

UNIVERSITE CLERMONT-AUVERGNE



UFR LETTRES, LANGUES ET SCIENCES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

Mémoire de MASTER II

PARCOURS : TERRITOIRES, ACTEURS ET MODELISATION

Sujet :

**LA PROBLEMATIQUE DES LITIGES FONCIERS
DANS LES VILLES SENEGALAISES : LE CAS DE
ZIGUINCHOR**

Présenté par

DIALLO Assane Mme.

Sous la direction de :

MAINET Hélène

ANNEE ACADEMIQUE :

2016-2017

Acronymes

ADM : Agence de développement municipal

ANAT : Agence national de l'aménagement du territoire

ANSD : Agence nationale de la statistique et de la démographie

ASECNA : Agence pour la sécurité de la navigation aérienne en Afrique et à Madagascar

CSE : Compagnie sahélienne entreprise

DTGC : Direction des travaux géographiques et cartographiques

FLSH : Faculté des lettres et sciences humaines

Remerciement

Nombreux sont ceux et celles qui, inlassablement, nous ont aidé et encouragé à la réalisation de ce mémoire. Nous tenons à remercier spécialement le professeur Madame Mainet, qui a accepté la direction de ce travail en nous guidant avec beaucoup de gentillesse par ses conseils judicieux, durant tout au long de la rédaction de notre mémoire. Nous exprimons notre très respectueuse reconnaissance. Notre gratitude, s'adresse aussi à l'ensemble des professeurs de l'université Clermont-Auvergne, plus particulièrement au professeur Madame Fournier, qui nous a guidé avec la plus grande bienveillance et qui nous a sans cesse prodigué ses encouragements et ses judicieux conseils. Nous tenons à vous adresser nos très sincères remerciements.

Nous tenons à remercier l'ensemble des étudiants du master TAM, nos amis, qui de près ou de loin nous ont accompagné et soutenu. Enfin, nous adressons nos chaleureux remerciements, à notre famille au Sénégal.

Liste des cartes

Carte 1 : Taux d'urbanisation de l'Afrique : en 1995 projection 2010

Carte 2 : Ziguinchor située dans la partie sud du Sénégal

Carte 3 : La commune de Ziguinchor

Carte 4 : L'extension urbaine hors du périmètre communal : contraintes enjeux

Carte 5 : les localités de litiges intercommunaux

Carte 6 : Les quartiers inondables de Ziguinchor

Carte 7 : L'évolution spatiale possible que vers le sud

Carte 8 : Les zones les plus litigieuses de Ziguinchor

Carte 9 : L'augmentation de la valeur vénale des terrains dans les quartiers périphériques.

Liste des photos

Photo 1 : Une parcelle appartenant à trois personnes différentes

Photo 2 : Les inondations à Ziguinchor : l'exemple du quartier Goumel

Photo 3 : Les constructions modernes dans les quartiers périphériques de Ziguinchor

Liste des graphiques

Graphique 1 : Taux de population urbaine en Afrique subsaharienne, en Afrique de l'ouest et en Afrique centrale entre 1962 et 2006

Graphique 2 : les causes de litiges fonciers à Ziguinchor

Graphique 3 : les personnes ayant assisté à un litige foncier à Ziguinchor

Graphique 4 : Répartition ethnique de la population urbaine de Ziguinchor

Liste des schémas

Schéma 1 : les piliers de la vente multiple des parcelles d'habitation

Schéma 2: les conséquences de la forte urbanisation sur les problèmes fonciers.

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des questionnaires selon la taille des quartiers.

Tableau 2 : les quatre ensembles de règles foncières en milieu urbain

Tableau 3 : la période d'installation de la population à la périphérie

Tableau 4 : les terres du domaine national subdivisées en quatre zones

Tableau 5 : formation de la valeur vénale des terrains

Liste des images satellites

Image satellite 1 : L'occupation anarchique du sous-quartier Néma 2 de Ziguinchor

Image satellite 2 : Du quartier Diabir en 2004 et 2017

Sommaire

Acronyme	2
Remerciement.....	2
Liste des cartes.....	2

Liste des photos.....	3
Liste des graphiques.....	3
Liste des schémas.....	3
Liste des tableaux.....	3
Liste des images satellites.....	4
Introduction.....	7
Problématique.....	9
Question principale.....	11
Hypothèse.....	11
Définition des concepts.....	12
Litiges.....	12
Litiges fonciers.....	12
Foncier.....	12
Méthodologie.....	13
Enquête quantitative.....	13
Enquête qualitative.....	14
Traitement et analyse	14
Première partie : Les enjeux fonciers dans les villes Africaines.....	16
I Les facteurs généraux de l'urbanisation des villes du sud.....	18
1 Un afflux massif de ruraux.....	19
2 La migration.....	20
3 La croissance naturelle.....	21
4 La croissance économique.....	22
II Les pratiques d'accès au sol et enjeux fonciers dans les villes Africaines.....	24
A Les enjeux fonciers dans les villes Africaines.....	24
1 Enjeux économiques.....	25
2 Enjeux sociaux.....	25
3 Enjeux politiques.....	25
B Les cadre juridique.....	26

C Les pratiques d'accès au sol.....	28
1 L'achat.....	30
a) La procédure normale ou formelle.....	30
b) La procédure anormale ou informelle.....	31
2 L'héritage.....	32
Deuxième partie : Extension urbaine et conflits fonciers à Ziguinchor.....	34
I Explosion démographique, forte demande de terrains urbains favorisent les litiges fonciers à Ziguinchor.....	36
1 Forte croissance urbaine et la saturation de l'espace : comme facteurs de l'expropriation.....	37
2 Analyse du manque de transparence lors des transactions foncières.....	39
3 Les retombées de la forte urbanisation sur la forte pression foncière : facteurs de la vente multiple.....	40
4 La dynamique récente de Ziguinchor et le désordre urbain : un motif de l'occupation anarchique ?.....	42
II Les acteurs des conflits fonciers.....	45
1 La richesse du patrimoine foncier de Ziguinchor fait l'objet de conflits entre : Autochtones/Allochtones.....	46
2 Les enjeux multiples du foncier sont-ils les raisons du conflit entre autochtones ?.....	48
3 La fluctuation spatiale et le non-respect de la législation foncière constituent le principal facteur des problèmes entre population/municipalité.....	49
4 une extension urbaine hors des limites communales : enjeux et contraintes.....	
4-1 l'extension du périmètre communale.....	51
4-2 Les conséquences des conflits fonciers sur le développement spatial de Ziguinchor.....	53
TROISIEME PARTIE : GESTION FONCIERE et ENJEUX LOCAUX.....	62
I Les enjeux fonciers locaux dans un contexte particulier de la ville de Ziguinchor.....	63
1 Les enjeux économiques dans un contexte de libéralisation du marché foncier.....	63
2 L'enjeu social du foncier dans un contexte du pays Diola.....	66

3 l'enjeu politique du foncier dans un contexte de conflit armée.....	68
II Les acteurs de la gestion foncière au Sénégal.....	69
1 L'Etat l'acteur principal.....	69
2La Gestion foncière par les collectivités territoriales.....	70
3Les populations (les autorités coutumières, les chefs religieux, les notables, etc.).....	72
4Les Dysfonctionnements de la gestion foncière à travers la décentralisation.....	73
5 L'extension spatiale influence-t-elle l'augmentation de la valeur vénale des terrains à la périphérie ?.....	74
Conclusion.....	78
BIBLIOGRAPHIE.....	79

INTRODUCTION

L'urbanisation au cours des deux derniers siècles a changé le visage du monde, à tel point qu'en 2007, le nombre d'urbains dans le monde a dépassé celui des ruraux. Les taux d'urbanisation sont de plus en plus élevés, désormais, la moitié de la population mondiale est constituée d'urbains. Dans les pays développés, le nombre d'urbain a dépassé celui des ruraux dans les années 1950, suite à la révolution industrielle et à l'exode massif des ruraux (Dauvergne, 2011). Alors que dans les pays en voie de développement, malgré l'accélération de l'urbanisation suite au fort accroissement naturel, à l'exode rural, aux guerres et exactions dans certaines zones en Afrique, les conditions climatiques comme la sécheresse au sahel, la paupérisation des campagnes, cette tendance n'est pas encore arrivée. Parallèlement, nous notons la présence de plus en plus de métropoles, de mégapoles, en Afrique, comme partout dans les pays en voie de développement.

La ville est née et s'est développée à partir d'un lieu particulier, qui avait des qualités propres, l'analyse géographique porte sur l'organisation de l'espace urbain. En effet, la ville est une étendue : elle se développe dans l'espace et impose de restituer ses lois de distribution, de croissance et de recomposition spatiale (De Lesdain et Raulin, 2004). La ville tout comme la société, est plus la somme des parties qui la composent. Autrement dit, elle n'est pas seulement un ensemble de quartier, mais un ensemble animé de dynamiques qu'on appelle centripètes et centrifuges (De Lesdain et Raulin, 2004).

Aujourd'hui, la complexité de l'urbain réside dans son extension spatiale qui se répercute soit directement soit indirectement, et une saturation du centre déclenchant ainsi un accroissement à la périphérie. Cette extension est remarquable à Ziguinchor dans un contexte d'enjeux multiples. L'urbanisation dans les pays en développement suscite depuis quelques années de nouvelles interrogations, ses mécanismes comme ces logiques de production se sont complexifiés. Autour des grandes agglomérations surtout, l'attention est de plus en plus attirée par les transformations spatiales qui s'y opèrent et à travers lesquelles se hissent de nouveaux rapports entre recompositions spatiales et forte pression foncière, résultant à des conflits fonciers récurrents (Thiam, 2011). Car, un conflit est toujours d'intérêt, entre les acteurs dont l'un au moins remet en cause les procédures de régulation qui fondent l'ordre social, politique préexistants. Spatialement, le conflit constitue un moment de fragmentation encadré par deux moments de spatialisation. Dans ce cas, l'espace intervient comme théâtre, comme enjeu ou comme opérateur. Dans les villes, l'accroissement du nombre (d'habitants) à

cause de la conjonction de plusieurs facteurs, contribue aussi à la conflictualité foncière (Calas, 2011).

De manière générale, l'urbanisation de Ziguinchor s'est déroulée en quatre phases :

La première survient pendant la période coloniale, cette époque correspond à la création du comptoir commercial qui servait de relais aux produits agricoles, forestiers, récoltés en Casamance. De ce fait, beaucoup de jeunes ont rallié la ville à la recherche de travail journalier au port. La deuxième phase commença juste après l'accession du Sénégal à l'indépendance (en 1960), cette phase correspond aux crises qui affectèrent le monde rural à l'époque. En effet, la ville voit affluer une population sans cesse, de plus en plus nombreuse et des paysans découragés par les problèmes agricoles (c'est-à-dire d'une agriculture mal orientée et techniquement sous-développée voire sous-équipée) (Diallo, 2015). A ces facteurs, s'ajoutent les contraintes climatiques, qui ont durement frappé les campagnes Sénégalaises durant la décennie 1960-1970 et qui se sont même prolongées jusqu'à la décennie 1980-1990.

La troisième, la plus persistante voir la plus importante, débuta à partir des années 1980. Cette période correspond au déclenchement de la crise politico-armée qui secoua la Casamance. Les populations à la quête de sécurité, se déplacent en masse vers Ziguinchor et s'installent le plus souvent à la périphérie de la ville, là où l'accès au logement et à une parcelle d'habitation est plus facile. En effet, au cours de trois décennies, le conflit armé a entraîné en Casamance un exode de 60.000 à 80.000 personnes et l'abandon de centaines de villages, dont 26 villages avec une population estimée à 8.790 personnes recensées dans la commune de Ziguinchor (APRAN-SDP, Robin et Ndione, 2006). Cette arrivée sans cesse de nouvelles populations contribua à la forte croissance démographique. Ainsi, la ville continue de grandir sur le plan spatial avec son corollaire la forte pression foncière et la consommation abusive de l'espace communal.

Enfin, la dernière commença vers les années 2000, cette date correspond à la mise en place des infrastructures (éducatives, sanitaires, routières, etc.). Le renforcement des infrastructures, a fortement contribué à l'attractivité de Ziguinchor. En effet, Ziguinchor connaît un essor urbain continu depuis la période coloniale jusqu'à nos jours. Essor résultant ainsi à la crise sans précédent à l'accès au foncier urbanisable et à l'extension spatiale qui cause des défis énormes aux responsables de la gestion urbaine. Cet afflux massif de personnes conjugué au taux d'accroissement naturel élevé, au renforcement des infrastructures de base, ont fait que Ziguinchor a un taux d'urbanisation de 51,1 %, un taux supérieur au taux national qui est de

47,5% (ANSD, RGPH-2002, projection 2011). L'intérêt du sujet : un intérêt scientifique dans un contexte d'études foncières accrues notamment pour les villes du sud, apporter une bonne connaissance relatives aux études foncières sur le plan géographique, juridique, sociologique à travers l'interdisciplinarité. Enfin, il servira de bases de données aux futurs chercheurs, étudiants, des ONG. On observe des complexes, des processus marqués des interventions publiques qui selon les cas favorisent les conflits et accaparement.

Notre travail est structuré en trois grandes parties composée de deux sous-parties chacune, un grand I et un grand II.

La première partie relative « *aux enjeux fonciers dans les villes Africaines* » est composée de deux sous-parties : le premier grand I fait une brève présentation des facteurs généraux de l'urbanisation des villes du sud et le grand II prend en charge les pratiques d'accès au sol et enjeux fonciers dans les villes Africaines.

La deuxième partie relative à « *l'Extension urbaine et conflits fonciers à Ziguinchor* » est organisée autour de deux points. Le premier c'est-à-dire le grand I intitulé l'Explosion démographique, forte demande de terrains urbains favorisent les litiges fonciers à Ziguinchor et le second point les acteurs des conflits fonciers.

La troisième partie intitulée « *GESTION FONCIERE et ENJEUX LOCAUX* » est également composée de deux sous-parties l'une évoque les enjeux fonciers locaux dans un contexte particulier de la ville de Ziguinchor et l'autre les acteurs de la gestion foncière au Sénégal.

Problématique

La rapidité avec laquelle les villes grandissent et la population urbaine augmente est un phénomène général dans les pays sous-développés (Santos, 1961). Cette rapidité de la croissance urbaine produit de nouveaux territoires urbains. Le territoire (de la ville de Ziguinchor), dans ses composantes multiples, influe sur les recompositions foncières. Ainsi, la distribution de la population, les densités et leur évolution conditionnent en partie la pression foncière. Réciproquement les recompositions foncières contribuent à la production du territoire urbain résultante à l'extension de la couronne périurbaine (Chaléard et Mesclier, 2010/6).

La question du rapport entre foncier et extension/mutation urbaine constitue une problématique actuelle des villes contemporaines. Ces deux conceptions entretiennent-elles des rapports étroitement liés voir réciproques ?

La croissance et les transformations urbaines qui ont affecté l'agglomération de Ziguinchor au cours des deux dernières décennies, leur ampleur, leur dynamique, ainsi que leur processus sont tels que, Ziguinchor est devenue la principale ville de la Casamance. Sa position lui étant favorable pendant la période coloniale, Ziguinchor a accueilli des milliers de personnes venus d'horizon divers. En effet, son comptoir commercial et son relais commercial, lui ont fait un lieu d'excellence pour les nouveaux arrivants. En effet, l'explosion démographique de la ville depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, a accompagné cette extension du tissu urbain. Depuis cette date (1904), à laquelle Ziguinchor est devenue capitale de la Casamance, la ville est passée d'une petite bourgade à une grande agglomération attractive.

Après l'indépendance, l'espace urbain de Ziguinchor voit affluer une population sans cesse surtout des paysans découragés par les contraintes naturelles, la baisse des cours mondiaux de l'arachide, principale culture commerciale du Sénégal. Cet exode rural a alimenté de façon spectaculaire la croissance urbaine de Ziguinchor. De ce fait, différents ingrédients ont alimenté la croissance urbaine de Ziguinchor, même si cette croissance ne s'est pas accompagnée d'un véritable aménagement adéquat, ce qui accentue les conflits fonciers.

Avec, une superficie de 4450 ha en 2017, la ville continue d'accueillir des centaines de personnes venues de la sous-région, à l'intérieur du Sénégal, ou même de la population rurale Casamançaise en quête d'un meilleur cadre de vie semble petite pour une population de plus en plus nombreuse. Cette arrivée massive de nouvelles populations a des répercussions sur la croissance spatiale de la ville, ainsi que sur la forte pression foncière, résultante à sa raréfaction. Dans un contexte d'accueil de nouvelle population, comment faire pour assurer un meilleur encadrement de l'occupation de l'espace, afin d'éviter les tensions foncières ? Ces dernières décennies, qu'est-ce qui ont favorisées les litiges fonciers dans la ville de Ziguinchor ? A la fois enjeu, source de tension et de rente, le foncier urbain est aujourd'hui incontournable pour comprendre les dynamiques et mutations des villes d'Afrique (Onu-habitat, 2014). Comment la dynamique urbaine de Ziguinchor participe-t-elle aux recompositions socio-spatiales ?

Les règles foncières sont le reflet des rapports de force existants dans la société, ici l'Etat, les pouvoirs locaux et la population sont impliqués dans les problèmes récurrents du foncier

(Chaveau, 2002). Les Etats ne sont pas parvenus à s'élever au-dessus des conflits de pouvoirs et à imposer un cadre unique pour tous : ils s'appuient sur les élites urbaines, bien différentes des élites traditionnelles. De leurs côtés, les politiciens locaux jouent des conflits pour favoriser telle ou telle classe (Chaveau, 2002). L'Etat est-il responsable de ces litiges fonciers ? De ce fait, le foncier urbain traduit la faiblesse de l'Etat, qui malgré un arsenal législatif qui a souvent fait de lui le « propriétaire » des terrains (par exemple la loi sur le domaine national au Sénégal), s'est révélé incapable de s'opposer aux pratiques coutumières des populations autochtones maîtresses de la terre, puis la montée progressive « du marché » comme mode principal de dynamique foncière ainsi que l'extension spatiale qui en résulte (Lesourd et al., 2003). La forte mutation spatiale incontrôlée favorise-t-elle/augmente-t-elle le nombre de litiges déjà très nombreux ? En effet, l'Etat lui-même indique « *l'appropriation par les autorités locales des terres dans la région* » et « *l'imposition des lois, singulièrement sur le domaine national (...) ne tenant pas des us et coutumes des populations de la Casamance* » sont « *des raisons évoquées par le MFDC pour justifier sa démarche* ». Quelle est l'influence de la production des nouvelles formes d'urbanisation sur les mécanismes fonciers ? Au Sénégal, on note la présence à la d'une législation foncière issue du droit positif et des pratiques coutumières bien ancrées, qui se superposent (Snyder, 1982) avec d'avec droits. Cette situation conduit à des pratiques foncières difficilement maîtrisables notamment par les populations locales de la Casamance. Comment les opérations de lotissement très mal gérées à Ziguinchor et des spéculations de terre ici et là, dans la commune de Ziguinchor ont les supports de frémissement social ?

Question principale

Cette étude est fondée sur la question principale: qu'est-ce qui accentue ou est à l'origine des récurrents problèmes fonciers dans les villes Sénégalaise en général et celle de Ziguinchor en particulier ?

Ainsi, nous avons formulé des questions secondaires afin de parvenir à répondre/cerner la question principale. Ces questions sont :

Quelle est l'influence de la pression accrue du sol sur la recomposition spatiale de Ziguinchor ? Cette recomposition spatiale est-elle à l'origine des enjeux multiples du foncier ? La forte densité implique-t-elle souvent une forte pression foncière ?

Hypothèses :

Hypothèse 1 : l'urbanisation est un processus d'expansion et de transformation de l'espace. Elle pose des problèmes majeurs aux acteurs de la gestion urbaine en matière de gouvernance foncière.

Hypothèse 2 : L'arrivée massive de nouvelles populations résultant à une utilisation abusive des ressources (foncières de Ziguinchor) a accentué l'extension/l'occupation spatiale, qui a son tour entraîné les problèmes liés au foncier.

Hypothèse 3 : L'extension spatiale démesurée de Ziguinchor est à l'origine des enjeux multiples du foncier.

Définition des concepts

Litige :

Un litige est une contestation donnant lieu à un procès, contestation, différend, dispute. (Le Grand Robert).

Un litige foncier est un différend concernant la terre. Il y a litige lorsque les intérêts individuels ou collectifs à une terre sont en conflit. Dans cette définition, nous partageons la définition de Di Méo, selon laquelle : « *les conflits d'usage mettent en scène des acteurs qui se sont appropriés un espace de façon temporaire ou permanente.* »

Un litige foncier est une situation d'affrontement par rapport à des enjeux précis, individuels ou collectifs. De ce fait, des divergences apparaissent entre les différentes parties concernées qui mettent alors en place diverses stratégies et de tactiques pour arriver à leur fin. Celui-ci représente un moyen privilégié de l'échange d'information concernées, mais aussi entre celles-ci et les différents acteurs qui interviennent à un moment ou à un autre dans le processus.

Le litige est la juridiction d'un conflit, car il caractérise l'intervention d'une autorité judiciaire quelconque pour le régler (Vincent-Alloké, 1989). Les litiges peuvent survenir tant au niveau international, qu'entre voisins individuels.

Foncier

Le foncier constitue un bien-fonds d'après le nouveau Petit Robert de la langue Française 2007.

Etymologiquement le mot foncier vient du latin fundus qui désigne « fonds de terre ». Dans un article sur « *la gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud* » le foncier est défini comme étant l'ensemble des rapports qui s'établissent entre les hommes pour l'accès à la terre et son contrôle.

Dans un autre ouvrage sur « *l'appropriation du foncier en Afrique noire* » le foncier a été défini comme étant : un ensemble particulier de rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation primitive de capital et extraction de rente) puis juridiques (normes d'appropriation et modalités de règlements des conflits) puis techniques d'aménagement (pouvant matérialiser et caractériser ces rapports sociaux en autant de régimes distincts. Le foncier est « *l'ensemble des éléments ayant trait à la terre ou plus précisément à la propriété de la terre* » (Vincent-Alloké, 1989).

Pour les géographes et sociologues : le foncier est compris comme le mode d'organisation de l'espace et des populations humaines qui le composent. Il est au carrefour entre l'environnement et l'homme, avec une propriété pour les sociétés.

Méthodologie

Dans un premier temps, une revue de la littérature sur la problématique des litiges fonciers dans les villes Sénégalaises le cas de Ziguinchor mettra en avant les différentes interprétations théoriques, afin de mieux cerner notre thématique. En suite, nous utiliserons et analyserons nos données de notre enquête personnelle de 2015, puis nous examinerons les journaux Sénégalais qui suivent de près les différents problèmes fonciers au pays.

Dans le cadre de la rédaction de notre mémoire de master 2, nous avons utilisé en partie des données obtenues lors de nos enquêtes de terrain en 2015. Cette enquête était basée sur une enquête quantitative et une enquête qualitative :

- L'enquête quantitative était réalisée à l'aide d'un questionnaire, adressé aux populations de Ziguinchor sur un échantillonnage de 150 personnes, avec une marge d'erreurs de 5%. Ces 150 questionnaires ont été adressés de façon aléatoire à la population.

Tableau 1: répartition des questionnaires selon la taille des quartiers

Quartiers	Nombre de questionnaires	Fréquence %
Lyndiane	20	13,33
Goumel	15	10
Kandialang	15	10
Djibock	14	9,33
Kandé	14	9,33
Kénya	13	8,66
Coboda	13	8,66
Diéfaye	12	8
Colobane	12	8
Cobiténe	12	8
Diabir	10	6,66
Total	150	100

Diallo Assane, 2015, enquête personnelle.

- L'enquête qualitative quant à elle, consistait à interroger des personnes susceptibles de nous fournir des informations et des documents supplémentaires à travers des sources officielles. Elle était adressée au maire et son équipe technique, au directeur du service d'urbanisme, au directeur des impôts et domaines, au directeur du cadastre, à la direction régionale de la statistique et de la démographie de Ziguinchor, ainsi que les organisations non gouvernementales notamment : APRAN-SDP, Handicap International et Croix Rouge afin de savoir le nombre de personnes déplacées du conflit Casamançais installé dans la ville de Ziguinchor.
- En marge de ces données, nous nous sommes focalisés, beaucoup sur la revue documentaire à travers la lecture, mais également nous sommes basés sur les sites internet de certains journaux Sénégalais notamment Seneweb, sud Quotidien, qui nous ont permis d'avoir certaines informations comme le jugement des litiges fonciers par le tribunal régional de Ziguinchor et les problèmes fonciers qui opposent les populations aux agents municipaux.
- Pour la cartographie, nous avons obtenu les données à travers l'agence nationale de l'aménagement du territoire (ANAT) du Sénégal, ainsi que openstreet map.

Traitement et analyse

La recherche de notre mémoire s'articule autour des points suivants : la recherche documentaire, l'utilisation de nos photos prises lors nos enquêtes en septembre 2015, l'utilisation des informations obtenues à travers les enquêtes quantitatives obtenues auprès de la population interrogée et de la direction régionale de la statistique et de la démographie de Ziguinchor. En plus, nous avons utilisé des informations issues des enquêtes qualitatives ou interviews qui sont des sources officielles, ainsi que les images satellites de Google earth et open street map pour savoir l'avancée de la ville, l'occupation de son espace qui fait un grand contraste entre ville légale et « ville informelle », à travers une occupation anarchique.

