

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

www.riges-uao.net

ISSN: 2521-2125

Numéro 10

Juin 2021



Publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké

ADMINISTRATION DE LA REVUE

Direction

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

Secrétariat de rédaction

- **Joseph P. ASSI-KAUDJHIS**, Professeur Titulaire à l'UAO
- **Konan KOUASSI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Dhédé Paul Eric KOUAME**, Maître-Assistant à l'UAO
- **Yao Jean-Aimé ASSUE**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Zamblé Armand TRA BI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Kouakou Hermann Michel KANGA**, Maître-Assistant à l'UAO

Comité scientifique

- **HAUHOLOT** Asseypo Antoine, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **ALOKO** N'Guessan Jérôme, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **BOKO** Michel, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- **ANOH** Kouassi Paul, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- **MOTCHO** Kokou Henri, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- **DIOP** Amadou, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **SOW** Amadou Abdoul, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- **DIOP** Oumar, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- **WAKPONOU** Anselme, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- **KOBY** Assa Théophile, Maître de Conférences, UFHB (Côte d'Ivoire)
- **SOKEMAWU** Koudzo, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KADOUZA** Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)

EDITORIAL

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les rapports entre les sociétés et le milieu naturel, la production agricole, l'amélioration des conditions de vie des populations rurales et urbaines, le développement territorial ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

**Secrétariat de rédaction
KOUASSI Konan**

COMITE DE LECTURE

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- HECTHELI Follygan, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître de Conférences, UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître de Conférences, UAO

Sommaire

<p>AKADJE-Konan Léocadie Marie-Claude</p> <p><i>Suivi spatio-temporel de la mangrove du complexe Sassandra-Dagbégo</i></p>	5
<p>DIOP Khalifa, CISSÉ Ahmadou Bamba</p> <p><i>Salinisation et risques pour l'agriculture périurbaine à Pikine : analyse des résultats du suivi de l'évolution saisonnière et interannuelle (2016-2017) de la minéralisation des eaux d'irrigation à travers la conductivité électrique</i></p>	21
<p>TOFFA Yessia, FANDOHAN Adandé Belarmain, AVOCEVOU-AYISSO Carolle, SODE Akoeugnigan Idelphonse</p> <p><i>Distribution potentielle des habitats favorables au genre <i>Cochlospermum Kunth</i> et identification des zones prioritaires pour une conservation résiliente au changement climatique</i></p>	40
<p>ABIODOUN Adémola Frédéric, FANDOHAN Adandé Belarmain, TOKO IMOROU Ismaïla, GANGLO Jean Cossi</p> <p><i>Modélisation des habitats favorables à la conservation du buffle (<i>Syncerus caffer</i>) dans le contexte des changements climatiques au Bénin en Afrique de l'Ouest</i></p>	61
<p>Seausoliait Eusèbe KOUAKOU, Della André ALLA</p> <p><i>Les facteurs d'aléas d'inondation et d'érosion dans les petites localités ivoiriennes : cas des villes de Tiassale et N'douci (Sud de la Côte d'Ivoire)</i></p>	78
<p>Mamadou DIOMBERA</p> <p><i>Tourisme à Saly Portudal (Sénégal) : entre vulnérabilité et résilience face aux défis du changement climatique</i></p>	98
<p>LARE Konnegbéne</p> <p><i>L'exploitation des bas-fonds dans la Région des Savanes au Nord-Togo : un enjeu important pour un développement socio-économique local</i></p>	123
<p>DEGUI Jean-Luc, KOUADIO Kouakou Abraham</p> <p><i>Pratiques culturelles et dégradation forestière dans le département de Divo au sud de la Côte d'Ivoire</i></p>	149

<p>Drissa KONE, Seydou MARIKO, Abdoul Kadri KOLLI</p> <p><i>Rôle du marché de Nièna dans l'approvisionnement et la commercialisation du bétail en République du Mali</i></p>	164
<p>YANOGO Pawendkigou Isidore, SANOGO Salifou, YAMÉOGO Joseph</p> <p><i>La pastèque (citrullus lanatus), une opportunité pour les acteurs de la commercialisation dans la ville de Koudougou (Burkina Faso)</i></p>	177
<p>MASSAR Sène</p> <p><i>Le mode d'acquisition foncière à Pikine et à Diaminar : pratiques irrégulières et différenciées entre deux quartiers périphériques et populaires de la ville de Saint-Louis</i></p>	196
<p>NGUIJOI Gabriel Cyrille, MBOKA MADIBA Jean Jacques, NKOUNGOU Gregory José, JAKPOU NJIPNANG Doris Nadine, MENDOUGA Yanick, ESSE NDJENG M.P.</p> <p><i>Désertion et déperdition scolaire dans la Vallée du Ntem : L'attrait des « pétro-francs CFA » guinéens et gabonais sur les jeunes de l'extrême sud-Cameroun</i></p>	214
<p>Estelle ZUO-DIATE, Dominique COURET, Ousmane DEMBELE</p> <p><i>Urbanisation de la périphérie sud-est d'Abidjan : quand un roi impose sa volonté à l'Etat</i></p>	235
<p>ASSI-KAUDJHIS Narcisse, GNANKOUEEN Anicet Renaud</p> <p><i>Autoproduction de logements et aménagement de l'espace urbain à Bongouanou (Côte d'Ivoire)</i></p>	260
<p>OUEDRAOGO Rawelguy Ulysse Emmanuel, NIKIEMA Dayangnéwendé Edwige, Georges COMPAORE</p> <p><i>Prolifération et gestion des bouteilles à usage unique à Koudougou (Burkina-Faso)</i></p>	277

**LE MODE D'ACQUISITION FONCIERE A PIKINE ET A DIAMINAR :
PRATIQUES IRREGULIERES ET DIFFERENCIIEES ENTRE DEUX QUARTIERS
PERIPHERIQUES ET POPULAIRES DE LA VILLE DE SAINT-LOUIS**

MASSAR Sène, Docteur,

Laboratoire LEIDI, Université Gaston Berger de Saint-Louis,

Email : massar.senerosso@gmail.com

Résumé

Diaminar et Pikine sont deux quartiers périphériques de la ville de Saint-Louis qui est située au Nord du Sénégal. L'Etat s'est très tôt penché sur les questions foncières en opérant la réforme de la loi 64-46 du 17 juin 1964 dite « sur le domaine national ». Cette étude vise à expliquer l'évolution rapide du prix des parcelles de terrains à Pikine et à Diaminar avant d'identifier les différences de statuts juridiques et de propriété entre les deux quartiers. Les outils de collecte ont privilégié les guides d'entretien et les enquêtes de foyer. Les guides d'entretien ont été soumis à des personnes ressources, à des responsables des quartiers et des agents de l'administration. Les enquêtes visaient les chefs de ménage qui ont été choisis de façon aléatoire. Le foncier est problématique à Pikine et à Diaminar eu égard à la forte irrégularité qui les caractérise. L'imbroglie juridique de Pikine rend difficile la délimitation des parcelles. Certains héritiers de Yérin Mbagnick en profitent pour réclamer des parcelles qui n'appartiennent pas à leur domaine. Diaminar, en dépit de son occupation par une population assez nombreuse, est irrégulier aux yeux de la loi.

