

UNIVERSITE CHEIKH ANTA DIOP DE DAKAR



DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MASTER II

**AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DECENTRALISATION
ET DEVELOPPEMENT LOCAL**

THEME

**L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE
FONCIER : ENJEUX ET JEU DES ACTEURS DANS LA
COMMUNE DE SALY PORTUDAL**

Présenté par :

El hadji DIOUF

Sous la direction de :

Pr Amadou DIOP

Année académique 2012 -2013

Sommaire

AVANT PROPOS

Introduction générale

Première partie : LE CADRE DE RECHERCHE.

Chapitre I : PROBLEMATIQUE

1.1 Cadre opératoire

1.2 OBJECTIFS DE L'ETUDE

1.3 HYPOTHESES

1.4 Cadre conceptuelle

Chapitre II : METHODOLOGIE

2.1 : La revue documentaire

4.2 : La collecte des données sur le terrain

DEUXIEME PARTIE : LE CADRE D'ETUDE

Chapitre I : HISTORIQUE

Chapitre II : LOCALISATION

Chapitre II : LES ATOUTS ET LES POTENTIALITES

TROISIEME PARTIE : ANALYSE DES RESULTATS

Chapitre I : LES ENJEUX DU FONCIER

Chapitre II : LES CONFLITS FONCIERS

Chapitre III : LE JEU DES ACTEURS

AVANT PROPOS

Saly est une ville qui présente un aspect particulier par rapport aux autres villes du Sénégal. C'est l'une des communes les plus développées. Depuis quelques décennies, elle constitue un pôle de destination des migrations internes et internationales. C'est pourquoi à l'état actuel de sa croissance démographique, il s'y pose le problème de la gestion foncière.

La décentralisation a permis de préciser le rôle des acteurs qui agissent sur le territoire de la ville. Cela peut être salutaire pour cette commune qui peine à organiser les changements qui s'y opèrent.

Aujourd'hui le problème majeur de la commune de Saly est la gestion des terres. Le foncier mobilise plusieurs acteurs et crée entre eux des rapports d'échange, de partage ou de dépendance. C'est pourquoi la gestion participative dans le respect de l'esprit de la décentralisation doit être favorisée et appliquée pour anticiper sur les conflits fonciers. C'est dans ce sens que la bonne gouvernance urbaine voudrait qu'on favorise la participation communautaire avec l'implication de toute la population dans la gestion foncière urbaine.

Étant un habitué de cette localité où la problématique foncière est plus qu'une actualité, une étude relative à ce problème est à notre niveau un rêve réalisé, qui ne serait possible sans l'intervention de personnes spécialistes des questions que soulève notre sujet. C'est la raison pour laquelle nous remercions M. Amadou DIOP pour avoir accepté d'encadrer ce mémoire.

Nous associons à ces remerciements tous les enseignants du Master II ATDDL et du département de géographie ayant participé à notre formation.

Nous remercions également M. Baba DIOP, adjoint au maire de Saly et M. Diallo, ex-président de la commission domaniale et tous ceux qui ont de près ou de loin contribué à la réalisation de ce travail.

INTRODUCTION GENERALE

« L'un des changements majeurs des Etats d'Afrique de l'ouest et du centre depuis leur accession à l'indépendance, est la forte croissance démographique. Celle-ci entraînent avec elles l'essor extraordinaire et l'amorce de véritables réseaux urbains » (**PDM, 2004**). A la croissance démographique, il faut ajouter le développement économique de certaines villes généralement situées au niveau des côtes ou au niveau des zones aux ressources naturelles importantes.

Au Sénégal, un simple coup d'œil sur la carte de la population suffit pour remarquer une forte concentration de la population sur le long du littoral. Cette partie s'oppose à l'intérieur qui est presque vide. Les migrations internes et unilatérales qui se font des campagnes vers les villes en sont déterminantes. En effet ces populations ayant longtemps subit la pression liée au climat et par conséquence peine à assurer leur quotidien, migrent vers les zones urbaines et périurbaines. Les villes côtières ont des opportunités de développement qui peuvent permettre à l'Afrique de s'intégrer à l'économie mondiale. Cependant la majorité des villes africaines « ne s'appui pas sur un développement économique suffisant » (**Atlas géopolitique et culturel, 2004**).

Les villes du littoral africain en tant que point de rupture de charge, en tant que reflet d'une économie extravertie, frappent par la monotonie de leurs plans, leur poussée désordonnée et leur puissance d'attraction sur le monde paysan » (**Baldé M. L. 1982-1983**). Ces dynamiques urbaines qui se matérialisent par une forte urbanisation non contrôlée et mal organisée comme l'affirme Baldé, posent la problématique de la gestion foncière. En Afrique en général et au Sénégal en particulier, le foncier fait l'objet d'une compétition et attire plusieurs acteurs aux préoccupations différentes. L'usage du foncier varie selon les acteurs ou selon les milieux géographiques. Dans le milieu rural elle est perçue comme un support des activités économiques et se caractérise par les exploitations agricoles, les zones de pâture et les zones d'habitation. Par contre dans le milieu urbain, il est le support du bâti et constitue pour certains un moyen d'échange.

Au Sénégal la gestion foncière reste un problème majeur du fait de la rareté de terre cultivable et des terres à usage d'habitation. Dans les campagnes les conflits entre paysans ou entre cultivateurs et éleveurs sont très fréquents. Ces difficultés, à la seule exception qu'elles

diffèrent en nature, se présentent également au niveau des villes.

C'est le cas de la commune de Saly, cadre géographique de notre recherche. Dans cette commune le foncier est d'une importance capitale du fait des enjeux qu'il présente. Elle a connu une urbanisation très rapide, liée à la croissance de sa population. Cette population aspire à l'accès à la terre, au bien être et à l'intégration économique, dans un milieu où la municipalité et l'Etat à travers ses institutions, ont la prérogative d'organiser d'où l'importance des enjeux.

Dans ce travail de recherche nous nous sommes appesanti sur les dynamiques urbaines en essayant de ressortir leur impact sur les enjeux du foncier et d'analyser le jeu des acteurs. Ce travail est organisé autour de trois partis : le cadre de recherche qui essaye d'expliquer la démarche que nous avons adoptée pour réaliser ce travail, le cadre de l'étude qui prend en charge la présentation de la zone d'étude dans ses aspects physiques, démographiques et économiques et enfin l'analyse des résultats qui nous a permis de vérifier nos hypothèses de départ.

Première partie : Cadre de la recherche.

Comme tout travail de recherche il est important de suivre une démarche logique et généralement admise dans la discipline concernée. Notre recherche qui porte sur les enjeux du foncier dans la commune de Saly a été organisée autour d'une démarche déclinée en deux chapitres : la problématique et la méthodologie

CHAPITRE I : Problématique

1.2 Cadre opératoire : contexte et justification

1.2.1 Contexte

Aujourd'hui, les sociétés sont caractérisées par des transformations multiples résultant de plusieurs facteurs qui peuvent être analysés en termes de développement économique, de croissance démographique et de valeur culturelle. Cette évolution affecte directement l'espace et particulièrement l'espace urbain qui a connu une forte diminution en surface avec un besoin pressant de terres à usage d'habitation. Cette situation a fait la terre un rare et précieux. Par conséquent elle présente plusieurs enjeux qui rendent complexe la gestion du foncier.

Dans tous les pays du monde la terre est devenue source de richesse et de pouvoir. Cela s'explique par le fait qu'elle présente plusieurs opportunités à l'homme : les terres de culture, les terres de pâture, les terres d'habitation, la spéculation le profit, l'ascension sociale etc. il faut également noter la forte pression démographique qui a rendu évidente la demande pressante de terre.

Dans beaucoup de pays ouest africains la gestion foncière est une compétence transférée. Cette situation juridico-politique vise à rendre accessible la terre par les populations qui l'utilisent à plusieurs fins. On note malgré tout à travers le jeu des acteurs des relations conflictuelles dans la gestion et l'usage du foncier. « La raison est que le foncier est l'expression d'un rapport global et complexe des sociétés à la terre et que l'accroissement des enjeux rend floue les droits fonciers et suscite des conflits » **AKPINFA (2006)**.

Au Sénégal la gestion foncière connaît une histoire particulière qui remonte à l'époque coloniale. Aujourd'hui avec la loi sur la décentralisation le domaine est une compétence

réservé aux collectivités locales. Selon l'Article 4 de la loi n° 64-46 les terres du domaine national peuvent être classées en quatre catégories en fonction de leur destination :

- « les zones urbaines qui regroupent les terres mises en réserve pour le développement urbain ;
- les zones classées, constituées par les réserves écologiques et forestières : forêts classées et terrains mis en défens ;
- les zones pionnières constituées par les terres résiduelles c'est-à-dire qui ne font partie ni des zones urbaines, ni des zones classées, ni des zones de terroir. Elles sont destinées à accueillir des programmes d'aménagement et de développement ;
- les zones de terroir correspondent aux «terres qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage ». **(Diagne S. 1996)**

Mais la compétence des collectivités locales se limite aux terres des zones de terroir et les terres des zones urbaines.

Notre réflexion porte sur une commune dont le foncier présente plusieurs enjeux qui s'expliquent par sa recomposition spatiale, son développement économique et touristique et sa position stratégique par rapport à Dakar et à la mer. Son domaine maritime abrite les investissements hôteliers et constitue un lieu de pêche. Il s'agit de ce qu'on peut appeler le centre ville de Saly. La périphérie est composée d'un ensemble de quartiers dont on note une extension de l'habitat qui a fait disparaître les terres agricoles.