Pour le traitement :

Nous avons utilisés des logiciels et des applications comme : Word pour le traitement du texte, Excel pour la réalisation des tableaux résultants à la création des graphiques. En plus, nous avons utilisé Word et Power point pour la superposition des cartes, et quant au questionnaire, nous avons utilisé Sphinx.

Pour la cartographie, nous avons utilisé le logiciel cartographique appelé QGIS 2.18 nouvelle version de Las Palmas et Open Street Map qui nous a permis de voir et de savoir la position exacte de certain lieux dans la ville.

A decorative frame resembling a scroll, with a vertical bar on the left and rounded corners. The text is centered within this frame.

**Première partie : les enjeux
fonciers dans les villes africaines**

En Afrique, l'histoire est traversée de ruptures dont il reste des traces dans l'évolution des formes d'urbanisation : héritage méditerranéen antique (en Afrique du nord), héritage de l'islam, de la colonisation et indépendance, etc. (Dauvergne, 2011). Néanmoins, les villes africaines existaient déjà, depuis longtemps, malgré sa diversité avec la ville occidentale, sous l'ère industrielle.

Avant la colonisation, les premières villes africaines étaient consacrées au commerce : elles étaient plutôt situées dans les zones transsahariennes, souvent sur les routes commerciales entre l'Afrique du nord et l'Afrique sub-saharienne (Brunel, 2004). Elles servaient de passerelle et d'échange entre ces deux peuples, afin de faciliter la circulation des biens et des personnes.

Cependant, la véritable période d'expansion des villes Africaines s'est produite au XIX^e siècle sous l'effet de plusieurs facteurs conjugués. Au XIX^e siècle a eu lieu une véritable révolution urbaine, avec l'influence des occidentaux et le début du capitalisme marchand (Coquery-Vidrovitch, 1993).

La colonisation a marqué le début de la création des villes, pour des raisons différentes : pour se servir de capitales administratives (siège du pouvoir colonial), de comptoirs commerciaux et de transport de marchandises (les matières premières récoltées dans les colonies) et d'esclaves en direction de l'Europe et de l'Amérique. La période coloniale a été fondatrice de villes, avec des impératifs économiques et sanitaires (Dubresson, 1999). La majorité de ces villes créées pendant la période coloniale étaient des villes côtières. Elles ont joué un rôle fondamental pendant cette période. C'est pourquoi, après les indépendances, ces villes n'étaient pas forcément les plus appropriées pour devenir capitales mais font partie, parmi les plus grandes et les plus importantes villes contemporaines d'Afrique (Dauvergne, 2011).

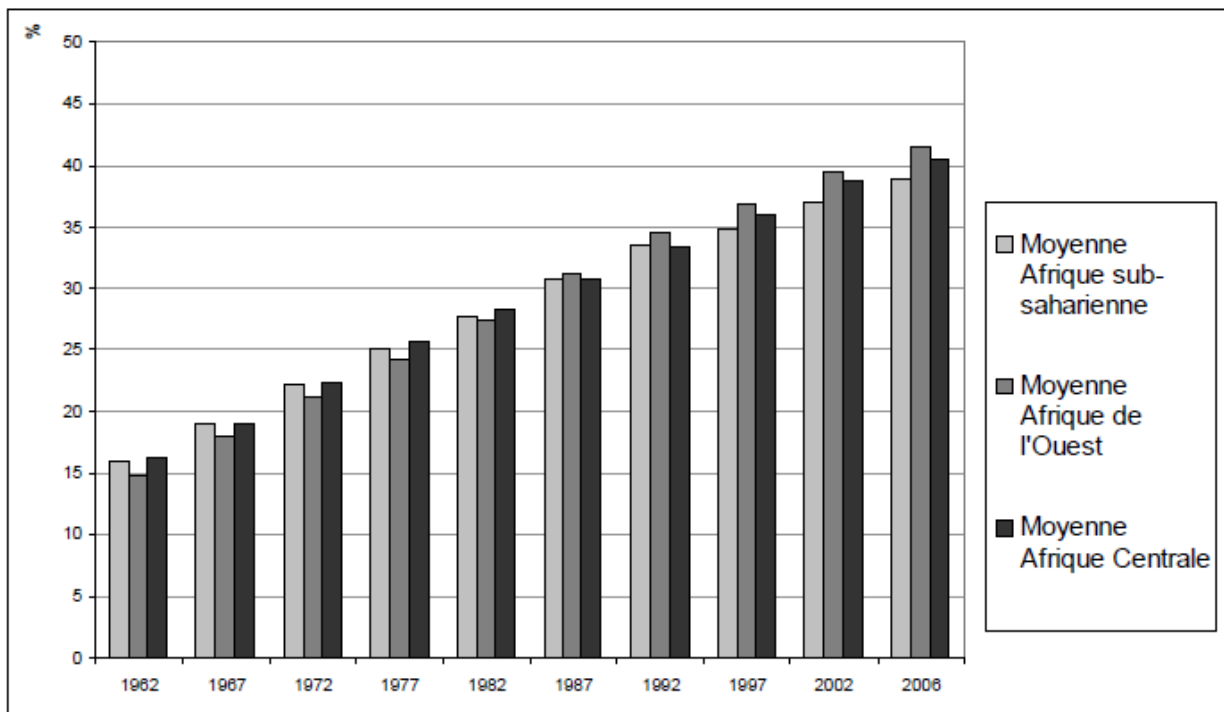
Ce qui fait que : l'urbanisation de l'Afrique varie largement d'un pays à l'autre. Par exemple, la partie septentrionale et la partie australe sont plus urbanisées que le reste du continent. En même temps, en Afrique occidentale ces variations sont visibles : les pays côtiers sont plus urbanisés que ceux de l'intérieur du continent. Cette disparité existe aussi au sein des villes : les grandes villes actuelles y sont issues de la colonisation qui a pénétré le continent par les côtes (Gubry, 1991).

Cependant, l'urbanisation accélérée de l'Afrique pose des problèmes aigus « surtout par son caractère massif », ce qui a des conséquences néfastes sur le plan économique, social et sur celui de l'urbanisme c'est-à-dire la déstabilisation et la perturbation des politiques foncières,

ainsi que sa gestion (Gubry, 1991). Ces deux composantes sont à l'origine d'enjeux fonciers au sein des villes africaines, dans un contexte de raréfaction de la ressource, ainsi que sa valorisation.

Dans cette partie, nous traiterons les facteurs généraux de l'urbanisation des villes du sud, ainsi que les enjeux fonciers qui en résultent. Tout en sachant que les enjeux fonciers occupent une large place dans l'étude des villes contemporaines des pays en voie de développement.

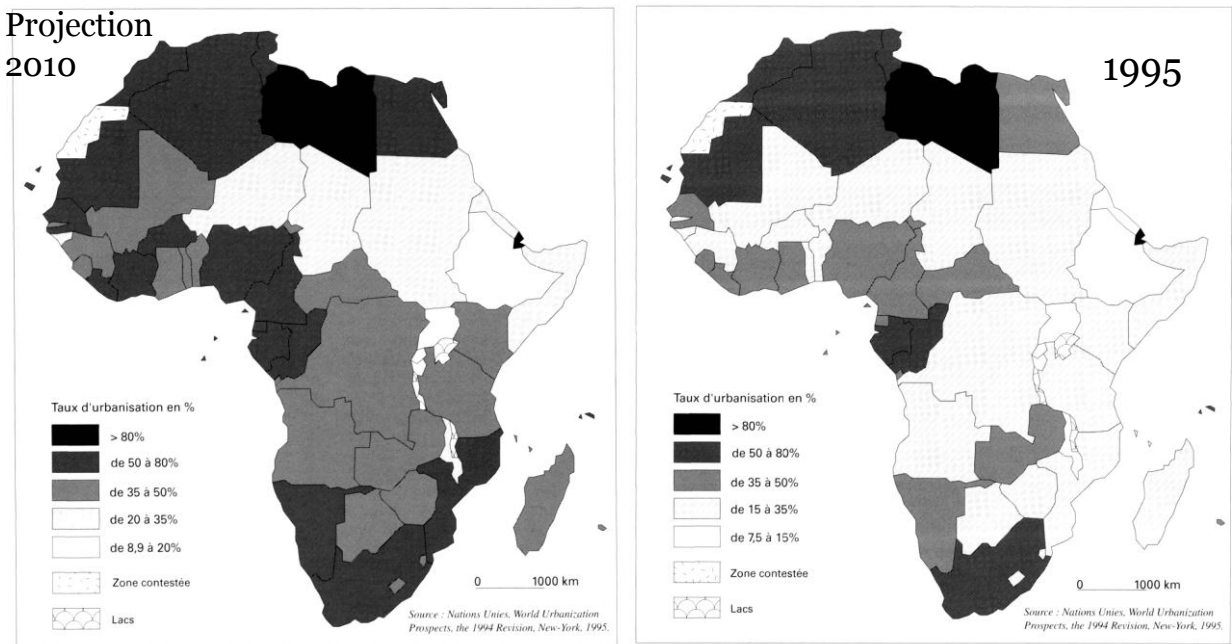
Graphique 1 : Taux de population urbaine en Afrique sub-saharienne, en Afrique de l'ouest et en Afrique centrale entre 1962 et 2006.



Dauvergne. Source : FAO, 2011

I Les facteurs généraux de l'urbanisation des villes du sud

Pendant ces trois dernières décennies, l'histoire des villes Africaines a connu de profondes mutations dans tous les domaines de la société. C'est le début d'un processus d'urbanisation exponentielle et une dynamique de transfert des populations et des capitaux vers les centres urbains résultant à une forte pression sur le foncier urbain.

Carte 1**Taux d'urbanisation de l'Afrique: en 1995 et projection 2010**

source : Nations unies, plan d'urbanisation, projection 1994, révison, New-york, 1995

Logiquement on peut partager l'étude de l'Afrique en trois familles d'urbanisation :

- Les pays de la frange méditerranéenne,
- Le cas particulier des villes d'Afrique australe,
- La série des villes de création coloniale dispersée entre les tropiques (Bart et al. 2003).

La croissance démographique qui caractérise les pays en voie de développement, est accompagnée par une forte pression sur l'espace et plus particulièrement sur l'espace urbain. L'extension spatiale des villes souvent démesurée et brutale, est à l'origine de la mauvaise gestion et de la généralisation des problèmes liés au foncier.

Aujourd'hui aucune ville Africaine n'échappe à la boulimie et à la spéculation foncière surtout depuis l'avènement de la libéralisation du marché. Ceci cause des enjeux énormes dans tous les domaines : économiques, politiques, sociaux etc.

1 Un afflux massif de ruraux.

L'exode rural a toujours contribué à l'évolution de l'urbanisation que ça soit dans les pays développés que dans les pays en voie de développement.

Dans ces derniers, les conditions difficiles dans les campagnes accompagnées de la baisse des cours mondiaux des cultures commerciales et l'ajustement structurel, n'ont fait qu'amplifier les déplacements de population en quête d'une meilleure amélioration de leurs conditions de vie. Mais, l'un des principaux facteurs de ces déplacements reste la sécheresse qui s'est progressivement installée dans les pays sub-sahariens, notamment au Sénégal. L'installation de la sécheresse dans les pays sahéliens commença au début des années 1970. Globalement, ce sont les migrations de la campagne vers la ville plus particulièrement l'exode rural qui sont les mouvements les plus importants (Gubry, 1991).

La sécheresse actuelle a durement frappé l'agriculture et l'élevage, les principales ressources du pays (Sénégal) et provoqué d'importantes migrations humaines. Un double mouvement de population s'est produit : une migration des pasteurs nomades ou semi-nomades, un exode des campagnes ravagées par la famine (Michel, 1990). Cette sécheresse était l'une des causes principales de la paupérisation des campagnes sahéliennes.

L'autre facteur noté est la concentration des infrastructures éducatives dans les villes : université, grandes écoles de formation, etc. Il est impératif d'aller en ville, pour approfondir ses connaissances théoriques ainsi que pratiques, dans un monde, dominé de plus en plus par la quête du savoir. La répulsion pour la brousse, chez les jeunes, est due en majorité à la scolarisation : il faut partir en ville pour poursuivre ses études, pour accéder à un diplôme qui reste fondamental de la promotion sociale. Ceci accentue la migration de la population vers les villes, qui sont devenues les principaux foyers de concentration humaine.

2 La migration

L'histoire du peuplement de l'Afrique est riche en migration dans toutes ses formes. C'est dans ce contexte qu'elle peut être divisée en trois grandes étapes en Afrique subsaharienne. Avant le XIX^e siècle, la traite des esclaves est le principal moteur des migrations. Ensuite entre 1880 et 1945, les stratégies coloniales accroissent les besoins en main-d'œuvre pour le travail forcé et entraînent l'implantation de quelques villes comptoirs. Enfin depuis les indépendances, les migrations se sont accélérées (Antoine, 1997).

Cependant, depuis quelques décennies, ces migrations ont changé de forme, la plupart est due aux violences et aux exactions commises par les guerres de revendication indépendantiste ou interethniques. Cette dernière décennie est marquée par une : mutation très nette de « conflictualité » et des guerres dans un monde unipolaire : les guerres entre Etats sont en régression, mais les violences civiles et guerres locales continuent et s'internationalisent. La

migration des peuples a toujours joué un rôle prépondérant dans l'évolution des villes en général, et en Afrique en particulier. Ces déplacements forcés ou volontaires, contribuent à la croissance des villes, qui pose des enjeux énormes aux gestionnaires urbains surtout dans le domaine foncier.

Depuis environ trois décennies, des milliers de personnes se sont orientées vers les villes, en fuyant les combats intenses par exemple : au Congo (entre les groupes rebelles et les forces gouvernementales), au Nigéria, au Sénégal (dans la partie sud, les insurgés revendiquent l'indépendance de la Casamance)¹. Ces néo-citadins, qui n'ont pas les moyens financiers nécessaires pour se payer une parcelle viabilisée, s'installent le plus souvent à la périphérie des villes, là où l'accès au sol est facile.

Cette situation engendre des conflits d'usage ou d'intérêt dans un contexte de pénurie de la ressource foncière, créant des perturbations de la gestion foncière. Ce qui amplifie les conflits fonciers entre autochtones/allochtones, les collectivités territoriales/populations locales, ou entre deux collectivités locales. Mais, ces déplacements n'ont pas que des répercussions sur le plan foncier, ils ont aussi des effets sur la croissance naturelle, qui est l'un des facteurs de l'augmentation de la population urbaine.

3 La croissance naturelle

Le continent africain est un continent jeune, la majeure partie de sa population a moins de 30 ans, cela est dû à un taux de natalité élevé et à la baisse de la mortalité. Près de 50% des habitants du continent ont moins de 20 ans, 3% à peine ont plus de 65 ans. C'est non seulement la région la plus jeune du monde, mais contrairement au reste de l'humanité qui est engagé dans un processus de vieillissement, c'est aussi la seule à continuer à se rajeunir (Fargues, 1988).

Les villes n'échappent pas à cette forte croissance démographique qui est l'une des causes principales de l'augmentation de sa population. L'accroissement naturel (différence entre la

¹« Les conséquences du conflit sont documentées aujourd'hui avec de nombreuses pertes en vies humaines, des centaines de blessés par mines et des dizaines de milliers de déplacés. » (DESMARCHELIER Arnaud, 2001 : « *Programme de relance des activités économiques et sociales en Casamance*. » Selon l'UNICEF (cité dans APRAN, 2000) présent en Casamance, « les répercussions du conflit se chiffrent de 30.000 à 60.000 de personnes déplacées, près de 231 villages abandonnés et 40.000 élèves », dont « 26 villages avec une population estimée à 8.790 personnes recensées dans la commune de Ziguinchor. » (APRAN-SDP : Association pour la Promotion Rurale de Nyassia/ solidarité-Développement-Paix.

natalité et la mortalité) est généralement plus élevé en ville, par suite d'une fécondité restée forte et d'une mortalité en baisse (Gubry, 1991).

La migration qui était jadis, l'une des causes principales de l'urbanisation des pays en voie de développement, ralentit aujourd'hui au profit de la croissance naturelle. Malgré la baisse de la fécondité, la moitié de la croissance des villes est due au solde naturel. Aujourd'hui, un tiers des africains sont des urbains nés en ville (Alvergne, 2008)².

Le taux de natalité reste élevé malgré la baisse remarquable des naissances depuis quelques années, à cause des conditions de vie difficiles en milieu urbain, à l'utilisation des méthodes contraceptives, etc. Même si l'Afrique reste rurale, mais la croissance urbaine ne cesse de gagner du terrain dans toutes les villes, à cause de cette forte croissance naturelle.

Elle est liée à l'arrivée massive de jeunes garçons et de jeunes en âge de procréer, ce qui tire la forte croissance vers le haut. Cette croissance est due à une croissance démographique non terminée : la mortalité a baissé mais la fécondité se maintient à un taux élevé (Dauvergne, 2011).

Malgré la paupérisation remarquable dans les villes des pays en voie de développement, ces dernières continuent d'attirer les populations rurales. Envie d'améliorer leurs conditions de vie, des centaines de ruraux se déplacent chaque jour vers les villes. Celles-ci concentrent les entreprises, les activités commerciales, dont l'influence est grande surtout dans le secteur informel (petits commerces exemple : les marchands ambulants).

4 La croissance économique

Outre, la forte croissance naturelle dans les villes Africaines, les forces économiques interviennent de façon prépondérante dans l'urbanisation des pays en voie de développement. Même si, le continent africain est l'un des plus pauvres, néanmoins sa croissance économique augmente au fur et à mesure, surtout dans les villes avec l'implantation des entreprises créatrices de revenus.

² Sur ce sujet l'auteur montre que malgré la forte migration et l'exode rural vers les villes, la croissance naturelle est la cause principale de l'urbanisation des villes du sud. Cela est lié à la polygamie dans les pays musulmans, et à l'arrivée massive de nouvelle population en âge de procréation. Le plus souvent c'est les jeunes (garçons et filles) qui se déplacent, parce qu'ils sont actifs. L'une des conséquences de cet accroissement naturel est que : « la part de la population urbaine dans la population totale a progressé de 15 % en 1960 à 35 % en 2006 et devra dépasser 60 % d'ici à 2030 (ONU-HABITAT, 2010 C), avec un taux de croissance urbaine de 3,3 %.

Cette disparité dans la répartition des richesses et des entreprises, a pour conséquence l'afflux massif de populations actives vers les centres urbains en quête de travail, en vue d'une amélioration de leurs conditions de vie. Ce qui fait que, ces villes grandissent parce qu'elles offrent dans l'ensemble de plus grands avantages sociaux et économiques que les régions rurales (www.globenet.org/preceup/pages/fr/chapitre/etalieu/contexte/a/a_b.htm). Celles-ci représentent un foyer naturel pour les croissances économiques, où sont focalisés les commerces et les industries. Cette concentration contribue à la migration des populations vers les centres urbains. Ces migrants viennent chercher en ville un cadre de vie plus attrayant là où sont concentrées les infrastructures de santé, de l'éducation, ainsi que les emplois (Antoine, 1990).

Conséquence : la ville une terre étrangère neutre où l'on échappe aux contraintes de la brousse, où l'on peut se perdre dans une foule anonyme, tout en pouvant compter sur l'accueil d'un parent, d'un ami, plus ou moins assuré d'un salaire et hospitalier par tradition (Dresch, 1950).

Mais en marge de l'aspect économique, les centres urbains jouent un rôle de transit vers l'occident. En plus la ville est perçue comme un espace de transition entre la tradition et la modernité, entre son pays d'origine et l'extérieur, qui ouvre la voie à une émigration vers l'occident. Les villes croissent surtout parce qu'elles sont perçues comme des lieux d'opportunités économiques et sociales, comme le point de passage obligé du monde traditionnel à la modernité, et comme la seule alternative à l'émigration hors du continent. (Cours, 1995).

Ces concentrations de plus en plus massives de populations et de biens dans les pôles urbains posent des problèmes dans les pratiques d'accès au sol. Les pratiques se diversifient du jour au jour, contribuant ainsi aux conflits fonciers dans un contexte de libéralisation et de marchandisation de la terre. Les demandes de terrains d'habitation ont pris le dessus sur l'offre, conséquences de multiples anomalies dans les transactions foncières favorables à la spéculation et aux litiges.

II Les pratiques d'accès au sol et enjeux fonciers dans les villes africaines

A Les enjeux fonciers dans les villes africaines

Dans les villes comme dans les campagnes, la terre a toujours joué un rôle de premier plan. Son occupation et son utilisation suscitent des enjeux énormes dans un contexte de mondialisation et de libéralisation du marché foncier. En effet, la terre suscite une convoitise par les citoyens soit pour accroître leurs économies soit pour bien se positionner socialement. La terre est une source de richesse, et son accès nécessite le paiement de sommes importantes.

1 Enjeux économiques

La mutation de la quasi-totalité des villes, s'est faite de manière brutale, et, est à l'origine de la mauvaise gestion foncière, résultant à la généralisation des conflits liés à l'accès au sol.

L'accès au foncier urbain, est devenu un enjeu de taille depuis quelques décennies, lié à la saturation des centres ville, voire même de la raréfaction de la ressource foncière dans certaines villes. Ce qui fait, que la valorisation des terrains s'intensifie, le sol est devenu un bien marchand. Dans tous les espaces, et plus particulièrement dans les espaces urbains, le foncier, a un enjeu de taille, et sa gestion doit être située dans une perspective globale. La terre est considérée comme une production de richesse, support de toutes les activités humaines, elle devient par la suite une valeur marchande. Par conséquent, elle est devenue aujourd'hui une source de revenu, y accéder exige le paiement de sommes importantes (Paré, 2001). La terre est devenue un objet économiquement valorisé et donc convoité (Hesseling, 1986).

La terre constitue aussi un capital, voire une valeur refuge sur laquelle investissent les urbains au profit de leurs enfants ou pour accroître leurs propres richesses : c'est la pratique spéculative. La recherche de profit exacerbe les crises liées à l'accès au sol urbain. Il ne passe une journée sans que les médias ne fassent échos d'un problème foncier. Le foncier urbain est devenu un moyen d'enrichissement des citoyens, surtout les citoyens, les plus aisés.

De ce fait, la mutation économique et le processus exponentiel de l'urbanisation ont profondément bouleversé l'organisation spatiale, dans d'un contexte de marchandisation et de libéralisation du marché foncier. C'est pourquoi, dans le cas d'un lotissement, où les enjeux financiers sont importants, le contrôle des opérations est une source de conflit entre

collectivités locales et services de l'Etat (Piermay, Sarr, 2007). A la direction de l'urbanisme de Rufisque (Sénégal), on signale que ces attributions sont illégales d'autant plus qu'une bonne partie des frais de bornage n'a pas été versée à la perception de la municipalité de Rufisque (Piermay, Sarr, 2007). Outre l'enjeu économique, la terre a un enjeu social de taille surtout dans les anciennes sociétés traditionnelles Africaines.

2 Enjeux sociaux

Selon la tradition négro-africaine, la terre n'est pas assimilable à un simple objet. Ce qui fait, que son contrôle et sa gestion ont toujours occupé une place cruciale dans la société. D'où la naissance de rivalités pour se hisser au premier rang.

Dans les campagnes l'attribution de terres se faisait le plus souvent par le lien social, clanique, ou tribal, etc. Ce mode d'attribution est nettement visible dans les villes contemporaines, pour contribuer à la domination de tel ou tel groupe social. Lorsqu'une grande attribution de lots est prévue, un tiers des terrains serait attribué à des anonymes tandis que les deux tiers restants feraient l'objet d'attributions préférentielles (Choplin, 2006/1). L'exemple du quartier Ouled Nassr (Nouakchott, Mauritanie) est parlant. Un membre de la tribu des Ouled Nassr était préfet de la commune de Sebkha. Il a distribué une partie des terrains aux membres de sa tribu. Le quartier a pris le nom de la tribu puis ces derniers ont un quasi-monopole foncier (Choplin, 2006/1).

Dans ces pratiques, tout le monde est complice : l'Etat, la collectivité locale, les populations. En résumé, dans une nouvelle zone lotie, le président, le ministre de l'équipement et le directeur du domaine se répartissent les lots, qu'ils réserveraient par la suite à leurs proches des sommes symboliques (Choplin, 2006/1).

Mais les principaux bénéficiaires ne seront que les plus proches et les membres de la même tribu, de la même famille, ou de la même formation politique, etc. Sur une centaine de lots, 80 seraient attribués à des proches, amis, et autres membres de la tribu ou de la famille ; 20 terrains seraient conservés personnellement par les distributeurs (Choplin, 2006/1).

Pour massifier sa clientèle politique, les gestionnaires fonciers s'appuient sur leur groupe familial, ethnique, clanique, etc. Ce qui fait l'enjeu politique occupe une place cruciale, dans ces genres de pratiques.

3 Enjeux politiques

Contrairement au foncier rural, le foncier urbain est régi par des lois et règlements plus rigoureux. Mais ces derniers échappent volontairement ou involontairement les administrations foncières. Conscient de la complexité des problèmes liés à l'accès au sol urbain, l'Etat central a délégué certaines responsabilités aux communes. Parmi ces charges attribuées nous pouvons citer la gestion domaniale du foncier, qui représente un véritable casse-tête.

