



**Mémoire**  
**Présenté par :**  
**Abdou SINE**

**Université Cheikh Anta  
Diop**

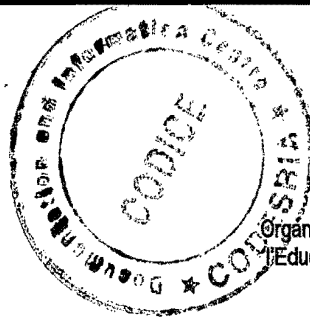
**L'URBANISATION SAUVAGE LE LONG DU LITTORAL: LA  
RESTRUCTURATION FONCIERE D'UN QUARTIER  
SPONTANE DE DAKAR:  
L'EXEMPLE DE GRAND-MEDINE**

---

**Année Académique: 2005/2006**



Université Cheikh Anta DIOP de Dakar  
- UCAD



Organisation des Nations Unies pour  
l'Éducation, la Science et la Culture

14.04.03  
SIN  
13136

**DEA Chaire UNESCO-UCAD**

*« Gestion intégrée et développement durable des régions côtières et des petites îles »*

**L'URBANISATION SAUVAGE LE LONG DU LITTORAL : LA  
RESTRUCTURATION FONCIERE D'UN QUARTIER SPONTANE DE DAKAR ;  
L'EXEMPLE DE GRAND MEDINE**

**Soutenu par  
Abdou SINE**

**devant un jury composé de :**

**Monsieur Alioune KANE Professeur, président du jury**

**Monsieur Amadou Tahirou DIAW Maître de conférence, rapporteur**

**Monsieur Alioune BA Maître assistant, rapporteur**

**Monsieur Papa SAKHO Maître assistant, membre**

**ANNEE UNIVERSITAIRE : 2005-2006**

# AVANT PROPOS

Ce mémoire d'étude et de recherche est réalisé pour l'obtention d'un diplôme d'études approfondies.

Il a comme cadre d'études Grand Médine qui est un quartier spontané de DAKAR c'est à dire dans la presqu'île du Cap-Vert. A travers cet étude, nous voulons montrer l'urgence qui prévaut dans la gestion du littoral, ce milieu fragile qui est de plus en plus convoité et exploité de façon irrégulière par les différents usagers.

Je remercie le bon Dieu de nous avoir donné la santé et la force pour mettre à terme ce travail. Je tiens à exprimer toute ma gratitude aux responsables du DEA de la Chaire UNESCO.

Je remercie en outre Monsieur Alioune BA d'avoir accepté de diriger ce travail sous la direction scientifique de Monsieur Amadou Tahirou DIAW à qui je manifeste toute ma reconnaissance pour sa disponibilité et ses critiques, mais aussi pour nous avoir aidé à faire le traitement de certaines cartes au laboratoire du LERG. A ces remerciements, j'associe le professeur Alioune KA ainsi que tous les intervenants de la Chaire UNESCO. Je n'oublie pas mes camarades de classe pour la parfaite entente et la communion qui ont prévalu tout au long de l'année.

Je remercie du fond du cœur le CODESRIA pour son soutien aussi important, qui a facilité la rédaction de ce mémoire mais aussi pour ses actions en faveur de la recherche en sciences sociales.

Je remercie Docteur Serigne Mor TOURE pour son soutien, qu'il reconnaisse dans ce présent document l'expression de ma profonde gratitude.

Nous remercions toutes les bonnes volontés qui ont manifesté leur disponibilité lors de la collecte des informations en particulier les populations de Grand Médine.

Mes remerciements vont également à l'endroit de ceux qui ont participé à la mise en forme du présent document et en particuliers Me KIMTO Khar GUEYE, Pierre SARR, Saybatou DIEYE, Balla .

## SIGLES ET ACRONYMES

**AOF** : Afrique Occidentale Française

**ATEGU** : Aménagement du Territoire et Gestion Urbaine

**BIT** : Bureau International du Travail

**CNRS** : Centre National de la Recherche Scientifique

**DEA** : Diplôme d'Etudes Approfondies

**DPS** : Direction de la Prévision et de la Statistique

**EAU** : Ecole d'Architecture et d'Urbanisme

**ENEA** : Ecole Nationale d'Economie Appliquée

**ENAM** : Ecole Nationale d'Administration et de la Magistrature

**FST** : Faculté des Sciences et Techniques

**IFAN** : Institut Fondamental d'Afrique Noire

**LERG** : Laboratoire d'Etudes et de Recherches en Géomatique

**NEPAD** : Nouveau Partenariat pour le Développement de l'Afrique

**ONAS** : Office National d'Assainissement du Sénégal

**ONG** : Organisation Non Gouvernementale

**ONU** : Organisation des Nations Unies

**PUF** : Presses Universitaires de France

**PS** : Parti socialiste

**STAGD** : Service Temporaire d'Aménagement du Grand Dakar

**UCAD** : Université Cheikh Anta Diop de Dakar

**UNESCO** : Fond des Nations Unies pour l'Education, la Science, la Culture

**VDN** : Voie de Dégagement Nord

## Problématique

Dans les pays en voie de développement, le mode de croissance des villes et le contexte économique et social dans lequel intervient l'urbanisation sont fondamentalement différents de ceux des pays développés.

La croissance urbaine dans le Tiers Monde est en fait le fruit d'une évolution démographique naturelle à laquelle s'ajoute un exode rural massif dû aux mutations économiques et sociales amorcées avec la colonisation et amplifiées par les aléas climatiques de ces dernières décennies.

C'est à partir des années 60 marquées par les indépendances en Afrique que l'urbanisation engagée dans les pays industrialisés avec la révolution industrielle a gagné le Tiers Monde à une allure déconcertante. En effet, au cours des deux dernières décennies, beaucoup de villes d'Asie, d'Afrique et d'Amérique latine ont vu leur population doubler.

Cette croissance urbaine se fait à un rythme supérieur à celui de la population mondiale. Par exemple, entre 1950 et 1975, la population urbaine a augmenté au taux de 4,5% dans ces pays, plus que le double du taux mondial. Par ailleurs, elle ne montre aucun recul ; il faudra accueillir dans les vingt prochaines années, près d'un milliard de personnes dans les villes.<sup>(1)</sup>

La poussée démographique a sous-tendu un taux d'urbanisation très élevé et selon les estimations du BIT, la population qui vit dans les zones urbaines des pays en voie de développement a plus que triplé : elle a été multipliée par 3,6 entre 1950 et 1980.

A ces facteurs de concentrations démographiques s'ajoute l'extension des agglomérations.

La population urbaine triple ou quadruple lorsque la population immigrante double. Dans le Tiers Monde en général, le trait caractéristique de l'urbanisation est que les forts taux de croissance urbaine ne correspondent pas à un dynamisme économique réel. Ce qui fait que les politiques urbaines dans ces pays sont confrontées à un problème central : la distorsion entre croissance démographique très élevée et une croissance très faible des activités et des emplois. Ainsi, le processus d'urbanisation des pays du Tiers Monde n'est pas dans l'ensemble la conséquence exclusive ou même principale de l'industrialisation, comme ce fut le cas pour les pays industrialisés au 19<sup>e</sup> siècle et au début du 20<sup>e</sup> siècle.