Tableau 1 : Les quartiers de Saly

| Quartiers reconnus en 2008 | Quartiers créés après 2008 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Saly Niakh niakhal | 10 Saly Niakh extention |
| 2 Saly Coulang | 11 Saly Golf |
| 3 Saly Darou | 12 Carrefour Malocounda 2 extension |
| 4 Saly Tapé | 13 Saly Station |
| 5 Saly Joseph | 14 Saly Diacksaw |
| 6 Saly Bambara | 15 Saly darou extension |
| 7 Saly Vélingara | |
| 8 Saly Darou salam | |
| 9 Saly Carrefour | |

Source: Municipalité de Saly Portugal

1.1.2 Justification

Dans ce sujet nous avons voulu répondre aux questions suivantes :

- quels sont les enjeux du foncier ?
- quel est l'impact des dynamiques urbaines sur la gestion foncière ?
- quelles sont les stratégies produites par les acteurs pour défendre leurs intérêts ?

Ces interrogations justifient parfaitement le choix de notre sujet qui s'intitule : *« l'impact du développement urbain sur le foncier : enjeux et jeu des acteurs dans la commune de Saly »*

La réponse à cette série de questions nous permet d'appréhender la place centrale du foncier dans les dynamiques politiques, économique et culturelles des territoires.

1.3 Objectif de l'étude

1.2.1 Objectif général

Dans cette étude, il s'agit de comprendre les enjeux du foncier que le développement urbain

peut susciter.

1.2.2 Objectifs spécifiques

De manière spécifique, cette étude a essayé :

- de présenter le cadre d'étude ;
- d'analyser l'ensemble des enjeux du foncier ;
- d'identifier les différents acteurs du foncier dans notre zone d'étude.
- d'appréhender le jeu des acteurs;

1.3 Hypothèses

Notre réflexion sur les enjeux du foncier dans la commune de Saly Portudal s'est fondée sur les hypothèses suivantes:

- Saly a des atouts économiques (tourisme, pêche, commerce etc.) et climatique qui attirent la population.
- Le foncier présente des enjeux économiques, politiques, culturels, sociaux et démographiques qui expliquent les compétitions qu'il suscite.
- Le jeu des acteurs qui s'inspire de l'esprit capitaliste entraîne souvent des conflits fonciers.

1.5 Cadre conceptuelle

Le foncier

Étymologiquement, le mot foncier vient du latin *fundus* qui désigne « *fonds de terre* ». Il peut avoir plusieurs définitions selon les disciplines ou l'usage qu'on en fait. Pierre George dans le dictionnaire de la géographie, le définit comme ce qui est relatif aux « biens-fonds », à la propriété terrienne. Dans le milieu rural et périurbain, il est le support des activités agricoles (agriculture et élevage). « Cependant le marché foncier ne dépend pas seulement de l'agriculture. Dans les campagnes urbanisées il faut tenir compte d'une demande de terres affectées à d'autres utilisations : extension de l'habitat urbain, implantation d'industrie, de

développement des résidences secondaires à la campagne, aménagement touristiques, grandes voies de circulation » (George P. 2004). La définition de Pierre George nous renseigne sur les différents usages du foncier. Mais il faut préciser qu'avec son évolution, le foncier est devenu pour certains un moyen d'échange. Cette définition prend en compte notre zone d'étude car son foncier est affecté à l'extension de l'habitat et à l'aménagement touristique.

La gestion foncière

La gestion qui vient du verbe gérer, revoit à une organisation ou contrôle d'une entreprise publique ou privée. Dans le domaine du foncier la gestion veut dire l'ensemble des politiques mises en place par l'Etat ou les collectivités locales pour une utilisation optimale des terres dans l'intérêt public. Au Sénégal la gestion foncière est définie par la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national. Elle est complétée par la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat.

L'urbanisation

Selon le dictionnaire encarta (2007) l'urbanisation est un phénomène de concentration croissante de la population dans les villes, qui induit l'effacement progressif du caractère rural d'une zone géographique. Si on en croit à cette définition, on peut dire que l'urbanisation revoit à une transformation de l'armature rurale en armature urbaine. Ceci est corroboré par la définition de Pierre George qui dit « Au sens strict, c'est le processus de développement des villes en nombre d'habitants, en extension territoriale, en termes aussi de mode de vie ». Mais il va plus loin en faisant état de la présence de friches urbains attendant une affectation de type urbain » ces riches urbaine dont il parle se font rares dans la commune de Saly du fait d'une forte urbanisation.

Collectivité locale

Au Sénégal la collectivité locale est une division administrative correspondant à la région, à la commune et à la communauté rurale. Ces collectivités locales dans l'objectif d'impulser le développement, sont doter d'une personnalité morale et d'une autonomie financière.

Gouvernance urbaine

La notion de gouvernance est née chez les économistes avant de s'étendre dans les travaux des sciences politiques et des géographes sous différentes appellations (good governance, urban governance). Ces termes diffèrent au point de vue forme, mais leur objectif est de faire prévaloir la politique de la participation communautaire.

Selon **SYLLA (Y.)**, « pour être efficiente, la gouvernance devra reposer sur un partenariat des acteurs décentralisés: l'Etat, les collectivités locales et la société civile. Dans chaque partenariat, chaque entité doit être suffisamment forte pour exiger des comptes et, en retour, répondre aux exigences de l'autre. C'est cette dialectique qui contribuera à l'avènement de la bonne gouvernance et du développement durable en Afrique » (**SAFOD, 1996**). De cette définition il ressort que la gouvernance urbaine suppose une recomposition des acteurs urbains, qui vont désormais agir dans un cadre communautaire, en impliquant les groupes sociaux et les populations locales dans les processus de prise de décision, pour assurer au territoire de la ville un développement durable.

CHAPITRE II : Méthodologie

2.1 : La revue documentaire

La revue documentaire constitue une étape importante dans cette recherche. Elle a permis de saisir la problématique sous-tendue par le foncier. Il faut rappeler que les documents parlant du foncier auquel nous avons eu accès, sont des rapports, des mémoires, des articles tirés de l'internet, des cours faits à l'université. Il importe de préciser que la commune de Saly ne dispose pas de plan local de développement.

On est parti de la « Wébographie » pour comprendre le sens du concept d'enjeux foncier et d'en délimiter les contours, avant de procéder à la consultation d'autres documents mis à notre disposition.

L'ANDS a également fourni des données démographiques portant sur la commune de Saly. En définitive, nous avons constaté que les documents disponibles et relatifs à notre thème de recherche, «les enjeux du foncier» de manière particulière et la «la problématique du foncier» de manière générale, relèvent des travaux de géographes, d'historiens de juristes et d'économistes.

2.2 : La collecte des données sur le terrain

Après la phase de revue documentaire, nous avons effectué des enquêtes de terrain dans notre zone d'étude.

2-2-1 : Les enquêtes quantitatives

Articulées autour du développement urbain, des enjeux du foncier et du jeu des acteurs, ces enquêtes avaient pour principales cibles les ménages.

Pour ce qui est de l'échantillonnage auprès des ménages, il faut noter que, le choix n'a pas été facile, du fait que le dernier recensement effectué par ¹l'ANDS, n'a pas pris en compte le nombre de ménages par quartier pouvant nous permettre de faire une distribution proportionnelle des 250 ménages que nous avons choisis d'interroger.

¹ Agence National de la Démographie et de la Statistique

Notre zone d'étude compte 15 quartiers (10 quartiers créés avant la communisation et 5 quartiers après). Pour le choix des quartiers à interroger, nous avons appliqué le sondage par stratification avec le choix de trois des plus anciens quartiers selon l'implantation et deux des quartiers les plus récents. Les cinq quartiers sont choisis par tirage systématique. Et enfin, les 250 ménages sont répartis sur la base d'une appréciation démographique des quartiers.

Tableau 1 : échantillon

| Quartiers | Nbres | % |
|-------------------|--------------|-------------|
| Saly Vélingara | 60 | 24% |
| Saly Niakhniakhal | 40 | 16% |
| Saly Carrefour | 45 | 18% |
| Saly Tapé | 40 | 16% |
| Saly Joseph | 65 | 26% |
| Total | 250 | 100% |

2-2-2 : Les enquêtes qualitatives

Ce type d'enquête a été conçu pour les agents la municipalité de Saly. Le but est de connaître les atouts de la commune et d'apprécier son niveau d'intervention dans les questions inhérentes à la gestion du foncier. Cette enquête a pris en compte les enjeux du foncier.

2-3 : Traitement et analyse de l'information

Pour le dépouillement nous avons utilisé le logiciel sphinx à partir duquel nous avons saisi notre questionnaire. Après cette phase, certains résultats ont été transformés sous forme de tableaux avec Word et de graphiques avec Excel.

2.4 Difficultés rencontrées

Notre enquête a été faite dans des conditions plus ou moins difficiles liées au caractère sensible du foncier qui rend difficile l'accès à l'information. Il faut également noter que la commune de Saly a été récemment créée (2008). C'est pourquoi elle ne dispose de certains documents comme les PLD², la carte administrative de la commune délimitant les quartiers, un PIC.

² Plan Local de Développement

DEUXIEME PARTIE : le cadre d'étude

La commune de Saly qui faisait partie de la communauté rurale de Malicounda a une position géographique stratégique, qui lui permet d'avoir plusieurs atouts qui rendent dynamique son économie. Ainsi elle a plusieurs fonctions dont la fonction économique, la fonction touristique et la fonction commerciale.

Dans cette partie il s'agit de faire l'historique de la commune de Saly, de faire sa localisation et de présenter ses atouts et ses potentialités.