Nonobstant, cette délégation domaniale ne parvient pas à régler la brûlante question foncière, même lors des lotissements. Avec la décentralisation le lotissement devient une prérogative des communes et un enjeu central de mobilisation des ressources locales dans l'économie politique communale. C'est un instrument très puissant de conservation (...) d'espaces ruraux « coutumiers » en espaces urbains « immatriculés » producteur de « morceaux de ville » (Aboudou et al. 2003). Ainsi, ils contribuent fortement à la marchandisation du foncier. Ce qui accentue les rivalités entre communes pour le contrôle des ressources foncières.

B Le cadre juridique

Le colonisateur avait mis en place des lois et règlements d'accès au sol, mais ils étaient jugés obsolètes par les populations indigènes. Ainsi après les indépendances, ces pays ont pratiquement suivi la même démarche que l'Etat colonial. Par exemple en Afrique de l'ouest plusieurs Etats nouvellement indépendants ont mis en place la loi sur le Domaine national : Sénégal, Burkina Faso, Mali. Tous les Etats Africains n'ont pas la même législation foncière, malgré l'existence de règles juridiques. Mais ils sont tous, quasiment confrontés au pluralisme juridique et aux mêmes normes d'accès au sol, d'où la coexistence de plusieurs sources de légitimité : coutumières, droit moderne, etc.

Pour pallier à toute éventualité liée aux problèmes fonciers et faire une gestion participative ainsi qu'une gestion de proximité, de nombreux pays d'Afrique ont choisi la décentralisation. De ce fait, « la décentralisation de la gestion et/ou des ressources renouvelables est apparue à la fin des années 1980, comme une réponse au double enjeu de la diversité des sociétés et des modes d'exploitation du milieu au niveau du pays, et de la régularité des normes au sein des régions ou des communes (RocheGude, 2000). Ce contexte est lié à la recrudescence des litiges fonciers de plus en plus nombreux et aigus dans les villes, les Etats Africains ont décidé de transférer la gestion des terres aux collectivités territoriales pour apaiser les tensions

(Ndiaye, 2015). Cependant comme la plupart des charges attribuées aux territoires décentralisés, la gestion foncière souffre du manque de moyens financiers et humains nécessaires. Mais aussi, La décentralisation de la gestion foncière se heurte aussi aux résistances des administrations sectorielles qui se sentent dépossédées, surtout en Afrique de l'ouest, où les prérogatives des communes sont mal définies (...), où les transferts de responsabilités, de moyens et de patrimoine aux communes tardent à se réaliser (Rochegeude, 2000). C'est dans ce contexte que Jean-François Tribillon identifie quatre ensembles de règles foncières en milieu urbain (Tribillon, 1993, Tribillon, 2000).

Tableau 2 : Les quatre ensembles de règles foncières en milieu urbain

Le droit foncier légal	Le droit foncier légal, écrit, héritier de la période coloniale, discuté dans les universités. Ce droit est parfois défendu mais il doit composer avec les formes existantes.
Le droit administratif	Le droit administratif est une simplification/modification du droit légal, par les fonctionnaires des administrations, dans le but soit de leur faciliter le travail, soit de leur donner une position de force. Autrement dit, les fonctionnaires réinterprètent le droit légal à leur profit et aux profits des classes dominantes. Les pratiques finissent par constituer une forme de jurisprudence.
Le droit coutumier ou pseudo-coutumier	Le droit coutumier ou pseudo-coutumier est un héritage des anciennes pratiques. Suivant ce droit, ce sont les anciens, le chef ou le conseil du village qui décide de l'attribution des terres, de façon à ce que les jeunes puissent installer leur famille et éviter les conflits. Aujourd'hui ce droit est légalement réinterprété, d'où le terme de pseudo-coutumier, au profit des décideurs traditionnels. La traditionnelle fonction de résolution des conflits à l'échelle d'un village ne se transmet pas bien à l'échelle de la ville. Aujourd'hui ce droit coutumier sert à défendre les activités privées.
	Le droit populaire est un ensemble de pratiques de contractualisation, implicite ou explicite. En lien direct avec l'économie informelle, il peut

Le droit populaire	soit s'adapter au droit légal, soit le transgresser, si la contrainte est trop forte. Non normé, non formalisé, sans sanctions, ce droit existe uniquement parce que les autres font totalement défaut. Depuis quelques décennies, les enjeux fonciers ont pris une ampleur sans précédent les villes africaines résultantes aux litiges récurrents.
---------------------------	--

Tribillon, 1993, Tribillon, 2000

C Les pratiques d'accès au sol

Selon Thomas d'Aquin, la propriété foncière a une justification divine, car c'est Dieu qui a accordé à l'homme le droit naturel de jouissance de la terre. De même que Platon, qui avait mis l'avantage pour la société d'organiser sur la base d'une propriété collective. Pour montrer que la propriété ou la gestion collective du sol, n'a pas attiré l'attention que dans les sociétés Africaines. Pour assurer la stabilité et la cohésion sociale, les sociétés traditionnelles africaines avaient mis en place un dispositif efficace de gestion foncière, qui était misé sur l'écart de la propriété individuelle.

Dans la tradition Africaine, les sociétés donnent à la terre un caractère sacré, dont la prise de possession, donne un droit d'usage, qui est attribué par le maître des terres, c'est-à-dire le premier occupant, ayant trouvé un domaine à l'état vierge. Il a défriché et brûlé l'espace : ce qu'on appelle le droit de hache et du feu. En contrepartie de la rétrocession, de ce droit aux nouveaux arrivants, le chef des terres (appelé Laman en Wolof), reçoit un droit d'installation qui est versé en nature (mil, blé, vin, riz, etc.) par le bénéficiaire.

Cependant, dans la pratique, au fil de deux ou trois générations, la tenure reçue se transforme en « propriété définitive ». Ce qui fait que, la transmission de droits sur le patrimoine foncier, constitué à partir de la terre léguée par les ancêtres, construit la continuité du lignage (<http://www.foncier-developpement.org>). Mais à partir de la domination coloniale, suivie plus tard par les indépendances, la gestion collective des terres a commencé à changer, ainsi que son appropriation. Le bien foncier devient un véritable objet de marchandisation. Les symboles et les symbolismes qui caractérisaient les principes coutumiers de gestion foncière ont évolué pour aujourd'hui laisser la place à de véritables redevances. En plus que le dolo (vin) et le poulet ont largement fait place à l'argent, à des désintéressements en nature (céréales). Ceci, montre tout simplement, que la libéralisation des marchés fonciers, accompagnée d'une extraordinaire pression sur les sols, ont pris le dessus sur les anciens

modes d'acquisition des terres. Les enjeux fonciers ont évolué, les pratiques d'appropriation aussi, ce qui est à l'origine d'une forte marchandisation foncière, dans les milieux ruraux ainsi qu'urbain.

Cette marchandisation de la terre n'échappe à aucun groupe social, ni même, les responsables de la gestion foncière : coutumiers qui morcellent leurs champs, à cause de l'extension des villes, ou de la convoitise du milieu par les entreprises, les populations etc. Censés d'attribuer les terrains aux nouveaux arrivants sans contrepartie, ces responsables appelés jadis « maître des terres » sont aujourd'hui à la première ligne lors des transactions.

Ce qui est contraire à la tradition selon laquelle :les récits de fondation et de première occupation du sol... nous instruisent sur le personnage essentiel qu'est le chef de terre (...) le descendant du premier occupant ... n'est pas un propriétaire du sol mais un prêtre, un 'sacrificateur réactualisant l'alliance entre les hommes et la grande déesse tellurique' ... la terre est ainsi le support du groupe et le chef qui en a le dépôt sacré est l'incarnation vivante de la communauté passée, présente et future (Verdier, 1960 : 25).

Les Etats Africains ont des lois et des règlements pour démocratiser à l'accès à la terre, mais dans les pratiques, ces lois sont déviées par un bon nombre de population.

Les pratiques foncières en Afrique sont extrêmement hétérogènes : le droit écrit n'est généralement pas appliqué et les acteurs étatiques sont amenés à user de stratégies parallèles pour maintenir un semblant de gestion rationnelle tout en tirant un bénéfice de la confusion générale (Chauveau, 2002). La plupart des habitants urbains, accèdent au sol par les pratiques coutumières, malgré l'existence des textes officiels. Il reste cependant largement inopérant, et l'accès à la terre en milieu urbain se fait majoritairement via des filières néo-coutumières, mêlant marchandisation du sol et référence à la coutume (Durand-Lasserve, Mattingly, Mogale, 2004)³. L'achat occupe une place centrale dans l'offre de terrains d'habitation en milieu urbain.

³ Ils ont défini les pratiques néo-coutumières d'accès au sol urbain comme : « une combinaison des pratiques coutumières réinterprétées et de pratiques informelles qui n'ont que peu de rapports avec la tradition coutumière (...). Les systèmes de productions et d'attribution de terrains (...) néo-coutumiers, incluent les acteurs et les pratiques qui se réclament directement ou indirectement de la coutume.

1L'achat :

Les pratiques d'acquisition des parcelles de terrain, à vocation d'habitation se font par achat, d'un lopin de terre, malgré la diversité procédurale lors des transactions foncières.

Ces migrants, dont la majorité vit dans une paupérisation évidente, ne font qu'augmenter les quartiers informels ou précaires, dépourvus d'infrastructures et d'équipements nécessaires. Ces néo-citadins, n'ont d'autres moyens que de s'installer à la périphérie des villes, là où, l'accès au logement leur est plus facile voire abordable. L'explosion fulgurante de la population qui symbolise les pays en voie développement, s'est accompagnée d'une forte pression sur l'espace, et plus particulièrement sur l'espace urbain.

Parfois, les ventes et achats, se réalisent dans des conditions nébuleuses. Le seul papier qui prouve la transaction, est l'acte de vente. Le vendeur et l'acquéreur, chacun amène deux témoins, plus leur photocopie d'identité, sans faire appel à un notaire assermenté. Ce qui fait que, « l'appropriation des droits fonciers » est difficile à avoir, tout s'achète et tout se vend facilement, en Afrique. Tout, sauf la terre (Comby, 2012).

D'acquérir légalement un terrain, n'est pas une chose aisée à cause de la diversité des acteurs, chacun cherche à avoir sa mainmise sur le foncier, qui représente : le pouvoir, l'influence, la considération, la richesse dans les sociétés Africaines. C'est pourquoi Joseph Comby disait que « *dans la bourgade la plus reculée, se procurer de l'or ou un ordinateur, est moins compliqué que d'acquérir légalement un bout de terre.* »

Lavigne-Delville et Karsenty expliquent que dans certaines régions, la terre devient un bien de transactions marchandes, parfois ouvertement avec des procédures locales claires, parfois en cachette sans que de nouvelles règles encadrent ces nouvelles pratiques.

Dans cette partie, nous identifions deux procédures : la procédure normale et légale et celle 'd'anormale' déviant toute la législation foncière :

a) La procédure normale ou formelle

L'acheteur établit un acte de vente avec le vendeur, qu'ils vont légaliser au niveau de la mairie en présence de deux témoins, plus la photocopie de leur carte d'identité nationale, et un notaire assermenté.

Ils envoient l'acte de vente et le quitus de paiement des frais de bornage (s'il s'agit d'un terrain loti), aux services des impôts et domaines, pour faire la mutation de la terre, en son nom. Ceci, garantit la sécurité foncière de l'acquéreur.

Même si toutes les personnes qui suivent cette procédure n'ont pas de titre foncier, qui est le principal garant de la sécurité de leurs tenures. Nonobstant, cette procédure permet de réduire les litiges liés à l'accès au sol, en éradiquant les ventes multiples d'une même parcelle. Malgré l'existence de toutes les voies et les procédures normales pour obtenir une parcelle de terre, certaines personnes s'obstinent à suivre une procédure illégale et 'anormale' d'accès au sol. Elles jugent, c'est plus rapide et plus facile, ces transactions sont source de problèmes récurrents.

b) La procédure 'anormale' ou informelle

Dans cette procédure, l'acte de vente existe mais il n'est que figuratif, c'est-à-dire il ne représente rien en réalité. Le plus souvent il se fait en cachette, sans témoins ni documents justificatifs. Ces cas sont plus fréquents dans les périphéries des villes là où, les terrains ne sont pas encore lotis, et dont on note une multiplicité d'acteurs. Dans ces parties, on note la présence des acteurs coutumiers et autres spéculateurs fonciers, qui favorisent la vente irrégulière des terrains.

Bertrand, 2000 et Durand-Lasserve, 2004 et 2005, expliquaient que le logement des pauvres est tributaire des filières informelles. Ils poursuivent dans la même démarche : à la périphérie des villes, en Afrique subsaharienne, les principaux pourvoyeurs de terrains destinés à l'habitat, pour les bas revenus restent les possesseurs coutumiers du sol. Les anciennes sociétés avaient collectivement un droit d'usage sur le sol à des fins différentes : d'habitation, pastorales, agricoles, etc.

Depuis quelques décennies, la mutation urbaine démesurée des villes du sud bouleverse les conditions d'appropriation et de gestion des terres. L'extension spatiale des villes a progressivement englobé les terres coutumières et les communautés concernées ont vite compris le profit qu'elles pouvaient tirer de cette situation en offrant aux urbains des terrains non aménagés à bas prix.

Ce sont ces filières néo-coutumières qui fournissent encore l'essentiel de la production de parcelles d'habitation (Bertrand, 2000, Durand-Lasserve, 2004 et 2005).

Face à cette situation, qui ne cesse de créer des conflits fonciers, nous pouvons dire que les Etats ont failli à leurs missions dans le domaine de la gestion foncière, même si la volonté est là, mais le manque de moyens financiers et de ressources humaines nécessaires sont à l'origine de cette gestion chaotique du foncier.

Pour pallier à toute éventuelle conflit, il faut aider le pays à réaliser un cadastre, au moins dans les régions a plus fort potentiel, afin d'y sécuriser la propriété et en attendant, il faut aider techniquement l'administration locale à délivrer plus rapidement des titre fonciers inattaquables (Comby, 2007).

2 L'héritage

Dans la société traditionnelle Africaine, l'héritage occupe une place cruciale. Il peut être de plusieurs façons, mais ce qui nous intéresse, dans notre travail de recherche c'est l'héritage foncier. L'appropriation des terres se fait en partie par l'héritage : la maison d'habitation, les champs légués par les ancêtres. Mais depuis, l'avènement de la mondialisation et de la libéralisation des marchés fonciers, des conflits d'intérêt surgissent de plus en plus entre les membres d'une même famille : aînés/cadets, entre fils du propriétaire et ses frères, etc.⁴L'exacerbation des conflits induit par ce déterminisme économique, la raréfaction de la disponibilité des terres, de même que leur valeur différentielle, vont largement impacter l'agencement politique des acteurs au sein du champ familial, contrôlé par l'idéal matrilineaire (Coulibaly, 2015).

Censé d'être un havre de paix, l'héritage foncier est devenu aujourd'hui source de conflits et de tensions au sein des familles. Dans leur article sur les « enjeux fonciers et dynamiques des rapports sociaux en milieu rural ouest-africain » Éric Léonard, Jean-Pierre Chauveau et Ramané Kaboré définissent la famille comme « *la famille, en Afrique, est le groupement d'individus appartenant à des générations différentes, mais partagent une même histoire, une descendante commune, un ancêtre commun.* »

Cependant, les familles se disloquent de plus en plus en vue des enjeux énormes liés au sol : économiques, politiques, sociaux. Ce contrôle du bien foncier crée des tensions voire des conflits entre les membres d'une famille. Dans un journal Sénégalais, je retiens ceci : héritage

⁴Conflit d'une même famille : entre aînés et cadets, jeunes/anciens, hommes/femmes. Dans de nombreux pays Africains, le droit coutumier et l'organisation sociale restent basés sur une gestion familiale du foncier par le chef de ménage avec un accès à la terre très tardif et une transmission limitée. Ce manque d'équité engendre des conflits.

au Sénégal... unis dans la vie, jusqu'à ce que la mort nous sépare « *comme héritage, ils m'ont cédé un vieux salon qui servait de dortoir à notre chien... »*

Les aînés qui devraient prendre en charge les membres de la famille, et étant les principaux administrateurs de gestion des terres, usent de leur pouvoir de chef pour détourner les biens communs. Ces conflits s'opposent en général, des frères et éclatent lorsque l'un des héritiers (aînés) disposant du droit de contrôler les terres héritées exclut ou dispose de façon jugée inéquitable du revenu, « *Il a tout vendu, toute la maison, les lits, les armoires, il ne m'a rien laissé, comme si je n'existais pas* » (Journal Sénégalais).

Les pratiques d'accès au foncier en Afrique sont très hétérogènes : l'achat, l'héritage, etc. De manière générale, toutes les pratiques d'accès au sol n'ont pas les mêmes enjeux. Cependant, elles sont quasiment toutes porteuses de conflits. Depuis la cession gratuite jusqu'à la monétarisation du sol, les différentes pratiques ont beaucoup évolué avec le temps. L'argent a pris le dessus sur les anciennes pratiques basées sur des échanges en nature, où le « chef de terre » avait un véritable pouvoir sur la distribution des terres. Mais, depuis l'avènement de la mondialisation et de la marchandisation de la terre conjuguées à la forte pression urbaine que subissent les villes contemporaines, l'accès au sol plus particulièrement au sol urbain est devenu une véritable « bombe sociale ».

A decorative border resembling a scroll, with a vertical strip on the left and rounded corners on the right, framing the title text.

**DEUXIEME PARTIE : Extension
urbaine et conflits fonciers à
Ziguinchor**

Issue de la réforme administrative de juillet 1984 qui avait divisé la Casamance en deux entités administratives, la région de Ziguinchor couvre une superficie de 7339 km² soit 3,7% du territoire national. Elle est limitée au nord par la république de Gambie, au sud par la république de Guinée Bissau, à l'ouest par l'océan atlantique et à l'est par les régions de Kolda et de Sédhiou.

Carte 2: Ziguinchor située dans la partie sud du Sénégal



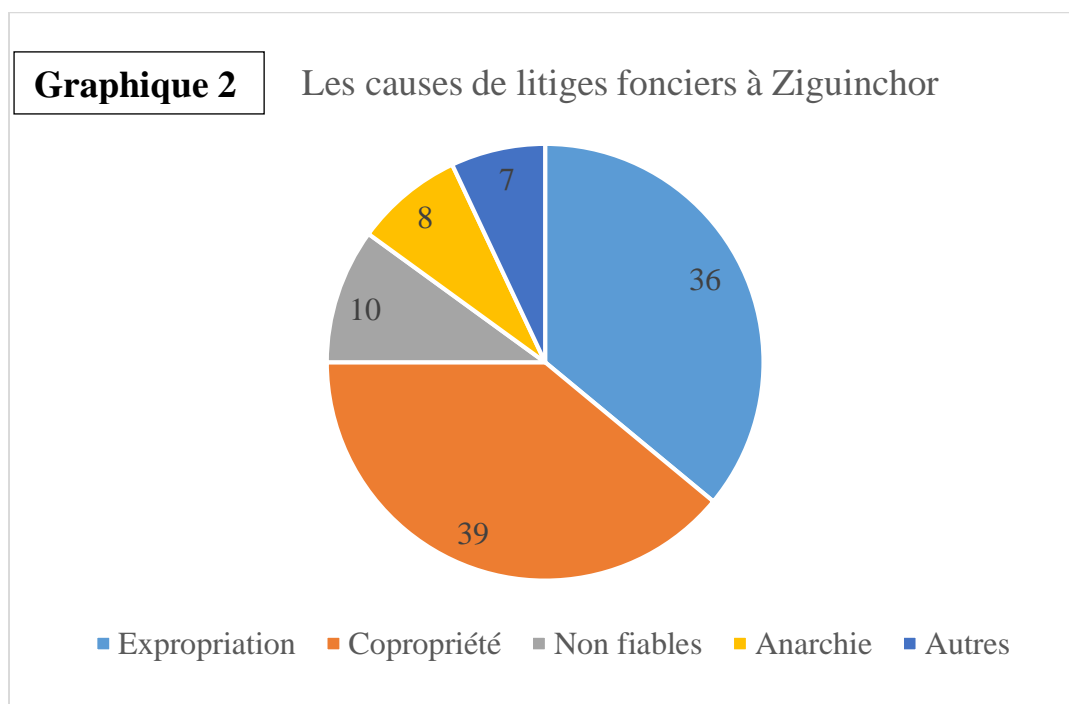
Diallo, 2017

Dans cette partie se trouve la ville de Ziguinchor qui porte le même nom que sa région. Elle est située sur la rive gauche du fleuve Casamance à 65 km de son embouchure sur l'océan atlantique. La ville de Ziguinchor est l'une des plus anciennes cités du Sénégal. Elle est passée successivement de la domination coloniale Portugaise (1645-1888) à celle Française (1888-1960) pour enfin devenir ville Sénégalaise à partir de 1960 (Trincaz, 1984).

I Explosion démographique, forte demande de terrains urbains favorisent les litiges fonciers à Ziguinchor.

Dans les villes des pays en voie de développement en général, et celles Sénégalaises en particuliers, force est de reconnaître que les modes d'accès et d'acquisition foncière dans l'espace urbain continuent d'évoluer et de se métamorphoser. Nous constatons actuellement que du fait, du fort accroissement de la population urbaine, les ressources foncières se raréfient et sont de plus en plus convoitées. Cette convoitise est à l'origine de nombreux conflits sociaux liés à l'accès à la terre.

De ce fait, lors de nos enquêtes de terrain en 2015, nous nous sommes rendus compte, que la question foncière à Ziguinchor, est une question brûlante. Car elle est l'une des causes du déclenchement de la lutte armée du MFDC. Selon un membre du collectif des cadres Casamançais, « *les manifestations les plus marquantes de ce frémissement social étaient perceptibles (...) surtout à travers les remous provoqués par les opérations de lotissement très mal gérées à Ziguinchor et des spéculations de terre ici et là en Casamance.* » Dans cette partie du Sénégal, les conflits fonciers sont nombreux et d'origine diverses. Nous pouvons citer entre autres : l'expropriation, le manque de transparence lors des transactions foncières, la vente multiple de la même parcelle à plusieurs acquéreurs différents, et enfin l'occupation anarchique de la population du domaine national ou du domaine public de l'Etat.



DIALLO Assane, 2015, enquête personnelle.

1 Forte croissance urbaine et la saturation de l'espace : comme facteurs de l'expropriation

Etymologie du mot latin ex, préfixe de privation, et de proprietas, propriété, qualité propre, venant de proprius, propre, ce qui est propre à chacun.

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique (Etat, collectivités territoriales...) de contraindre un particulier ou une personne morale (entreprise) à céder la propriété de son bien, moyennement le paiement d'une indemnité. Cette procédure contribue notamment à la réalisation d'ouvrages publics (équipements sociaux, réseaux d'assainissement ...) et d'aménagements urbains (<https://www.service-public.fr/particuliers>). Ces cas de litiges sont très fréquents dans les villes des pays en voie de développement, mais le plus souvent sans indemnisation de la victime. Les saisines portent généralement sur les expulsions pour occupation sans droit ni titre, la démolition d'immeubles construits sur un terrain d'autrui (le domaine national de l'Etat). Pour le premier délit, 69 ordonnances sont rendues en 2012 par la juridiction de Dakar (<http://www.enqueteplus>).

Dans la ville de Ziguinchor 36% des litiges fonciers sont dus à l'expropriation (Diallo, 2015). Parce que tout simplement, les habitants ont occupé un espace non lotis ou un espace appartenant à l'Etat. Lors des lotissements, ils seront contraints de quitter les lieux, et s'ils ne sont pas relogés dans d'autres quartiers ou indemnisés, ils affrontent parfois violemment le conseil municipal. Alors au terme de l'article premier de la loi 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières⁵ : *« l'expropriation ...est la procédure par laquelle l'Etat peut, pour un but publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier. »*

⁵En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il est dû à l'Etat, par l'exproprié, une indemnité de plus-value calculée en application d'un taux proportionnel qui ne peut excéder 35% sur la valeur des terrains bâtis, non bâtis, ou insuffisamment bâtis selon les articles 37, 38 et 39 de la loi n°76-67 du 02 juillet 1976. Mais concrètement, les politiques publiques en matière de gestion domaniale souffrent. Pour renforcer et corriger les manquements des précédentes réformes, l'Etat du Sénégal a instauré l'acte III de la décentralisation à travers la loi n°2013-10 du 28 décembre 2013 portant le nouveau code des collectivités locales « l'objectif général visé par l'acte III de la décentralisation est d'organiser le Sénégal en territoires viables, compétitifs et porteurs de développement durable. »

Un procès-verbal de médiation pénale pour expropriation

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple - Un But - Une Foi

**COUR DE REPRESSION DE
L'ENRICHISSEMENT ILLICITE
(C.R.E.I.)**

PARQUET SPECIAL

PROCES-VERBAL DE MEDIATION PENALE

L'an deux mille treize et le vingt sept du mois d'août,

Vu la loi N° 65-61 du 21 juillet 1965 portant code de procédure pénale, notamment en son article 32 ;

Vu le décret N° 70-1216 du 07 Novembre 1970 portant création d'une agence judiciaire de l'Etat et fixant ses attributions ;

Par devant Nous **Alloune Ndao**, Procureur spécial près la Cour de répression de l'enrichissement illicite ;

Ont comparu :

- Monsieur **Tahibou Ndiaye** né le 24 Mars 1952 à Sédhiou , fils de Khassoum et de Mame Gaye, Inspecteur du cadastre à la retraite, demeurant à Ngor Wassya lot N°16,Dakar,assisté de Maîtres Moustapha Diop,Demba Ciré Bathily,Mouhamed Seydou Diagne et Gaby So d'une part ;
- L'Agent judiciaire de l'Etat représenté par Monsieur **Mafall Fall**, d'autre part ;

Ci-après dénommées les parties :

Suite au procès-verbal d'arrestation n°464 du 25 août 2013 et après discussions, les parties ont convenu de recourir à la médiation pénale.