Il n'est pas non plus la conséquence d'une productivité croissante dégageant une main d'œuvre excédentaire de l'agriculture. Cette situation a au moins deux conséquences : la première est l'accentuation de la structure dualiste des économies sous-développées, en

---

<sup>(1)</sup> Adam (A) : **Restructuration participative et régularisation foncière des zones d'habitat spontané : l'exemple du village de Saguia commune de Niger** ; EAU, 1990, 77 p

cumulant les inconvénients du chômage urbain et du sous-emploi rural, la seconde, est le renforcement du phénomène de marginalisation péri-urbaine et la prolifération des bidonvilles qui sous des noms divers, ceinturent les villes du Tiers Monde.

En Afrique, la plupart des grandes villes actuelles (Dakar, Lagos, Abidjan ...) sont de création coloniale en rapport avec des objectifs économiques précis. Le dualisme de l'environnement urbain et particulièrement en Afrique, c'est aussi la conséquence de l'héritage de l'urbanisme colonial, basé sur la séparation de l'habitat indigène et de l'habitat résidentiel. Cette ségrégation existe jusqu'à ce jour dans les villes africaines qui sont à la fois un champ d'expérimentation et de réalisation d'avant garde en matière d'architecture et d'urbanisme, mais aussi le domaine où se cristallisent d'une façon particulièrement aiguë les problèmes des campagnes sous développées.

Au début du siècle, 5% seulement de la population africaine était dans les centres urbains, ce taux atteint en 1987 près de 34%, soit une population urbaine d'environ 195 millions sur un total de 575 millions d'habitants.<sup>(2)</sup> Actuellement, le taux de la population africaine vivant dans les villes, dépasse les 40% et dans certains pays africains, ce taux se trouve à plus de 45%.

En effet, les élites au pouvoir n'ont pas pu éliminer les avatars du système colonial en matière d'urbanisme et d'habitat, mieux, elles se sont surtout intéressées à pourvoir en logements et services les groupes sociaux dirigeants et à donner par ailleurs une image de marque aux grandes villes, surtout les capitales des nouveaux Etats.

Faiblement urbanisé par rapport à d'autres régions du monde, l'Afrique a par contre le taux de croissance le plus élevé 5,2% en moyenne, alors que dans le monde entier ce taux est de 2,8%.

En Afrique, l'exode rural et le croît naturel constituent les deux principales composantes de l'accroissement urbain. La migration de la campagne vers les villes, représente environ 50% pour l'ensemble du continent.

Aujourd'hui, devant cette forte croissance des agglomérations du Tiers Monde en général, cette fonction (se loger) si elle est remplie, l'est bien surtout dans des conditions médiocres et les autorités à qui revient la responsabilité de gérer les villes sont en général, débordées par l'ampleur du phénomène.

La forte progression de l'habitat précaire et la squattérisation des espaces périurbains de nos agglomérations constituent désormais une menace réelle à toute politique harmonieuse d'organisation et de gestion du développement urbain. Présentement, l'image la plus

---

<sup>(2)</sup> Niang (M) : La restructuration des quartiers spontanés de Dakar : L'exemple de Dali fort, UCAD, 1991, 174 p

caractéristique de l'habitat du grand nombre, qui accueille plus de 80% des populations nouvelles dans nos grandes villes est représentée, par une occupation irrégulière d'un espace en général non aménagé, non équipé et non desservi.

Au titre des mesures de substitutions, l'Etat du Sénégal a favorisé la mise en place en 1998 une fondation d'utilité publique dit « Droit à la ville » qui a pour objectif de réaliser au profit des collectivités et de l'Etat, des missions de maîtrise d'œuvre de projets de restructuration et de régularisation foncière ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre déléguées pour l'aménagement et l'équipement des quartiers non lotis.

Ne s'intéressant qu'à la ville moderne, « la ville légale », les services d'aménagements, sont continuellement dépassés par l'explosion de la ville réelle. L'urbanisme ne fait pas front à l'urbanisation, il lui court après et s'essouffle à réparer dégâts et désordres.

Dans ce cadre, les pouvoirs ont pendant longtemps utilisé ce qu'on serait tenté d'appeler « l'urbanisme du bulldozer » c'est à dire le déguerpissement pur et simple des installations qui se sont formées sans eux.. En somme, la non ville n'était considérée que comme une réserve de terrains et dans le meilleur des cas comme une liste de personnes à reloger.<sup>(3)</sup>

Cependant, les formes d'occupation irrégulières qui paraissent très dissemblables ont en commun plusieurs caractéristiques :

Les populations (anciennes ou nouvelles) qui y vivent disposent rarement de titres de propriétés pour les maisons qu'elles occupent de façon précaire ; les terrains ne font pas très souvent l'objet d'achat régulier mais, sont généralement occupés par des colonies qui y vivent sous la hantise d'un futur déguerpissement.

Ces zones d'habitats précaires communément appelées « habitat spontané » ne bénéficient pas dans la plupart des cas d'investissements et les constructions généralement denses ont été réalisées tant bien que mal par les habitants eux-mêmes sans respect des normes d'urbanisme préétablies. Il en résulte de graves défauts qui rendent cet habitat inconfortable.

Néanmoins, depuis deux décennies, un changement d'attitude par rapport à ces installations spontanées s'observe : des expériences sont menées, de par le monde pour améliorer l'état de fait. Mais l'initiative doit venir essentiellement des milieux politiques. Les pouvoirs publics préoccupés jusqu'à présent par la construction de logements, doivent se tourner vers des systèmes de distributions des sols qui fournissent des terrains sûrs et une infrastructure abordable et permettent aux familles individuelles et aux groupes communautaires de satisfaire eux-mêmes leurs besoins en logements.

---

<sup>(3)</sup> Dérick (P H) : *Economie et planification urbaine*, Paris, PUF, 1979, 2 t

Certes, il y a beaucoup de problèmes à résoudre pour atteindre cet objectif, mais des expériences ont déjà donné des résultats appréciables, elles méritent d'être poursuivies.

En analysant de près le cas sénégalais et le rythme de croissance accélérée de sa capitale Dakar, on se rend compte aussi que le phénomène d'urbanisation macro céphalique est une réalité et que les problèmes d'habitat s'y posent avec acuité.

Dans la zone métropolitaine, l'habitat spontané devient une préoccupation constante des autorités tant le phénomène connaît une croissance exponentielle. Ces zones, qu'elles soient centrales ou périphériques, s'offrent une occupation anarchique. A cela s'ajoute l'insécurité foncière et le manque d'assainissement et d'équipements.