CHAPITRE I : Historique

La commune de Saly a une histoire très riche liée à son évolution rapide qui lui a permis de passer d'un statut de village à celui de commune. Selon Gilles Sauter, les villes africaines sont nées de, et pour l'activité européenne et le reste en découle. Ce point de vue nous inspire à réfléchir sur les facteurs déterminants de la naissance de la ville de Saly. Quelque soit les facteurs, il est évident que l'urbanisation de Saly a été influencées par le tourisme qui a atteint ces proportions de développement grâce à son extraversion.

Dans ce chapitre on a étudié Saly, un village de la CR de Malicounda, son érection en commune et les problèmes fonciers hérités de la communauté rurale dont il appartenait.

1.1 La naissance du village de Saly

Au cours de nos entretiens nous avons essayé de retracer avec des anciens l'histoire de la naissance du village de Saly. Selon cette tradition orale Saly serait créé par Djérow Pouye qui est originaire de Bargny et Baba Nding Sankaré qui vient des la Gambie. Ces derniers étaient des amis depuis que Djérow, partie en Gambie pour une campagne de pêche y a rencontré Baba Nding. A son retour au Sénégal, il s'accompagne de son nouvel ami qu'il laissa à Kel³ où ils avaient transités.

Quelques années après, il retourna dans ce village pour récupérer son ami et l'amener auprès de lui à Saly. Djérow donna à Baba Nding des champs à cultiver où il élit domicile. Djérow appela son quartier Saly lébougui qui a pris aujourd'hui le nom de Saly Nhiakh Nhiakh et Baba Nding nomma son quartier Saly Bambara qui conserve le même nom. C'est par la suite que des proches de ces deux viennent les rejoindre dans le site. Les lébou qui venaient de Bargny, Yoff, et Dakar sont installés par le fondateur de Saly lébougui qui les offre en même temps des terres à cultiver. Il en est de même pour le fondateur de Saly Bambara, rejoint par ses parents bambaras.

Plus tard le quartier Darou est créé par Alassane Seck originaire de Kel. Mamadou Sow vient de Guigane⁴ et crée Saly Peulgui. C'est bien après que les quartiers Saly Vélingara, Saly Joseph, Saly coulang, Saly Tapé ont été créés.

³ Village situé dans la communauté rurale de Yenn dans la région de Dakar

⁴ Village qui se trouve sur la route de Touba

1.2 Saly un village de la communauté rurale de Malicounda

Avant la réforme administrative de 2008, Saly était un village de la communauté rurale de Malicounda. Ce dernier est érigé en Communauté Rurale avec la mise en application de la réforme administrative, territoriale et locale de 1972 (loi n° 72-25 du 25 avril 1972). Elle était limitée au Nord par la Communauté Rurale de Sindia, au Sud par la Communauté Rurale de Nguéniène, à l'Est par la Communauté Rurale de Sandiara et à l'Ouest par l'Océan Atlantique et la Commune de Mbour. Ces limites géographiques montrent parfaitement que Saly faisait partie intégrante de la CR de Malicounda. Cette communauté rurale avait un potentiel économique important qui lui était conféré par le village de Saly bordant la façade maritime et ayant ainsi une économie touristique très développée et d'un marché tournée vers le tourisme.

1.3 L'érection de Saly en commune

A l'origine on lui connaissait sept quartiers qui constituaient le village : Saly niakh niakhal Saly Coulang, Saly darou, Saly tapé, Saly joseph, Saly bambara, Saly Vélingara. Ces quartiers presque concentrés au niveau de la station balnéaire étaient occupés par des pêcheurs et des agriculteurs. La carte montre l'occupation de l'espace de Saly avant l'urbanisation. On constate que l'habitat était concentré vers l'ouest, à proximité de la mer qui abrite quelques hôtels et également vers le sud. Au nord se développent quelques quartiers, le nord est presque vide.

Mais à partir des années 90, la ville de Mbour, saturée, étend ses tentacules à l'ouest de la CR de Malicounda. Cette partie occidentale correspond au village de Saly. Il s'y ajoute la population qui vient des campagnes les plus proches, et également des autres régions du Sénégal.

Bien qu'ayant un statut de village, Saly présente un visage urbain à la différence des autres villages de la CR de Malicounda. Cela s'explique par le développement des activités touristique qui ont rendu la localité dynamique et attractive. Le 10 juillet 2008 date du décret de redécoupage administratif du Sénégal Saly est érigé en commune.

« Selon une légende le nom du village de Saly viendrait du prénom d'une jeune fille qui aurait répondu à un navigateur par son prénom à la question qui lui avait été posée, à savoir, comment se nomme ton village.

Le village trouve son origine par le fait que les portugais avaient implanté un comptoir pour les échanges commerciaux avec l'ouest de l'Afrique. Les commerçants portugais auraient appelé cet emplacement Sali du Portugal, une appellation qui a évolué dans le temps pour devenir Saly Portudal. »

Aujourd'hui ce redécoupage du territoire national est un coup dur pour la communauté rurale de Malicounda car avec l'érection de Saly en commune elle a perdu une partie stratégique de sa côte et par conséquent toute la station balnéaire de Saly. Ceci a réduit considérablement son foncier mais également son potentiel fiscal.

1.4 Les problèmes hérités de Malicounda

En 1999, la CR de Malicounda a procédé à la désaffectation de ses terres. Mais aucune notification n'était faite aux anciens attributaires. C'est pourquoi aujourd'hui on retrouve plusieurs actes pour chaque parcelle de terre. Ce phénomène est presque à l'origine des litiges fonciers qui existent dans la commune de Saly.

En 2008 la mise en place d'une délégation spéciale a rendu complexe la problématique foncière, car ces nouvelles autorités de la commune ont procédé à la régulation de parcelles sans tenir compte des documents existant.

Il s'y ajoute que l'implantation tout azimut n'a pas été organisée par l'Etat. Et cela a eu un impact sur la trame de la ville qui dans certains quartiers, ne répond pas aux normes d'une planification urbaine. Il s'agit des anciens quartiers où les rues sont étroites et finissent souvent sur des impasses. On constate également des alignements sans plan. C'est la résultante des morcellements individuels.

CHAPITRE II : Localisation

CARTE 1 : Essai de situation



Source : internet

La commune de Saly Portugal est créée en 2008 par la loi n° 2008-14 du 18 mars 2008, mettant en place de nouvelles communes dans les régions de Fatick, Kaffrine, Kaolack, Kédougou, Kolda, Louga, Matam, Saint-Louis, Sédhiou, Tambacounda, Thiès et Ziguinchor.

Elle se trouve dans la région de Thiès, sur la petite côte à 80 km au sud de Dakar entre Mbour et Ngaparou. La Commune de Saly Portugal est limitée au Nord par les localités de Gandigal et de Ngaparou ; au Sud par la commune de Mbour ; à l'Est par le territoire villageois de Malicounda ; à l'Ouest par l'Océan Atlantique. Il est important de rappeler que les frontières avec ses voisins ont été provisoirement déterminées et devaient être repris par

la commune. Seule sa limite orientale matérialisée par la N1 est visible. Par ailleurs il est difficile d'apprécier les limites de la commune de Saly avec celles de la commune de Mbour, de Gandigal et Ngaparou.

CHAPITRE II : les atouts et les potentialités de la commune

La commune de Saly Portugal présente plusieurs atouts et des potentialités économiques qui attirent les investisseurs et influence le développement de l'habitat. Toutes les activités qui s'y développent dépendent exclusivement du tourisme. Il s'agit du commerce, de la pêche et de l'artisanat. Dans ce chapitre a essayé de montrer les atouts et de diagnostiquer les potentialités de la commune.

2.1 Les atouts

2.1.1 Les atouts liés au tourisme

Saly Portudal est une station balnéaire. Sa position géographique et son climat océanique lui confère son choix privilégié par de grands investisseurs hôteliers. Aujourd'hui elle compte 16 hôtels dont 14 sont fonctionnels. A côté de ces hôtels se trouvent, des discothèques, des casinos, des restaurants, des boutiques artisanales, et des agences immobilières. Ce secteur fait rentrer beaucoup de devises qui permettent non seulement à la commune d'avoir des ressources, mais également de créer des emplois. Ceci rend attractif le milieu qui reçoit des populations venant d'horizon divers. Certains viennent pour des raisons de travail, mais d'autres pour y habiter définitivement.

La présence des hôtels a également favorisée le développement des services. Ainsi on note la présence de plus en plus des banques, des assurances, des centres commerciaux, des pharmacies etc.

L'art se développe de manière exponentielle. En plus de l'artisanat d'art au niveau de la station balnéaire avec un grand village artisanal, l'artisanat d'industrie se développe au bord de la route principale de Saly et à l'intérieur des quartiers. Il s'y trouve le grand musée de Helcom créé en 2010.