Cependant après concertation entre Monsieur Ndiaye et ses conseils,le premier nommé a décidé de poursuivre seul la médiation.

Dans ce cadre, les parties sont parvenues à un accord dans les conditions ci-après définies :

Monsieur Tahibou Ndiaye consent librement et volontairement à céder, à titre définitif et irrévocable, au profit de l'Etat du Sénégal qui marque son accord, les immeubles désignés ci-dessous :

Source : www.seneweb.com

Cependant, dans la pratique nous nous rendons compte que souvent les conditions de l'indemnisation juste et préalable font défaut. Nous avons un exemple concret le cas des expropriés lors de la réalisation de l'hôpital de la paix de Ziguinchor achevé en 2008, mais ils (les expropriés) n'ont été payés qu'entre 2014-2015 (Ndiaye, 2015). Ces faits exacerbent les tensions sociales en rendant ainsi l'Etat complice des conflits. Au lieu de recaser les déguerpis,

il (le conseil municipal) se contente de revendre les parcelles à d'autres personnes par le biais du clientélisme politique ou des relations familiales afin d'augmenter leurs rapports de force, et d'avoir le monopole foncier dans les quartiers les plus convoités de la commune.

Le Sénégal souffre depuis l'indépendance d'une politique d'aménagement du territoire non performante : ce sera la principale cause des nombreux litiges fonciers notés au pays (ministère de la justice). Le manque d'aménagement territorial efficace des villes a des répercussions sur l'occupation de l'espace urbain. C'est dans ce contexte que des personnes riches achètent en zones non loties des lopins de terre avec des coutumiers sur lesquels, elles font des constructions précaires en matériaux locaux en attendant de pouvoir bénéficier d'une parcelle après le lotissement. A défaut d'être satisfaites à travers l'attribution d'une parcelle, ces personnes se retournent parfois violemment contre l'administration communale tout en exigeant gain de cause (Traoré, 2008). Ces pratiques sont récurrentes ainsi que l'occupation des espaces non lotis par les couches les plus démunies.

2 Analyse du manque de transparence lors des transactions foncières

Depuis quelques décennies la terre est devenue un objet de convoitise surtout dans un contexte de concurrence liée à l'accès au sol urbain. Ce dernier intéresse les promoteurs immobiliers, car il leur permet d'ériger leurs projets afin de réaliser des investissements colossaux. Le sol urbain intéresse également les populations, puisqu'il constitue pour elle leur habitat social, l'aire géographique sur laquelle elles exercent leurs activités agricoles, notamment qu'elles soient de subsistance ou destinées à la transformation industrielle (Ndiaye, 2015).

Ces dernières années, nous constatons une recrudescence du manque de transparence lors des transactions foncières dans la ville de Ziguinchor. C'est pourquoi 10% des personnes enquêtées affirment ce manque de transparence ou ce manque de fiabilité des documents, lors d'une cession de terrain (Diallo, 2015). Le plus souvent, ces cessions se font à l'écart des règles juridiques afin de faciliter les échanges entre les deux parties, du fait de l'inefficacité des systèmes officiels⁶. L'achat se fait sans huissier assermenté ni même de témoins qui connaissent un peu le droit. Il se pratique avec le témoignage d'un voisin et d'un proche

⁶Dans les modes de gouvernance foncière actuelle, les institutions foncières sont loin de répondre aux aspirations et aux attentes de la population désireuse d'accéder au logement. En plus les pouvoirs fonciers ainsi que les lois qui étaient mises en place ne tiennent pas en compte des réalités sociales et culturelles locales. Cette situation engendre des conflits de plus en plus récurrents et conséquents.

parent qui le plus souvent ne sait ni lire ni écrire. Les nouvelles transactions foncières (...) ainsi que toutes les figures stratégiques de sécurisation adoptées et adaptées génèrent des pratiques de corruption à tous les échelons du processus d'acquisition de terre (...). Tous les acteurs : les vendeurs, les intermédiaires, les acheteurs en passant par toutes les structures de l'Etat impliquées ont chacun quelque chose à gagner et à prendre chaque fois qu'un processus de vente est engagé (Zougouri et Mathieu, 2001, cités par Mimché, 2011). De ce fait le vendeur, donne de faux document, à l'acquéreur qui ne garantit pas la propriété, et l'arnaque devient vise versa.

3 Les retombées de la forte urbanisation sur la forte pression foncière : facteurs de la vente multiple.

Les transactions monétarisées sur la terre se développent, fruits de l'évolution des normes sociales, des besoins monétaires d'urgence, de la présence croissante d'acteurs urbains voulant se constituer un patrimoine foncier ou tout simplement voulant accéder à une maison d'habitat (Lavigne Delville et Mathieu, 1999). La question de la vente de terrains dans les villes africaines est très complexe et est l'une des causes de nombreux litiges fonciers. Il arrive dès fois que certaines transactions se font en cachette, pour ne pas attirer l'attention des autorités communales. La vente multiple d'une même parcelle est le principal problème de la gestion foncière dans les pays en voie de développement, généralement, et au Sénégal en particulier. Celle-ci peut émaner de l'autorité administrative ou des autorités coutumières, par l'intermédiaire d'un médiateur appelé « courtier », c'est celui, dont le rôle est de faire en sorte qu'il y ait un accord entre le vendeur et l'acquéreur du terrain.

La vente multiple des terrains est très fréquente dans les pays en voie de développement, la même parcelle peut être vendue à deux ou plusieurs personnes différentes, cela peut être pour des raisons de : cupidité ou de malhonnêteté du vendeur voire de l'ignorance de l'acquéreur.

Pour ne pas éveiller de soupçons, les vendeurs déconseillent vivement les acquéreurs de se rapprocher des services des impôts et domaines sous prétexte que ces derniers leurs réclameront (en sus du prix d'acquisition déjà payé), des droits d'enregistrement de 10% ramené récemment à 5%, de la valeur du terrain et des frais de publicité foncière de 1% (Ndiaye, 2015).

Face à cette peur de dépenser de l'argent, certains acquéreurs de terrains tombent dans le piège des vendeurs, profitant ainsi à revendre la même parcelle à plusieurs personnes

différentes. C'est pourquoi, ces genres de litiges représentent 39% à Ziguinchor (Diallo, 2015). Lors de nos enquêtes de terrain, nous l'avions appelé « copropriété ». Comme ce fut le cas à Ziguinchor, un habitant du quartier Kandialang témoigne : « *Un de mes voisins est en prison, pour cause, il avait vendu la même parcelle à plusieurs personnes différentes, ce qui lui a valu d'être incarcéré. Le plus souvent, ceux qui font ces actes sont très connus dans le quartier, où ils vivent voire même dans la commune, on les appelle les courtiers. Vous savez la majorité des habitants est analphabète, donc ils ne connaissent ou ne maîtrisent pas les textes législatifs et les procédures normales à suivre lors de l'achat d'un lopin de terre. Ou tout simplement, aiment la facilité, c'est-à-dire, ils n'aiment pas dépenser de l'argent lors des transactions, par contre, certains anticipent en achetant dans les zones non loties en attendant les lotissements pour pouvoir gagner beaucoup d'argent après les opérations de lotissement. Parce qu'en ce moment-là, les terrains auront plus de valeurs* » (Diallo, 2015).

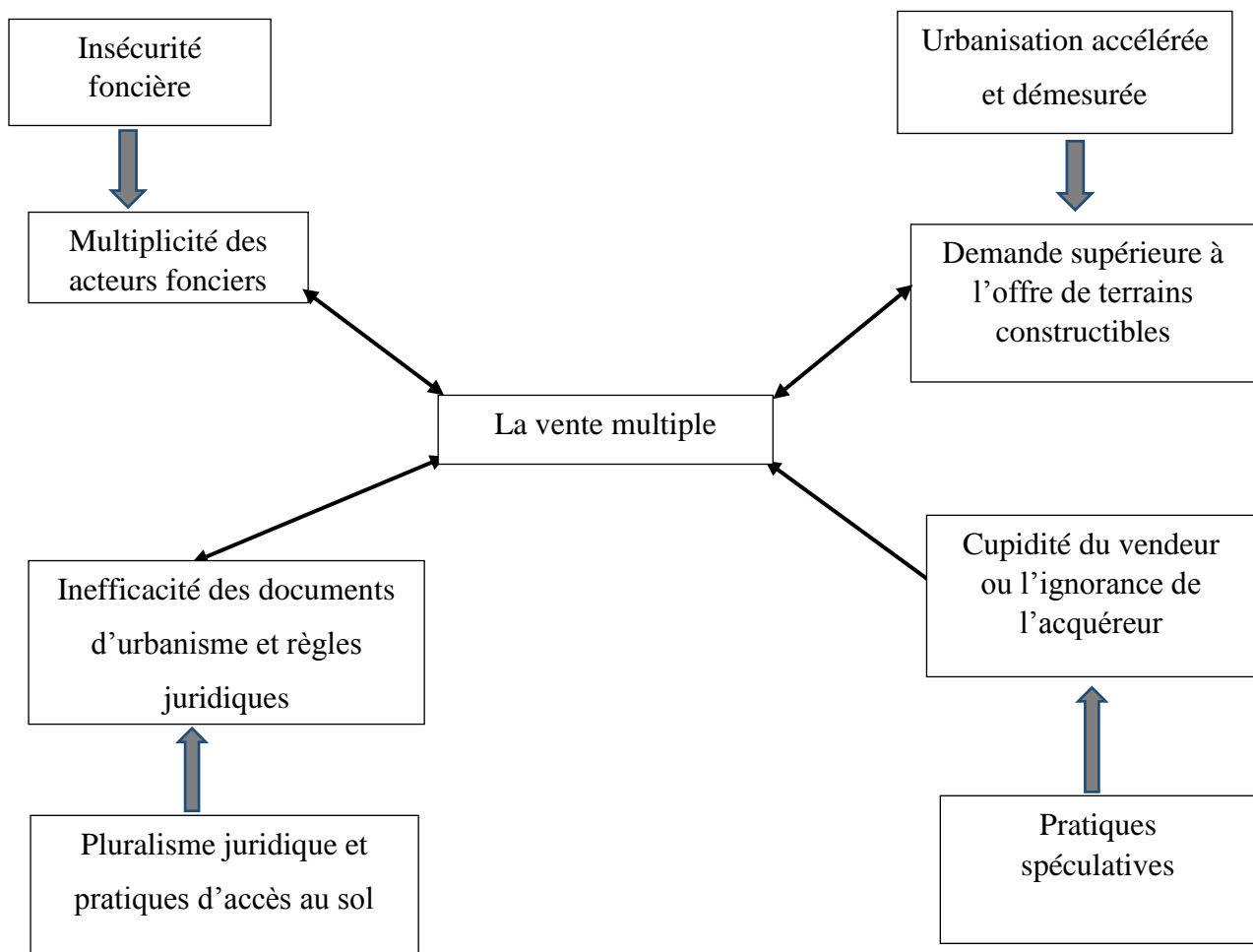
Photo 1 : Une parcelle appartenant à trois personnes différentes



DIALLO Assane, 2015, enquête personnelle.

Cette parcelle se trouve au quartier de Diabir, un nouveau site très convoité grâce à l’implantation de l’université Assane Seck, des instituts de formation, des écoles privées, etc. Par conséquent, tous les spéculateurs et grands commerçants y convergent et les propriétaires terriens la plupart des coutumiers profitent de cette demande largement supérieure à l’offre, afin de vendre la même parcelle à plusieurs personnes différentes. En réalité, ces faits sont nombreux et fréquents dans les villes Sénégalaises, surtout dans un contexte de l’augmentation fulgurante de la population urbaine résultant ainsi à un manque d’espace constructible. En plus, ces faits sont liés à la faiblesse des systèmes publics à satisfaire la demande en matière de logement, et d’asseoir un appareil juridique et réglementaire efficaces, afin de régulariser l’accès au foncier urbain. Mais tel n’est pas le cas, les systèmes publics à défaut de moyens financiers et humains nécessaires et efficaces, laissent se jouer le jeu de l’offre et de la demande.

Schéma 1 : les piliers de la vente multiples des parcelles d’habitation



Diallo, 2017

Ce schéma explique un peu les causes de la vente multiple des terrains dans la ville de Ziguinchor, qui est un fait qui ne cesse de prendre de l'ampleur surtout depuis quelques années. Parce qu'on assiste sous l'influence de la croissance démographique et de la mutation économique à une évolution progressive de la pression sur l'espace urbain. Ainsi sous la pression de l'urbanisation, une bulle spéculative s'est très vite développée à Ziguinchor, provoquant de grande concurrence d'accès au foncier urbanisable (Diop, 2012).

4 La dynamique récente de Ziguinchor et le désordre urbain : un motif de l'occupation anarchique ?

Sur une planète comptant 7 milliards d'habitants en 2011 (...), la question du manque d'espace, ou d'une planète soudain devenue trop exiguë pour de tels effectifs de population, se trouve fréquemment posée (Cambrézy et Petit, 2012). En effet, l'augmentation et la concentration croissantes de la population dans les villes posent la question de la pression sur le sol urbain, ainsi que sa raréfaction. Ainsi l'occupation anarchique pose un problème aigu aux acteurs de la gestion urbaine de Ziguinchor, le sous-quartier Néma 2 est un exemple concret de cette occupation anarchique ou ce que nous appelons « une maladresse de la gestion foncière. »

Carte 3 : la commune de Ziguinchor.

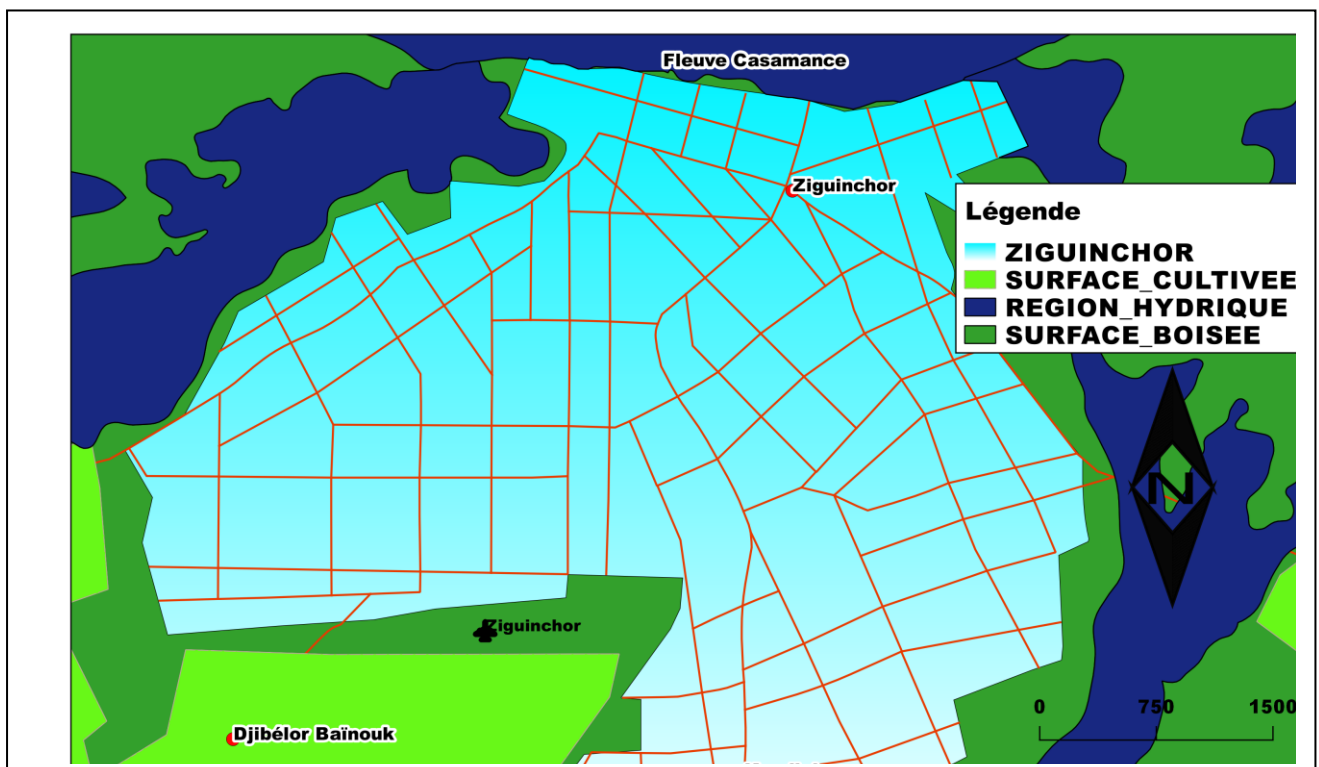
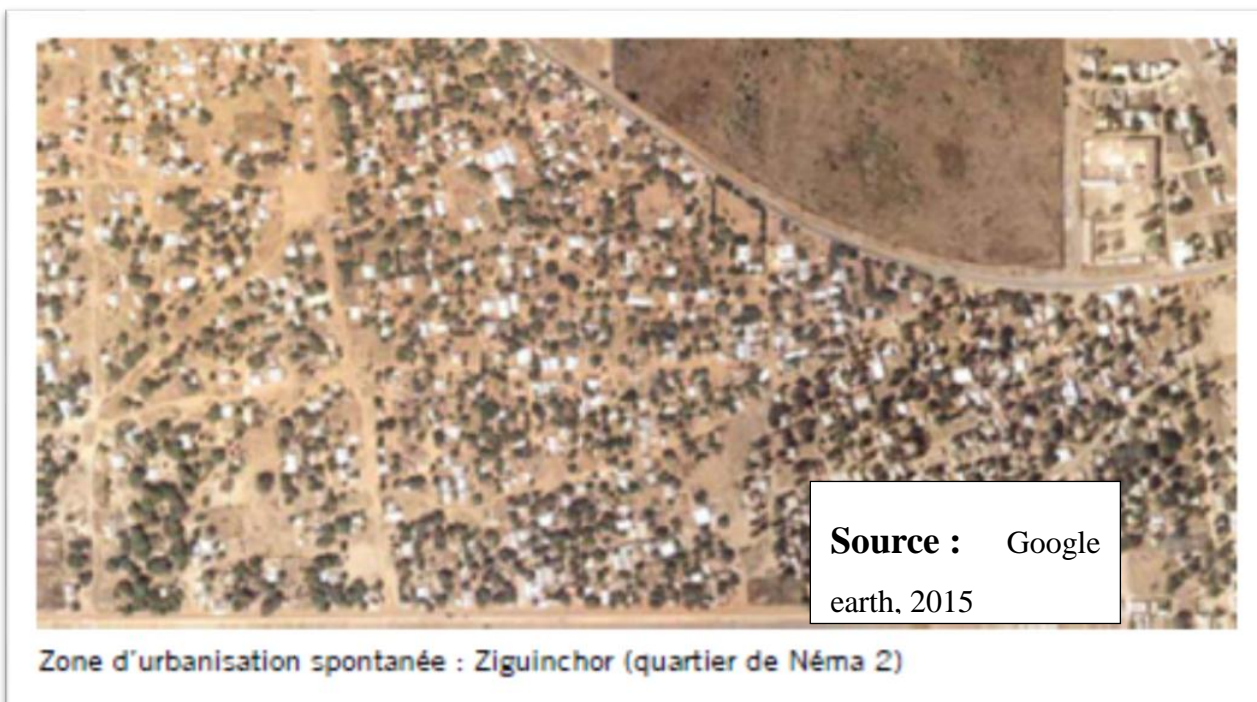


Image satellite 1 : l'occupation anarchique du sous-quartier Néma 2 de Ziguinchor.



Ce site qui accueillait l'afflux massif des réfugiés dans les années 1980 et 1990, qui est devenu aujourd'hui un véritable casse-tête pour la municipalité, qui peine à réorganiser l'espace. La planification urbaine mise en place ne parvient pas à répondre à la demande de terrains viabilisés et aménagés. Dans de nombreuses villes des pays en voie de développement, cela se traduit par un recours massif aux pratiques informelles ou illégales d'accès au foncier et par l'augmentation de la part des habitants vivants dans les quartiers irréguliers (<http://www.foncier-développement.org>). Cependant, cet espace de 41 ha était classé en zone non aedificandi par le plan directeur d'urbanisme, car il appartient à l'ASECNA comme le montre l'image satellite ci-dessous.

Pour tenter de restructurer les quartiers spontanés, les responsables de la gestion de la ville de Ziguinchor ont procédé dans les lotissements pour plus de sécurisation foncière et diminué les occupations anarchiques. Cela résulte aux lotissements des quartiers Lyndiane environ 53 ha 90a 49ca Tilène, en vue d'améliorer l'accès ; d'y réaliser des infrastructures de base, d'y procéder à l'assainissement et de régulariser la situation foncière des parcelles occupées à plus

1400 lots environ 400m² (ADM, 2015). En effet, les lotissements de 1972, appliqués en 1979, sont à l'origine de plus de 5000 déguerpis⁷.

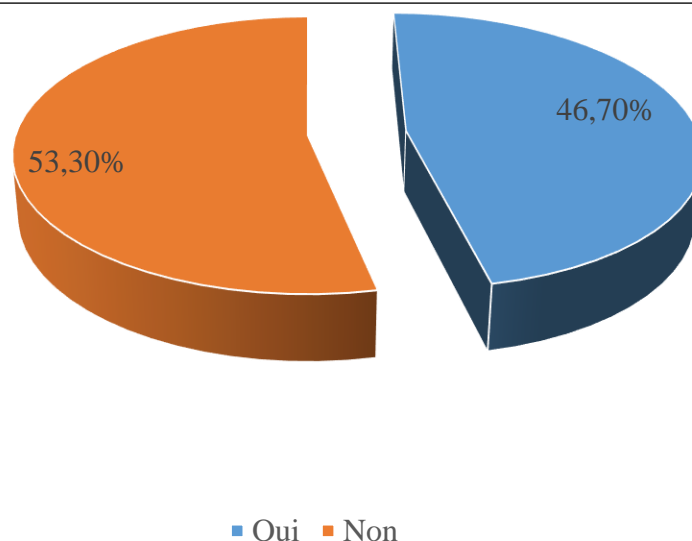
II Les acteurs des conflits fonciers

Dans un contexte de mondialisation et de marchandisation de la terre, le sol urbain ne cesse de prendre de valeur. En raison de sa monétarisation croissante amenée par l'urbanisation accélérée du ^{XXI}ème et du fait qu'elle est un objet d'échange, un instrument de crédit, une ressource naturelle et un bien pouvant servir d'assiette aux investissements, la terre est devenue un objet de convoitise. De ce fait, les enjeux de pouvoir et les conflits d'intérêt entre les différents usagers du sol ont commencé à prendre de l'ampleur dans toutes les villes Sénégalaises, notamment à Ziguinchor. Si en zone rurale, les conflits fonciers opposent généralement éleveurs et agriculteurs relativement au parcours du bétail ou aux délimitations des champs (Ndiaye, 2015). En zone urbaine, cependant ils épousent des formes plus complexes, et opposent particulièrement différents acteurs : autochtones/allochtones, entre populations (autochtones), la municipalité à des particuliers, ou deux communes voisines pour le contrôle des villages susceptibles de créer de réserves foncières. La réserve foncière de la commune de Ziguinchor, étant épuisée les autorités municipales veulent récupérer les villages proches de son périmètre communal, afin de régler le problème du manque d'espace. Cependant, les communes dans lesquelles se trouvent ces villages refusent de les céder à la ville de Ziguinchor. En ce qui concerne la ville de Ziguinchor, les conflits fonciers sont nombreux et récurrents, comme le montre le graphique ci-dessous. Lors de nos enquêtes 46,70% affirment avoir assisté à un litige foncier (Diallo, 2015).

⁷Depuis l'époque coloniale, les responsables de la ville ont procédé à de différents lotissements. Cela résulte par les lotissements successifs, qui compléta Santhiaba celui de 1902, le plan est un dossier régulier d'orientation NW-SE et NE-SW avec des lots de 30m/30. Boucotte, qui lui est envahi par les ruraux, son lotissement se fait quelques années plus tard, c'est-à-dire en 1926, avec des axes NS et EW. Depuis lors, les quartiers qui l'entourent débordent pour former d'autres, le plus souvent de manière spontanée.

Le quartier Kandialang n'a pas échappé à ces lotissements, dont l'application est faite en 2004 : nombre de parcelles 1466. Cette évolution démographique s'accompagne d'une prolifération de l'habitat spontané. Depuis cette dernière décennie, la ville de Ziguinchor est convoitée pour sa capacité à créer de petits emplois, mais encore pour les jeunes étudiants et élèves désireux de poursuivre leur étude. Des lotissements et restructurations ont été menés, par la mairie : le plan d'application n°1, le 23 Novembre 2005 : nombre de parcelles 1448 du quartier Lyndiane.