La politique de déguerpissement et de destruction de ces zones d'habitat initiée durant la première décennie 1960-1970 ne fait que déplacer le problème dans l'espace en le rendant chaque fois de plus en plus aigu.<sup>(4)</sup>

Néanmoins, d'une politique coercitive de déguerpissement systématique, l'Etat a progressivement passé à une nouvelle politique de l'habitat social présentant plus de souplesse. Parmi les objectifs qu'il ambitionne de réaliser on peut retenir :

-Une augmentation de la capacité de production de logements des sociétés de promotion immobilière.

-L'aménagement de parcelles avec des normes minimales d'équipements en vue de l'accueil des populations nouvelles migrantes ou économiquement faibles (parcelles assainies).

-La lutte contre la spéculation foncière.

-L'amélioration des structures de financement.

-Les diverses initiatives : promoteurs privés, associations professionnelles, coopératives d'acquisitions de parcelles, coopératives type castors etc.

Cependant, quelle que soit la dimension sociale de cette politique, l'envergure de son action est très limitée par rapport aux besoins immenses des populations les plus nécessiteuses.

Insérés dans la structure urbaine, dépourvus des équipements d'accompagnement de l'habitat et sans aucune amélioration du tissu existant, ils deviennent des quartiers denses et inadaptés au mode de vie urbaine.

Aujourd'hui, les villes côtières de l'Afrique, 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. Sur ce plan, Dakar est l'un des exemples les plus éloquents. L'explosion urbaine qui fait de Dakar une monstrueuse

---

<sup>(4)</sup> Madavo © : *Installation spontanée de population, in France et développement*, vol no 1, mars 1976, p 17



métropole est d'autant plus inquiétante que la plupart des spécialistes de l'urbanisme n'hésitent pas à faire montre d'un certain désespoir.

Compte tenu de la multiplicité des activités cohabitant sur le littoral, une gestion de cet espace intégrant tous les paramètres, et tenant compte de toutes les activités, est indispensable sur la zone côtière. Cette idée est régulièrement évoquée sous le terme de « gestion intégrée des zones côtières ».

La gestion intégrée des zones côtières peut être définie comme étant un processus dynamique qui réunit pouvoirs publics et société civile, scientifiques et décideurs, intérêts publics et privés en vue de la préparation et de l'exécution d'un plan de protection et de développement des systèmes et ressources côtières. La gestion intégrée du littoral est, en d'autres termes, l'application au littoral du concept de développement durable qui vise à prendre en compte et à analyser, dans toutes les politiques, les aspects sociaux, économiques et environnementaux dans le souci d'assurer un développement équilibré, solidaire et partagé pour les générations présentes et futures.

De nombreuses tentatives de gestion intégrée ont vu le jour sur les littoraux, afin d'assurer une meilleure cohabitation de ces multiples activités mais sans, jusque-là, réellement y parvenir. L'ampleur de la tâche est à la mesure des nombreuses activités qui s'entrecroisent et ne poursuivent pas toutes les mêmes finalités.

Il s'agit de voir à travers le cas de Grand Médine, les raisons pour lesquelles, la gestion des quartiers irréguliers de Dakar qui jusque dans les années 1970 était confiné dans une pièce de marginalisation, suscite de nos jours un intérêt fort appréciable. L'amélioration de la situation de ces quartiers irréguliers dans la ville nécessite souvent une opération coûteuse telle que la restructuration, qui consiste à donner à un espace urbanisé en désordre à l'intérieur d'une agglomération existante, une meilleure structure par la rectification de certaines voies avec un minimum de destruction, la réalisation de certaines infrastructures et la libération de parcelles pour l'implantation des équipements collectifs.<sup>(5)</sup>

Dans ce quartier, nous allons essayer de voir la morphologie ainsi que les différents aménagements qui sont effectués.

Les objectifs de cette étude sont :

- De voir avec les populations, les différentes phases de la formation du quartier, ainsi que la structure sociale.
- D'analyser l'évolution du tissu urbain du quartier.

---

<sup>(5)</sup> Adam (A) : **Restructuration participative et régularisation foncière des zones d'habitat spontané : l'exemple du village de Saguia** commune de Niger ; EAU, 1990,77 p

➤ D'analyser aussi les aménagements qui sont effectués, ainsi que leur pertinence.

Ces objectifs s'appuient sur les hypothèses suivantes :

- La schématisation qui prévaut dans les rapports sociaux n'est-elle pas une conséquence logique des faits urbains ?
- Autrement dit est-ce que la situation actuelle en matière d'urbanisation est conforme aux aspirations des populations de Grand Médine ?
- Quelle est, la lumière des différents projets d'aménagements, la problématique de cette urbanisation ?

C'est à toutes ses questions que nous allons essayer de répondre.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

## **Méthodologie**

La méthodologie adoptée pour l'élaboration de cette étude s'articule autour de quatre points :

La recherche documentaire, l'enquête de terrain puis le traitement de l'information et l'analyse.

### **1 La recherche documentaire**

Elle nous a conduit à faire le tour des bibliothèques, des centres de documentations ainsi que certains services en rapport avec le sujet choisi.

A la bibliothèque du département de géographie, les mémoires consultés traitent de l'habitat spontané dans des quartiers différents. Néanmoins, la consultation d'un mémoire soutenu en 1975 qui traite du quartier de grand Médine, aborde l'aspect spontané de ce quartier, ce qui nous permet de faire une étude évolutive du tissu urbain du cadre d'étude. La consultation d'un mémoire soutenu en 1991, qui aborde la restructuration du quartier de Dalifort, a permis d'avoir une vision plus large du travail qui nous attend, car notre travail devrait être une sorte de continuité.

A la bibliothèque de l'Université et à l'*IFAN*, les ouvrages généraux consultés, abordent le thème de la géographie urbaine. Ce sont ces ouvrages qui ont permis de base à l'élaboration de la problématique.

Nous avons eu aussi à faire des recherches sur Internet. Les informations obtenues étaient tirées des conférences et le résumé de certains ouvrages sur l'urbanisme.

A l'*ENAM*, Les rapports de stage traitent du foncier urbain.

A l'*ENEA*, on a trouvé un mémoire qui traite du foncier urbain mais les lieux d'études différent.

A la Direction de l'Urbanisme on a accès la recherche sur les plans directeurs d'urbanismes ; ces dits plans ont permis de mieux comprendre à des étapes différentes l'évolution de l'urbanisation de Dakar.

A la Direction de la Prévision et de la Statistique on a consulté les enquêtes sénégalaises auprès des ménages, l'enquête sur les priorités. Pour des raisons d'indisponibilités, les résultats du recensement de décembre 2002 n'ont pu être consultés. Mais néanmoins, les recensements de 1976 et de 1988 consultés ont permis de connaître l'évolution démographique du cadre d'étude mais aussi le niveau de vie de la population à des époques différentes.