2.1.2 Les atouts liés climat

Tableau 2 : Les températures de SALY en 2008

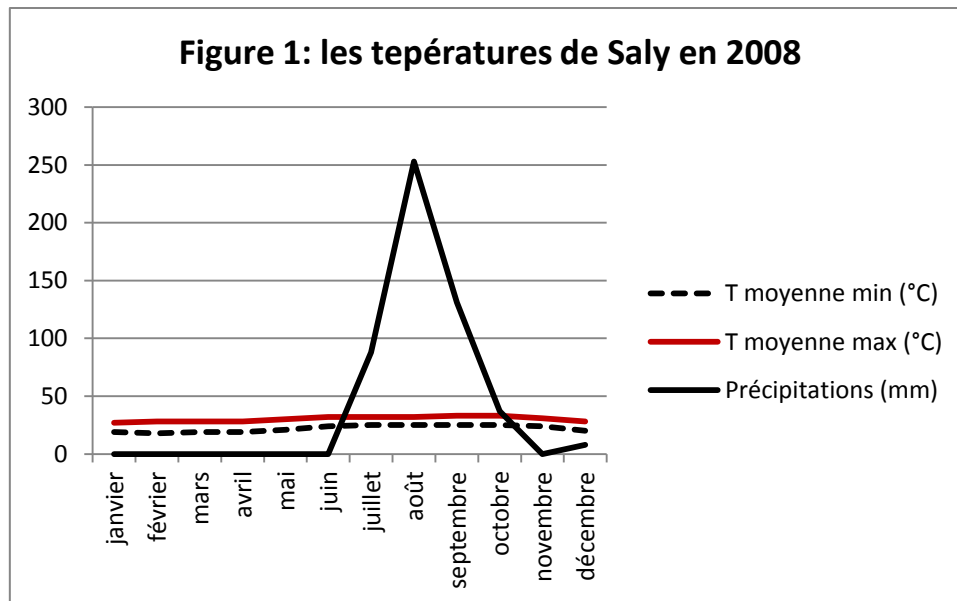
| Mois | T moyenne min (°C) | T moyenne max (°C) | Précipitations (mm) |
|-----------|--------------------|--------------------|---------------------|
| janvier | 19 | 27 | 0 |
| février | 18 | 28 | 0 |
| mars | 19 | 28 | 0 |
| avril | 19 | 28 | 0 |
| mai | 21 | 30 | 0 |
| juin | 24 | 32 | 0 |
| juillet | 25 | 32 | 88 |
| août | 25 | 32 | 253 |
| septembre | 25 | 33 | 131 |
| octobre | 25 | 33 | 37 |
| novembre | 24 | 31 | 0 |
| décembre | 20 | 28 | 8 |

Source : internet

La commune de Saly Portugal à l'instar de la petite côte dont elle fait partie, est caractérisée par son climat de type sahélien avec deux saisons : une saison sèche qui dure de novembre à juin et une saison des pluies qui dure de juillet à octobre. Du fait de sa situation sur la côte, elle bénéficie de l'alizé et de la brise maritime. Ceci favorise l'implantation humaine qui entraîne une forte urbanisation.

Les températures moyennes minimum sont plus faibles au mois de février et les températures moyennes maximales sont plus fortes au mois de septembre et octobre si l'on se réfère aux données enregistrées en 2008. Mais force est de constater que ces températures sont relativement élevées, mais faibles si on les compare à celles enregistrées à l'intérieur du pays.

Ceci favorise l'arrivée de population venant de l'intérieur du pays pour échapper au climat hostile.

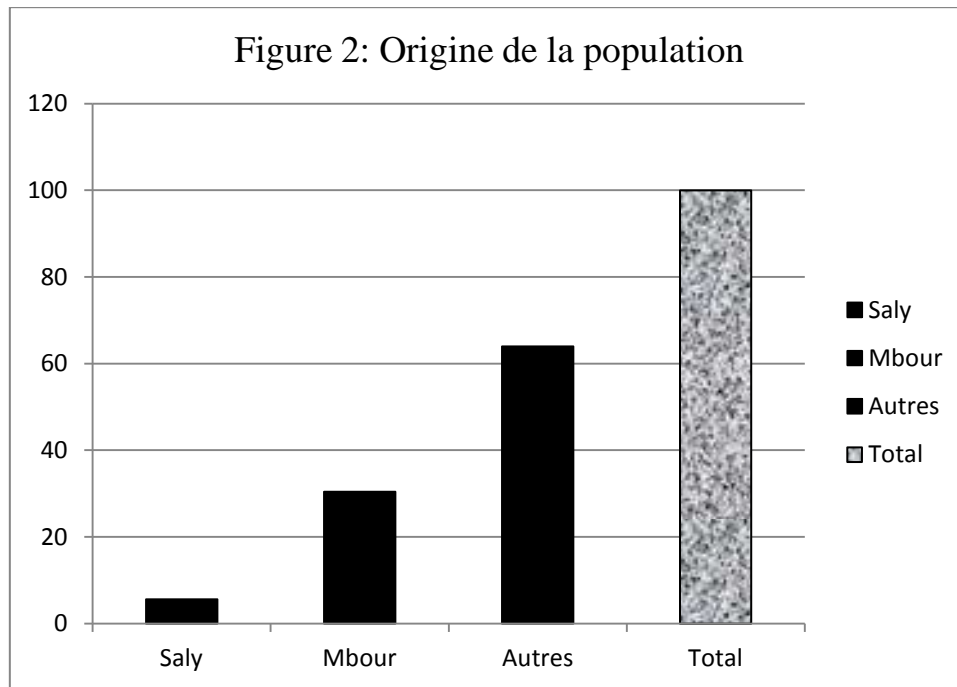


Source : enquête de terrain

2.1.3 Les atouts liés à la démographie

La commune de Saly Portugal est le lieu de convergence de populations venant d'origine divers. Seul les 5,6% de la population interrogée sont originaires de Saly. Ce pourcentage est presque compris dans la tranche d'âge (15-20ans). Ce mouvement de population est récent car pendant les années 90, Saly était composé de quelques quartiers occupés par des pêcheurs, des agriculteurs et les activités touristiques. En moins de 20 ans Saly est devenue une grande ville en termes de peuplement et d'urbanisation. Cette forte présence de la population favorise le développement du commerce, l'implantation des services et l'évolution du bâti avec la disparition de plus en plus de l'aspect rural au profit de l'aspect urbain. Mais aujourd'hui, il est difficile de déterminer exactement sa population. Le dernier recensement a donné 4 006 habitants et 457 ménages, mais d'autres sources, liées au tourisme, avancent le chiffre de 20 000 personnes au total. La mairie l'estime à 10 000 habitants. Mais il est important de préciser que le chiffre 20000 avancé par certaines sources prend en compte les touristes dont le séjour est temporel. Et du dernier recensement à nos jours, la population de Saly a connu une forte croissance. C'est pourquoi nous allons retenir le chiffre de la mairie qui nous semble être plus fiable du fait qu'elle prend en compte la population résidente.

| Origine | Nombre | % |
|---------|--------|------|
| Saly | 14 | 5,6 |
| Mbour | 76 | 30,4 |
| Autres | 160 | 64 |
| Total | 250 | 100 |



2.1.4 La pêche

Saly est avant tout un village de pêcheur. Ce secteur d'activité qui été très développé est presque en disparation au profit des hôtels qui ont presque occupé le long de la plage. Aujourd'hui 8% de la population sont des pêcheurs (**enquête de terrain**). Ces derniers se concentrent en majorité à Saly Nhiakh niakhal non loin de la mer. La commune de Saly a un petit port avec deux zones de débarquement : Saly Coulang et Saly niakh niakhal. Mais l'extension des hôtels au bord de la mer et leur besoin de plage propre à l'abri de toute pollution, ont permis aux autorités de prendre des mesures interdisant le fumage des poissons et limitant leur séchage. Aujourd'hui la commune de Saly dépend de la commune de Mbour en termes d'approvisionnement en poisson.



Photo : pêcheurs à Saly

2.2 Les potentialités de la commune

La commune de Saly Portudal regorge des ressources importantes dont l'exploitation peut rendre davantage son économie dynamique. Il s'agit des ressources fiscales, de la disponibilité d'une main d'œuvre et de ressources humaines.

2.2.1 Le potentiel fiscal

La commune de Saly a un potentiel fiscal énorme. Cet impôt provient de taxes payées par les hôtels, des boîtes, des bars, la CFPB, les stations d'essence etc. mais selon les résultats de notre enquête on note une fuite fiscale liée à la fréquence du non bâti qui échappe au contrôle de la municipalité. Ce dernier ne parvient pas à identifier les propriétaires. La présence importante du non bâti est la conséquence directe de la spéculation foncière. En effet, certains achètent des terrains et préfèrent les vendre deux à quatre ans après pour gagner le double ou le triple du prix d'achat.

La croissance des prix des parcelles à usage d'habitation les rend inaccessibles pour les populations aux moyens limités.

Il faut noter également l'absence d'une gare routière à Saly. Les « taxis calendo » qui font le trajet Mbour-Saly, payent une taxe de 200f. La collecte se fait au niveau des deux entrées principales : celles du croisement Saly et celle de Saly Niakh niakhal.

Ces taxes sont certes profitables à la collectivité locale, mais la mise en place d'une gare routière peut lui permettre de capter toutes les taxes du transport.

Toutes ces ressources si elles sont bien gérées, peuvent contribuer à augmenter les ressources de la commune.

2.2.2 une population nombreuse

La massification de la population est favorable à la mise en place d'un grand marché pouvant permettre de capter les devises. Le marché de Saly est plus tourné vers le tourisme. Par conséquent on note la fréquence des marchés de rue qui échappent au contrôle de la mairie. Une bonne partie de la population se déplace jusqu'au marché de Mbour pour s'approvisionner en denrées alimentaires.

Une bonne politique de gouvernance voudrait que les autorités anticipent sur les possibles évolutions de la ville. C'est dans ce sens que l'un des six principes de Caracas demande de subordonner la politique menée au rythme sociaux réels des quartiers et de leurs habitants, depuis la résolution des problèmes urgents jusqu'à la conduite des stratégies à très long terme. (**Fondation pour le progrès de l'Homme, 1996**). Ainsi il est évident que la mise en place d'un marché communale accessible est nécessaire car il permet non seulement de faire profiter la ville des taxes mais également éviter les déplacements aux habitants de Saly.

Les hôtels disposent d'une main d'œuvre à bon marché mais leur activité est saisonnière. Donc la fin de la saison touristique est synonyme de chômage technique pour certains employés. Cependant il est important de dire que le tourisme en dehors des emplois qu'il crée, favorise d'autres activités qui contribuent à réduire considérablement le chômage.