Graphique 3 : Personnes ayant assisté à un litige foncier à Ziguinchor



DIALLO Assane, 2015, enquête personnelle.

1 La richesse du patrimoine foncier de Ziguinchor fait l'objet de conflits entre : Autochtones/Allochtones

Les turbulences et violences politiques qui affectent cycliquement une partie de l'Afrique de l'ouest sont aussi un symptôme des mutations et ajustements qui travaillent les sociétés africaines, confrontées à diverses contraintes internes aux cours de ces dernières décennies : (...) demandes d'autonomie pour motifs identitaires ou pour un meilleur partage des ressources naturelles et foncières (Luntumbue, 2014). Le principal objet de conflit est sans conteste lié à la maîtrise du foncier entre les populations autochtones qui se considèrent être les véritables propriétaires des terres et les populations allochtones (émigrés, réfugiés du conflit Casamançais, populations venant de la sous-région qui fuient les exactions et les violences : Guinée Conakry, Guinée Bissau et la Gambie, etc.). En outre, la richesse et l'abondance des ressources forestières et agricoles, quasiment inexistantes dans les autres régions du Sénégal, avaient suscité une émigration croissante des populations du nord Sénégal, qui est une zone sahélienne. Ces déplacements massifs vers la Casamance a eu des répercussions sur la croissance démographique, d'où une augmentation considérable du nombre d'habitant dans la ville de Ziguinchor. C'est pourquoi, sur les terrains autrefois consacrés à la culture, les migrants de la région se sont installés dans des zones dépourvues d'équipements et d'infrastructures, les champs environnants sont mis à profit pour une micro-agriculture : riziculture et maraichage (Geneviève, 2/2001). D'où la naissance d'une

frustration de la population autochtone qui se sent lésées par les nouvelles pratiques d'exploitation des ressources de la région et mettant en place les germes d'une rébellion armée, quelques années plus tard. Cependant toute l'histoire de la Casamance montre combien ses habitants, et peut-être plus encore les Joolas, sont attachés à l'autogestion de leur terre et violemment opposés à toute suggestion concernant son attribution ou son utilisation⁸ (Robin, Ndione, 2006). En fait, les questions soulevées par le droit et la gestion de la terre montrent de manière particulièrement nette que la terre est attachée à un droit local, le droit de la terre et des populations qui en vivent (Plançon, 2009).

Ce mouvement séparatiste revendique l'indépendance de la Casamance, en opposition à l'exploitation abusive de ses ressources agricoles, halieutiques et foncières par les populations Sahéliennes et les sociétés hôtelières. Ces groupes nouvellement installés, ont très vite suscité l'hostilité croissante des populations locales dont les économies sont en crises. C'est dans ce contexte, que les expulsions ont commencé à partir des années 1964 (Hesseling, 1984). Les scandales politico-financiers autour de la question des lotissements entre 1973-1981, les indemnités dérisoires versées aux victimes des expropriations de terres, les confiscations des terrains de cueillette et de cultures reclassées en forêts ou cédées à des complexes hôteliers, ont exaspéré les populations de la Casamance⁹ (Faye, 1994). En effet, il y a surtout le cas de 95 lots nus attribués dans le quartier de Tilène à des étrangers qui au lieu d'construire une maison pour y habiter, ont tout de suite revendu ces lots (Hesseling, 1984). *« La ruée des populations nordistes (les nordistes c'est ceux qui n'habitent pas la Casamance, parce que la Casamance se situe à la partie sud du Sénégal) confisquent les terres d'autrui, résultant à une frustration de la population autochtone, moi-même, j'ai été victime de ces actes. Nous avons un grand-frère qui travaille à la Capitale (Dakar), il nous*

⁸Donc, ignorer volontairement ou non, cette sensibilité des populations Casamançaises, c'est prendre des risques de réactiver des frustrations anciennes encore bien présentes et déclencher une nouvelle crise, parce que tout simplement le problème foncier est l'une des causes du déclenchement de la lutte armée.

⁹ La richesse du patrimoine foncier de la Casamance fait l'objet de nombreuses spéculations. C'est dans ce contexte que la majorité des terres aux environs de Ziguinchor, et même à l'intérieur de la commune ont été affectées à des fonctionnaires et des nordistes (les populations du nord Sénégal). Or il y a une sorte d'exception Casamançaise dans l'appropriation et la gestion des terres. Celles-ci ont un caractère quasiment sacré, notamment chez les diola (les diola sont le peuple majoritaire de la Casamance et ils sont considérés comme les vrais autochtones), et elles ne sont donc pas susceptibles d'être cédées à des individus considérés comme étrangers (Dramé, 1998). La distribution et l'appropriation clientéliste de la terre ont jeté les germes de la rébellion armée.

avait envoyé de l'argent, mon petit-frère et moi, pour qu'on l'achète un terrain à vocation d'habitation. Quelques années, plus tard quelqu'un vient de je ne-sais d'où dire, que la parcelle l'appartient, il était nordiste. Alors que nous avons suivi, toutes les procédures et voies normales lors de la transaction, on a fait des recours pour saisir les autorités compétentes mais en vain. Face à cette situation tumultueuse, mon petit-frère très remonté contre les autorités, a décidé finalement de rejoindre le groupe armé. C'est des sujets très délicats et complexes, mais ces faits sont récurrents dans la région de manière générale, vue ses potentialités » (Diallo, 2015). Ce témoignage montre la gravité et l'ampleur de ces faits à Ziguinchor. L'acuité des conflits fonciers entre autochtones/allochtones traduit sans conteste la pression sur le foncier qui s'exerce au quotidien. L'insécurité foncière naît de deux raisons : d'une part les populations autochtones ont tendance à ne pas formaliser les transactions foncières, ce qui confère aux migrants des statuts fonciers précaires et une trop grande vulnérabilité aux conflits. D'autre part, la croissance démographique a accru les inégalités d'accès à la terre entre lignage/famille à travers le déséquilibre entre l'offre et la demande foncière (Mimché, 2011). Face à cette situation d'instabilité, il est temps que les gouvernements africains puissent trouver, des solutions idoines afin de remédier de façon définitive les problèmes fonciers qui ne cessent de s'exacerber.

2 Les enjeux multiples du foncier sont-ils les raisons du conflit entre autochtones ?

De toutes les transformations qui ont affecté le continent noir depuis les années cinquante, l'urbanisation est sans conteste la plus spectaculaire. Outils de l'échange marchand, lieux d'accumulation du capital financier, commercial, concentrations humaines qui facilitent brassages et innovations, espaces de constructions et de légitimation des pouvoirs postcoloniaux, les villes, projections spatiales du changement social, sont particulièrement sensibles à la crise à laquelle, elles sont confrontées. Parmi ces crises, les tensions foncières occupent une place de choix (Dubresson et Raison, 1998). Sous l'effet, de changements multiples (socio-économiques, politiques et législatifs), les pratiques foncières locales se sont donc diversifiées et transformées de façon dynamique (Hesseling, 1986)¹⁰. Ces

¹⁰ En ville, c'est souvent l'adjati « nouvelle formule » qui a joué ce rôle intermédiaire entre le pouvoir politique et les habitants. Grâce aux relations particulières avec ses « protégés », celui-ci est une personne intéressante pour les partis politiques et il n'est pas rare qu'on lui offre la fonction de responsable politique dans le quartier. Une telle combinaison de rôles fonciers et politiques en fait un homme influent (Hesseling, 1986). Il montre dans article, que les pratiques villageoises se sont ancrées dans le milieu urbain de Ziguinchor.

transformations, n'épargnent aucun segment de la société et sont les bases de nombreux conflits fonciers qui opposent les habitants d'un même quartier voire des familles voisines. Le foncier, un vieux problème, et aussi source de conflits récurrents du fait de sa complexité et de sa non maîtrise par le grand nombre public, de son cadre législatif et réglementaire.

Le litige foncier est celui qui engorge le plus les tribunaux de la région (Ziguinchor) d'où la nécessité d'informer afin de prévenir des litiges qui en plus d'entraîner des dommages pécuniaires peuvent détruire des familles. « *Ces deux familles se sont violemment disputées pour la délimitation de leur maison. Auparavant, on ne voyait pas ces pratiques dans le milieu urbain, mais du fait de l'augmentation démographique et de la mutation économique de ces dernières années, ces faits sont devenus de véritables problèmes* » (Diallo, 2015)

3 La fluctuation spatiale et le non respect de la législation foncière constituent le principal facteur des problèmes entre population/municipalité.

La forte croissance urbaine des villes du sud, s'opère dans un contexte de quasi-saturation foncière, qui embrasse les pouvoirs publics. Dans l'incapacité de légiférer de nouveaux périmètres urbains, l'Etat laisse jouer le jeu de l'offre et de la demande informelle ou lui-même est impliqué dans des pratiques de vol de terrain appartenant à d'autrui.

Au Sénégal, la terre a toujours été un enjeu économique, politique et social, ainsi qu'une source de conflits entre ceux qui déclarent en être les maîtres, qui l'exploitent effectivement et ceux qui légifèrent sur des composantes (Ciré Sall, ancien Directeur des domaines).

C'est pourquoi, ces dernières années, la question foncière est émaillée de scandales dans lesquels, les tenants du pouvoir sont le plus souvent cités, même si ces litiges n'épargnent aucun segment de la société, pauvres comme riches (Diop, 2012). Il arrive souvent qu'on accuse les services de l'Etat, comme se fut le cas du quartier Koboda de Ziguinchor : « *des pratiques jugées très peu orthodoxes quant à l'utilisation de certains espaces verts par le conseil municipal et le cadastre, c'est un morcellement flagrant de ces espaces pour en faire des biens personnels qui y est noté.* »(GMS.SN du 06 Juin 2016).

Alors que ces actions ne servent point aux populations de ces quartiers, mais à d'autres. « *Au niveau du périmètre communal, la gestion des terres a subi des changements majeurs, depuis l'avènement de l'édile Robert Sagna. Jusqu'en 1986, il y avait beaucoup de problèmes de*

terre car la distribution se faisait d'une manière anarchique », l'adjoint au maire de Ziguinchor (www.lesoleil.sn).

Un autre litige foncier est signalé à Ziguinchor : les populations accusent les agents municipaux de brader leurs terres. Le collectif des populations de Néma 2 loti a fait face à la presse pour dire que tout le quartier Néma 2 est en colère « surtout Néma 2 loti parce qu'il y avait beaucoup de dysfonctionnements et d'irrégularités » a décrit le porte-parole dudit collectif. D'après ce dernier, les vieux du quartier ont demandé un terrain au maire qui leur a promis un terrain de 50/50 m². « *De bouche à oreille depuis lors le lotissement a été fait et la promesse n'a pas été respectée, mais aussi des agents cadastraux et municipaux sont revenus pour découper les espaces pour les revendre à des personnes inconnues alors que nous n'avons pas d'infrastructures scolaires dans ce quartier* ». Il y a 400 non recasés et non dédommagés jusqu'à présent « *et ces derniers continuent à revendre des terrains à des personnes et pire les agents municipaux et cadastraux surtout les nuits sous le regard impuissant des populations continuent de découper les terrains afin de les revendre à des inconnus pour dire que telle parcelle A appartient à une tierce personne B et B à une autre. Quand tu parles, tu es menacé d'emprisonnement avec toute sorte de menaces* » (Www. la question.info/litiges-fonciers-à-Ziguinchor).

La recrudescence des litiges fonciers entre la municipalité et les habitants des quartiers est remarquable à Ziguinchor. Les problèmes fonciers sont récurrents, auxquels finissent souvent à la barre. C'est dans ce contexte que le quartier de Kandialang de Ziguinchor a finalement perdu le procès qui l'opposait aux agents municipaux sur un terrain qui devait servir de marché public. Les faits remontent à la veille de la fête de Tabaski (2016), « *lorsque les jeunes du quartier Kandianlang Est aperçurent les agents du cadastre au morcellement de l'espace réservé à abriter le marché de Kandianlang. C'est ainsi qu'un conseil de quartier fut convoqué sous les auspices du chef de quartier. Au lendemain du conseil du quartier, une forte masse de jeunes prit l'assaut l'espace tout nouvellement loti pour déterrer les bornes de délimitation des parcelles.* » La municipalité, saisit sans délai le parquet en représailles à cet acte « brutal ». A la barre, au tribunal régional de Ziguinchor, les prévenus A.B ; A.S (conseillers de quartier) et A.M.D jeune de quartier pour leur « *implication active* » et la partie civile L.B par ailleurs conseiller juridique du maire (Senenew, consulté le 17/01/2017).

4 une extension urbaine hors des limites communales : enjeux et contraintes

4-1 l'extension du périmètre communale

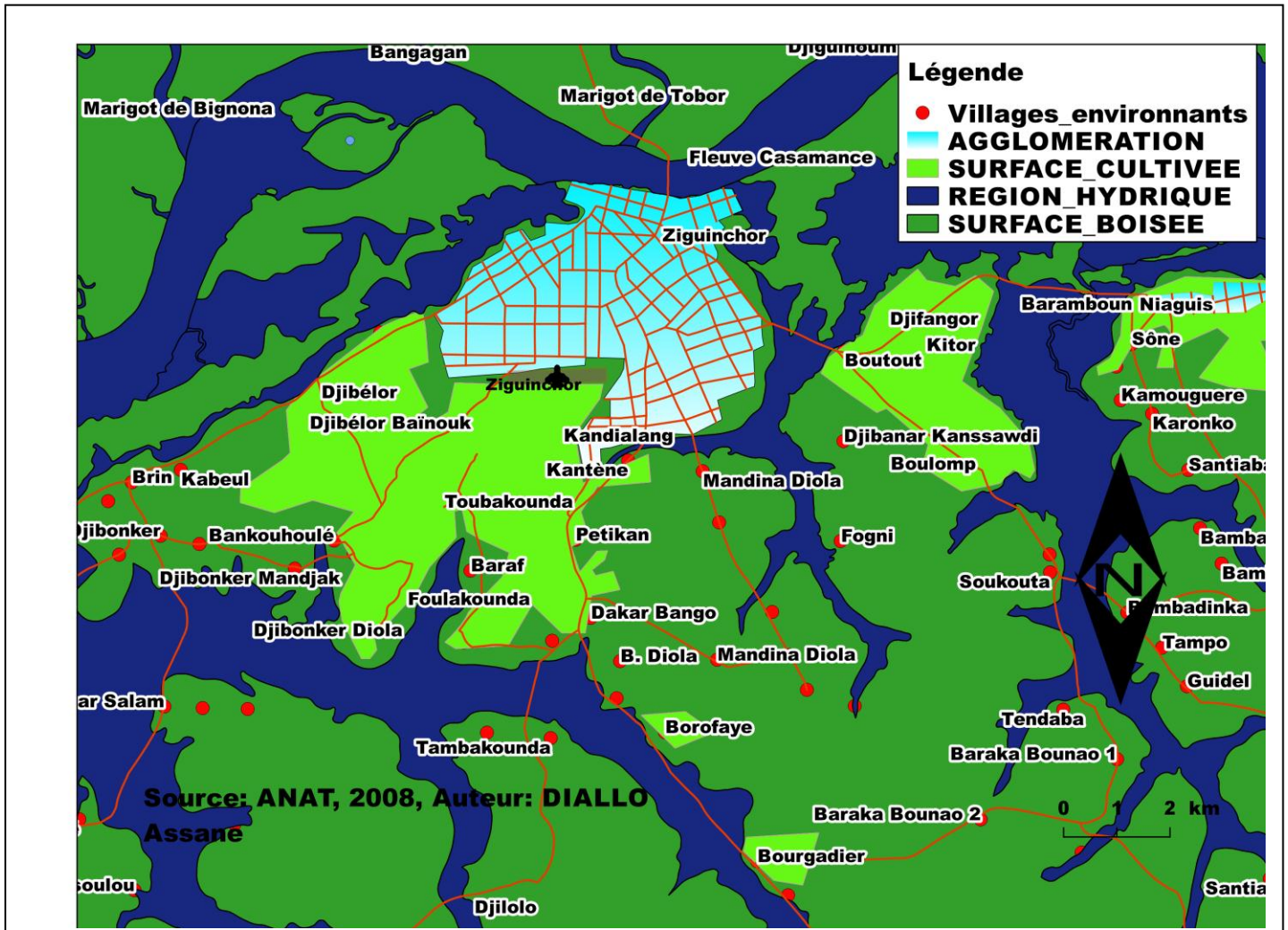
L'augmentation fulgurante de la population de Ziguinchor est remarquable depuis les années 2000. Celle-ci est conjuguée à plusieurs facteurs : la croissance naturelle élevée, la migration de population, etc. Ce qui est à l'origine de l'augmentation de la population urbaine, résultant au rétrécissement de l'espace constructible. Pour une population estimée à 381.415 habitants en 2012, les 4450 ha (ANSD, 2006) du périmètre communal sont insuffisants pour une capitale régionale dont les espaces constructibles sont limités par un site fluvial et de nombreux défluent-marigots de Boutoute et de Djibélor respectivement à l'est et à l'ouest et des dépressions saisonnières inondées (Sakho et Sy, 2013).

Selon SeckouSadio des services techniques de la mairie de Ziguinchor : *« Pour pallier le manque d'espace dans la commune, les autorités municipales de concert avec les services déconcentrés (cadastre, Domaines, d'urbanisme) sont en train d'envisager de nouvelles extensions communales sur un rayon de 7 km. En négociant avec les communes environnantes (BoutoupaCamaracounda, Enampor, Niaguis, Nyassia) afin d'intégrer les villages : de Djibélor, Boutout, Mpack et Kantène dans le périmètre communal de Ziguinchor. Car la ville ne dispose plus de réserves foncières, en plus si la saison des pluies commence le centre-ville et les quartiers proches du centre comme : Santhiaba, Belfort, Goumel et Diéfaye sont débordés par les inondations par défaut de plan directeur d'urbanisme, qui n'a pas été réhabilité depuis 1983 à cause du manque moyens financiers par les responsables de la gestion urbaine »*(Diallo, 2015).

Cette rivalité n'est pas spécifique qu'à Ziguinchor, elle touche quasiment toutes les villes Sénégalaises. La gestion du foncier apparait comme déconnectée de la gestion du développement spatial et de l'aménagement des collectivités. En effet, la terre est vue comme une ressource intégrée dans les champs marchands et politiques, alors qu'elle est le support des possibilités de croissance durable des communautés. Ce manque d'espace constructible dans la commune à Ziguinchor, est remarquable et devient un véritable problème pour la municipalité. Cette dernière peine à convaincre les communes environnantes, à leur céder les villages qui entourent la ville. Comme le montre la carte ci-dessous, l'urbanisation de Ziguinchor est contrainte par les conditions naturelles, au nord le fleuve Casamance, d'est en ouest les marigots de Boutout et de Djibélor.

Par conséquent, l'élargissement du périmètre communal, n'est possible que vers le sud. La ville se redéploie dans son périmètre.

Carte 4 : l'extension urbaine hors du périmètre communal



Diallo, 2017

Son extension peut prendre différentes formes, selon différents contextes et différentes contraintes (Wiel, 1999). Ce qui fait que, la ville d'aujourd'hui dont les frontières sont de plus en plus incertaines, se présente comme « une nappe urbaine qui s'emble s'étendre à l'infini » (May et al, 1998).

Ainsi depuis quelques années, la dichotomie entre centre et la périphérie de Ziguinchor se renforce, dans un contexte qui lui est favorable. Ce qui fait que l'espace urbain (Ziguinchor) devient de plus en plus grand voire omniprésent, absorbant les villages qui l'entourent. Cette

avancée progressive de l'espace urbain conduit la ville à rejoindre les villages environnants et les absorber, ou à s'étaler le long des infrastructures. Cette nouvelle réalité urbaine devient difficile à cerner contribuant ainsi aux tensions récurrentes liées à l'accès au foncier (Millot, 2003).

Carte 5 : les localités de litiges intercommunaux



Diallo, 2017

4-2 Les conséquences des conflits fonciers sur le développement spatial de Ziguinchor

Le phénomène d'anticipation urbaine secrète des logiques multiples. Il constitue une grille de lecture en vue de comprendre la configuration des franges urbaines subitement devenues des espaces d'enjeux et sources potentielles de conflits (Piermay et Sarr, 2007). L'étalement urbain se poursuit, le contexte lui étant favorable que ce soit au niveau économique, technologique, social, démographique ou encore individuel (Millot, 2003). La gestion des terres et plus précisément, l'attribution des terrains en zone urbaine, constituent un

véritable enjeu à la fois économique, social et spatial. Elle est de nos jours sujet d'interrogations, de réflexions, sur une matière qui de tout temps a été d'une importance capitale. Le manque sérieux d'espace dans le centre-ville et les anciens quartiers de Ziguinchor ainsi que le retour des conditions pluviométriques normales dans la région obligent les populations des quartiers comme : Escale, Santhiaba Est et Ouest, Goumel, Diéfaye, à s'orienter vers la périphérie, particulièrement vers le sud de la ville. Cette zone s'appelle « le futur pôle urbain de Ziguinchor » abrite une réserve importante du foncier. Cette convoitise est l'une des causes des nombreux conflits notés.

Photo 2: les inondations à Ziguinchor : l'exemple du quartier Goumel.

1



2



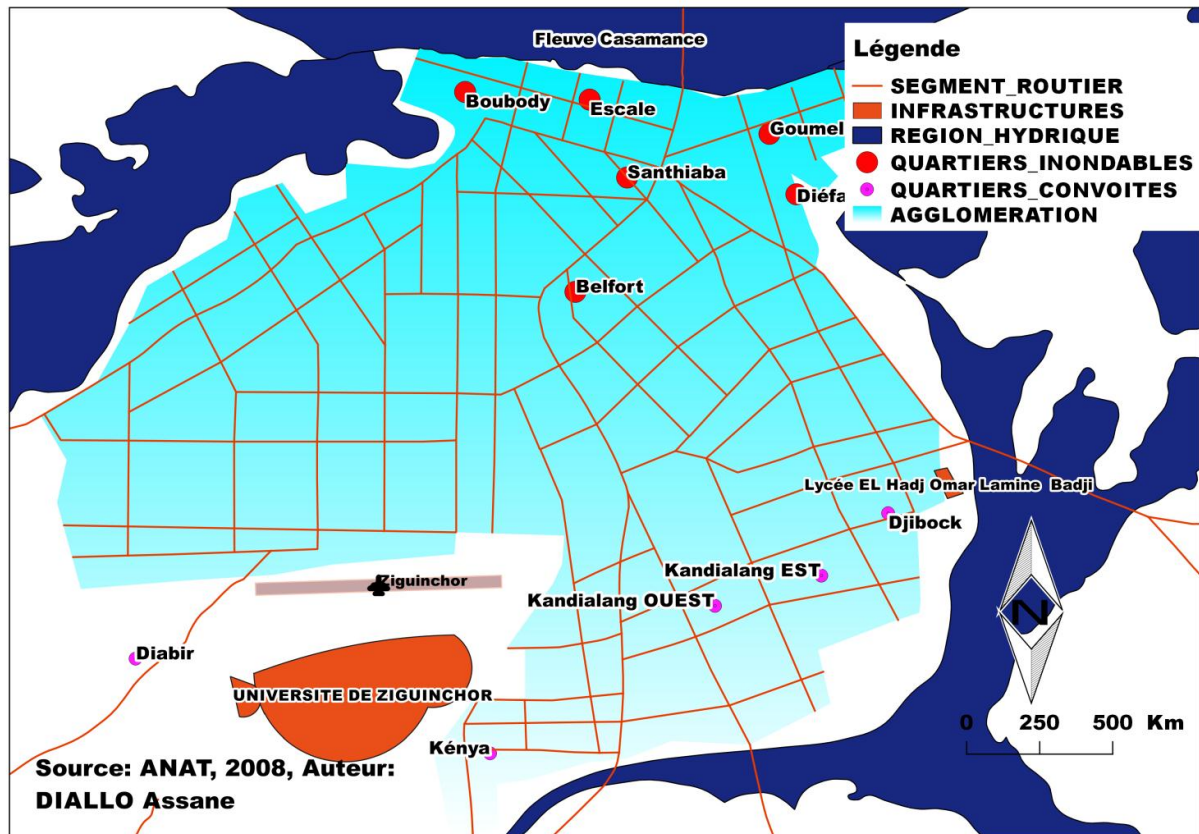
Diallo Assane, 2015, enquête personnelle.

Ces deux photos montrent l'ampleur des inondations dans le centre-ville. Une maison en début de construction est abandonnée au milieu des eaux. La complexité d'habitation de cette zone est due à la salinité remarquable du fleuve Casamance qui cause des problèmes aux propriétaires de maison.