Mots-clés : foncier, urbanisation, statut juridique et quartier périphérique.

Abstract

Diaminar and Pikine are two neighborhoods on the outskirts of Saint Louis, which is located in the north of Senegal. The State has been working on land issues at an early stage with the reform of Law 64-46 of 17 June 1964, known as the "National Domain". This objective study explains the rapid evolution of the price of plots of land in Pikine and Diaminar before identifying differences in legal status and ownership between the two districts. Collection tools have been used to focus on maintenance guides and household surveys. Maintenance guides were submitted to resource persons, neighborhood officials and administrative officers. Surveys were conducted for heads of households who were randomly selected. Land ownership is problematic in Pikine and Diaminar due to their strong irregularity. The legal imbroglie in Pikine makes it difficult to delimit parcels. Some heirs to Yérin Mbagnick take advantage of this to demand plots that do not belong to their domain. Diaminar, despite its occupation by a fairly large population, is irregular in the eyes of the law.

Keywords: Senegal, land, urbanization, legal status and peripheral area.

Introduction

Au Sénégal, l'Etat s'est très tôt penché sur les questions foncières en opérant une réforme à partir d'un texte fondamental, la loi 64-46 du 17 juin 1964 dite « sur le domaine national ». L'étude des travaux préparatoires montre que trois objectifs différents ont été poursuivis et diversement restitués dans le corps du texte juridique. La réforme avait des fins juridiques, économiques et politiques. Dans le domaine juridique, la loi se proposait d'unifier un système complexe comprenant les droits traditionnel, colonial et musulman. Le volet économique devait permettre de contribuer dans le cadre de la planification à définir une stratégie de développement rural intégré, assurant une meilleure mise en valeur des terres, la décentralisation des décisions et la participation des collectivités de base à la gestion et à l'exploitation des terres. Par ses rapports avec les problèmes de l'habitat, de l'environnement ou de l'écologie, la réforme a également d'autres fonctions macro-économiques essentielles. Avec les techniques de la décentralisation et de la déconcentration, empruntées au droit administratif français, la loi s'efforce d'introduire la « *responsabilisation des communautés de base* », en vue de faire participer les collectivités locales au développement dans le cadre d'une politique socialiste (Niang M., 1982).

Le texte est intitulé « *Loi relative au domaine national* », ce qui suggère immédiatement une application particulière des trois objectifs ci-dessus énoncés. D'une part, juridiquement la réforme ne s'applique que sur une partie du territoire sénégalais, sur le domaine « national » par opposition au domaine de l'Etat et à celui de la propriété privée immatriculée. D'autre part, d'un point de vue économique et politique, cette intégration des terres ne relevant ni de l'Etat, ni de la propriété privée est opérée par une nationalisation qui ne devient cependant effective que lors de l'application de la loi et qui connaît certaines dérogations. Ainsi, les terres du domaine national peuvent être immatriculées au nom de l'Etat. De plus, le droit de requérir l'immatriculation est reconnu aux occupants du domaine national, qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ont réalisé des constructions, des installations ou des aménagements constituant une mise en valeur à caractère permanent. Par ailleurs, la loi a procédé à une classification des terres dans son article 4 qui distingue les zones urbaines, les zones classées les zones de terroir et les zones pionnières.

En dépit de sa promulgation, son application dans les villes se heurte à de nombreux obstacles avec comme corollaire d'inextricables conflits fonciers qui tiennent à une incompréhension de la loi sur le domaine national et à d'autres facteurs. Saint-Louis est l'une des villes du Sénégal dont la gestion foncière est assez problématique. Le foncier saint-louisien est tributaire de sa tradition municipale assez ancienne. La distribution ne suit pas la même logique qui régit les autres villes du Sénégal où trois masses sont souvent représentées : les domaines nationaux, de l'Etat et des

particuliers. Le domaine communal vient compléter l'inventaire dans la ville. Aussi le régime foncier manque-t-il d'homogénéité. Il est fonction de nombreuses disparités et interprétations occasionnées par son existence pluriséculaire. L'ancienneté de la communalisation et le passage sous différents régimes juridiques ont eu raison de sa normalisation. La conséquence pratique de cette évolution perceptible est la diversité des mécanismes de la création urbaine en fonction des différentes situations foncières. L'évolution de la situation foncière est plus préoccupante dans la périphérie. La création urbaine dynamique sur les marges de la ville périphérique, seulement un sixième disponible, illustre bien l'importance des terrains coutumiers (Wade C. S., 1995).

Parmi les quartiers de la périphérie saint-louisienne figurent Pikine et Diaminar. Ils sont singularisés par une indigence des réserves foncières à laquelle se couplent des rapports sociaux tributaires de l'urbanisation dynamique et dépendante ainsi que le manque de persuasion des principes de l'Etat qui favorisent à leur tour de profondes tensions foncières lesquelles prennent des allures de compétitions perdues d'avance par les acteurs vulnérables (migrants, sans protégés et les économiquement faibles) et renforcent l'affirmation des intérêts et des préoccupations foncières. L'accès au sol dans ces quartiers est très sensible aux modes d'appropriation du foncier dans la zone rurale sénégalaise. Il est conditionnel et relationnel et établit des formes de dépendance ou de reconnaissance entre détenteurs du sol et acquéreurs. La compréhension et l'interprétation du droit de propriété sont lacunaires par rapport aux modes d'appropriation des néo-citadins.

Pikine et Diaminar se spécifient par une irrégularité foncière. Les pratiques foncières se font en marge de la loi. Les ventes de terrain, malgré leur illégalité, y sont une réalité. Le prix du foncier ne cesse d'augmenter sous l'effet des spéculateurs fonciers. A cela s'ajoutent les litiges, véritable problème dans ces deux quartiers. L'irrégularité se reflète à travers le statut juridique des deux quartiers et celui d'occupation des populations elles-mêmes. L'occupation de l'espace est anarchique et enfreint les normes urbanistiques. Une telle situation constitue une entrave à la création d'infrastructures socio-économiques et culturelles et favorise en même temps la précarité de l'habitat et des conditions de vie des populations. Des risques réels peuvent découler de ce constat (Sène M., 2019).

La question principale que nous posons est la suivante : L'évolution du prix des parcelles à Pikine et à Diaminar est-elle corrélative aux statuts juridiques des deux quartiers ? A cette interrogation, nous formulons des questions secondaires : Les ventes de terrains multiples justifient-elles l'évolution du prix des parcelles ? L'urbanisation de Diaminar se corrèle-t-elle à l'évolution du prix des parcelles ? L'imbroglio juridique est-il une réalité à Pikine ?