Les différentes fonctions révélées par l'enquête de terrain permettent de noter la disponibilité de ressources humaines. En effet, dans la commune de Saly Portudal il y'a des enseignants, des ingénieurs, des médecins, des banquiers, des hommes d'affaire, des architectes etc. ces derniers dans le cadre d'une unification urbaine, doivent participer au développement

économique, social et culturel de la commune car « l'unification urbaine n'est donc pas seulement un objectif morphologique, mais aussi un problème sociale et politique (**George, 1974**)

TROISIEME PARTIE : Analyse des résultats

Au Sénégal le régime foncier a connu une évolution des indépendances à nos jours. C'est l'Article premier de la loi n° 64-46 qui définit le Domaine National. L'article 4 de cette même loi classe les terres du domaine national en quatre catégories en fonction de leur destination. Mais celles qui nous intéressent sont les terres des zones urbaines qui sont réservées au développement urbain.

Les chapitres de cette partie ont essayé d'analyser les résultats de notre enquête faite auprès des ménages mais également les différents entretiens que nous avons eu avec des personnes ressources. Ils sont au nombre de trois : le premier a essayé de voir d'abord les enjeux du foncier, le second met en relief les conflits découlant de ces enjeux et le dernier porte sur le jeu des acteurs.

CHAPITRE I : Les enjeux du foncier

Lavigne-Delville et Durand-Lasserve citées par KOUMASSOU (2009-2010) , affirment : « les enjeux fonciers auxquels sont confrontées toutes les politiques de développement sont l'accroissement démographique, l'accès à la terre et aux logements pour tous, la conciliation de la croissance économique et de la réduction des inégalités, les compétitions entre acteurs autour de la terre qui sont des sources des conflits à l'échelle locale et nationale, la gestion du peuplement et la question de la maîtrise de la croissance des villes, la nécessité pour les pays africains de réussir les politiques et réformes foncières ». Cette citation prend en compte parfaitement les enjeux que notre enquête et nos entretiens ont mis en évidence dans notre zone d'étude.

Dans la commune de Saly les résultats de notre enquête que nous avons essayé d'analyser dans les pages qui suivent, nous ont permis de comprendre que le foncier fait l'objet d'une compétition. Ce phénomène est lié à plusieurs facteurs : la croissance démographique, le développement économique, les décisions politiques, les phénomènes sociaux, les enjeux culturels et les politiques environnementales.

Tableau 3 : les enjeux du foncier

| Types d'enjeux | facteur déterminants | enjeux |
|-------------------------|--|--|
| Enjeux démographiques | -accroissement rapide- migrations – rareté des terres | -besoin de parcelles à usage d'habitation - |
| Enjeux socioéconomiques | Développent économique Développent du tourisme Disponibilité d'une population désireuse d'élire domicile | La spéculation foncière Recherche d'espace économique - Acquisition d'un pouvoir social |
| Enjeux culturels | Risque de disparition de la population autochtone Recomposition sociale | Morcellement et vente de parcelle – vente des terres familiales - |
| Enjeux politiques | Clientélisme politique – contexte électorale - volonté de l'Etat de relancer le tourisme | Attribution de parcelle au partenaire politique – importance du domaine de l'Etat. Retrait du domaine de l'Etat à la SAPCO |
| Enjeux environnementaux | Présence des hôtels Population nombreuse | Protection de l'environnement de la ville – gérer les terre de la petite cote |

Source : *Enquête de terrain*

1.1 Les enjeux démographiques

Sur le plan démographique les enjeux sont visibles. Ils sont liés à la croissance démographique et à la composition de la population.

1.1.1 La croissance de la population

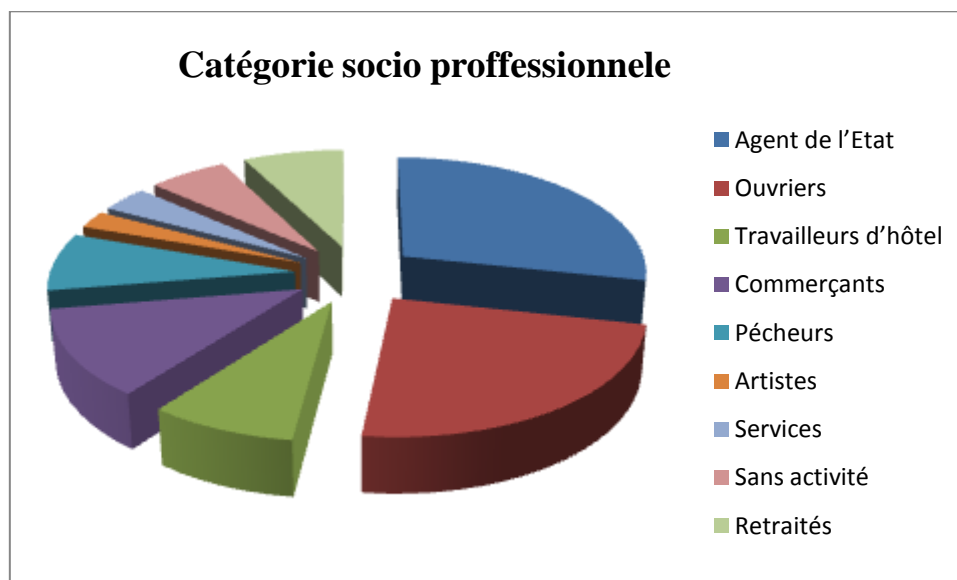
« L'essor de la population repose sur l'augmentation de la population des villes existantes et la multiplication du nombre de localités urbaines ». (A. Dubresson, 1998). Cette affirmation de Dubresson montre que le rythme de croissance de la population est plus élevé dans les villes que dans les campagnes. Mais si cette croissance est due d'une part à la multiplication du nombre de localités urbaines, c'est à cause d'une forte migration des ruraux vers les zones urbaines.

La population de Saly s'accroît à un rythme très rapide. Par souci de fiabilité, nous nous gardons d'avancer des chiffres relatifs au taux d'accroissement naturel. Mais l'extension rapide de la ville démontre parfaitement l'importance de la population. La croissance de la population s'accompagne d'une forte urbanisation. Ainsi la recherche de terres habitables devient une grande préoccupation. La composition de la population montre une forte domination de la population non autochtone. Cette dernière représente 94% de la population total. Sa présence dans le site est récente et vient de toutes les parties du Sénégal. La proportion importante des agents de l'Etat (28,4%) et des retraités (7,6%) surtout dans les nouveaux quartiers, laisse comprendre que ces populations étaient venues pour des raisons de travail, mais ils finissent par résider.

1.1.2 La composition de la population

La composition de la population selon les catégories socioprofessionnelles montre l'importance de la population aux moyens modestes. Cette dernière est plus concentrée dans les quartiers traditionnels comme Saly Vélingara, Saly Joseph, Saly tapé. Cette inégalité sociale peut se lire également sur les établissements scolaires. En effet, les résultats de notre enquête révèlent que la commune de Saly comprend deux CEM (Saly Vélingara et Saly carrefour). En termes de résultats à l'examen du BFEM, le CEM de Saly carrefour qui polarise les quartiers neufs, dépasse de loin celui de Saly Vélingara qui reçoit les élèves des anciens quartiers (Vélingara, Saly Joseph, Saly tapé). Ce phénomène montre que ce sont les élèves issus de famille vivant au dessus du seuil de pauvreté qui fréquentent le premier. Alors que le dernier accueille les élèves issus de familles aux revenus modestes. Ceci nous permet de confirmer l'hypothèse selon laquelle les nouveaux quartiers sont occupés par des populations qui viennent d'ailleurs et dont l'arrivée est récente.

La population interrogée est composée de 91,6% d'hommes et de 8,4% de femmes. Ce pourcentage ne s'explique pas par l'absence du chef de famille mais plutôt par le fait que les femmes qui viennent également pour des raisons de travail y résident définitivement. Il s'y ajoute celles qui viennent d'ailleurs et s'installent pour des raisons diverses.



Source : Enquête de terrain

1.2 Les enjeux socioéconomiques

Les enjeux socioéconomiques sont nombreux mais nous allons retenir trois : la spéculation foncière, le besoin d'espace économique, la terre un moyen d'ascension sociale

1.2.1 La spéculation foncière

A Saly la terre est devenue une marchandise. La forte présence des agences immobilières montre l'intérêt que suscite le foncier dans toutes ses composantes : les résidences en location, la vente de parcelles à usage d'habitation etc.