## **2 L'Enquête de terrain**

La collecte de l'information sur le terrain est précédée par une observation sur le terrain et le contact avec des personnes ressources éventuellement pour mieux appréhender le cadre d'étude.

La collecte de l'information est faite sous la forme d'enquête ménage et d'entretien semi-structuré. C'est la méthode par sondage grappe qui est utilisée pour l'enquête ménage. Ce pas de sondage s'obtient en divisant la population mère par la taille de l'échantillon, c'est-à-dire le nombre total de logement à Grand Médine qui est de neuf cent quarante sept (947) selon la Direction de la Prévision et de la Statistique. On avait prévu de considérer le dixième (1/10) des logements présents dans le quartier c'est-à-dire Quatre vingt quinze logements (95). Cet échantillon est réparti au pas de 10 pour une grande représentativité des différents blocs de logement. Mais face aux difficultés liées au terrain, finalement le tirage au hasard est utilisé. Néanmoins, nous sommes parvenus à interroger cent ( 100 ) ménages pour chaque logement choisi.

## **3 Le traitement de l'information**

Une fois l'information recueillie sur le terrain on a ensuite procédé à la vérification de la comptabilité et à la fiabilité des réponses. Le dépouillement des questionnaires est fait manuellement, la confection de tableaux et de graphiques est faite à partir du tableur Excel et la saisie du document sur le logiciel Word.

La cartographie est réalisée à partir des plans fournis par la section cartographie de la Direction des Impôts et Domaines. Nous avons trouvé aussi des cartes à la Direction de l'Aménagement du Territoire, notamment la carte de la localisation du site choisi. Le traitement de ces cartes a été fait au LERG. Il y a aussi une carte dont nous avons fait nous même son traitement, il s'agit de la carte des équipements de la commune d'arrondissement de PATTE D'OIE.

## **4 L'analyse**

Dans cette phase, on a procédé à trois niveaux qui sont les différentes parties qui composent le travail.

Dans une première partie, l'analyse a porté sur la distinction des différentes phases de la formation du quartier de Grand Médine. Néanmoins, nous avons fait une analyse sur la situation foncière actuelle du quartier, en essayant de voir le statut d'occupant des ménages ainsi que la spéculation qui se fait dans le quartier.

Dans la seconde partie, l'analyse a porté sur l'évolution du tissu urbain à Grand Médine, notamment avec la description des types d'habitat en rapport avec le statut professionnel des chefs de ménages. Dans cette partie est développée aussi, la structure de l'habitat avec son organisation ainsi que la conception des espaces habitables par les ménages.

Dans une troisième partie, il est question d'aborder l'aménagement du quartier avec les stratégies développées notamment sur le réseau de la voirie et les contraintes liées à l'assainissement. Il est abordé aussi dans cette partie les équipements dont dispose le quartier en rapport avec le cadre de vie des ménages. Nous terminons par les perspectives des ménages quant à l'avenir du quartier et pour un cadre de vie des meilleurs.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

# **INTRODUCTION**

## **GENERALE**

De tous temps, l'espace littoral, qu'il concerne la bande terrestre ou la frange côtière marine, a été une zone particulièrement exploitée et convoitée. Le Cap-vert, région maritime s'il en est, n'a évidemment pas échappé à ce phénomène ; ce qui explique la forte concentration des activités sur sa zone côtière. Les raisons historiques de cet aménagement et de cette exploitation du littoral, et parfois trop souvent de sa surexploitation, sont nombreuses et peuvent notamment être rattachées à la douceur du climat, à la richesse des terres et des ressources marines, à la présence de la mer comme vecteur de communication et d'échange pour les hommes et les biens de consommation et, enfin, à son importance pour les actions militaires et de défense.

La gestion de cette zone littorale entraîne, de plus en plus, des concurrences d'usages, qui se transforment parfois en de véritables conflits. Parmi ces conflits, nous pouvons citer les concurrences nouvelles liées à l'évolution de la société.

Depuis quelques décennies, le Cap-vert et sa frange littorale n'y ont pas échappé et ont connu des mutations nombreuses qui ont engendré ou exacerbé, un certain nombre de concurrences.

L'augmentation de la population littorale, qui s'explique à la fois par l'exode rural ou l'arrivée des jeunes pour des raisons professionnelles, financières ou foncières (renchérissement du foncier), fait naître de nouveaux conflits entre générations, et plus particulièrement entre les activités productives toujours présentes sur le littoral et ses nouveaux usages résidentiels.

Cette évolution démographique s'est accompagnée d'une transformation des représentations du littoral et des aspirations de chacun. On assiste en effet à un changement des mentalités et des valeurs des utilisateurs de l'espace littoral ; cet espace étant le symbole même de la liberté. Le littoral est, plus que jamais, perçu par ses nouveaux occupants, comme une zone de production, alors même que la plupart des activités productives se sont maintenues.

Ces différences de sensibilité se traduisent donc par des divergences de vue, voire des conflits, qui s'inscrivent dans une « judiciarisation » croissante de la société. Parmi les ressources qui se prêtent le plus à la concurrence des sociétés du littoral, le logement (ou la résidence) constitue le domaine à partir duquel toute forme d'insertion urbaine peut être tentée. En ce sens, il constitue un indicateur à la fois économique et démographique, mais un indicateur parfois difficile à quantifier parce que sur-dimensionné.

Pour beaucoup, le logement matérialise la localisation du ménage en un lieu donné et selon des rationalités toutes relatives mais, dans l'ensemble, propres à maximiser les avantages de situation. Les uns choisiront de se fixer près de leur lieu d'activité de façon à économiser sur le temps et la fatigue. D'autres souhaitant économiser sur leur revenu, préfèrent habiter plus

loin du centre-ville et encourir les risques de perdre du temps en transport. Là où certains se contenteront de louer un appartement ou des chambres, d'autres choisiront d'acquérir leur résidence pour s'affranchir des pressions des logeurs ou pour se mettre à l'abri des angoisses découlant de la peur de ne pouvoir honorer durablement leur loyer.

Quelles que soient les motivations exprimées, le logement apparaît donc comme un domaine d'actualisation essentiel au développement et à l'accomplissement de l'individu qui se développe, pour y accéder par des stratégies diverses. Les stratégies de résolution de ce besoin se déploient en options multiples qui vont de l'acquisition d'une résidence clé en main à l'occupation spontanée, en passant par la location ou par un statut d'hébergé.

L'acquisition d'une propriété dénote une capacité financière avisée et met en jeu un certain nombre de filières, étatiques, privées ou populaires.

Cependant, les implantations spontanées se veulent, également, une situation d'attente qui se manifeste par l'occupation de fait d'un emplacement avec l'espoir d'accéder plus tard au logement par des voies autorisées, soit à travers un processus de régularisation confirmant l'implantation antérieure ou bien par le déguerpissement auquel, dans le meilleur des cas, une compensation foncière est associée. Qualifiées à tort ou à raison de pratiques marginales, ces occupations ne doivent pas uniquement être perçues comme des pratiques usitées par des catégories de populations. Elles sont devenues aussi des réalités visibles du fait d'un habitat à physionomie particulière qui en est résulté et dont les dénominations varient avec le temps et les sensibilités. Les quartiers spontanés constituent une dominante dans les banlieues ou dans les périphéries des villes sénégalaises.