Ces questions de recherche profilent l'hypothèse centrale : L'évolution du prix des parcelles est sans commune mesure avec les statuts juridiques complexes de Pikine et de Diaminar. Cette hypothèse principale structure les hypothèses spécifiques : Les ventes de terrains soutenues expliquent l'évolution rapide du prix des parcelles à Pikine et à Diaminar.

Les statuts juridiques et de propriété sont complexes à Pikine et irréguliers à Diaminar.

L'étude s'est tout d'abord fondée sur la littérature grise dont les thèmes principaux étaient la croissance urbaine et la gestion foncière en Afrique noire et au Sénégal. Les Travaux d'études et de recherches et les rapports ont fait la monographie des 2 quartiers avec des thèmes relatifs à la démographie, à l'urbanisation et aux activités économiques et sociales. Les outils de collecte ont été orientés par rapport aux préoccupations du sujet. Ainsi, on s'est à ce niveau surtout focalisé sur les guides d'entretien et les enquêtes de foyer. Le travail a été réalisé de façon discontinue. Les guides d'entretien ont été soumis à des personnes ressources, à des responsables des quartiers et des agents de l'administration. Les personnes ressources sont d'un âge assez avancé et maîtrisent des aspects relatifs à l'histoire de leur quartier, son mode de fonctionnement et son étalement spatial. Les responsables locaux sont les délégués de quartier et le président du conseil de quartier de Diaminar. Les responsables administratifs ont renseigné sur le statut juridique des quartiers (Cadastre), sur la restructuration (urbanisme, Services techniques municipaux).

1. Matériels et méthode

1.1. Présentation du milieu d'étude

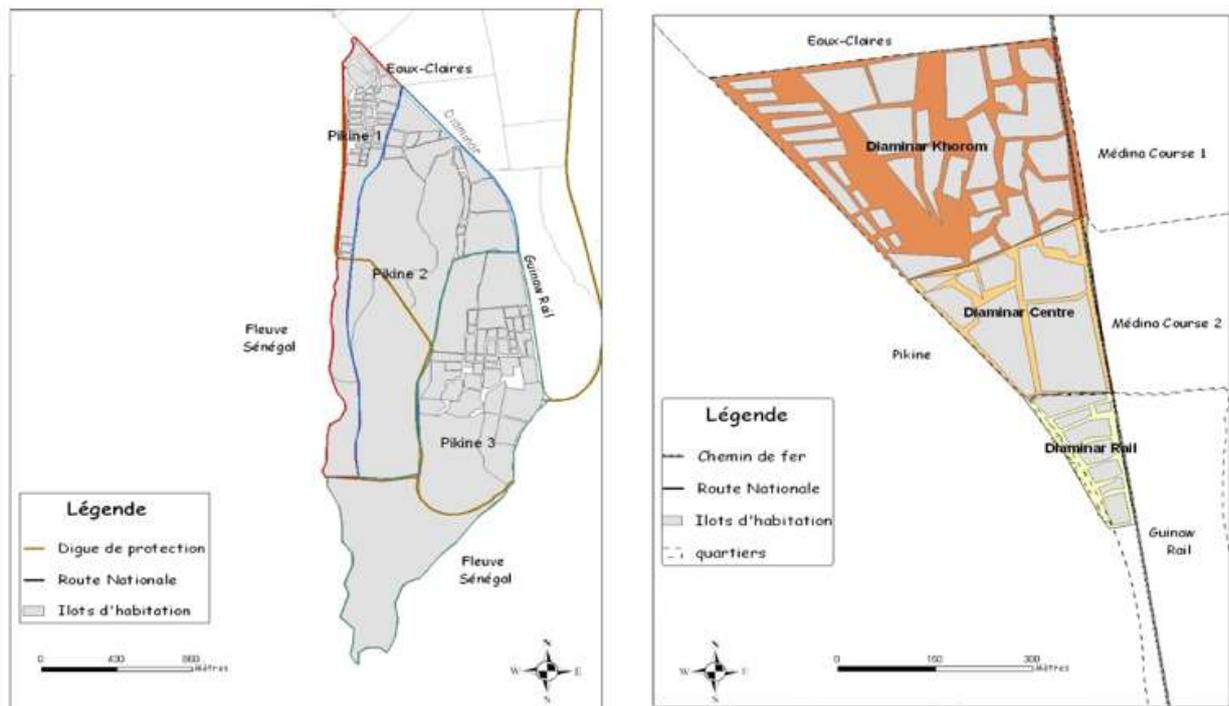
Diaminar et Pikine sont deux quartiers périphériques de la ville de Saint-Louis, située au Nord du Sénégal. Le relief de ces deux quartiers est plat et le site amphibie et globalement défavorable à l'occupation humaine. La végétation y est presque inexistante. La topographie de Diaminar fait ressortir une zone de basse altitude constituant le sud des Eaux-claires et Diaminar dans son ensemble. Dans cette partie, les habitations souffrent souvent de la remontée de la nappe et de l'effet de la bonne pluviométrie. Sur le plan de la géographie naturelle, le quartier est une zone inondable dans sa grande partie hormis la route nationale 2 et la voie ferrée qui constituent des élévations. Deux types de sol sont identifiés : le sable dunaire et l'argile recouverte de limons au niveau de Diaminar. La nappe phréatique peu profonde (5 à 10 m) contient du sel. La végétation y est presque inexistante. Seuls quelques arbres (neems) résistent à l'érosion éolienne et au fort taux de salinité. La topographie de Pikine se caractérise par sa platitude par endroit interrompue par un relief de dunes dont la partie la plus étendue correspond au système dunaire disposé sud-ouest, nord-ouest, le long du grand bras du fleuve Sénégal. A l'exception de la

dune située à l'extrême centre-est à la hauteur de Sor Diagne, la topographie avoisine le niveau 0. La présence de l'eau souvent salée et des sols limoneux argileux et des tannes favorisent le développement d'une végétation assez particulière localisée au bord du fleuve : les mangroves à écharpes. A ce genre végétal, vient s'ajouter le long des cours d'eau et dans les cuvettes souvent inondées en saison pluvieuse une espèce des écosystèmes sahéliens : les graminées hautes de plusieurs dizaines de centimètres. Donc ces deux localités présentent des similitudes aux niveaux pédologique et topographique. Il en découle une situation assez défavorable liée à la platitude du relief mais aussi à la nappe phréatique subaffleurante. Cela a engendré de graves inondations dans le passé (2005 par exemple).