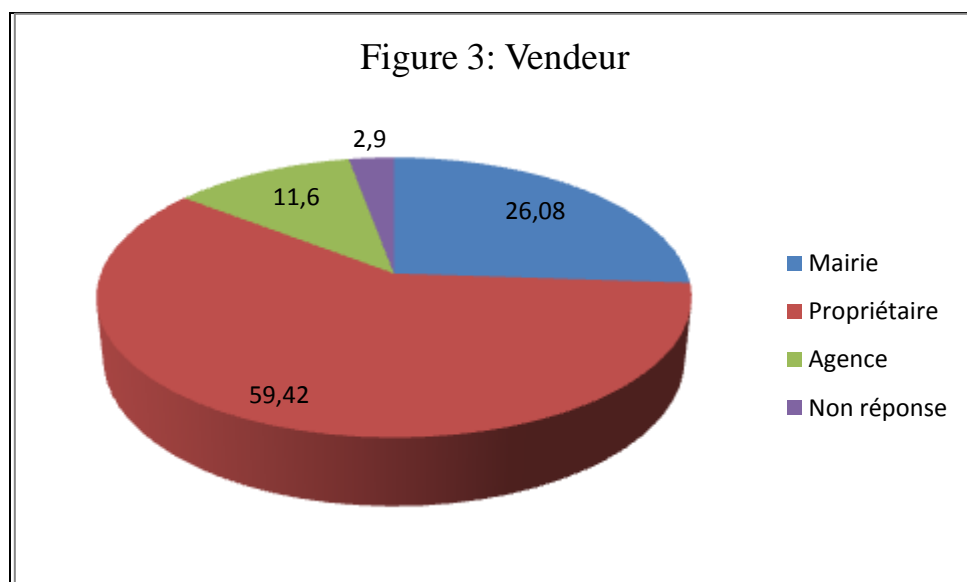
Les autochtones sous l'effet de la pression liée au tourisme ont vendu leurs terres. Aujourd'hui ils sont les grands perdants, dit un chef de ménage, car en dehors de la maison familiale, les héritiers doivent à l'instar des nouveaux venus, acheter du terrain pour construire. Les 59,42% des vendeurs de terrain sont les propriétaires. Ce pourcentage élevé

s'explique par la vente de l'héritage familiale et la spéculation foncière. Ces ventes sont aussi prises en compte dans celles des agences qui est à 11,6%.

Il est important de dire qu'à Saly le marché foncier échappe à l'application des législations donnant ainsi place à une véritable spéculation foncière d'où l'importance de la décentralisation. Au Sénégal le domaine est une compétence transférée. Ce transfert concerne la gestion et l'utilisation du domaine national et du domaine de l'Etat.

Les collectivités locales ont la prérogative d'administrer les terres du domaine national dans leur grande majorité. Donc la décentralisation offre des perspectives d'une bonne gestion foncière à l'échelle de la commune. Cette bonne gestion foncière doit commencer par rendre accessible la terre en essayant de formaliser le marché foncier.

| Vendeur | Pourcentage |
|--------------|-------------|
| Mairie | 26,08 |
| Propriétaire | 59,42 |
| Agence | 11,6 |
| Non réponse | 2,9 |
| Total | 100 |



Source : Enquête de terrain

1.2.2 Le besoin d'espace économique

La commune de Saly a un développement économique qui repose sur le tourisme. Toutes les autres activités autres que le tourisme sont orientées vers lui. Il s'agit de l'artisanat, de la pêche et du commerce. Ces activités attirent des populations qui, une fois arrivés dans le milieu, cherchent à s'implanter définitivement. Pour mener ces activités ils ont besoins d'espace et de terre. Le tourisme se fait alors dans le domaine réservé à l'Etat qui était jusqu'en 2012 géré par la SAPCO. Aujourd'hui c'est l'Etat qui gère son propre domaine.

Les investisseurs louent en bail les terres qui abritent les hôtels. Cela a nécessité le déplacement d'une partie de la population du quartier Tapé.

1.2.3 La terre un moyen d'ascension sociale

La terre confère un pouvoir social. En effet, avant la révolution industrielle, dans beaucoup d'Etat, le pouvoir appartenait à la seigneurie qui détenait les terres. Mais si aujourd'hui le capitalisme a libéralisé la recherche de profit, on peu dire que la terre permet d'acquérir une place dans la société. C'est pourquoi dans toutes les localités ou la terre fait l'objet d'une compétition le foncier crée de nouveaux riches.

1.3 Les enjeux culturels ;

En général la propriété foncière est revendiquée par les autochtones, des chefs coutumiers ou religieuses. Mais la commune de Saly présente un aspect un peu particulier à cause de son développement économique fulgurant.et de sont histoire démographique. En effet, dans la commune de Saly la loi sur le domaine national a anticipé sur les revendications de la terre. L'Etat avait certes nationalisé les terres mais chaque exploitant d'une terre avait gardé une part, même au cours des entretiens certains pensent qu'ils sont victimes d'injustice.

Aujourd'hui les Lébou et les Bambara qui sont les premiers autochtones ne sont pas en mesure de s'identifier aux terres qu'ils ont vendues, donné gratuitement ou partager en famille.

1.3.1 Les premiers occupants

Dans la commune de Saly les premiers résidents étaient les propriétaires des terres Ils s'en

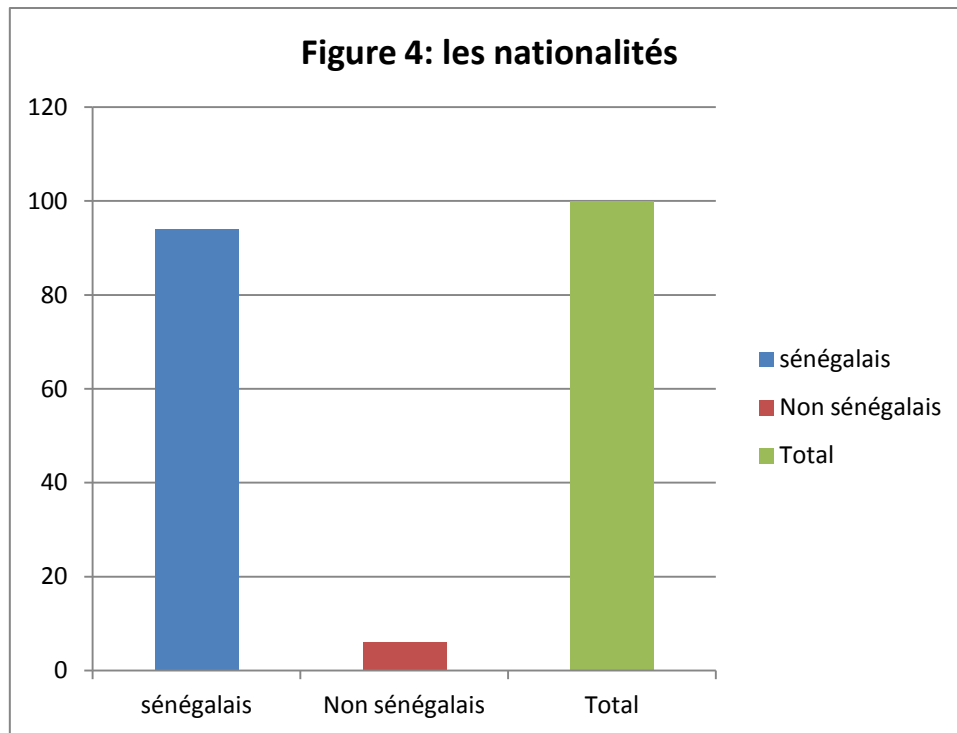
servaient pour les activités agricoles. L'extension de Mbour et le développement de la localité à poussé ces derniers à morceler ces terres pour se les partager. Ce partage est suivi de la vente de ces parcelles soit pour construire, soit pour investir dans d'autres activités comme le commerce. Cette population ne fait plus le poids et même dans l'avenir, peut être dispersée entre Saly, Malicounda, Ngaparou, Gandigal Somone etc. « aujourd'hui je regrette d'avoir vendu toutes mes terres, parce que mes héritiers sont obligés d'aller acheter du terrain ailleurs » dit un chef de famille. Ce cri de cœur illustre parfaitement ce qu'on vient de dire.

Saly tapé qui se trouve dans le domaine de l'Etat a vu une grande partie de son domaine occupé par les hôtels. Les autres quartiers subissent les effets de la migration. Dans ces derniers la population pauvres est importante avec un niveau de vie faible.

1.3.2 La recomposition spatiale et sociale

Aujourd'hui le bâti se transforme avec l'arrivée des étrangers qui achètent les maisons auprès des premiers résidents pour les modifier ou les reconstruire. Au près des anciennes maisons en état de délabrement, se développe un autre type d'habitat qui présente un aspect moderne.

Notre enquête montre que toutes les ethnies du Sénégal sont représentées à Saly. En plus, au delà de la station balnéaire, on retrouve presque dans tous les quartiers des blancs qui habitent dans leur propre maison. On retrouve également beaucoup d'africain non sénégalais. Ce pourcentage de 6% révélé par l'enquête n'a pas pris en compte la population blanche qui se trouve au niveau de la station balnéaire pour des raisons touristique. Cependant la population blanche qui a des résidences dans les quartiers de Saly et les africains non sénégalais composent ce pourcentage. Saly donne l'image de Dakar et cela nous pousse à réfléchir sur son devenir en termes de développement économique, de situation démographique et sociale.



Source : enquête de terrain

1.3.3 Les enjeux politiques

Depuis que Saly était un village de la CR de Malicounda, elle présente des enjeux politiques importants. Avec la communisation, ce phénomène s'est accéléré. En effet, comme nous l'avons évoqué plus haut, la terre confère un pouvoir social. « Elle permet également de satisfaire un clientèle politique » dit un chef de famille. Ainsi, la terre devient un moyen de corruption et de chantage permettant de capter, de garder ou de récompenser des militants politiques.

Les terres du domaine national sont gérées par la collectivité locale qui a le pouvoir d'affecter ou de désaffecter des terres. Mais la spéculation foncière doit être réglementé par les institutions politiques enfin de protéger une population en besoin de terre et aux moyens limités. Nos entretiens avec certaines personnes ressources nous ont permis de comprendre que dans la commune de Saly, les spéculateurs fonciers ne subissent aucun contrôle de la part des autorités politiques, si nous nous refusons le droit dire que ces derniers détiennent parfois beaucoup de terrains. La population sans moyen ne peut plus accéder à la terre. C'est pourquoi il importe de réfléchir et d'aller vers une humanisation des reports qui unissent la

population de la ville. Et à l'initiative de cette politique, doit se sentir concerné en premier chef la municipalité. Toute décision prise ou non prise défavorable à la population, relèverait d'une mauvaise gouvernance.