La détermination de la réalité de l'habitat social précaire en général fait appel principalement à deux normes : une dimension physique et une dimension humaine.

Sur le plan physique, le bidonville est d'origine spontanée. L'installation des maisons ne suit pas la logique mercantile du vendeur de sol. Tout l'espace disponible étant morcelé et vendu, la zone d'habitat se retrouve alors sans rues dignes de ce nom, et répondant aux exigences de circulation et de sécurité. On se retrouve avec un habitat très dense, touffu, surpeuplé. La densité peut avoisiner le seuil critique de 800 habitants à l'hectare. Cette promiscuité est rendue plus aléatoire par le type d'habitat fait à partir de matériel de récupération : bois, carton, zinc rouillé, sac de jute, tapis raté, etc.

Sur le plan juridique, la constante au niveau des bidonvilles, c'est leur établissement irrégulier au regard du régime foncier. Les terrains qui font l'objet d'une occupation spontanée et anarchique appartiennent soit au domaine national, soit à la propriété privée qui ne les ont pas encore mis en valeur. Cette situation qui est la marque partagée par tous les types d'habitat



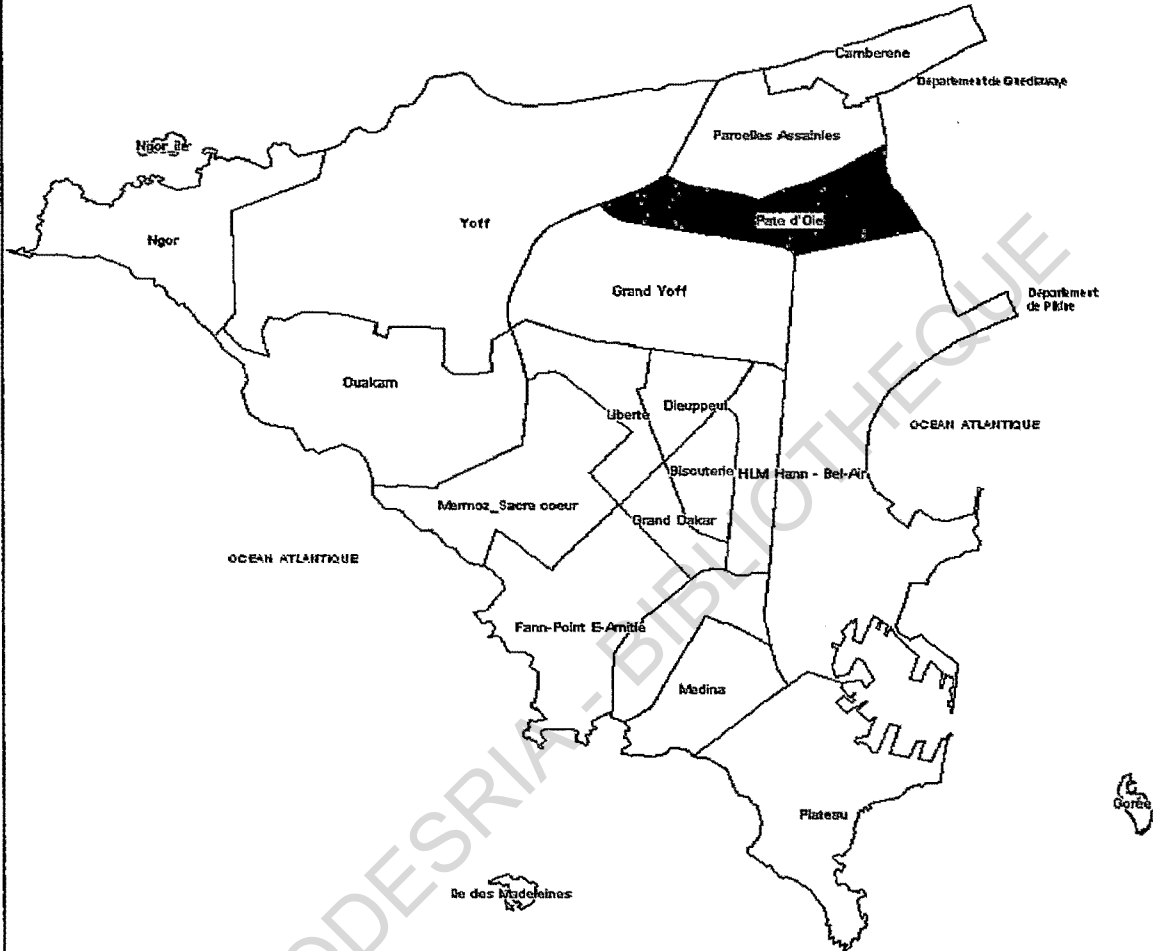
social précaire, rend encore plus poignante la réalité de cet habitat. En effet, au regard de la législation sénégalaise en matière de propriété, les occupants de ces terrains ne disposent d'aucun titre légal de propriété ou d'un permis d'occuper. A ce titre, ce sont suivant l'avis de certains spécialistes des gens sans droit, ni titre.

Dans le département de Dakar, il subsiste encore près de 15 sites spontanés répartis un peu partout dans l'espace urbain. Les uns forment des quartiers bien délimités, d'autres forment des poches d'habitation insérées dans les interstices de la ville régulière et, enfin, une troisième catégorie se présente comme villages traditionnels.

A première vue, on pense que la survie de ces quartiers dépend de l'importance du rôle qu'ils jouent. Cette hypothèse assume, au fond que les rapports sociaux en milieu urbain sont des rapports transactionnels et que la variable population étant une variable de positionnement pour les acteurs économiques qui serait exploitée plus comme base de spéculation que comme élément de planification urbaine.

C'est dans ce contexte que nous envisageons d'étudier le quartier de Grand Médine qui illustre un exemple de l'urbanisation sauvage qui s'exerce sur le littoral. Ce quartier se situe dans le département de Dakar dans la commune d'arrondissement de la Patte d'Oie. Il est limité au Nord par les Parcelles Assainies, au Sud par l'autoroute, à l'Ouest par le stade Léopold Sédar SENGHOR, à l'Est par la Patte d'Oie Bulle ders. Caractérisé par une propriété foncière légitime et un ordonnancement non conforme aux plans d'urbanisme, celui-ci présente des artères sommaires et une occupation du sol assez dense qui ne laissent de place qu'à des ruelles parfois tortueuses. De plus, le quartier est bâti sur un monticule (dune) qui lui donne l'image d'un village perché. Cette mise en relief qui contribue à le rendre plus visible se justifie selon le témoignage des premiers habitants par l'état naturel du site au moment de son occupation en 1963/64. Progressivement, le quartier devint un lieu de convergence et son développement se fit plus accélérer. En 2002, on recensait dans le quartier 947 concessions accueillant 1614 ménages et totalisant 11900 habitants.

LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE LA PATE D'OIE  
DANS LA VILLE DE DAKAR

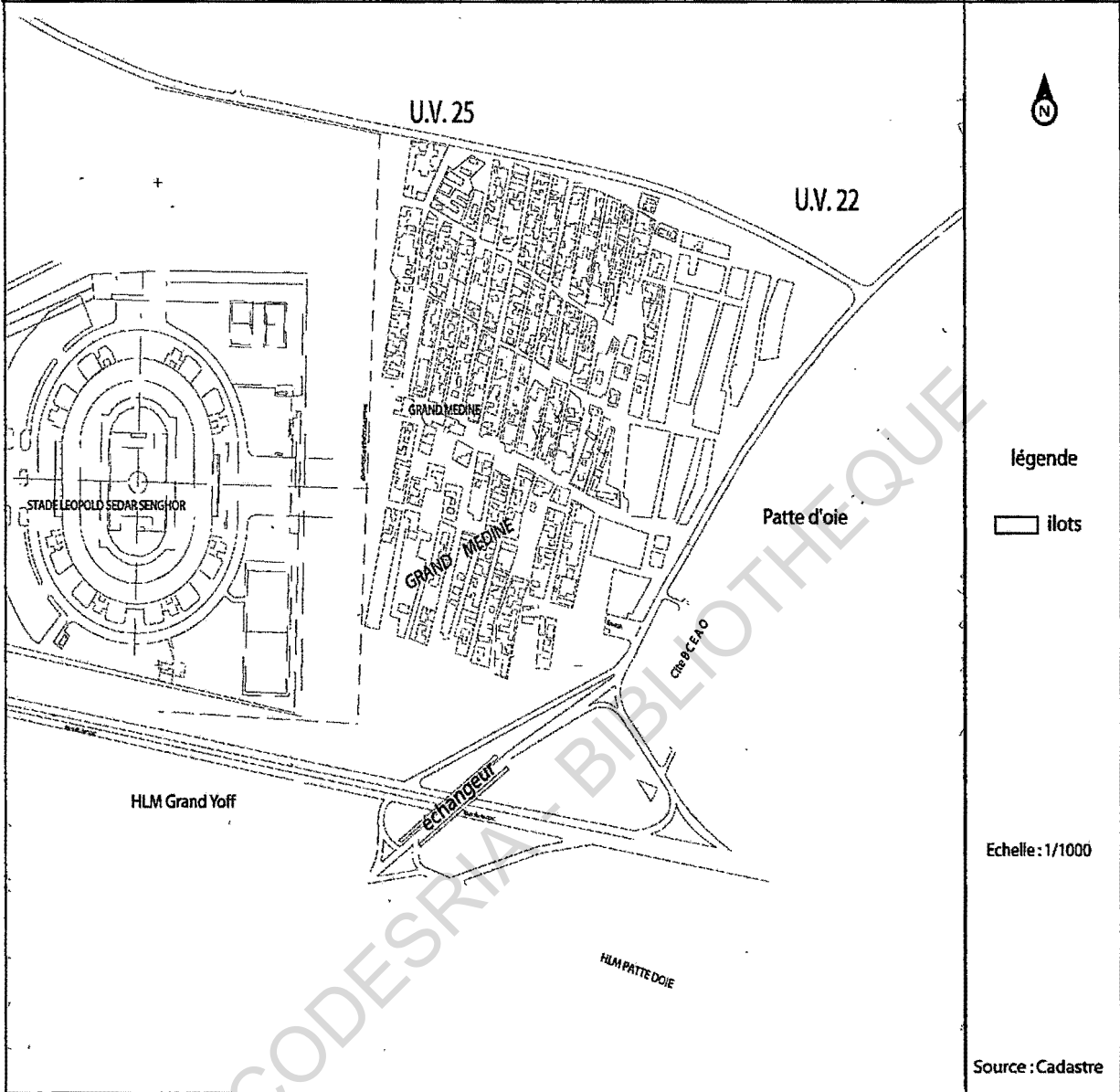


Direction de l'Aménagement du Territoire, Août 2005

## CARTE 2 : LE QUARTER DE GRAND MEDINE DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE PATTE D'OIE



CARTE 3 : Le plan du quartier de Grand Médine



**PREMIERE PARTIE :**

**L'OCCUPATION DE L'ESPACE A  
GRAND MEDINE**

## Introduction

La ville de Dakar dont la fondation remonte vers 1850 n'était avant qu'un petit village de moins de 1000 habitants, peuplés de Lébous pêcheurs et d'agriculteurs. La population augmentait progressivement nécessitant souvent des extensions.

Très tôt, l'administration française mettait en place une stratégie de gestion de l'espace.

Déjà en 1862, le premier plan directeur fut élaboré par le chef de bataillon du génie Pinet LAPRADE. Il s'articule autour du boulevard qui porte son nom, la rue des Essarts, la place Kermel, la place Protêt, le cercle militaire.

En 1905, à la suite d'une épidémie de peste, le lotissement de la Médina est créé hâtivement, implanté dans une base insalubre. Jusqu'à 1945, plusieurs plans d'urbanisme se sont succédés ( le plan de 1862, 1914, 1937.....) orientés essentiellement dans le sens des préoccupations coloniales.

L'inconvénient que présentaient tous ces plans d'urbanisme, était qu'ils envisageaient de façon très partielle le problème de l'aménagement de Dakar : une juxtaposition de plans établis pour trouver des solutions immédiates.

Ce n'est qu'après la Deuxième Guerre Mondiale que l'urbanisme prend un caractère officiel dans les colonies notamment avec l'arrêt du 8 août 1946 qui fixait la liste des villes du territoire d'outre-mer devant être dotées de plans d'urbanisme.

En application de cet arrêté, une mission composée de trois architectes urbanistes, Lambert, Gutton et Lopez, était chargée de l'étude du plan directeur de la presqu'île du Cap Vert. Il servira de base à un vaste programme d'équipement de Dakar dont l'application fut confiée au service temporaire d'aménagement du Grand Dakar (STAGD).<sup>(6)</sup>

Mais, la poussée urbaine était devenue si importante dans la périphérie qu'il était nécessaire de trouver un exutoire, une zone de dégagement vers l'Est.

C'est dans ces conditions que fut créée en 1952, le quartier de Dagoudane Pikine destiné à recevoir des déguerpis de la Médina, de Grand Dakar et des quartiers périphériques.

Le même cas est observé à Grand Médine dont la formation résulte d'une urbanisation inadaptée, de la soif de stabilité qui caractérise cette partie marginalisée de la population et de la spéculation foncière.