La croissance spatiale qui a caractérisé la ville de Saint-Louis au cours des dernières décennies n'a pas épargné Pikine et Diaminar. Elle a été boostée par l'exiguïté ou le manque d'espace des habitants dans leurs quartiers initiaux. D'autres populations essentiellement migrantes s'y sont greffées chassées de la campagne soit par des difficultés existentielles liées à la dégradation de leurs conditions de vie soit attirées par le mirage de la ville. L'extension la plus spectaculaire a été notée à Pikine où le système foncier est complexe.

Le choix de la zone d'étude est justifié par la complexité de la question foncière. L'appropriation et les pratiques urbaines sont inédites, irrégulières et dommageables pour les populations locales et la puissance publique. Le régime juridique en vigueur est foulé au pied par une population pour l'essentiel analphabète. Pikine est le quartier le plus peuplé de la ville tandis que Diaminar qui est son voisin lui ressemble par la morphologie, les données socioéconomiques mais lui est différent par les régimes juridiques et les modes d'appropriation foncière. La figure 1 présente les deux quartiers.

Figure 1 : présentation de Pikine (à gauche) et de Diaminar (à droite)



Source : Massar Sène (2021)

1.2. Collecte des données

Cette étude vise à expliquer l'évolution rapide du prix des parcelles de terrains à Pikine et à Diaminar avant d'identifier les différences de statuts juridiques et de propriété entre les deux quartiers. Les informations fournies par ces différentes personnes devaient être soumises à l'épreuve de vérification et pour cela une enquête de foyer a été incontournable. Les enquêtes de foyer visaient les chefs de ménage et ces derniers ont été choisis de façon aléatoire. Elles ont concerné 112 foyers répartis entre Pikine et Diaminar (2,3% des ménages). La répartition tient compte de la taille démographique et spatiale de chaque quartier. A Pikine 80 concessions ont été visitées. Pikine étant découpé en sous-quartiers, il fallait distribuer l'effectif choisi parmi les sous quartiers. Cette décomposition tient compte de l'importance démographique et de la dimension spatiale de chaque quartier. Ces mêmes critères ont prévalu lors de la répartition des effectifs sur les sous-parties de Diaminar : Diaminar-khorom, Diaminar-centre et Diaminar-rail. La population totale de Saint-louis fait 156993 habitants pour 17969 ménages. Pour la population d'étude on a 4845 ménages. Ce sondage porte sur 2,3% des ménages des deux quartiers réunis.

Tableau 1 : Répartition de l'échantillon

Pikine	Pikine 1	20
	Pikine 2	40
	Pikine 3	20
Diaminar	Khorom	15
	Centre	07
	Rail	10
Total		112

Source: Massar Sène (2021)

Il est important de noter que nous avons découpé Diaminar en sous-parties et ceci aux fins de mieux spatialiser les disparités foncières selon l'ancienneté. Ainsi, le secteur le plus ancien est dénommé Diaminar-khorom, celui qui s'est édifié après Diaminar-centre et la partie la plus récente qui jouxte le rail, Diaminar-rail.

2. Résultats

2.1. Evolution du prix des parcelles

La périphérie urbaine saint-louisienne continue de soutenir des pratiques spatiales populaires et anarchiques en marge de la loi. Elles sont accompagnées en cela par la vente de terrains. Le prix du foncier ne cesse d'augmenter défiant même celui des quartiers centraux.

2.1.1 L'évolution rapide du prix des parcelles à Pikine

L'étalement périphérique sans précédent (73,5%) continue de soutenir des pratiques spatiales inédites sur les marges de la ville. Le contrôle de ces terrains échappe à la puissance publique. La limite de l'aménagement de ces espaces tient à la recrudescence de la vente en marge des mécanismes réglementaires. Les ventes de terrain à Pikine, en dépit de leur importance n'en sont pas moins illicites en ce sens qu'elles ne sont pas sanctionnées par un acte de vente officiel (Wade C. S., 1995). Ainsi 6,25% des Pikinois affirment avoir vendu un terrain contre 93,75% qui avocent le contraire. C'est à Pikine 2 que nous avons trouvé le plus de chefs de ménage ayant au moins vendu deux fois un terrain (10%) suivi de Pikine 3 (5%). A Pikine Bas-Sénégal, dans toutes les maisons visitées, aucun chef de ménage n'a déclaré avoir vendu un terrain. Ces constatations attestent que les ventes de terrain sont plus accentuées dans le plus grand sous-quartier (Pikine 2). Les dynamiques de ventes y sont plus

soutenues sous l'impulsion des héritiers de Yérim Mbagnick¹. (Données de l'enquête, 2019).

La vente de terrains est source de conflits sociaux nourris par les difficultés d'identification des véritables héritiers de Yérim Mbagnick. Les parcelles n'étaient pas vendues avant la décennie 1960/1970. Elles étaient cédées aux populations qui voulaient cultiver moyennant une somme de 200 F, le « Ndalou »². Pour les paysans et les jardiniers qui s'adonnaient aux cultures de mil, du manioc dans la zone de Pikine, la redevance devait être un « sabar » ou gerbe ou mesure de mil de 10 à 30 Kilogrammes. Feu Aliou Dièye fut parmi les premiers voisins de la famille du « Lamane »³. Son installation à Sor Daga remonte à la première guerre mondiale. Un énorme domaine lui fut cédé moyennant 200 F cfa comme gage. Le « Lamane » n'admettait pas que les terres cédées restassent en friche en vertu de quoi elles seraient retirées. Au fil des années, les voisins arrivaient ; l'usage du sol évoluait peu à peu. Agricole au début, il fut par la suite à usage résidentiel.

Après les indépendances, l'ampleur de l'occupation de l'espace pikinois avait augmenté. Les parcelles jusque-là n'étaient pas vendues, car étant la propriété inaliénable de la collectivité (Ndoye M. M., 2000). Cette dernière phase explique le passage à la vente enclenché après la décennie 1960/1970. Jusqu'à cette date, les terrains étaient encore loués ou prêtés à raison d'une faible caution de 2000F par an. Avec la recrudescence des arrivées de migrants, la vente des parcelles vient se substituer au prêt ou à la location. Une parcelle de 100 m² en moyenne était vendue entre 5000F et 10 000 F. Certains chefs de ménage interrogés estiment avoir acheté les leurs à 2500F. Cette valeur n'évoluera considérablement qu'au milieu de la décennie 1970/1980. Elle est stimulée par deux faits importants et liés : l'intensité des

¹Le titre 456/SL appartient au souverain du Walo Yérim Mbagnick qui fut un vaillant soldat et un fidèle interprète que le gouverneur voulut récompenser pour les grands services rendus à la cause coloniale en lui cédant ce vaste terrain. « Nous gouverneur du Sénégal et dépendances avons arrêté et arrêtons ce qui suit sauf approbation de son excellence le ministre de la Marine et des Colonies Article 1 : La portion de territoire de la partie de l'île de Sor située entre les marigots de Sor et celui de Khor et ayant conformément au plan joint au présent arrêté d'une superficie de 500 ha est concédée en toute propriété au nommé Yérim Mbagnick, fils de Madiop Tacko. Article 2 : Cette concession est faite sous la mesure expressive que le gouvernement pourra y faire des routes, des travaux de défense ou d'utilité publique sans que le concessionnaire se réserve entre autres le droit de couper du bois et prendre la terre pour l'exécution de ces travaux et partout où il le juge convenablement. Article 3 : L'ordonnateur est chargé de l'exécution du présent arrêté ». Signé Louis Léon Faidherbe.