1.4 Les enjeux environnementaux

Le développement urbain, en dehors des opportunités qu'elle présente, s'accompagne de la dégradation de l'environnement. L'usage abusif du domaine marin entraîne une forte dégradation des côtes mais également une surexploitation du sable marin. La mise en place d'un espace vert est une priorité dans les zones à forte concentration de population pour permettre à la ville de respirer. C'est pourquoi la présence de la SAPCO est plus qu'important pour gérer et aménager la petite côte en général et Saly en particulier.

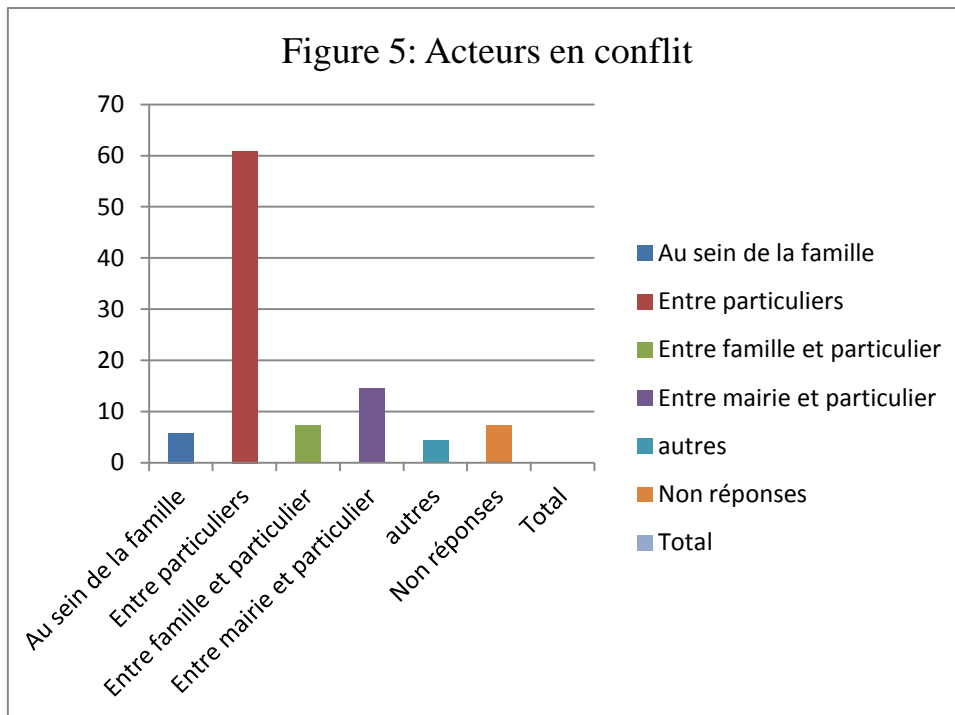
CHAPITRE II : Les conflits fonciers

Malgré la loi sur la décentralisation qui confie l'administration des terres du domaine national aux collectivités locales, les litiges fonciers sont plus que jamais importants au Sénégal. Ils concernent presque tous les acteurs du foncier et peuvent revêtir divers caractères selon la cause du conflit.

2.1 Les acteurs en conflit

Les enjeux cités plus haut suscitent une compétition faisant intervenir plusieurs acteurs. Selon notre enquête les conflits fonciers sont réels dans la commune de Saly et concernent presque tous les acteurs : les particuliers, les familles, la mairie, l'Etat, etc.

Les conflits entre particuliers sont plus importants avec 60,9%. L'importance de ce pourcentage s'explique par les ventes illicites, la vente d'un terrain à plusieurs personnes. Les conflits au sein des familles (5,79%) occupent une place relativement faible à cause de la quasi inexistence des terres à hériter (les premiers occupants ont presque vendu toutes leurs terres). Entre famille et particulier le pourcentage est de 7,24. Entre la mairie et les particuliers le taux est relativement important et est lié surtout à la désaffectation de parcelle d'un particulier par la mairie. Le groupe des autres peut être compris comme les conflits liant personnellement un agent de la municipalité et un particulier ou une famille, l'Etat et la mairie.



Source : Enquête de terrain

2.2 La nature des conflits

Les conflits en général sont très fréquents dans les zones à importants enjeux fonciers. Saly est une commune où diverses acteurs sont présents et s'activent pour disposer de terre. Les raisons de ces conflits sont :

- le double emploi : dans la mairie de Saly les litiges liés à la vente de terrain à plusieurs personnes, sont très fréquents. Pour la plupart des cas, les parties en litige détiennent toutes des documents légaux pour le même terrain. La commune de Saly a hérité ces problèmes de l'ancienne communauté rurale de Malicounda dont elle était partie intégrante avec la désaffectation des terres en 1999. Comme nous l'avons évoqué plus haut l'administration de la commune par une délégation spéciale en 2008 a accru entre les problèmes les nouveaux propriétaires et les anciens.

- Le partage de l'héritage de la famille : le partage de l'héritage familial est souvent source de conflit car l'agrandissement de la famille instaure le souci de la suffisance des terres disponibles.

- Propriétaire non reconnu par la mairie : dans les quartiers situés dans le domaine privé de l'Etat, ceux qui y détiennent des terres sont contraints de les céder, si ce dernier décide de les

mettre en valeur. Il faut également noter la désaffectation de parcelles par la mairie.

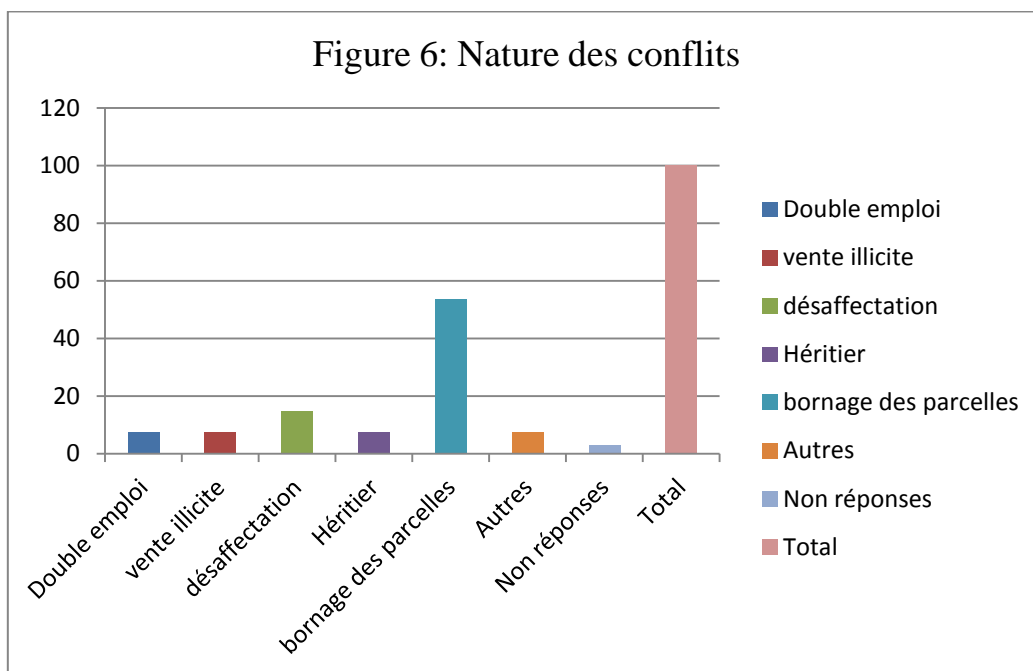


Tableau : Nature des conflits

| Acteurs | Nature des conflits | Mode de règlement |
|-----------------------------------|---|-------------------------------------|
| Au sein des familles | -héritage - | Consensus Notable gendarmerie |
| Entre particulier | -Double emploi -Numéros identiques | Mairie (négociations) tribunal |
| Entre particulier et municipalité | -Désaffectation -Non notification de la désaffectation | |
| Entre Etat et municipalité | Problème de délimitation du domaine de l'état | |

Source : *Enquête de terrain*

CHAPITRE III: Le jeu des acteurs

Les acteurs qui s'activent autour du foncier développent des stratégies en fonction des enjeux qu'ils poursuivent. A l'intérieur du Sénégal la terre est sous exploitée à cause des conditions climatiques défavorables à l'agriculture. Mais au niveau des côtes sénégalaises la terre est surexploitée. Ce phénomène beaucoup plus important au niveau des villes côtières se caractérise par la présence de plusieurs acteurs aux intérêts soit divergents soit convergents. C'est pourquoi il importe de préciser que l'enjeu suscite des relations qui peuvent reposer sur l'échange ou le conflit. Ce jeu sera étudié à travers les stratégies de gestion de la terre et le règlement des conflits fonciers.

1.1 Stratégies de gestion de la terre

Fotsing cité par AKPINF (2006), dit « les stratégies d'accès à la terre sont classées suivant les acteurs qui s'affrontent. Elles sont variées et inspirées des logiques individuelles ou collectives, coutumières ou étatiques ». Au Sénégal aussi bien au niveau des campagnes qu'au niveau des zones urbaines, il existe toujours des communautés qui s'identifient au foncier. De ce fait les nouveaux venus sont toujours perçus comme une menace sur les règles coutumières. L'évolution de ces milieux accroît les enjeux et par conséquent les acteurs essaient de marquer leur présence à travers les stratégies qu'ils développent.