Comme Grand Yoff et Pikine, Grand Médine est un quartier d'immigrés qui à leur arrivée à Dakar, ont habité les bidonvilles ou quartiers populaires. Cette population Grand Médinoise,

---

<sup>(6)</sup> Niang (M): **La restructuration des quartiers spontanés de Dakar** : L'exemple de Dalifort, UCAD, 1991, 174 p

plusieurs fois déguerpis, si elle n'était locataire dans les quartiers populaires de Médina ou de Grand Dakar, a cherché à créer un habitat à sa mesure, là où les conditions le lui permettaient, compte tenu de ses moyens, mais en un lieu moins éloigné de Dakar que Pikine. L'irrégularité du lotissement sera à l'origine des difficiles problèmes qui vont jalonner son histoire.

Après avoir énuméré la formation du quartier avec l'aspect foncier de la terre et le processus d'occupation, nous aborderons la situation actuelle du foncier avec le statut des résidents et certaines pratiques comme la spéculation foncière.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

## **CHAPITRE I : LA FORMATION DU QUARTIER**

La formation du quartier de Grand Médine est le résultat d'une solidarité exemplaire, une manifestation incontestée de la vie communautaire en milieu traditionnel Sénégalais. Malgré les bouleversements que nos valeurs subissent à travers l'introduction des conceptions individualistes occidentales dans les villes et notamment à Dakar, elles n'en demeurent pas moins vivaces parmi les couches sociales majoritaires en voie d'urbanisation. La vie à l'intérieur des quartiers populaires et des bidonvilles reste, à plusieurs égards communautaires. C'est cette vie communautaire qui s'est implantée par la voie des menaces de déguerpissement et qui a aboutit à la constitution d'une association d'acquéreurs de parcelles, dont les buts furent atteints par l'achat d'un terrain beaucoup plus proche de Dakar que Pikine. Il faut ajouter cependant, que l'association a profité à certains membres qui ont amassé des sommes importantes par la vente des parcelles. Ils ont exploité l'ignorance des autres à travers l'esprit communautaire assez spontané. Ainsi, à travers ce chapitre, nous allons essayer d'énumérer les bases foncières du quartier, de même que les différentes formes d'occupation des ménages.

### **I Les bases foncières**

D'abord, nous allons parler du site de Grand Médine qui est dunaire. Grand Médine constitue en quelque sorte un îlot dans une zone entièrement sableuse qui appartient au manteau quaternaire de sable de la juxtaposition de plusieurs cordons, constituant autant d'unités morphologiques et marquant autant de jalons de l'évolution morpho climatique du Quaternaire.

Ici, c'est le développement du cordon des dunes jaunes plus ou moins fixes avec à l'Ouest des carrières de roches volcaniques issues du système des Mamelles. A l'emplacement du quartier, le manteau sableux atteint une épaisseur de 20 à 30 mètres, épaisseur que l'on peut apprécier sommairement par l'importance de la dépression interdunaire entre la Patte d'Oie Bulleders et le quartier. Ainsi, les bases foncières constituent souvent un sujet assez complexe et difficile à clarifier. Cependant, nous disons que les terrains de Grand Médine font parties du terroir coutumier des Lébous de Yoff. La complexité de la situation foncière résulte de la loi sur le domaine national de juin 1964. cette loi vise à l'élaboration d'un inventaire respectif des terres de l'Etat et des propriétés particulières qui doivent être enregistrées. Toute personne capable de présenter devant les commissions, qui ont été créées, un constat de mise en valeur



d'un terrain quelconque, reçoit un récépissé. Mais devant l'afflux des demandes, il fut décidé que les irréguliers resteront irréguliers. Cependant, une mauvaise conscience de l'administration leur assure une impunité relative.

On comprend dès lors que la situation que va créer cette mauvaise conscience dans les zones déjà habitées de l'agglomération dakaroise par la prolifération des quartiers dits irréguliers. De toute manière, deux terrains qui appartenaient aux lébous de Yoff forment l'assise du quartier. Ce furent des champs avant l'occupation en 1964.

Le premier terrain porte le titre foncier collectif 6800. Sa superficie est de 4 hectares 3 ares 49 centiares. Ce terrain appartenait à monsieur Mamadou AW. Le second terrain ceinture en partie le premier et le sépare de la route qui mène vers la VDN.

Ils appartenaient coutumièrement à deux lébous de Yoff dont l'un est connu pour ses activités politiques au sein du PS à l'époque. Ce terrain aurait un récépissé portant le numéro 2163.

C'est à partir de 1962 lors des menaces et même des débuts de déguerpissement de Baye Gaidé qu'une portion de la population de ce quartier s'est regroupé en association pour l'acquisition d'un terrain assez proche de la ville, éloigné et mal desservi en moyen de transport à l'époque. Ainsi se constitua cette association, qui avait à sa tête un chef de quartier, à Baye Gaidé et deux notables.

Elle se composait de 240 membres. Le terrain leur était proposé à trois millions à l'époque. Chaque membre devait verser une somme de 6000 francs au départ pour le paiement de la moitié du prix du terrain. La parcelle de 150 mètres carrés revenait à 31000 francs. Il fallait donc après l'installation que chaque bénéficiaire verse les 25000 francs restant en 10 mensualités de 2500 francs. A l'issue des versements, un acte de vente était délivré à l'acquéreur par le président de l'association.<sup>(7)</sup>

Seulement, des problèmes apparurent en ce qui concerne le morcellement des 4 hectares. Au lieu de 240 parcelles, les responsables se sont arrangés pour avoir 306 parcelles, mordant sur d'autres terrains. Ce sont ces 66 parcelles qui seront à l'origine des difficultés entre les dirigeants de l'association, le président voulant les vendre à son profit. En fait, il y parvint et fut par la suite le seul responsable de la vente. L'énumération des bases foncières du quartier va permettre d'identifier les différentes formes d'occupation des ménages.

---

<sup>(7)</sup> Diop (O) : **Un quartier spontané** : Grand Médine, UCAD, Dakar ; mém maîtrise ; dept géo, 1975, 113p

## II Les différentes formes d'occupation

L'occupation de Grand Médine s'est fait en deux phases en raison de l'existence de deux titres fonciers différents.

La première occupation date de 1964, ce qu'on appelle la phase de Grand Médine I. La première maison fut installée en mars 1964. Auparavant, il fallait niveler le terrain dunaire. Cette opération fut effectuée gratuitement par des engins envoyés par l'intermédiaire des autorités politiques de l'époque.