² C'est la caution qu'on verse pour acquérir un terrain.

³ Les lamanes se chargeaient en droit coutumier de la gestion des terres en Afrique traditionnelle à côté de Jaraaf.

mouvements de population en direction de la périphérie entretenue par l'importance de l'exode rural et des changements de résidence urbaine et un besoin de parcelles d'habitation de plus en plus pressant. Cette forte demande va faire augmenter les prix des parcelles. A la fin des années 70, la parcelle de 150m² était vendue à 75 000 F et à 150 000 F cfa depuis le début de la décennie 1980/1990 (Wade C. S.,1995). Aujourd'hui il est difficile de trouver un terrain nu à vendre. Les espaces libres sont localisés à Pikine 700 près du bras du fleuve et vers Sor Diagne. Des témoignages rapportent que des parcelles de 150 m² sont monnayées entre 2 et 3 millions de Francs CFA. Cette ascension du prix des parcelles des années 1990 à 2019 est liée à la forte croissance de la ville qui incite à une demande croissante d'espaces. Cette flambée des prix tient également à la saturation du tissu foncier dans les quartiers plus ou moins bien lotis (Données du terrain, 2019). Le tableau suivant permet d'apprécier le prix des parcelles des indépendances à nos jours.

Tableau 2 : Evolution du prix des parcelles à Pikine

Année	Taille de la parcelle en m ²	Prix (FCFA)
Avant 1960	taille variable	2000
1960-1970	100	5000 à 10 000
1970-1980	150	75 000
1980-1990	150	150 000
1990-2019	150 à 200	2 000 000 à 3 000 000

Source des données : Wade Cheikh Samba, adapté par Sène Massar (2019)

Il ressort de ce tableau quelques observations. La première est que le prix du foncier était quasi-gratuit avant l'indépendance. La deuxième est qu'entre les années 1960 et 1990, les prix ont fortement augmenté. Ce croît se maintient jusqu'en 2019. L'urbanisation galopante suite aux péjorations climatiques dans les années 70, le dynamisme de la ville par la création de l'université et le secteur informel expliquent ces tendances.

2.1.2 Diaminar, une évolution du prix des parcelles sensible à l'urbanisation

Avant 1960, l'acquisition d'une parcelle à Diaminar se faisait par le versement d'une somme dérisoire entre 200 et 500 F puisque le site n'était pas destiné à la résidence mais plutôt à l'agriculture. A partir de 1960, le terrain de 400 m² se vendait à 20 000 F. La modique somme appliquée au prix des parcelles vient du fait que le quartier venait d'être occupé pour la première fois et était vide d'hommes et d'habitations. Ce prix n'évoluera guère jusqu'aux années 80. A partir de cette décennie, la même parcelle s'achète à 100 000 F sous l'effet de l'urbanisation et de la croissance de la ville. Les occupants furent en général des habitants issus des quartiers centraux et des migrants venant de la campagne. Cette croissance démographique (2,7%) va doper le prix du

foncier qui, des décennies 1980 à 2000, s'achète à 400 000 F. Actuellement, les terrains se vendent entre 15 et 18 Millions. La spéculation explique la recrudescence du prix du foncier.

Tableau 3: Evolution du prix des parcelles à Diaminar

Années	Prix de la parcelle de 400 m ² en F CFA
1960-1980	20 000
1980-2000	100 000
2000-2006	1 000 000 à 2 000 000
2006- 2010	4 000 000 à 5 000 000
2021	18 000 000

Source : Massar Sène (2021)

Nous retiendrons de ce tableau, des prix de parcelles relativement dérisoires entre 1960-80, une augmentation rapide entre 1980 et 2010 et un quadruplement en 2021.

Saint-Louis manque d'espaces constructibles. Les quartiers centraux ne disposent plus de réserves foncières. Les nouveaux arrivants se rabattent sur des quartiers périphériques comme Diaminar pour trouver un terrain.

2.2. Des statuts juridiques différents

La périphérie urbaine saint-louisienne se caractérise par des pratiques urbaines anarchiques. Ces dernières bafouent les règles en vigueur. Il est relevé à Pikine plusieurs domaines qui s'imbriquent, d'où un imbroglio juridique. Diaminar, quant à lui appartient au domaine national.

2.2.1 Pikine : une superposition de domaines

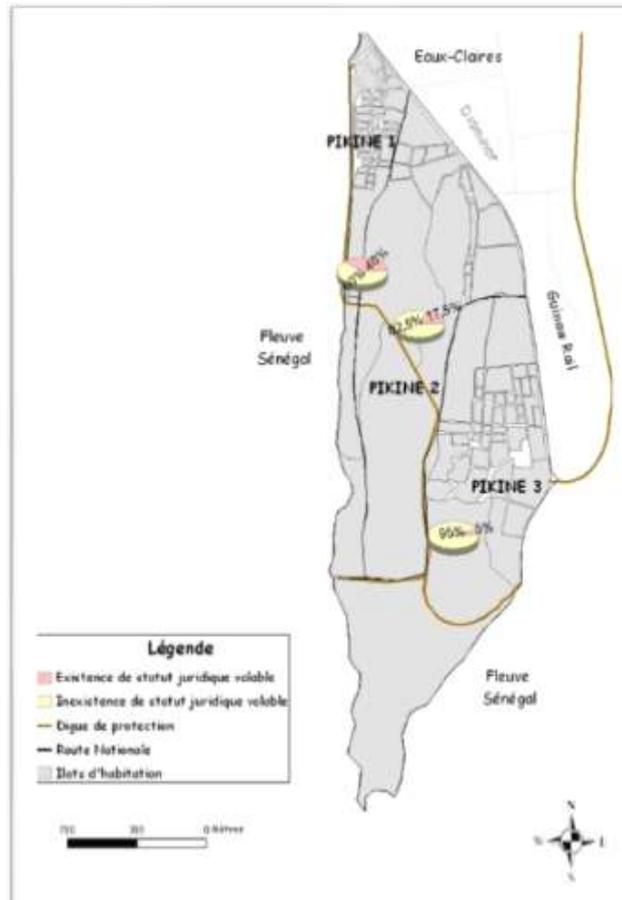
Pikine s'est édifié sur un site correspondant à plusieurs domaines. On y retrouve le domaine national, le domaine public et le titre de Yérim Mbagnick. Ce dernier pose problème en raison de ses difficultés de délimitation.