C'est pourquoi, depuis quelques décennies, la plupart des habitants se sont installés à la périphérie, qui est une zone plane, donc le lieu idéal pour leur habitation. Les perspectives d'urbanisation liées de plus en plus à la saturation foncière que connaît le centre-ville de Ziguinchor a subitement entraîné une revalorisation des espaces périurbains. En effet, il apparaît que la périphérie est d'installation récente : 88% de la population s'y installer, il y a

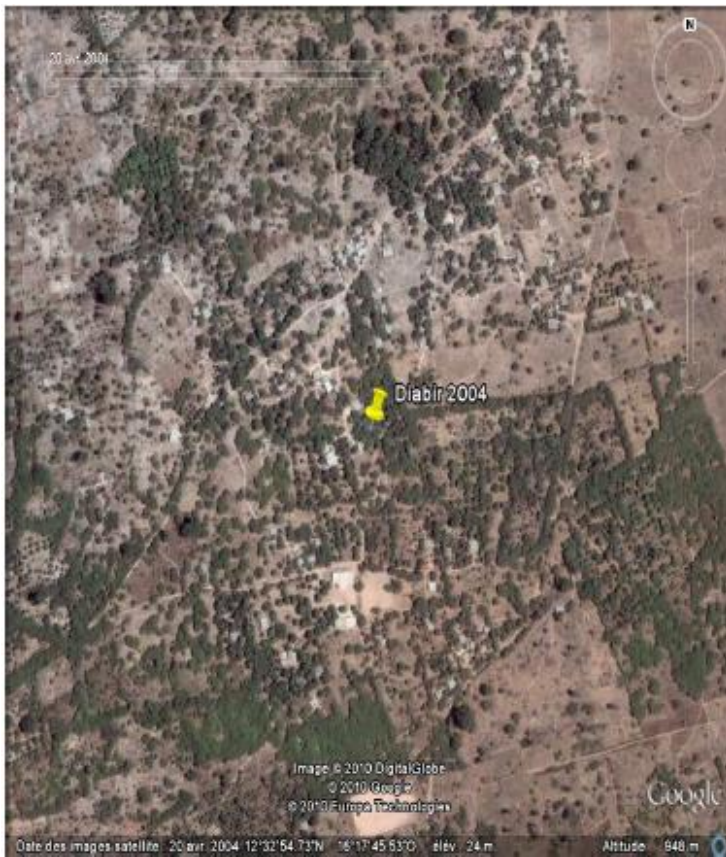
moins de 30 ans. Alors qu'avant 1970, la population ne représentait que 4% de la population de la ville (Sakho et Sy, 2015).

Carte 6 : Les quartiers inondables de la ville de Ziguinchor



Diallo, 2017

Image satellite 2 : Du quartier Diabir en 2004 et 2017



La mise en place des infrastructures éducatives à savoir l'université de Ziguinchor en 2006, l'orphelinat, l'école d'AMA, est l'une des principales causes de la ruée de la population vers cette partie de la ville. Ce phénomène résulte à la spéculation foncière et à la mutation spatiale. Ce qui fait que la ville est une étendue qui se développe dans l'espace et impose de restituer ses lois de distribution, de croissance et de recomposition spatiale. Dans ce contexte, toute la zone périphérique est convoitée, contribuant ainsi aux problèmes fonciers, qui a son tour entraîne des litiges voir des tensions au sein des habitants. Nous pouvons citer encore la disponibilité d'une desserte en infrastructure à la périphérie, la disponibilité de réserve foncière propice à des extensions spatiales, mais encore la mise en place de la ZAC.

Tous ces facteurs ont favorisé ou ont enclenché une dynamique spatiale sans précédent. Les dernières opérations de lotissement de la plupart des quartiers périphériques, afin de régulariser/restructurer les habitats spontanés, ont ouvert la voie à la demande massive de terrains d'habitation, ainsi que la multiplication des litiges dans certains quartiers. Mais la phase la plus marquante est l'intégration des villages de Diabir, Kandialang et Kénya dans le périmètre communal depuis quelques années. Ces extensions ont occasionné des recompositions spatiales importantes, avec une reconversion totale de toutes les zones de culture en zone d'habitation (Sakho et Sy, 2013).

Tableaux 3: la période d'installation de la population à la périphérie

Lieux de provenance/périodes	De la ville	De la région	Autres régions du Sénégal	Sous régions	De l'extérieur	Total en %
Avant 1960	1	0	0	0	0	0
1960-1969	6	2	0	0	0	4
1970-1979	9	3	1	3	0	8
1980-1989	25	4	3	2	1	17
1990-1999	31	9	2	1	2	21
Depuis 2000	91	6	4	2	2	50

Total en %	78 %	11 %	5 %	4 %	2 %	
------------	------	------	-----	-----	-----	--

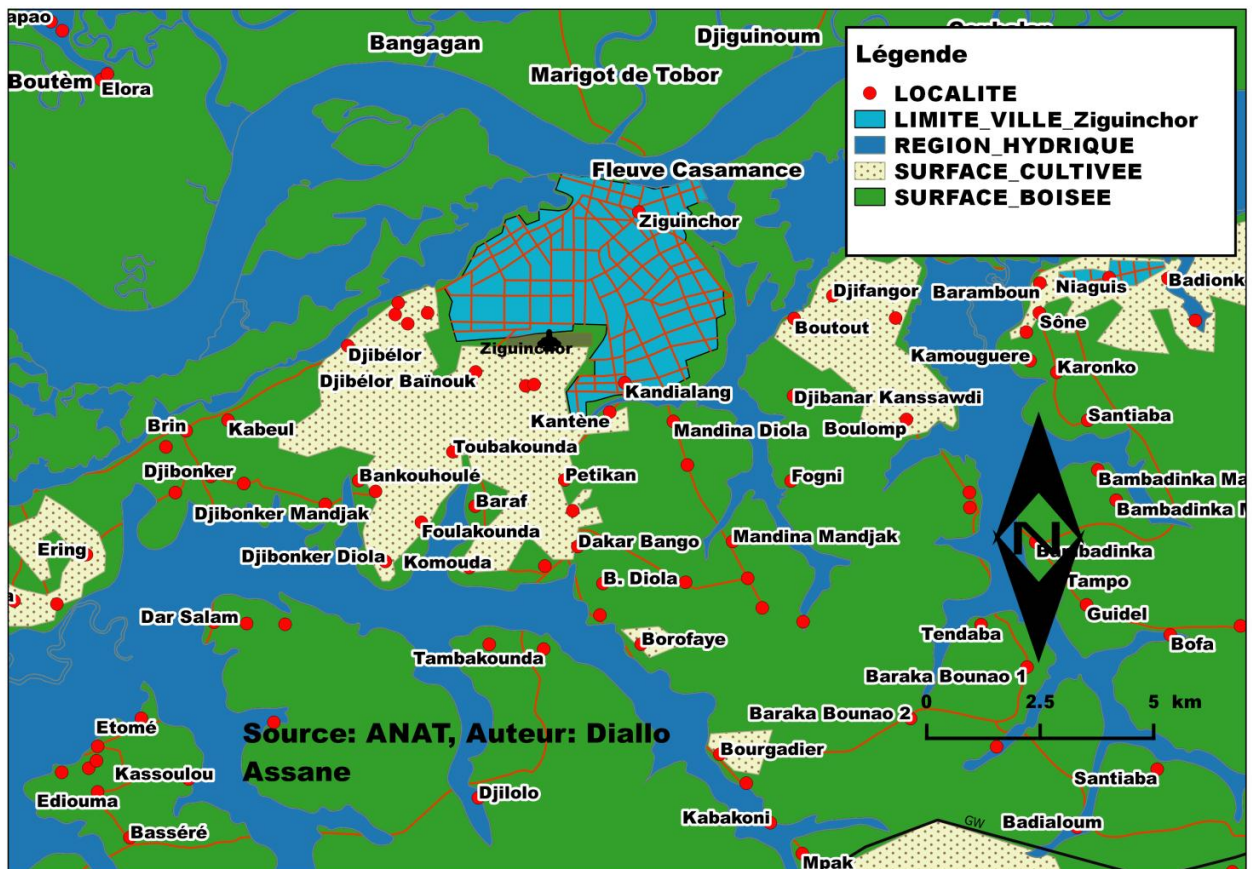
Sakho et Sy, 2013

Ce tableau montre l'ampleur d'installation récente de la population à la périphérie depuis les années 2000. Ces parties qui ont été consacrées jadis à la culture périurbaine sont devenues des lieux d'excellence d'habitat, plus particulièrement pour les habitants de Ziguinchor. Le passage du statut de terres agricoles à celui de terrains urbains marque une rupture majeure dans la fonction et la valeur du sol (<http://www.foncier-developpement.org>).

Depuis 2000, l'arrivée massive des moyens de transport urbains comme : les cars de transport en commun, les taxis-motos (communément appelés Jakarta), et récemment les minibus tata qui rallient toutes les artères de la ville : du centre à la périphérie à un prix unique de 100 Fr CFA, a été le véritable gage favorable à l'installation de la population dans les quartiers périphériques.

La production du périurbain est surtout le fait d'une nouvelle forme de consommation de l'espace, issue de la forte croissance économique connue depuis les années 1950, avec le développement des moyens de transport. La ville, jusqu'alors compacte, se fragmente et se dilue dans l'espace rural environnant à partir des axes de communication c'est pratiquement, le même phénomène qui s'est produit à Ziguinchor (Ba et Lombart, 2013). Ainsi les dynamiques spatiales de la périphérie prennent l'allure d'une course à la transformation de l'espace qui engendre de multiples conflits fonciers et bouleverse l'évolution de l'espace périphérique (Ba et Lombart, 2013). La pression sur la ville, notamment sur sa périphérie est définitive, l'élément catalyseur des mutations foncières rurales et de son corollaire le morcellement et la vente des champs sous forme de parcelles d'habitation. Dans la pratique, ces faits ont exacerbé l'extension du périmètre communal, qui était fixé à 3400 ha en 1972, mais aujourd'hui il est de 4450 ha (AMD, 2015). Cette exponentielle croissance démographique non contrôlée s'est accompagnée d'une expansion spatiale périurbaine, caractérisée par une remarquable déruralisation, ayant favorisé par ailleurs une spéculation foncière (Mimché, 2011).

Carte 7: l'évolution spatiale possible que vers le sud



Diallo, 2017

De manière générale, la pression sur le foncier urbain de Ziguinchor, a des répercussions sur le plan spatial. La ville ne cesse de grandir, alors que son évolution spatiale n'est plus possible que vers le sud. D'où la naissance des enjeux spatiaux multiples, dans un contexte de « course » d'accès au foncier urbanisable. Les enjeux de la mutation urbaine sont considérables à Ziguinchor, l'utilisation du sol, la mobilité et les aspects institutionnels apparaissent comme les enjeux de l'extension spatiale. La fonction résidentielle implique une emprise croissante sur le territoire de la ville, ainsi qu'une urbanisation extensive qui en résulte.

En somme, la gestion foncière est très complexe au Sénégal malgré la multitude de textes relatifs à l'accès au sol urbains. Mais nous constatons que ces textes sont épars et obsolètes en vue des tensions sociales que le foncier engendre au quotidien. Cependant, lors de nos enquêtes en 2015, nous nous étions rendu compte que les litiges fonciers, sont plus présents dans les quartiers de Coboda et de Kandialang (est et ouest) sont devenus des foyers

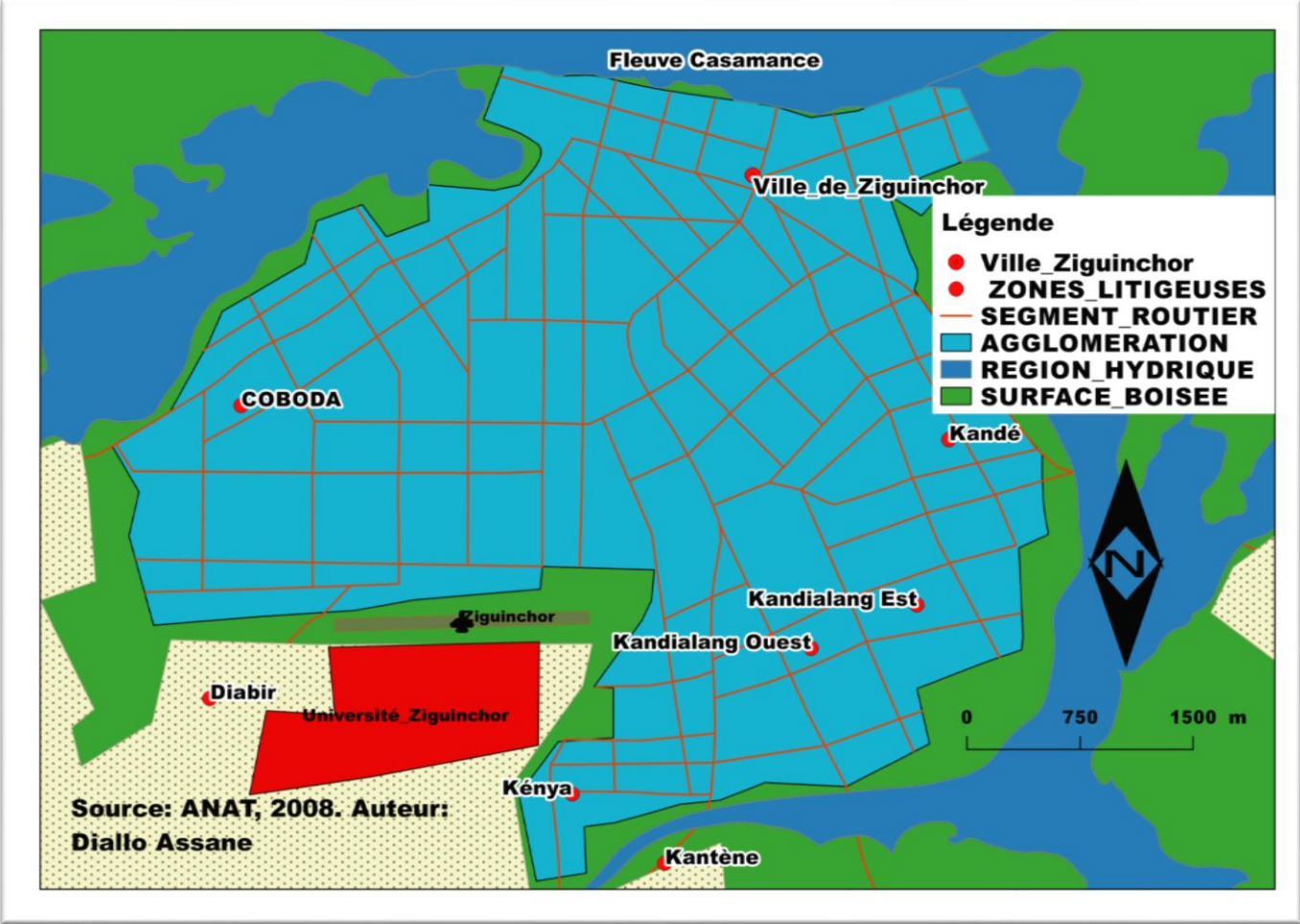
d'affrontement autour de l'accès et du contrôle foncier. Par exemple « *Nous au quartier Coboda, les litiges fonciers sont très nombreux et récurrents, en plus nous enregistrons le taux le plus élevé en matière de problème foncier à Ziguinchor. Parce que tout simplement, la majorité des habitations ont précédé le lotissement, donc depuis lors les tensions surgissent partout dans le quartier. Si ce n'est que des familles qui s'affrontent, il y a aussi des oppositions entre la municipalité et les particuliers* » (Diallo, 2015).

Quant au quartier Kandialang (est et ouest), les problèmes fonciers sont dûs à sa position géographique c'est-à-dire, il est non loin de l'université de Ziguinchor, donc sa convoitise comme tous les quartiers qui entourent l'université, est inévitable. De plus, l'autre facteur, la majeure des habitants ont fui le conflit Casamançais, par conséquent ils se sont installés soit sur le domaine national, soit sur les terrains appartenant à d'autrui. « *De Diabir à Kantène en passant par Kandé, Kandialang, Coboda, des quartiers de la commune de Ziguinchor, la colère des populations monte en croissance. Certaines autorités municipales de Ziguinchor sont accusées d'avoir falsifié des arrêtés municipaux pour ensuite procéder au morcellement de parcelles dans l'espace communal* » (Journal sud Quotidien). « *Une des sources de l'éclatement du conflit Casamançais, les litiges fonciers refont surface à Ziguinchor qui prend de l'ampleur, telles les plaintes sont nombreuses dans la commune de Ziguinchor* » (journal Sud Quotidien).

Ces faits sont récurrents et exacerbent les tensions foncières à Ziguinchor. Nous pouvons dire de manière générale, tous les acteurs de la gestion foncière sont complice du nombre important de litiges fonciers qui cesse de gangréner la population de Casamance en général et de Ziguinchor en particulier. Vu que l'évolution spatiale n'est plus possible que vers le sud de la ville, tous les quartiers périphériques sud sont devenus des foyers d'affrontement : entre population elle-même ou entre elle et la municipalité qui fait des morcellements et des ventes illicites, pour des fins purement politiques, économiques. Dans ce contexte, les enjeux sont énormes, et constituent de nos jours des sources de conflits qui ne cessent de perdurer. Malgré, la mise en place des outils et instruments de gestion des litiges, ils continuent d'impacter l'image de Ziguinchor, non seulement sur le plan spatial que sur le plan social. Du centre-ville aux lointaines banlieues en marge de la grande concentration de Ziguinchor, autrefois marginalisées, tout est convoité depuis les années. De ce fait, la périphérie devient attractive pour sa capacité à offrir des habitations plus vastes qu'au centre-ville et les anciens quartiers, pour les infrastructures mises dans cette partie de la ville. Depuis lors elle est

devenue l'objet de convoitise et spéculation par les promoteurs immobiliers, les émigrés, les grands commerçants, etc.

Carte 8 : les zones les plus litigieuses de Ziguinchor.



Diallo, 2017

A decorative graphic of a scroll with a black outline and grey shading on the top and bottom edges, framing the text.

**TROISIEME PARTIE : GESTION
FONCIERE et ENJEUX LOCAUX**

I Les enjeux fonciers locaux dans un contexte particulier de la ville de Ziguinchor.

Le foncier est une question épineuse dans les villes sénégalaises surtout dans un contexte de raréfaction de la ressource du sol. Ces questions n'épargnent aucune ville du Sénégal, même si les responsables de la gestion foncière s'efforcent de mettre en place, des lois et règlements nécessaires de prévention et de gestion des litiges fonciers. Mais, dans la pratique ces responsables sont l'une des nombreuses causes des litiges qui frappent au quotidien les habitants. Comme le montre le titre du journal Sud Quotidien du 30 mars 2017 « *Sénégal : litiges fonciers à Ziguinchor. Des autorités municipales dans le viseur des populations.* » Les cas de litiges sont tels que, même les journaux Sénégalais s'intéressent quasiment au quotidien à ces problèmes qui vivent souvent au drame.

1 Les enjeux économiques dans un contexte de libéralisation du marché foncier.

La terre en tant que ressource naturelle, a toujours fait l'objet de convoitise les plus acharnés de la part aussi bien des acteurs publics que privés. En effet, pour l'Etat et ses démembrements, la terre constitue une énorme source de richesses dans la mesure où elle constitue l'assiette directe ou indirecte d'impôt aussi bien l'Etat que locaux notamment les impôts fonciers. Ces derniers sont à juste titre définis comme étant l'ensemble des prélèvements qui ont pour assiette le sol, qu'il corresponde (ce sol) à des terrains bâtis ou non bâtis. Les impôts fonciers connus à cet effet sont au nombre de quatre (Ndiaye, 2015). Il s'agit essentiellement de la contribution foncière des propriétés bâties (CFPB), de la contribution foncière des propriétés non bâties (CFPNB), de la surtaxe sur les terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis (qui vise à lutter contre la spéculation foncière et qui constitue la contrepartie payée par le propriétaire à l'Etat en raison de la réalisation d'aménagement d'installation, d'opération d'urbanisme et d'équipements collectifs à caractère économique, social et culturel faits par ce derniers et qui ont permis de donner plus de valeur à son terrain) et enfin de la taxe sur les ordures ménagères.

Depuis quelques années, le déplacement devenu plus facile voire plus satisfaisant, les populations de Ziguinchor ont eu le courage de s'installer dans les quartiers périphériques. De ce fait, les constructions modernes de types en dur sont érigées : le développement de modèles architecturaux de type occidental se substitue à ceux locaux. A Ziguinchor, la construction

d'une belle maison est considérée comme une réussite sociale surtout depuis les années 2000 (Keïta, 2013). L'augmentation du loyer a poussé beaucoup dans l'investissement de l'immobilier. C'est dans ce contexte que la plupart des anciennes maisons ont été modifiées ou transformées durant ces dix dernières années. A Djibock par exemple 45% de la population a transformé son habitat et les 53% parmi eux, l'ont fait pendant ces cinq dernières années (Sakho et Sy, 2013). A Kandialang, sur les 33% qui ont transformé leur habitat, les 30% l'ont fait au cours de ces cinq dernières années, alors qu'à Lyndiane, ces taux sont respectivement de 22% et 18% (Sakho et Sy, 2013). Ces transformations récentes de la plupart des concessions sont dues aux récents lotissements et à la sécurisation du foncier en cours dans tous les quartiers périphériques. Ce qui a dopé les populations à s'orienter à la périphérie, causant d'énormes problèmes sur le plan foncier ainsi que sur le plan de l'occupation de l'espace, qui contribue à l'élargissement du périmètre communal. Ainsi, l'Etat en collaboration étroite avec le conseil municipal de Ziguinchor, a prévu de grands projets d'urbanisation dans l'axe sud particulièrement à Kantène.

Il s'agit des futures parcelles assainies de Ziguinchor de 200 parcelles par l'intermédiaire du ministère de l'urbanisme et la mise en place d'une zone d'aménagement concerté de 300 parcelles. Sur le plan spatial de Ziguinchor, ces enjeux ont contribué à son extension, qui ne cesse de continuer dans un contexte de pénurie d'espace et de course d'accès au foncier urbain. Mais, toutes ces mesures permettront-elles de lutter ou d'éradiquer les problèmes fonciers de plus en plus aigus ? L'accès au sol et la sécurisation de la tenure demeurent des questions centrales ainsi que l'accès aux services urbains qui en dépendent indirectement (<http://www.foncier-developpement.org>).

Dans un contexte d'extension spatiale qui caractérise la ville Sénégalaise en général et la ville de Ziguinchor en particulier, la dynamique urbaine qui en résulte semble incontrôlable. C'est à partir des années 1981 que la construction sociale a connu un regain de faveur, grâce à la réorganisation du système de financement. Avec l'instauration d'un crédit-relais fourni par la BHS (banque de l'habitat du Sénégal, a élargi la promotion immobilière à un nombre accru d'intervenants privés, et crée au profit des organismes logeurs publics des conditions de financement plus favorable à la relance de leurs programmes de construction (Sakho et Sy, 2013)¹¹

¹¹Les interventions de la BHS entre 1981 et 1987 ont permis la construction de 5542 logements et la mise en disposition de 1847 parcelles. Au soutien de ces organismes s'ajoute la forte implication des émigrés

Photo3 : les constructions modernes dans les quartiers périphériques de Ziguinchor

1



2



3



Diallo Assane, 2015, enquête personnelle.

Ces trois photos montrent l'enjeu foncier qui occupe une position cruciale dans l'espace urbain de Ziguinchor. Mais malheureusement, malgré le désir des responsables de la gestion urbaine de sécuriser le foncier et les biens fonciers, les litiges sont toujours présents. Alors, pour assurer le logement du plus grand nombre, la planification des villes, doit à la fois anticiper leur extension spatiale, afin de lutter contre l'étalement urbain, et assurer l'équipement des quartiers informels qui sont déjà développés pour les intégrer dans la ville

ressortissants de la Casamance, ils ont même créé une association dénommée SOFORAL. C'est pourquoi face à cette forte pression sur la ville, lors des derniers lotissements de certains quartiers la taille des parcelles est passée de 300 m² à 200 m², et depuis lors, nous notons la présence de belle villa partout à la périphérie.

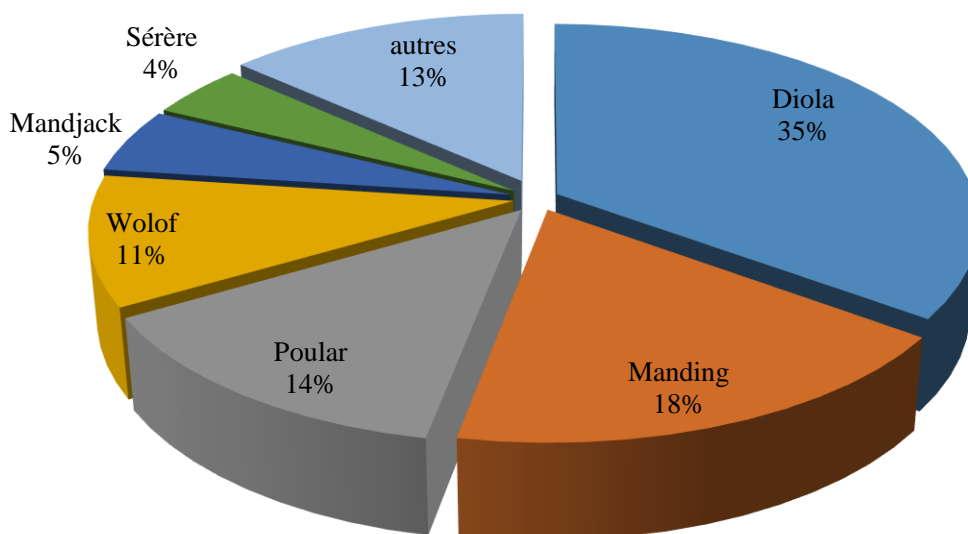
légale (<http://www.foncier-developpement.org>). Car, si les quartiers ou les lotissements ont été construits avec des équipements, la plus grande partie de la croissance urbaine correspond à des extensions, qui se situent le plus souvent en périphérie de l'espace urbain, dans un contexte d'enjeux multiples/multiformes. En somme, la forte croissance démographique induite par l'arrivée massive de nouvelles populations, du fort taux d'accroissement naturel des citoyens eux-mêmes, ont déclenché une mutation/extension exponentielle de Ziguinchor.