Dans la commune de Saly la logique coutumière des terres n'est pas importante du fait de son caractère spécifique (recomposition spatiale, croissance démographique, développement économique). Mais on ressent la logique étatique qui s'applique à travers la disposition législative. Le domaine de l'Etat est géré par la SAPCO. Mais aujourd'hui il s'est engagé dans la logique de relance du tourisme pour la rendre plus dynamique. Et pour atteindre cet objectif il est nécessaire de protéger les investisseurs. C'est dans ce sens que l'Etat a résilié le bail emphytéotique portant sur la superficie de 577ha 17a 50 ca.

La collectivité locale développe des stratégies en essayant de se conformer à la loi. Mais elle est composée par des élus locaux qui ne peuvent pas échapper à la pression de certains groupes porteur de voix ou de pouvoir financier.

La logique individuelle est plus importante et peut se percevoir à travers la spéculation foncière. En effet des personnes ayant les moyens, achètent des parcelles et le revendent des

années après au double du prix d'achat.

Tableau Structures qui gèrent le foncier de la Commune de Saly

| N° | Structures qui gèrent le foncier | Domaines d'intervention | Observations |
|----|----------------------------------|--|---|
| | Etat | -gère les terres du domaine privé de l'Etat | En 2012 l'état Sénégalais a décidé de céder ses terrains domaniaux aux particuliers |
| | Mairie | Terres du domaine national | |
| | SAPCO | -aménagement de la petite cote Gestion des résidences | Ne gère plus le domaine privé de l'Etat à Saly |
| | Agences immobilières | -gestion de résidence -Vente de parcelles | Complicite la situation des locataires |

Source : Enquête de terrain

2.3 Règlement des conflits

Les enjeux en général génèrent des conflits. C'est des réalités auxquels les acteurs font face. Notre guide d'entretien nous a permis de comprendre le mode de règlement des conflits : La négociation et la compromission sont les voies privilégiées par la mairie.

Mais à défaut d'un consensus entre les parties, le dossier est transféré aux services judiciaires de l'Etat. Mais selon les agents de la mairie la majorité des dossiers qu'ils reçoivent sont réglés à l'amiable. Mais qu'en est-il pour les conflits qui opposent la municipalité et les particuliers ?

La nécessité de répondre à cette question permet de rappeler l'importance de la décentralisation dans la prévention des crises. C'est pourquoi les élus locaux doivent comprendre le rôle des commissions domaniales et surtout de savoir le sens et l'objectif du pouvoir d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national.

La solution aux conflits fonciers passera nécessairement par la disparition des inégalités à l'accès à la terre et la mise en place d'une politique foncière conçue dans le respect des objectifs de la décentralisation.

Conclusion

Aux termes de notre étude nous pouvons dire que la question foncière se pose partout. Son importance évolue en fonction des enjeux, des acteurs en jeu et des stratégies qu'ils développent.

L'Etat du Sénégal est entrain de faire des efforts pour une meilleure gestion de la terre en mettant sur place des dispositions législatives. Nous pouvons citer toutes les lois qui régissent l'utilisation du foncier (loi sur le domaine national, loi sur le domaine privé de l'Etat), la décentralisation avec le transfert de compétences.

Cependant force est de constater que la problématique du foncier est plus complexe dans les zones attractives. Par exemple les villes situées à proximités des côtes comme c'est le cas dans notre cadre d'étude.

L'étude à révélé également la disparition de la sociologie de la terre ancestrale au profit de la sociologie de la terre généreuse.

ANDS : agence nationale de la démographie et de la statistique

CR : Communauté rurale

CFPB : Contribution foncière des propriétés bâties

PIC : Plan Investissement communal

SAPCO : société d'aménagement de terre de la petite cote

BIBLIOGRAPHIE

1. Amadou DIOP : cours méthodologie d'enquête
2. Amadou DIOP : cours sur l'aménagement du territoire
3. Abd el Kader Boye : Ethiopiques numéro 14 revue socialiste de culture négro-africaine avril 1978
4. Balde (M. L.) : L'urbanisation des villages traditionnels du Cap-Vert : le cas de Ouakam, 1982,1993
5. Centre de suivie écologique : Rapport sur l'état de l'environnement au Sénégal, Edition 2005
6. Brand (D) et Durosset (M.) : Dictionnaire thématique histoire et géographie,7è éd, 2005
7. Dossou Edouard AKPINF A Problématique de la gestion foncière dans les centres urbains secondaires du Bénin : CAS DE GLAZOUE ET DASSA-ZOUME Maîtrise de Géographie 2006
8. Dubresson (A.) et Raison (J.P.) : l'Afrique subsaharienne : un géographie du changement, 1998, Armand collin, pp101-131
9. Coopération sénégal-suisse, Bureau d'Appui : revue de presse, Lundi 13 au samedi 25 octobre 2008, numéro 319, pp 23, 24
10. Fondation pour le progrès de l'homme (FPH), 1996, Vers des quartiers plus humains : action public et initiative des habitants, Lib FPH, 96 P.
11. George (P.) et Verger (F.) : Dictionnaire de la géographie, 8^{ème} éd mise à jour, Avril 2004
12. GEORGE (p.) ,1974 : Précis de géographie urbaine, Paris 286p
13. Sautter (G.) : Parcours d'un géographe : des paysages aux ethnies, de la brousse à la ville, de l'Afrique au monde, 1993, éd Arguent
14. PDM : Programme de relance des politiques d'aménagement du territoire en Afrique, 2004

15. Sakhir DIAGNE : Plan d'action foncier du Sénégal, octobre 1996

- 16.** Thréance KOUMASSOU : Stratégies des acteurs et gestion de la propriété oncière par les collectivités locales : cas de la commune de Klouekanme, 2009 – 2010

17. Théma Larousse : le Monde d'aujourd'hui, 1990

18. <http://www.jo.gouv.sn/spip.php?article7215>: DECRET n° 2008-748 du 10 juillet 2008

| | |
|---|----|
| AVANT PROPOS..... | 2 |
| Introduction générale..... | 3 |
| Première partie : Cadre de la recherche..... | 5 |
| Chapitre I : Problématique..... | 6 |
| 1.1 Cadre opératoire..... | 6 |
| 1.1.1 Contexte | 6 |
| 1.1.2 Justification | 7 |
| 1.2 Objectif de l'étude..... | 8 |
| 1.2.1 Objectif général..... | 8 |
| 1.2.2 Objectifs spécifiques..... | 9 |
| 1.2 Hypothèses..... | 9 |
| 1.3 Cadre conceptuelle..... | 9 |
| 1.4 Chapitre II : Méthodologie..... | 12 |
| 2.1 La revue documentaire..... | 12 |
| 2.2 La collecte des données sur le terrain | 12 |
| 2.2.1 Les enquêtes quantitatives..... | 12 |
| 2.2.2 Les enquêtes qualitatives..... | 13 |
| 2.3 Traitement et analyse de l'information..... | 13 |
| 2.4 Les difficultés rencontrées..... | 13 |
| Deuxième partie : le cadre d'étude..... | 14 |
| Chapitre I : Historique | 17 |
| 1.1 La naissance de la ville de Saly..... | 17 |
| 121 Saly, un village de la communauté rurale de Malicounda..... | 18 |
| 1.3 L'érection de Saly en commune..... | 18 |
| 1.4 Les problèmes hérités de Malicounda..... | 19 |
| Chapitre II : Localisation..... | 22 |

| | |
|--|----|
| Chapitre II : les atouts et les potentialités..... | 23 |
| 2.1 Les atouts..... | 24 |
| 2.1.1 Les atouts liés au tourisme..... | 24 |
| 2.1.2 Les atouts liés au climat..... | 25 |
| 2.1.3 Les atouts liés à la démographie..... | 26 |
| 2.1.4 Les atouts liés la pêche..... | 26 |
| 2.2 Les potentialités économiques..... | 27 |
| 2.2.1 Le potentiel fiscal..... | 29 |
| 2.2.2 Une population nombreuse..... | 31 |
| TROISIEME PARTIE : analyse des résultats..... | 32 |
| Chapitre I : les enjeux du foncier..... | 33 |
| 1.1 Les enjeux démographiques..... | 33 |
| 1.1.1 La croissance de la population..... | 34 |
| 1.1.2 La composition de la population..... | 34 |
| 1.2 Les enjeux socioéconomiques..... | 35 |
| 1.2.1 La spéculation foncière..... | 36 |
| 1.2.2 Le besoin d'espace économique..... | 36 |
| 1.2.3 La terre un moyen d'ascension sociale | 37 |
| 1.3 Les enjeux culturels | 38 |
| 1.3.1 Les premiers occupants..... | 39 |
| 1.3.2 La recomposition spatiale et sociale..... | 39 |
| 1.4 Les enjeux politiques | 40 |
| 1.5 Les enjeux environnementaux..... | 40 |
| Chapitre II : Les conflits fonciers..... | 41 |

| | |
|--|----|
| 2.1 Les acteurs en conflit..... | 43 |
| 2.2 La nature des conflits..... | 43 |
| Chapitre III: le jeu des acteurs..... | 44 |
| 1.1 Stratégies de gestion de la terre..... | 46 |
| 2.3 Règlement des conflits | 44 |
| Conclusion..... | 46 |

Annexe 2 : guide d'entretien adressé aux agents de la mairie

- Identification

- Historique de la commune de Saly

- Les atouts de la commune

- Les relations avec les hôtels

- Les relations avec l'Etat sur le foncier à Saly

- Les ressources fiscales

- Les enjeux du foncier

- Les conflits fonciers

- Le règlement des conflits

Guide d'entretien adressé aux chefs de quartiers

- Identification
- Les fondateurs du village de Saly
- L'évolution des quartiers
- Relation avec la municipalité sur le foncier
- La spéculation foncière
- Les conflits fonciers
- Point de vue sur la gestion foncière