2.2.1.1 Le domaine national

Ce domaine couvre une superficie de 2ha 30 ca et constitue tout le quartier Bas-Sénégal. Les limites ont été fixées par les arrêtés n° 3172 du 13 Septembre 1930 et n° 4017 de Décembre 1930. Malgré l'occupation de ce domaine par les populations déguerpies de Lèona et de Diamaguène, la zone n'a jamais été déclassée. Elle continue d'appartenir au domaine public fluvial bien que ses occupants détiennent des permis d'occuper délivrés par les autorités compétentes à la place de titres fonciers (Khabane F. M., 2000). Les espaces du domaine national constituent donc la première catégorie de sol de Pikine et le socle sur lequel est bâti Bas-Sénégal. Il s'agit d'une bande de terrain large d'environ 200m sur près d'un kilomètre de long. Cet espace a permis au début des années 60 de reloger les déplacés de Diamaguène et de Lèona (Wade C.

S.,1995). Une étude sur le terrain a montré que 40% des habitants de Pikine 1(Bas-Sénégal) disposent d'un permis d'occuper. La proportion restante concerne la partie irrégulière de ce sous-quartier qui s'est installée après 1960 (60%). Dans les autres sous-quartiers les occupants disposent rarement de permis d'occuper (17,5% des interrogés à Pikine2 et 5% à Pikine 3). Ces données peuvent être mieux explicitées par la carte suivante (figure 2) qui restitue le statut juridique d'occupation.

Figure 2 : Taux de répartition du statut juridique en fonction des sous-quartiers de Pikine



Source : Massar Sène (2021)

2.2.1.2 Le domaine public

On peut y relever deux titres. Le premier couvre une superficie de 11 ha 69a 56 ca. Il a été immatriculé et conservé sous le numéro TF 2088/SL aux domaines. Les parcelles de ce domaine sont irrégulièrement vendues par les héritiers de Yérim Mbagnick. Ces derniers considéraient cet espace comme partie intégrante de leur domaine. Mais la puissance publique a réquisitionné le terrain arguant sa propriété pour l'intégrer dans le domaine privé de l'Etat. Le second couvre une superficie de 2 ha 18a 80 ca et est enregistré sous le numéro TF 591/SL. Il est squatté par une population qui ignore la loi (Khabane F. M., 2000).

2.2.1.3 Le titre de Yérim Mbagnick

Ce domaine est le principal support spatial de l'étalement périphérique. Ce potentiel de 500 ha est localisé dans la ville continentale de Sor entre les marigots de Sor et de Khor et porte le titre 456/SL. Les « héritiers » du souverain du Walo assuraient la gestion de ce patrimoine depuis l'indépendance. Ils sont soutenus ou doublés par plusieurs intermédiaires : des agents de l'administration et des notables coutumiers dans le morcellement des parcelles et leur vente. La procédure de restructuration de cette zone sous contrôle du pouvoir coutumier local prévoit l'indemnisation des ayants droits en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Mais la question persiste encore sans règlement satisfaisant pour deux faits : l'absence d'un consensus sur la valeur de l'indemnisation et la prolifération des héritiers. Il est difficile de déterminer qui est en fait réellement concerné par l'héritage du souverain. Cette forme de gestion anarchique soulève également des difficultés de délimitation et d'identification des parcelles déjà vendues, certaines d'entre elles doublement vendues (Wade C. S., 1995). Les données officielles de 2021 montrent que 6500 parcelles ont été viabilisées par le projet de restructuration et 69 occupées par les populations. Cette forme de gestion programmatique et maîtrisée prend le contrepied de celle des héritiers de Yérim Mbagnick.

Pikine apparaît comme un quartier où la spéculation foncière est devenue une activité lucrative surtout pour les héritiers de Yérim Mbagnick. Le prix du foncier ne cesse d'augmenter. Cette flambée des prix tranche avec le statut juridique flou.

2.2.2 Diaminar : Des statuts juridiques et de propriété irrégulière

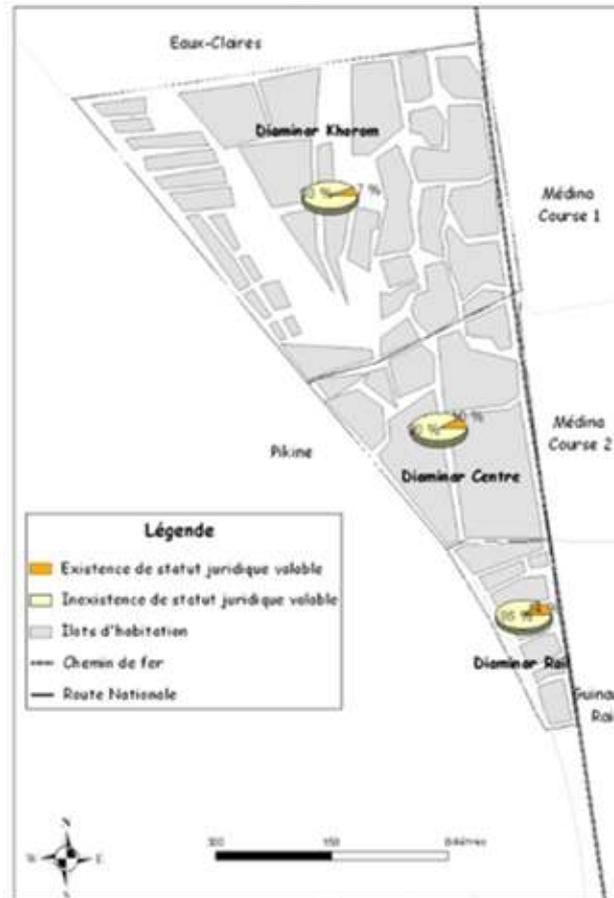
Du point de vue juridique Diaminar est un espace du domaine national qui, normalement ne doit pas se prêter à l'habitation. Le statut de propriété démontre davantage l'irrégularité de ce quartier avec une rareté de populations attestant d'un titre de propriété.

2.2.2.1 Le statut de propriété

Le statut d'occupation des populations de Diaminar est irrégulier. Les promoteurs disposent rarement d'un titre juridique valable comme en attestent les données de l'enquête qui révèlent que 90% de la population de Diaminar sont dans une situation irrégulière. Diaminar-khorom et Diaminar-centre présentent le plus grand nombre d'habitants à situation irrégulière (6 % et 10% de réguliers). Diaminar-rail dispose d'une valeur de 14% ayant disposé d'un titre foncier. Cette population s'est installée

dans le quartier après les années 80 coïncidant avec l'agitation d'une idée de la résorption de l'irrégularité dans les quartiers spontanés de la ville de Saint-Louis⁴. L'irrégularité de l'occupation est davantage rendue par la carte suivante (figure 3).