2L'enjeu social du foncier dans un contexte du pays Diola.

La société diola est une société en transition, ce qui affecte largement les pratiques foncières. Selon S. Diédhiou « *l'appropriation des terres se faisaient à la force des bras, soit avec la hache soit avec les armes. À la hache lorsque des familles s'installent nouvellement dans une zone inoccupée(...) les armes interviennent lorsqu'une agglomération se sentait assez forte ou convoitait les terres d'un village (...) l'acquisition des terres, se faisait donc collectivement et c'est par la suite que chaque famille se taillait dans le patrimoine (foncier) commun la partie qui suffisait pour son exploitation.* » Cependant, sous les effets du changement multiples (socio-économiques, politiques et législatifs) les pratiques foncières locales se sont diversifiées et transformées de façon dynamique surtout dans les espaces urbains, où le sol est devenu un bien marchand (Hesseling, 1986). Cette marchandisation de la terre a profondément bouleversé les relations sociales, (que ça soit au sein des familles qu'entre les populations voisines). Ainsi, vue les avantages qu'offrent le sol urbain, chaque groupe social essaie d'accaparer les ressources en fonction de son positionnement sur l'échiquier politique et social. Sur le territoire national, certains groupes sociaux peuvent penser différemment l'appropriation et la gestion foncière et avoir des normes et des autorités qui leur sont propres. Les références qui fondent ces conceptions sont des produits de l'histoire (<http://www.foncier-developpement.org>). Les Diola sont une société qui vit en communauté et très ancrée dans leur culture, leur identité et qui vit principalement des ressources foncières, par conséquent ils sont réfractaires à tout accaparement et contrôle foncier par d'autres sociétés ou ethnies. De ce fait, ignorer ces réalités c'est attisé le feu de la violence, comme ce fut le cas de la rébellion déclenché dans les années 1980, et depuis lors elle continue de sévir dans la région, faisant des milliers de victimes, sous l'œil indifférent de l'Etat¹²

¹² Toutes les ethnies Sénégalaises, chacune a sa propre façon d'appropriation de la terre. Mais, il existe des ethnies qui sont plus rigoureuses à l'autogestion de leur terre. Dans cette pratique, les diola sont très exigeants,

Graphique 4: Répartition ethnique de la population de Ziguinchor



Diallo Assane, 2015, enquête personnelle.

L'analyse de ce graphique montre la domination de la population Diola qui est de 35% de la population de Ziguinchor (Diallo, 2015). Jusqu'au siècle dernier, les diola constituaient (...) la totalité de la population de la basse Casamance, ils en forment aujourd'hui majorité (Pélissier, 1966). Mais depuis le déclenchement de la lutte armée, les migrations de la population en quête de sécurité se sont intensifiées vers Ziguinchor. Les migrants vers Ziguinchor résultent de la corrélation de deux phénomènes :

- ✓ L'installation des populations réfugiées au sud de la (ville) de Ziguinchor a accru la pression démographique sur ces terres,

car ce sont de grands riziculteurs. Vu la richesse de la région, les populations sahéliennes ont très vite investi la région, ceci a créé des frustrations de la part de la population diola. Parce que cette ruée de population a amplifié les problèmes fonciers et même semé les germes de la rébellion armée qui ne cesse de perdurer. Donc, l'Etat doit intervenir de façon prudente et instaurer un dialogue inclusif afin de régler les questions foncières, qui aboutissent souvent aussi au drame.

- ✓ Le conflit (Casamançais) se déplace d'ouest en est, le long de la frontière avec la Guinée Bissau, les populations de ces zones ont cherché refuge à Ziguinchor, accentuant la dynamique du front urbain (Robin et Ndione, 2006).

Ces déplacements massifs de personnes, causent d'énormes difficultés sur l'occupation de l'espace urbain de Ziguinchor, il n'est pas rare, qu'ils soient source de conflits fonciers, dans un contexte de monétarisation des ressources foncières. L'accès aux ressources foncières, ne peut être résolu si cette question est abordée du seul point de vue d'une allocation en termes économiques (Koenig et Diarra, 1998). En effet, les aspects sociaux constituent une donnée essentielle dans l'accès au foncier. Dans ce contexte, la composition ethnique de la population et l'histoire de sa mise en place sont les deux premières questions préliminaires à examiner pour répondre à l'intégrale répartition des hommes en basse Casamance (Pelissier, 1966).

3 l'enjeu politique du foncier dans un contexte de conflit armée

La terre en Casamance est une question brûlante et épineuse. En effet, elle a toujours fait l'objet de convoitise, aussi bien pour les populations originaires de la région que les populations venues d'ailleurs. Cette convoitise est à l'origine des accaparements des ressources foncières par les responsables politiques, qui usent de leur pouvoir pour acquérir des centaines d'hectares de terre. Ces accaparements du sol pour des intérêts crypto-personnels ont suscité la colère et l'indignation de la population locale, qui n'avait pas d'autres moyens que de riposter par les armes, afin de défendre ce qu'ils appellent « leurs biens ». Ainsi la gestion foncière a toujours été assurée par nos responsables politiques depuis l'époque coloniale jusqu'à nos jours. Même si les modalités ont changé, l'aspect social ainsi que la cohésion des groupes sociaux sont plus pris en compte par le législateur. En Afrique, la terre a toujours été un enjeu politique, depuis les sociétés traditionnelles jusqu'à l'arrivée de l'Etat moderne. Le principal problème relève dans les différentes procédures est le manque de transparence et l'implication des communautés (qui vivent dans la localité) dans le processus d'affectation des terres. Ce qui est à l'origine de tous les conflits (fonciers) notés de Yoff (à Dakar,) et en Casamance (www.ipar.sn/Situation-fonciere-en-ville-et-en-milieu-rural-des-terres-depossedees-au-profit.html), plus précisément à Ziguinchor¹³. Le contrôle des droits

¹³Dans les pratiques l'Etat joue un rôle dans la réactualisation des problèmes fonciers. Parfois pour des intérêts purement gouvernementaux, il (l'Etat) use toute sa force afin de déguerpier des populations qui vivaient dans ces localités et par l'ancrage de leur territoire, ces dernières refusent de quitter les lieux. De plus, il n'est pas rare de voir l'Etat le plus souvent par le biais des collectivités locales d'octroyer des centaines d'hectares à des

d'accès à la terre et aux ressources, est un enjeu de pouvoir, définissant un cadre normatif aux apports entre l'Etat et les populations, et les ressources. Les législations foncières témoignent d'un choix politique (Lavigne-Delville, 1998).

II Les acteurs de la gestion foncière au Sénégal

Même si l'Etat du Sénégal est l'administrateur principal de la gestion foncière, mais il existe d'autres entités qui l'accompagnent dans la réalisation de sa mission. Ces entités reconnues ou pas par l'Etat, dans les pratiques, elles jouent un rôle fondamental dans les pratiques d'accès au sol urbain.

1 L'Etat l'acteur principal de la gestion foncière au Sénégal

Au Sénégal, la question foncière révèle de nombreuses carences aussi bien dans la forme que dans le fond. En effet, la naissance de l'Etat s'accompagne de prérogatives sur le patrimoine foncier ainsi que son utilisation. A l'instar de nombreux pays voisins, l'Etat (Sénégalais) s'approprie le monopole foncier et, pour ce faire, se dote d'une législation dense (Choplin, 2006). L'article premier de la loi sur le domaine national, dit : « *constituent de plein droit le domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national, les terres qui, à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat* » (Loi n°64-46 relative au Domaine national). Si nous nous basons sur cette définition, nous pouvons affirmer que la quasi-totalité des terres appartiennent à l'Etat environ 95%. Ainsi, elle est subdivisée en quatre zones :

étrangers, ces faits sont très récurrents dans les villes Sénégalaises. Ils sont Censés, être le garant de la sécurisation foncière, les gouvernants deviennent les principaux vecteurs de la plupart des tensions foncières notées : soit pour des clientèles politiques soit pour le monopole foncier, surtout dans les zones les plus convoitées d'une ville. Même si, l'Etat, est l'administrateur principal du patrimoine foncier national, par la mise en place du domaine national par la loi 64-46 du 17 juin 1964. Cependant, comme je l'ai dit tantôt, ces frustrations d'accapement des terres sont l'une des causes du déclenchement de la lutte armée en Casamance depuis plus de trois décennies, résultant ainsi à la migration massive de la population des zones de combat vers la ville de Ziguinchor, Kolda, Gambie et la Guinée Bissau. Puisque la violence des combats a fait des milliers de déplacés, abandonnant tout bien (matériels et immatériels).

Tableau 4 : Les terres du domaine national subdivisées en quatre zones

1 Les zones urbaines	Les zones urbaines regroupent les terres du domaine national situées au niveau du territoire communal ou d'un groupement d'urbanisme. La vocation de ces zones, est de servir de réserves foncières pour l'aménagement et le développement des centres urbains. Cette catégorie peut concerner les terrains à bâtir et des terrains à vocation agricole.
2 Les zones classées.	Elles sont constituées par les réserves écologiques et foncières (forêts classées, parcs nationaux et réserves naturelles).
3 Les zones de terroirs	Les zones de terroirs correspondent aux terres qui sont régulièrement exploitées par l'habitat rural, la culture ou l'élevage.
4 Les zones pionnières	Les zones pionnières sont destinées à recevoir les programmes d'aménagement rural et de développement.

La forte pression foncière recompose non seulement l'espace urbain, mais encore les relations sociales de la population qui y vit. En somme, la mission de la gestion foncière est assurée au premier rang par l'Etat, à travers les services déconcentrés de l'Etat les domaines, du cadastre, mais également les autorités administratives ou locales. En réalité, les capacités de l'Etat pour administrer le sol, sont limitées et la majorité des ménages urbains se réfèrent aux systèmes coutumiers, qui occupent une place prépondérante dans l'acquisition des parcelles d'habitation en milieu urbain de Ziguinchor. Même si, l'Etat est le principal administrateur du patrimoine foncier Sénégalais, par le biais de la loi sur le domaine national.

2 La Gestion foncière par les collectivités territoriales

La gestion foncière, ne peut pas être assurée sans les collectivités locales, qui sont la pièce maîtresse dans ce domaine. Celle-ci fait partie, des neuf domaines de compétences transférées aux collectivités locales, ainsi que les domaines de l'urbanisme et de l'habitat. Dans ce domaine, la décentralisation de la gestion foncière est définie comme un instrument de transfert d'autorité et de responsabilité, ainsi que des compétences du pouvoir central, aux

collectivités locales. C'est dans ce contexte, que les collectivités locales ont reçu une délégation de l'Etat pour la gestion foncière qui concerne directement les terrains des citoyens, pour une gestion transparente et concertée. Les problèmes fonciers qui sont devenus si préoccupant, prennent leurs racines dans l'anachronisme entre trois éléments à savoir : les régimes fonciers en pratique, les instruments de gestion des patrimoines fonciers concernés et les hommes chargés de mettre en œuvre ces instruments. D'où la naissance de nombreux litiges fonciers, qui gangrènent les villes des pays en voie de développement.

Dans les capitales et les grandes villes, ces Etats indépendants ont cherché à poursuivre les modèles d'aménagement et de planification urbaine, avec des politiques plus ou moins volontariste de production de logement pour les classes moyennes, à travers des offices, des agences foncières et des sociétés d'aménagement. En suivant les modèles occidentaux classiques, ont voulu produire des quartiers sur la base de documents d'urbanisme. Mais ces plans d'urbanisme réglementaire, ne répondent guère aux besoins des villes où l'occupation des sols échappe à tout cadre juridique et les schémas d'urbanisme ont été débordés par le rythme de l'urbanisation comme ce fut le cas de Ziguinchor (<http://www.foncier-developpement.org>). Tandis que le plan directeur d'urbanisme de Ziguinchor qui était censé, organiser l'occupation de son espace, n'a pas été renouvelé depuis 1983, l'année de sa mise en place. Conséquence de cette maladresse de gestion foncière, surtout le manque de plan directeur d'urbanisme, qui n'est plus fonctionnel depuis longtemps accentue la création de quartiers spontanés, ainsi que, certaines populations qui n'ont pas d'autre recours que de s'installer dans les zones non aedificandi par le plan de 1983. Alors, que le rôle des plans directeurs d'urbanismes c'est de fixer les orientations générales et d'indiquer les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire (art 17).

Article 11 : les plans directeurs d'urbanisme comportent :

- La répartition et l'organisation du sol en zones suivant leur affectation
- Le tracé de toutes les voies de circulations (voies nationales, voies de grandes circulation, voies secondaires) ainsi que le classement de ces voies
- L'organisation générale des transports
- Les emplacements réservés aux activités les plus importantes, aux installations d'intérêt général ou à usage public avec mention de leur destination, aux espaces libres ou boisés ainsi qu'aux zones préférentielles d'extension
- Les schémas directeurs des réseaux divers

Cependant, cette absence de plan directeur d'urbanisme a beaucoup affecté l'évolution spatiale de la ville à travers des occupations anarchiques. Malgré la forte implication des collectivités territoriales, les problèmes fonciers s'amplifient. Malgré la mise en place d'un arsenal juridique, les dispositions et les lois qui régissent la gestion foncière, n'ont pas pu remplacer les pratiques coutumières et informelles qui demeurent incontournables dans les villes Sénégalaises, notamment la ville de Ziguinchor. Cette situation explique, toute la complexité de la gestion foncière et est à l'origine de multiples conflits fonciers(<https://www.wm-urban-habitat.org/fra/senegal.com>), en plus, cette même situation accentue la prolifération des quartiers spontanés.

3 Les populations (les autorités coutumières, les chefs religieux, les notables, etc.)

Dans les villes africaines en général et celles Sénégalaises en particulier, la population locale occupe une place centrale dans la gestion du foncier. Dans cette partie du Sénégal (la partie sud dans laquelle se trouve Ziguinchor), l'Etat ne peut pas assurer de façon efficiente la gestion foncière sans l'implication de la population locale, qui occupe une place centrale dans la gestion du patrimoine foncier, malgré la multitude de textes relatifs l'accès au sol. De ce fait, elle est incontournable dans cette gestion, afin d'apaiser les tensions et conflits liés au sol. Lors des lotissements les autorités négocient avec les responsables coutumiers « propriétaires terriens », afin de faciliter l'octroi de parcelles.

Par exemple, si un champ ou un espace appartenant à un propriétaire coutumier fait trois parcelles, la municipalité prend une parcelle pour recaser les déguerpis et les deux restantes, sont redonnées au propriétaire. Même si dans les pratiques, il arrive très souvent que, ces parcelles saisies lors des lotissements soit vendues par les agents municipaux, ce qui est contraire à la règle qui était de reloger les indemnisés. Ces pratiques sont sources de conflits fonciers à Ziguinchor, car les services de la commune et les services déconcentrés, utilisent ces parcelles pour accroître leur clientèle politique ou leur monopole foncier dans les zones de convoitise. Alors qu'un respect scrupuleux et de l'application intelligente de la législation foncière et domaniale aussi bien par les populations, l'Administration, les autorités coutumières, municipales ainsi que tous les autres acteurs du foncier pouvait servir de gage de paix et cohabitation pacifique (Ndiaye, 2015). Mais ce sont les pratiques, à l'ombre du droit qui favorise la prolifération des litiges fonciers et domaniaux, ainsi que l'extension démesurée de l'espace urbain (hesseling, 1986).

4 Les Dysfonctionnements de la gestion foncière à travers la décentralisation

Les réformes de décentralisation, de régionalisation, (enfin de communalisation intégrale) censées donner plus de pouvoir et de latitude aux élus locaux pour prendre en main le destin [...] et gérer la brûlante question foncière permettront-elles à cette région (la région de Ziguinchor) de mettre en valeur ses richesses naturelles, sa diversité et surtout sa rente de situation stratégique ? (Francette, 2010). Cette question mérite d'être étudiée avec prudence, car le foncier est une question épineuse, et il n'est sans savoir qu'il est l'une des causes de la lutte armée en Casamance. La décentralisation n'a pas permis aux collectivités territoriales de s'inscrire dans une gestion holistique des ressources, la question foncière un exemple concret.

La plupart des litiges sont occasionnés par les collectivités locales, la décentralisation constitue un paradoxe en matière de gestion des conflits fonciers par qu'elle porte, elle-même, les germes des conflits qu'elle prétend pourtant gérer. Au lieu de les minimiser, elle tend au contraire à les multiplier. Telle n'a pas été pourtant la volonté initiale du législateur Sénégalais lorsqu'il votait les lois 96-06 et 96-07 du 22 mars 1996, portant code général des collectivités locales et transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales (Sow, 2011).

Dans ce contexte, que nous partageons le point de vue du premier ministre du Sénégal, qui dit : *« aujourd'hui, la gouvernance foncière au Sénégal est malade, malade de ses textes dont beaucoup ont vieilli (à commencer par la loi de 1964 sur le domaine national), malade des transformations économiques, sociales et démographiques auxquelles, elle n'a pas toujours su s'adapter, mais malade également, il faut l'admettre du comportement de certains acteurs, qu'ils appartiennent à l'Etat ou aux collectivités (premier ministre du Sénégal. »* L'analyse de ce discours montre que les problèmes récurrents du foncier sont d'origine diverse, et méritent une large concertation afin de remédier de façon définitive aux tensions autour d'accès au sol. Ces problèmes fonciers contribuent non seulement à la mutation spatiale des villes, mais également elles freinent le développement et l'investissement dans certains quartiers jugés très litigieux. Comme le cas de Ziguinchor, et de sa région, dès que nous parlons d'elle « la stigmatisation apparaît d'emblée », que nous soyons au Sénégal ou ailleurs. La rébellion a beaucoup contribué à l'appauvrissement de la région ainsi que la ville elle-même.

Depuis lors, l'Etat tente de rétablir l'ordre et de redonner la ville de Ziguinchor son image d'avant, mais jusqu'à présent les obstacles sont visibles. C'est dans ce contexte que l'Etat a créé en 2006 l'université Assane Seck de Ziguinchor afin d'attirer les chercheurs et les populations à habiter à la périphérie, vue le centre-ville et les quartiers centraux sont saturés. La mise en place de l'université a porté ses fruits, puisque depuis cette date, la zone dans laquelle se trouve cet établissement supérieur est devenu la principale destination des populations. Elle est le principal moteur attractif de la périphérie sud.

5 L'extension spatiale influence-t-elle l'augmentation de la valeur vénale des terrains à la périphérie ?

Tableau 5: formation de la valeur vénale des terrains

Quartiers	Prix en millions (franc CFA)	Causes de l'augmentation de la valeur vénale des terrains
Diabir	2 à 7	Aux alentours de l'université, les terrains coûtent environ 4-7 millions, mais au fur et à mesure de l'éloignement de l'établissement et du boulevard 54 m, la valeur et le prix diminuent. Cette zone appelée le « futur pôle urbain » de Ziguinchor abrite les grandes infrastructures éducatives comme : l'université, l'école régionale d'agriculture, l'institut scientifique de Ziguinchor, l'école d'AMA. Ce qui fait sa convoitise par les promoteurs immobiliers et les grands spéculateurs terriens pour la construction des habitations à vocation locative qui est très rentable dans cette zone.
Kénya	3 à 5	Ce quartier, sa convoitise est due à sa proximité de l'université, de l'aéroport, mais également il abrite le camp des sapeurs pompiers, l'école d'excellence Yavuz Sélim. En plus le retour du calme depuis 2009, dans la zone, car, il était le fief des rebelles.
Kandé	4 à 5	A Kandé, on y trouve beaucoup de services sociaux de base, mais également plusieurs campements touristiques

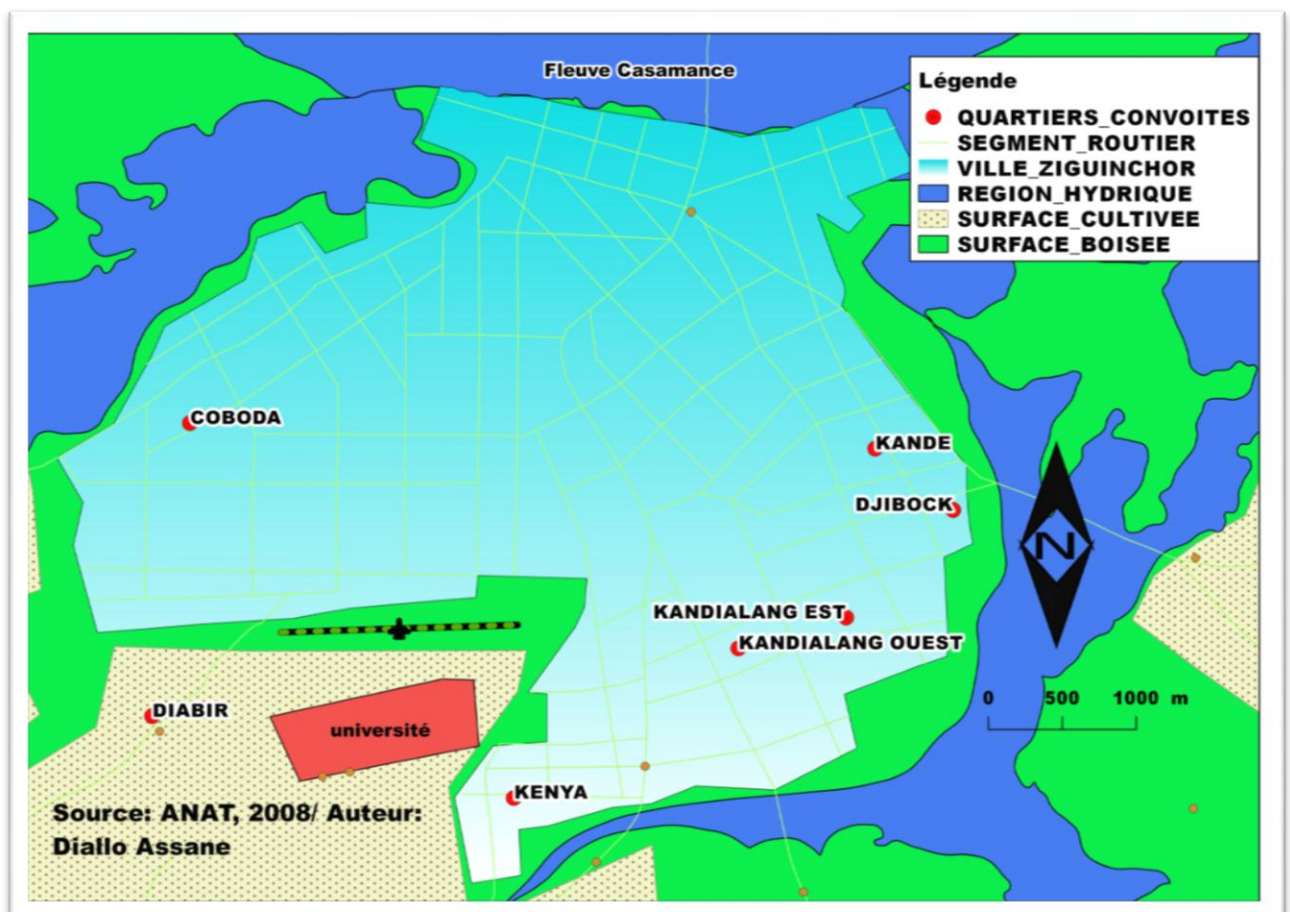
		qui jouent un rôle fondamental à l'attractivité de la zone. De plus, Kandé est relié au centre-ville par la route nationale, ce qui facilite son accès. Tous ces facteurs ont contribué, à l'attractivité de cette zone, jadis marginalisée.
Djibock	2 à 4	Le véritable élément catalyseur de Djibock est sans conteste l'implantation du lycée dans le quartier vers les années 2009, mais aussi il est réputé pour sa stabilité sociale. Conséquence : l'augmentation de la valeur des terrains dans un contexte de forte demande. C'est pourquoi durant ces cinq dernières années la majorité des habitations ont été transformées ou modifiées pour le loyer.
Coboda	2 à 4	Forte demande nettement supérieure à l'offre, ce qui fait grimper les prix dans cette zone. Mais également un autre élément remarquable, est la récente viabilisation des terrains en 2005, a accentué la ruée et les problèmes fonciers qui sont très récurrents dans le quartier. En plus, la majorité des habitants de ce quartier pratiquent l'agriculture péri-urbaine, qui y est très favorable à la culture du riz la principale culture vivrière de la région.
Kandialang (est-ouest)	2 à 5	D'après un habitant, « <i>le prix du terrain dépend de sa position</i> », également la forte demande de ces dernières années a fortement influencé les prix. Surtout depuis la recrudescence de la violence du conflit Casamançais, les populations ayant fuit les zones d'affrontement entre l'armée Sénégalaise et les rebelles, se sont installées dans ce quartier.

Source : Diallo Assane, 2015, enquête personnelle.

Cette forte augmentation de la valeur vénale du sol à la périphérie est due à l'extension spatiale fulgurante de ces dernières années de la ville de Ziguinchor. Cette extension naît dans un contexte de saturation du centre-ville et de la volonté de l'Etat et de la municipalité de Ziguinchor, par l'essai de régularisation foncière à la périphérie par le biais des lotissements

de la plupart des quartiers périphériques, et la création des infrastructures de base dans ces zones, afin qu'elles soient attractives. Egalement, cette extension est liée dans un contexte particulier, car Ziguinchor est une ville, qui n'a que la possibilité d'évoluer que vers le sud. D'où la naissance de la rareté et la cherté des terrains d'habitations. C'est pourquoi lors de nos enquêtes de terrain en 2015, nous retenons ceci : « *les terrains sont chers parce qu'ils sont rares et tout ce qui est rare est cher* ». D'après le témoignage de la plupart des personnes interrogées, elles affirment qu'avant le lotissement et la création de l'université, les terrains étaient abordables, voire même accessibles. Mais, depuis « *environ cinq ans nous notons la flambée des prix de terrains, parce que tout simplement, beaucoup de grands patrons, d'émigrés, de fonctionnaires s'installent dans la zone, ou achètent et construisent de belles villas à vocation locative* » (Diallo, 2015).

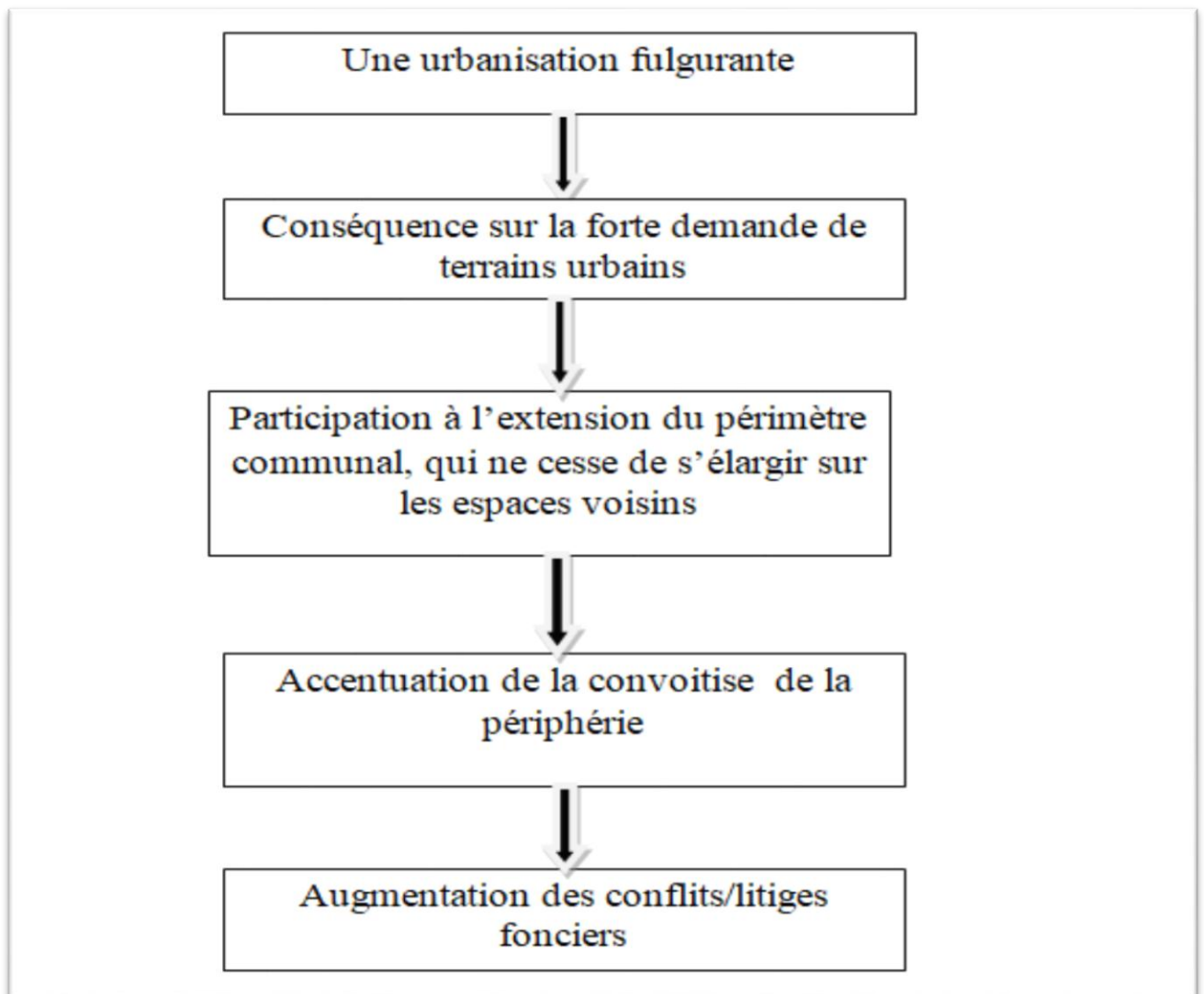
Carte 9 : l'augmentation de la valeur vénale des quartiers périphériques



Ce qui fait que, quasiment chaque mois, nous entendons des problèmes fonciers dans ces zones, soit entre population, ou entre population et les agents municipaux qui sont souvent accusés d'accaparement de terrains, ou impliqués dans les ventes frauduleuses. Cette

nébuleuse question foncière a beaucoup impacté la périphérie. Cependant, elle ne décourage pas la population à s'installer et participe à la mutation exponentielle remarquable de la périphérie ces dernières années. En somme, l'enjeu spatial est de la ville de Ziguinchor est considérable dans un contexte de replis à la périphérie, qui est entrain de se produire. Lors de nos enquêtes de 2015, nous avons remarqué de belles villas à la périphérie, les habitations aux normes nationales et internationales : c'est la gentrification, c'est-à-dire le retour des sociétés aisées à la périphérie des villes.

Schéma 2: les conséquences de la forte urbanisation sur les problèmes fonciers.



Diallo, 2017

Conclusion

La dynamique urbaine de Ziguinchor, depuis sa création jusqu'à nos jours résulte de plusieurs facteurs cumulatifs. Cette dynamique accélérée de la ville constitue un problème majeur sur le plan foncier. Car, elle a créé des enjeux multiples, qui à leur tour créent des tensions sociales liées à l'accès au sol urbain.

Malgré la mise en place des instruments de gestions foncière, les litiges fonciers continuent de gangréner l'espace urbain. La récurrence des problèmes fonciers dans les pays en développement en générale et au Sénégal en particulier, résulte de l'anachronisme de trois éléments combinés : les régimes fonciers en pratique, les instruments de gestion des patrimoines concernés et les manœuvres des hommes chargés de mettre en pratique ces instruments. La gestion des terres et plus précisément, l'attribution des terrains en zone urbaine, constituent un véritable enjeu à la fois économique et social. Elle est de nos jours sujet d'interrogations, de réflexions, sur une matière qui de tout temps a été d'une importance capitale (<http://www.foncier-développement.org>). Cette arrivée massive de nouvelles populations, a pour conséquence la saturation foncière des espaces urbains. L'extension des villes est souvent, accompagnée de processus informel d'occupation des espaces, au lieu que les quartiers d'habitats soient édifiés sur des terrains appropriés, puis lotis et équipés, le processus s'est inversé : il commence du terrain et la construction du logement ; la viabilisation du site vient plus tard, à l'occasion d'opération de restructuration du quartier et d'une éventuelle régularisation (<http://www.foncier-développement.org>). Cette tendance, est à l'origine de plusieurs conflits sociaux, bon nombre de conflits sociaux, ont une dimension, sinon une origine foncière (<http://www.foncier-développement.org>). Conscient de la gravité des tensions sociales liées au sol, l'Etat a mis en place des lois et règlements pour démocratiser l'accès à la terre, mais ces problèmes ne cessent de gangréner la société urbaine.

Au cours de la rédaction de ce mémoire, nous avons été confrontés à un certain problème majeur, parmi lesquels : le temps court dont je ne me suis pas habité à faire un travail scientifique. Les contraintes d'obtention des données pour pouvoir plus cerner mon sujet, car je n'ai pas pu faire de nouvelles enquêtes afin de bien renouveler la question foncière. En plus, le changement du fait de quitter l'Afrique pour la France m'a beaucoup affecté.

BIBLIOGRAPHIE

➤ Ouvrages

ABOUDOU Ramanou Y.M.A et al., 2003, *La gestion des espaces agricoles à la périphérie des centres urbains ouest-africains. Le cas de Parakou au Bénin*, programme INCO Econcite, LARES/ FEAS, document de travail n°21 de l'institut d'anthropologie et d'études africaines, Mayence, université Johannes Gutenberg.

ALVERGNE Christel, 2008, *Le défi des territoires : comment dépasser les disparités spatiales en Afrique de l'ouest et du centre*, Paris, Karthala, PDM : coll. Les terrains du siècle, Cotonou (Bénin), 263 pages.

ANTOINE Philippe, 2007, *Les relations intergénérationnelles en Afrique. Approche plurielle*, Paris, URDIAL, 259 pages.

BA Abdoul Hameth (dir) et LOMBART Jérôme (dir), 2013, *Dynamiques de développement et enjeux de gouvernance territoriale : espaces ruraux, espaces urbains*, Paris (institut de la ville et développement : sciences humaines et sociales), l'harmattan, 283 pages.

BART François et al., 2003, *L'Afrique continent pluriel*, édition Sedes/vuesf/CNED, 248 pages.

BERTRAND Monique et DUBRESSON Alain, 1997, (éds), *Petites et Moyennes villes d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 326 pages
BRUNEL Sylvie, 2004, *L'Afrique-Breal* : coll. amphi, 235 pages.

BRUNEL Sylvie, 2004, *l'Afrique*, Breal : coll. Amphi, 235 pages.

CAMBERY Luc et PETIT Véronique, 2012, *Population, mondialisation et développement, quelles dynamiques ?*, Paris la documentation française, 174 pages.

CHALEARD Jean-Louis et MESCLIER Evelyne, 2010, *Introduction. Question foncière et dynamiques territoriales dans les pays du sud : nouveaux liens, nouvelles approches*, annales de géographie 2010/6, numéro 676, éditeur Armand Colin, 126 pages.

CHAUCEAU Jean-Pierre, 2002, *Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier*, IRD-REFO, Régulations foncières Politiques publiques Logique des acteurs Document de travail de l'Unité de Recherche 095 N° 6, PDF.
[https://www.mpl.ird.fr/ur095/resultats/Documents de travail UR](https://www.mpl.ird.fr/ur095/resultats/Documents%20de%20travail%20UR). [Consulté le 11/11/2016]

COMBY Joseph 2007, *Sécuriser la propriété foncière sans cadastre*
http://www.adef.org/RESSOURCES/propriete_sans_cadastre.pdf. [Consulté le 15/01/2017]

COMBY Joseph, 1998, *Réforme du droit foncier au Bénin*. Etude de faisabilité, SERHAU-SEM, Cotonou.

COULIBALY Gninlan Hervé, 2015, *Système matrilineaire, conflits fonciers intrafamiliaux et mutations sociales chez Agni Sanwi de Côte d'ivoire : anthropologie des recompositions en cours*, European Scientific journal may 2015, édition vol. 11, numéro 14 ISSN : 1857-7881, printe-ISSN.

DE GAUDUSSON Jean du Bois et MEDARD Jean-François, 2001, *L'Etat en Afrique : entre le global et le local*, documentation Française, trimestriel n°199 Juillet-septembre, 221 pages.

DUBRESSON Alain et RAISON Jean-Pierre, 1998, *L'Afrique subsaharienne : une géographie du changement*, Paris, Armand colin, 269 pages.

DESMARCHELIER Arnaud, 2001, *Programme de relance des activités économiques et sociales en Casamance*, République du Sénégal, ministère de l'économie et des finances, direction de la coopération économique et financière.

DIOP Djibril, 2012, *Urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar*, Paris, harmattan, 200 pages.

DUBRESSON Alain, 1999, *Les grandes villes d'Afrique*, CRDP de Rouen Mont-Saint-Aignan.

GUBRY Patrick, 1991, *Urbanisation, croissance urbaine et transports en Afrique*

HESSELING Gerti, 1984, *Le droit foncier au Sénégal : l'impact de la réforme foncière en basse Casamance*, rapport de recherche, ASC : Africanstudies centre Leinden/th netherlands, 150 pages.

KARSENTY Alain, 2007, *Règles, stratégies et contrats dans la problématique du foncier : théorie et pratiques, quelques terrains au Maghreb, en Afrique noire et à Madagascar*, in LAVIGNE DELVILLE Philippe et MATHIEU Paul coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, Gret/IED/UCL, 181 pages.

LAVIGNE DELVILLE Philippe, éd., 1998, *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala et Ministère de la Coopération française, 744 p.

LESOURD Michel, 2003, *Question de géographie, l'Afrique : vulnérabilité et défis*, Nantes 44, édition du temps, 22 rue Racine. PIERMAY Jean-Luc et SARR Cheikh, 2007, *La ville Sénégalaise : une invention aux frontières du monde*, Paris, Karthala 246 pages

TRIBILLON Jean-François, 1993, *Villes Africaines. Nouveau manuel d'aménagement foncier*, Paris, ADEF, 317 pages.

TRIBILLON Jean-François, 2000, *Revisiter la question foncière urbaine en Afrique*, AITEC.

➤ **Articles et Revues**

ANTOINE Philippe, 1990, Croissance urbaine et insertion des migrants dans les villes Africaines-*des langues et des villes*, Dakar, IRD, 19 pages.

ANTOINE Philippe, 1997 : *l'Urbanisation en Afrique et ses perspectives*-FAO, 21 pages.

AURELIA Michel, ERIC Denis et SOARES Gonçalves Rafael, 2011, « Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement. Nouveaux marchés et redistributions des responsabilités », revue tiers-monde, 2/2011, numéro 206, p. 7-20.

CALAS Bernard, 2011, « Introduction à une géographie des conflits...en Afrique », *Cahier d'outre-mer*, pp. 295-320, <https://com.revues.org/6263>,

CHOPLIN Armelle, 2006, Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) *in annales de géographie*, université Paris I, PRODIG, UMR PRODIG, institut de géographie, 2006/1, (n°647) P. 69-91.

COQUERY-VIDROTCH Catherine, 1988, *Villes coloniales et histoire des Africains-vingtième siècle*, revue d'histoire, volume 20/ numéro 1/ pp. 49-73.

DE LESDAIN Sophie Boulie et RAULIN Anne, 2004, *villes et recompositions spatiales*, édition Gilles Ferréol, 22 pages.

DIARRA Tiéman et KOENING Dolores, 1998, « Les enjeux de la politique locale dans la réinstallation : stratégies foncières des populations réinstallées et hôtes dans la zone du barrage de Manantali (Mali). Communautés déracinées des pays du sud », Paris, *autrepart-orstom*, pp. 29-44.

DRAME Hassane, 1998, « *Décentralisation et Enjeux Politiques. L'Exemple du Conflit Casamançais (Sénégal)* », *Bulletin de l'APAD*, 16/1998, <https://apad.revues.org/538> [consulté le 20 avril 2017]

DRESCH Jean, 1950 Villes d'Afrique occidentale, les cahiers d'outre mer, numéro 11, 3^e année, PP. 200-230

DURAND-LASSERVE Alain, 2004, *Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne Afrique du Sud - Bénin - Cameroun - Ghana - Kenya - Sénégal – Tanzanie*, synthèse des résultats Juin 2004.

DURAND-LASSERVE Alain., MATTINGLY Michael., et MOGALE Thomas. 2004, *La nouvelle coutume urbaine. Évolution comparée des lières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne* Vol. 1 (rapport de synthèse)

EBERHARD Christoph (dir), *Enjeux fonciers et environnementaux, dialogues afro-indiens*, institut français de Pondichéry, pp. 129-155.

European Scientific journal january 2015, edition, volume 11, n°2 ISSN : 1857-7881 (print), e-ISSN, 1857-7431.

FAYE, Ousseynou. 1994, « La crise casamançaise et les relations du Sénégal avec la Gambie et la Guinée-Bissau (1980-1992). » In : Diop, Momar Coumba (dir.) *Le Sénégal et ses voisins*, Dakar, Espaces-Temps : p. 189-212.

GENEVIEVE Gasser, 2001, « Etre jeune à Ziguinchor » *revue autre part*, 2/21001, n°18, p135-150.

Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud, <http://www.foncier-developpement.org> [consulté le 24/mars/2017]

GREGORY J, 1988, Migration et urbanisation in D. Tabutin éd : « population et société en Afrique au sud du Sahara », Paris, Harmattan, P. 369-399.

HESSELING Gerti, 1986, « la réforme foncière au Sénégal : consensus et entre paysans et pouvoirs publics ? », in VAN BINSBERGEN Wim, REYNTJENS Filip et HESSELING Gerti (éds) : *Etat et communauté locale*, CEDAF-cahier, pp. 113-137.

<http://territoires.dafrique>, Chauveau Jean-Pierre, KABORE Ramaré et LEONARD Eric, 2012, « Enjeux fonciers et dynamiques des rapports sociaux en milieu rural ouest-africain », *revue*

territoire d'Afrique, Université Cheikh Anta Diop de Dakar-UMR, GRED, ISSN :ISSN 2230-0023, volume 2, numéro 4, pdf, 70 pages.

<https://www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/12/JSSJ3-7fr.pdf>, file, BERTRAND Monique, 2000, « *Quand femme rime avec le local* » : logique de promotion ou nouveau confinement dans les villes africaines, 12 pages.

[https://www.mpl.ird.fr/ur095/resultats/Documents de travail UR](https://www.mpl.ird.fr/ur095/resultats/Documents%20de%20travail%20UR). VERDIER Raymond, 1960, Essai d'ethnosociologie, juridique des rapports fonciers dans la pensée négro-africaine.

<https://www.researchgate.net/profile/publication>, Pdf [consulté le 01/01/2017]

<https://www.service-public.fr/particuliers> [consulté le 26 novembre 2016]

LUNTUMBUE Michel, 2014, *Comprendre la dynamique des conflits une lecture synthétique des facteurs de conflits en Afrique de l'ouest*, GRIT, 16 pages.

<http://www.grip.org/fr/node/1176> [consulté le 19 Avril 2017]

MICHEL Etienne, 1990, « *La sécheresse aggrave les effets de la guerre de la Somalie* », [www. Lefigaro.fr](http://www.lefigaro.fr)

MIMCHE Honoré, 2011, *Caractéristiques, Tendances et conséquences des migrants*, sixième conférence africaine sur la population, Ouagadougou Burkina Faso, 5-9 décembre 2011.

NOLWEN Henaff, 2006, « La migration des emplois vers le sud » in Autrepart, *revue de sciences sociales au sud*, n°37, Paris, IRD, éditions-Armand colin, p.3-18.

PARE Lancina « *les droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles : négociation, renégociation, sécurisation* », Get, iied

PLANCON Caroline, 2009, « Droit, foncier et développement : les enjeux de la notion de propriété étude de cas au Sénégal », *revue tiers monde*, 4/2009, n°200, p. 837-851

ROBIN Nelly (IRD) et NDIONE Babacar (HI), 2006, *L'accès au foncier en Casamance : l'enjeu d'une paix durable ?* 15 pages

RUANO BORBLAN J-C, 2001, *la théorie des relations internationales*, sciences humaines, n°116, pp. 42-43.

SAKHO Papa et SY Omar, *Dynamiques des paysages périurbains de la ville de Ziguinchor au Sénégal, citoyenneté et transformations sociales en Afrique*, CAREDE, [http://www.carede.org/IMG/pdf/Revue PS Volume 5 Numeros 1 2-2.pdf](http://www.carede.org/IMG/pdf/Revue_PS_Volume_5_Numeros_1_2-2.pdf) [consulté le 11 avril 2017]

SANTOS Miltone, 1961, « Quelques problèmes des grandes villes dans les pays sous-développement », *revue de géographie de Lyon*, volume 36, n°3, pp. 197-218.

Sénégal-Habitat urbain (<https://www.wm-urban-habitat.org/fra/senegal.com>) [consulté le 26/11/2016]

SOW, Abdoul Aziz, Décentralisation, domanialité nationale et gestion des conflits fonciers à l'aune du pluralisme juridique au Sénégal, extrait de l'ouvrage collectif, « *The problem of violence : local conflict settlement in contemporary Africa* », Allemagne, 2011.

TABUTIN Dominique, 1991, « la croissance démographique de l'Afrique. Bilan et perspectives », *intiers-monde*, volume 32, numéro 125, p. 159-173.

➤ **Thèses et Mémoires**

DAUVERGNE Sarah, 2011, *Les espaces urbains et périurbains à usage agricole dans les villes d'Afrique sub-saharienne (Yaoundé et Accra) : une approche de l'intermédialité en géographie*, université de Lyon, ENS,

DIALLO Assane, 2015, *Gestion foncière et mutation urbaine : le cas de Ziguinchor (Sénégal)*, mémoire de master 2, université Cheikh Anta Diop de Dakar, FLSH, département de géographie, 84 pages.

DIEYE Babacar, 2009, *Personnes déplacées : les courants migratoires vers la ville de Ziguinchor du début du conflit Casamançais à nos jours : cas des venants de Nyassia et Niaguis*, mémoire de maîtrise, FLSH, UCAD, Dakar, 123 pages.

NDIAYE Ahmadou Bamba, 2015, *Le contentieux en matière foncière et domaniale dans les communes de Ngor, Ouakam et Yoff*, école nationale d'administration : Division économique et financière, section impôts et domaines, Dakar, 109 pages.

PELISSIER Paul, 1966, *Les paysans du Sénégal. Les civilisations agraires du Cayor à la Casamance* thèse de Doctorat d'État Es Lettres [Saint-Yrieix, Fabrègue : 939 p.].

SNYDER Franchis Gregory, 1982, *évolution du droit foncier Diola de Basse Casamance (République du Sénégal)*, université de Paris I-Panthéon-Sorbonne : Sciences économiques-Sciences humaines-Sciences Juridique, thèse de doctorat, 553 pages.

THIAM Ousmane, 2011, *L'axe Dakar-Touba (Sénégal) : Analyse spatiale d'un corridor urbain émergent*, doctorat, école 379 : Espace, temps et pouvoirs, pratiques culturelles, université d'Avignon et des pays de Vaucluse.

VINCENT-ALLOKE 1989, *Le processus de règlement des conflits comme mode de contrôle du changement social (Niamey-Niger)*, thèse de doctorat, université Paris I, 572 pages.

➤ **Journaux Sénégalais**

Litiges fonciers à Ziguinchor : les populations indexent les agents municipaux de brader leurs terres, www.Laquestion.info/litiges-fonciers-à-Ziguinchor [Consulté le 26/11/2016]. Programme de développement municipal/coopération Française, « *décentralisation, foncier et acteurs locaux* », acte de l'atelier de Cotonou, 22-24 mars 2000, n°74, juin 1999.

Rapport de l'atelier de la maison de justice de Ziguinchor sur le thème : « *La problématique du foncier dans la région de Ziguinchor* », décembre, 2012.

Sud Quotidien, *Sénégal : litiges fonciers à Ziguinchor, des autorités municipales dans le viseur des populations*, publication du 30/03/2017

➤ **Colloques, conférences**

ADM, 2015, Service technique de la mairie de Ziguinchor : données obtenues grâce une enquête personnelle.

Atelier international sur le thème « *Problématique foncière et Aménagement des quartiers périphériques dans les villes Africaines* », du 17 au 21 novembre 2008, à Bamako.

BERTRAND Monique, 2004, Générations et dynamiques périurbaines dans la région du grand Accra, Ghana-atelier du CEPED : « *Dynamiques périurbaines : population, habitation et environnement dans les périphéries des grandes métropoles* »

<http://ideas4development.org/enjeux-et-defis-de-la-question-fonciere> [consulté le 19/03/2017]

MANE Youssouph, novembre 2002, Eléments de réflexion sur la crise Casamançaise : forum du collectif des cadres Casamançais, intitulé « la vérité sur la Casamance »

ONU-Habitat, 2014, *L'état des villes Africaines, Réinventer la transition urbaine : pour un meilleur avenir urbain*, www.unhabitat.org [consulté le 15/03/2017]

Www. la question.info/litiges-fonciers-à-Ziguinchor. [Consulté le 26/11/2016. Zig Fm]

Www. Senenew [consulté le 17/01/2017].

www.foncier-developpement.fr, ROCHEGUDE Alain, 2000, Décentralisation, acteurs locaux et foncier, pdf. [Consulté le 11/11/2017]

www.globenet.org/preceup/pages/fr/chapitre/etalieu/contexte/a/a_b.htm [consulté le 17/01/2017]

www.ipar.sn/Situation-fonciere-en-ville-et-en-milieu-rural-des-terres-deposedees-au-profit.html [consulté le 17/05/2017]

➤ **Lois et Règlements**

Loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national. JORS n° 3699 du 29/08/1964. Loi n°76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières d'utilité publique. JOS n°4506 du 28/07/1976.

Loi n°87-11 du 24 février 1987, qui autorise la vente des terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines. JOS n°5164 du 14/03/1987.

Loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales. JOS n°5722 du 27/12/1996.

Loi n°2013-10 du 28 décembre 2013 portant code général des collectivités locales Sénégalaises.