Figure 3 : Taux de répartition du statut juridique en fonction des sous-parties de



Source : Massar Sène (2021)

2.2.2.2 Le statut juridique

En 1968, les autorités avaient pris un décret pour découper les villes de Saint-Louis et de Thiès en quartiers. Il s'agit du décret 68-300 du 20 Mars 1968 relative à l'organisation des deux villes (Journal officiel 39/54, page 403 du 06 Avril 1968). Selon ce décret, le nombre de quartiers ne peut excéder 17 à Saint-Louis et les limites territoriales doivent être fixées par un arrêté du gouverneur. Diaminar est un sous-quartier du grand ensemble Léona-Pikine du décret de 1968. Diaminar n'est pas régulier du point de vue juridique et constitue selon les services du cadastre, un quartier irrégulier. A l'origine, il avait fait l'objet de litiges entre la famille de Yérim Mbagnick et celle de Charles Gros Diallo pour une question de bornage d'immatriculation. Toute action foncière dans ce quartier est considérée comme nul effet par la loi (Données du terrain, 2019).

⁴ C'est durant cette période qu'est agitée l'idée de la restructuration de Pikine et de l'alignement de Diaminar.

3. Discussion

Des pratiques spatiales inédites sont relevées sur les marges de la ville. A Pikine les ventes de terrain sont plus soutenues. Le prix du foncier a fortement évolué. Dérisoire au début, il va grimper dans les années 70 à la faveur de l'exode rural. Les prix actuels défient ceux des quartiers centraux. Diaminar fut prédestiné à l'agriculture. Le statut de résident y est irrégulier. Le prix faible de la parcelle va être dopé dans les années 80 sous l'effet de la forte urbanisation. Il découle de ces constats que le prix du foncier augmente très rapidement dans la périphérie de Saint-Louis sous l'effet de la croissance urbaine. Ces ventes de terrain, en dépit de leur importance et de leur dynamisme sont irrégulières. Le statut foncier de la périphérie saint-louisienne est complexe. Il y est retrouvé tout à la fois le domaine national, le domaine public et le titre de Yérim Mbagnick. Ce dernier pose le plus problème eu égard à la difficulté d'identification des héritiers de Yérim Mbagnick et des parcelles. Quant aux habitants de Diaminar, leur statut d'occupation est irrégulier et les promoteurs disposent rarement de titres de propriété. Diaminar qui est un sous-quartier de l'ensemble Léona-Pikine est illégal aux yeux de la loi. Il ressort de ces analyses que la périphérie allie la légalité juridique (domaine national, public, titre de Yérim Mbagnick) et l'irrégularité (Diaminar). A Pikine le principal problème se trouve au niveau du titre de Yérim Mbagnick, morcelé par une panoplie d'héritiers se basant sur de multiples ventes illégales. Face à ces difficultés, des questions légitimes se dégagent : l'irrégularité foncière porte-elle atteinte au développement socioéconomique de la ville ? Quel pourrait être l'apport des politiques foncières dans l'aménagement de la ville ? Les différentes recherches attestent partout du mode anarchique et irrégulier de l'appropriation foncière dans la périphérie de Saint-Louis. Le droit légal est foulé au pied par des promoteurs analphabètes et spéculateurs. Les difficultés d'articulation entre le foncier, le logement et la ville s'insèrent dans une dynamique globale du pays.

Il faut noter que les difficultés rencontrées par la puissance publique entraînent une aggravation du phénomène de l'habitat spontané. Selon la Fondation droit à la ville, le niveau de l'habitat spontané est à 7000 ha de la superficie des principales zones urbaines concernées, dont plus de 4000 ha dans l'agglomération dakaroise. La plupart des zones comme Pikine et Diaminar connaissent des litiges fonciers entre autorités administratives, traditionnelles et entre populations elles-mêmes. Parmi les principaux maux, il faut citer le manque de services de base (eau, électricité, assainissement), la précarité du statut d'occupation et du bâti et l'absence d'activités économiques. L'importance du phénomène entrave la délivrance des services urbains de base guidée par les Objectifs du millénaire pour le développement : les zones non loties reçoivent tardivement l'eau, l'assainissement ou l'électricité mais également les équipements scolaires et de santé en raison de l'insuffisance des réserves dédiées à ces

équipements. Dans la ville de Saint-Louis, 33% des zones d'urbanisation sont spontanées ou sommairement structurées, soit 5% de la superficie de la ville.

Au Sénégal, le manque d'anticipation sur l'habitat urbain exacerbe le phénomène des quartiers irréguliers. L'utilisation des outils et documents d'urbanisme disponibles est confrontée à certaines contraintes liées au manque de moyens de l'administration centrale et locale, mais également à certaines dispositions légales telles que la loi 64-46. Selon Alvergne (2008) : « *Plusieurs pays, notamment en Afrique de l'Ouest, ont mis en œuvre des politiques territoriales dans le passé. Elles ont toutefois connu des succès inégaux, car dans bien des cas les gouvernements, tant au niveau central que local, manquaient des capacités suffisantes pour les mettre en œuvre de manière durable, ou n'ont pas pu les coordonner avec les actions gouvernementales. Les politiques territoriales ont donc été largement abandonnées à partir des années 80, suite aux crises de la dette* ».

Aujourd'hui certains des instruments demeurent, d'autres ont été appliqués à de nouveaux lieux et d'autres enfin reconsidérés à la lumière des succès rencontrés dans d'autres pays en développement. En Afrique les résultats des politiques territoriales sont mitigées : les zones économiques spéciales, les corridors économiques, les stratégies ciblant les territoires défavorisés et les initiatives transfrontalières semblent promouvoir le développement local et l'inclusion sociale. Pikine et Diaminar sont des quartiers défavorisés manquant de l'essentiel des commodités. Quelle politique territoriale leur appliquer ? Des zones économiques spéciales ont été mises en place en Chine et en Afrique. Selon le PNUD (2011) : « *Les zones économiques spéciales permettent de favoriser le développement territorial, mais elles n'ont pas créé d'emplois en grand nombre jusqu'ici* ».

A Pikine comme à Diaminar les réserves foncières se sont épuisées. La politique du bulldozer adoptée par l'Etat dans les années 80 a montré ses limites. De plus, des initiatives de régularisation sont en cours. La création d'une ZES semble compromise dans ces quartiers. Tout au plus, les autorités publiques pourraient envisager dans les zones d'extension voisines de la commune de Gandon. Un partenariat territorial pourrait être envisagé entre ces deux collectivités locales. Régulariser le foncier correspond à le mettre en conformité vis-à-vis des dispositions légales. Pour le cas de la ville de Mexico, Human (2010) pense : « *A la base action gouvernementale exceptionnelle, la régularisation s'est transformée en pilier principal de la gestion de l'espace urbain* ».

A Pikine, la restructuration est quasi-complète avec le recasement des populations déguerpies pour cause d'utilité publique, l'édification de routes secondaires et le pavage. A Diaminar, il est prévu l'alignement qui est une opération moins coûteuse. Au total les pratiques foncières inédites entravent le développement socioéconomique. Les politiques foncières essaient de corriger cette urbanisation irrégulière et anarchique. Il semble au demeurant que la mise en place d'activités économiques porteuses de revenus n'est pas favorisée par ces aménagements.

Conclusion

Le foncier est problématique à Pikine et à Diaminar eu égard à la forte irrégularité qui les caractérise. L'imbroglie juridique de Pikine rend difficile la délimitation des parcelles. On y retrouve le domaine national, le domaine public et le titre de Yérim Mbagnick. Certains héritiers de Yérim Mbagnick en profitent pour réclamer des parcelles qui n'appartiennent pas à leur domaine. Diaminar, en dépit de son occupation par une population assez nombreuse, est illégale aux yeux de la loi. C'est un quartier qui était à l'origine prédestiné à l'agriculture. Dans tous les deux quartiers, il a été relevé une évolution galopante du prix des parcelles sous l'impulsion des spéculateurs fonciers. La tendance actuelle dans l'habitat est le relèvement du standing du niveau du bâti.

Bibliographie

André C., 1994, " Evolution des droits fonciers au Rwanda : une main invisible ?", Communication au 11e Congrès des économistes belges de langue française (LLN 24-24.94).

Bierschenk T. et Olivier de Sardan J.-P., 1994, " ECRIS : Enquête rapide d'identification des conflits et des groupes stratégiques ", Bulletin de l'APAD, 7 pp.35-44.

Bonnardel Régine, (1992). *Saint-Louis du Sénégal : mort ou naissance ?*, Paris, L'Harmattan, 423 p.

Chaléard Jean-Louis, Dubresson Alain (1999). *Villes et campagnes dans les pays du Sud, géographie des relations*, Paris, Karthala, 258 p.

Crousse Bernard, Le Bris Emile, Le Roy Etienne (1986) *Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 426 p.

Cubrilo Milica et Goislard Catherine (1998), *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Paris, Karthala, 415 p.

Diedhiou Emmanuel, (2001). *Les acteurs institutionnels dans la gouvernance urbaine à Saint-Louis : typologie et stratégies d'intervention*, Mémoire de Maîtrise de Géographie de l'UGB de Saint-louis, 130 p.

Direction de la Prévision et de la Statistique, (1988) Répertoire des villages, 59 pages.
Assises de Saint-Louis (1994): Commission aménagement urbain de Saint-Louis, 58 p.

Chauveau, Jean-Pierre, and Paul Mathieu, 1998. "Dynamiques et enjeux des conflits fonciers." In : Ph. Lavigne Delville Lavigne Delville. *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris, Karthala : p.243-258.

Direction de la Prévision et de la Statistique (2005). Situation économique et sociale de la région de Saint-Louis, Edition 2003, 132 p.

Direction de la Prévision et de la Statistique, (2005). Situation économique et sociale de la région de Saint-Louis Edition 2004, 140p.

Evaluation de la première phase du projet d'assainissement des quartiers de Pikine et de Khouma (Rd-Toll), (2003). Aide mémoire, FED, 48 p.

Fall Moustapha Cissé (2016). Gestion foncière et décentralisation au Sénégal dans le contexte des acquisitions foncières à grande échelle : le cas de la commune de Ngnith dans le département de Dagana. Géographie. Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 2017.

Khabane Fall Modou, (2001). *Territoires et quartiers de Saint-Louis : analyse des relations d'interdépendance entre les sous-ensembles de la ville*, Mémoire de Maîtrise de Géographie de l'UGB de Saint-Louis, 114 pages.

Le Bris Emile, Le Roy Etienne et Leimdorfer François (1982) *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala, 425 pages.

Les cahiers de l'alternance (2002). *Elections locales 2002, questions et réponses* n° 5, 76 .

Mathieu P., 1996, " Pratiques informelles, gestion de la confusion et invention du foncier en Afrique ", in " Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique " (G. de Villers, Ed.), Cahiers africains, Cedaf-L'Harmattan, pp. 64-87.

Mbodj Boubacar, (2000), *Pratique spatiale et habitat irrégulier : une analyse autour du cas de Pikine (Saint-Louis Sénégal)*, Mémoire de Maîtrise de géographie de l'UGB de Saint-Louis, 110 p.

Ndoye Mamadou Moustapha, (2000). *Genre et habitat, les incidences de l'occupation anarchique de l'espace sur la vie socio-économique des ménages : problématique de la féminisation de la pauvreté à Pikine/ Saint-Louis*, Mémoire de Maîtrise de Sociologie de l'UGB de Saint-Louis, 124 p.

Pare Lacinan, 1995, " Appropriation foncière et conflits entre villages voisins autour de la forêt classée du Téré (Burkina Faso) ", in " Actions locales , enjeux fonciers, et gestion de l'environnement au Sahel ", Cahier du Cidep, n° 27, pp. 241 -252.

PDU de Saint-Louis horizon 2025, (2003). *Rapport sur le livre blanc*, 148 p.

Résumé PDQ des Eaux claires /Diaminar, (Mars 2001), ADC de Saint-Louis, 63 p.

Ribot Jesse C., 1995, " From exclusion to participation : turning Senegal's forestry policy around ? ", *World Development*, vol. 23, n° 9, pp. 1587-99

Philippe Lavigne Delville, Pierre-Yves Le Meur (2016). Expertise anthropologique et politiques foncières au Sud. *Economie Rurale*, Société Française d'Économie Rurale , pp.81-94.

Fall Moustapha Cissé (2016). Gestion foncière et décentralisation au Sénégal dans le contexte des acquisitions foncières à grande échelle : le cas de la commune de Ngnith dans le département de Dagana. *Géographie*. Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 2017.

Schmitz J., 1993, " Anthropologie des conflits fonciers et hydropolitiques du fleuve Sénégal (1975- 1991) ", *Cahier des sciences humaines*, vol. 29 (4), pp.591-623.

Touré Mouhamed (dir.) (1993). *Migrations et urbanisation au sud du Sahara. Quels impacts sur les politiques de population et de développement ?*, Dakar, Codesria, 334 pages.

Wade Cheikh Samba (1992). *La problématique de la rénovation du patrimoine bâti dans l'île de Saint-Louis*, mémoire de DEA de géographie de l'UCAD, 75 p.

Wade Cheikh Samba, (1995). *Saint-Louis, la crise de sa croissance urbaine récente*, Thèse de doctorat 3eme cycle de géographie de l'UCAD, 281 p.

Wade Cheikh Samba (2001). *Problématique urbaine et pratiques foncières dans la périphérie de Saint-Louis* in *Revue sénégalaise de Sociologie* n°4/5, pp.199-212.