En mars 1964, la première maison fut construite sur le titre foncier 6800, celle du premier chef de quartier. Les mois qui succédèrent vinrent, l'arrivée de membres de l'association d'acquéreurs de parcelles. L'installation était assez aisée puisqu'il s'agissait de mettre sur pied les anciennes baraques de Baye Gaindé. Les premiers temps furent très durs à Grand Médine à cause des moustiques et des reptiles qui abondaient la zone. La chasse aux serpents était assez fréquente la nuit et même le jour. L'accès à l'eau constituait une contrainte de même que le transport. Un vieux m'a raconté qu'il marchait à pied jusqu'à Castor pour pouvoir trouver un car pour aller à Dakar. C'est durant l'année 1964, qu'une bonne partie des membres de l'association vinrent habiter le quartier. Il s'agissait pour les nouveaux venus de choisir sur un plan de lotissement dressé par un géomètre, la parcelle de leur choix et d'y installer un abri provisoire constitué des anciennes baraques de Baye Gaindé. Les premières constructions effectuées durant cette année étaient toutes en bois. Ce n'est qu'après que l'on assiste à d'autres types de constructions.

La seconde phase a commencé en 1966, deux ans après les premières constructions sur le titre foncier 6800, appelé Grand Médine II sur le terrain portant récépissé n° 2163. Les arrivées furent peu importantes les premières années, à la différence de ce qui s'est passé sur le premier quartier. En tout cas, le découpage du terrain a été ici mieux effectué et le lotissement serait l'œuvre d'un géomètre qualifié.

Alors qu'à Grand Médine I, c'est le déguerpissement de Baye Gaindé qui a fait précipité l'arrivée des membres de l'association. A Grand Médine II, l'occupation s'est fait lentement pour deux raisons. C'est d'abord le fait que, les achats de terrain se faisaient ici à titre individuel par d'anciens locataires des quartiers populaires désireux de quitter le cadre infernal de leur situation en ayant leur propre maison, ensuite de construire convenablement leur parcelle avant de s'installer directement ou attendre que le quartier soit plus animé, plus peuplé.

L'analyse du tableau permet de distinguer cinq décennies d'occupation du quartier.

La première décennie correspond à la création du quartier. Ils sont 14% des ménages interrogés à résider à Grand Médine depuis sa création. Ce faible taux des premiers occupants s'explique par les ventes répétées à la suite du décès des parents mais aussi le déménagement de certains chefs de ménages dans d'autres quartiers plus stables sur le plan foncier.

**Tableau 1 : La date d'implantation des ménages**

Années	Nombre	pourcentage
1964-1974	14	14%
1974-1984	44	44%
1984-1994	22	22%
1994-2004	20	20%
2004 et plus	4	4%
Total	100	100%

Source : Enquête personnelle de terrain, 2005

La deuxième décennie coïncide avec l'implantation de nouveaux ménages à la recherche de logement. Certains ont acquis leur logement par des transactions effectuées auprès des premiers acquéreurs. Cette frange des ménages est la plus représentative avec 44% des ménages interrogés.

La troisième décennie correspond au déguerpissement de certains quartiers populaires comme Grand Yoff. Ces déguerpis, manifestant le désir de ne pas s'éloigner de la zone, essaient par toutes les voies et moyens de trouver un logement à Grand Médine. Ces derniers représentent 20%.

La quatrième décennie correspond surtout avec l'arrivée des locataires dans le quartier. Le quartier n'est pas très éloigné du centre ville. Il est très ouvert sur ses quatre côtés et se voit de plus en plus convoité par les locataires. Néanmoins, il y a des propriétaires qui se sont implantés durant cette période. Ces ménages ont un taux de 20% par rapport à la population interrogée.

## **CHAPITRE II : LA SITUATION FONCIERE ACTUELLE**

Face à la complexité des problèmes urbains dus en grande partie au croît démographique, à la demande exponentielle en logement et parcelles à bâtir et à la nécessité absolue de maîtriser l'essor urbain, l'Etat par la loi 88-05 du 20 juin 1988 a adopté un nouveau code de l'urbanisme après abrogation de la loi 88-05 du 27 juillet 1966. Le traitement des questions liées aux plans d'urbanisme, aux lotissements, aux remembrements, aux zones d'aménagements concertés, à la protection de l'environnement, à la copropriétaire, a été approfondi. Les plans directeurs d'urbanisme sont des documents prévisionnels à long terme permettant d'intégrer la politique d'urbanisme dans une politique générale de développement économique et social. La politique de l'urbanisme et de l'habitat qui vise à améliorer le cadre de vie des populations se heurte souvent à une contrainte majeure, la difficulté d'appliquer des textes vieux de 40 ans et le plus souvent dépassés. Le processus de décentralisation qui s'est achevé avec la loi n° 96-06 et 96-07 portant respectivement code des collectivités et transfert de certaines compétences, notamment en matière d'urbanisme aux communes, aux communautés rurales et aux régions, constitue une portion majeure dans le domaine de la gestion urbaine.<sup>(8)</sup>

Dans ce chapitre, il sera question d'aborder le statut des résidents de ce quartier, ainsi que la spéculation foncière qui sévit dans le quartier.

### **I Le statut d'occupant**

Le statut d'occupant définit une relation de propriétaire par rapport au logement occupé par le ménage. On distingue le propriétaire, copropriétaire et le locataire.

Au Sénégal, en société traditionnelle, la souplesse de la législation foncière permettait de disposer de larges espaces facilement mis en valeur grâce à la solidarité communautaire et à la disponibilité des matériaux élémentaires jusqu'alors utilisés.

La transition à la vie urbaine a conduit à rechercher des logements plus élaborés, conséquence d'une aspiration au confort. Le développement de l'auto construction dans ce contexte a coïncidé avec l'émergence de problèmes nouveaux, relatifs au mode de dévolution des terrains et à une augmentation du coût des matériaux de construction, compensée par une

---

<sup>(8)</sup> Sine (A) : Evolution foncière et immobilière dans un quartier d'habitat planifié : l'exemple de Liberté

II, Dakar, UCAD, mémoire de maîtrise, dept géo, 2004, 72 p.

progression corrélative des revenus. Ainsi, une faible catégorie de la population arrivait à supporter des loyers relativement prohibitifs dans le marché locatif sans pour autant que l'aisance relative ne la mette à l'abri de déménagements fréquents en quête de logement présentant des conditions de location plus abordables.

Les niveaux élevés de loyers ainsi que les diverses sollicitations liées à la vie communautaire empêchent la constitution d'épargne conséquente pour acquérir une maison, ce qui favorise une certaine errance domiciliaire et font de l'accession à la propriété une obsession et un objectif difficilement réalisable.

**Tableau 2 : Le statut d'occupant des ménages**

Statut	Nombre	Pourcentage
Propriétaire	82	82%
locataire	8	18%
Total	100	100%

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

Cependant, une évolution du statut des occupants est notée dans le quartier. Il y a des ménages qui habitent le quartier depuis sa création. Néanmoins, un renouvellement des résidents s'est opéré dans ce quartier. Certains propriétaires sont décédés laissant leur logement entre les mains de leurs enfants ou de leurs épouses. Ces derniers, dans la majeure partie des cas vendent leur logement pour raison de conflits.

Certains ménages ont habité ailleurs avant de s'installer dans le local où ils se trouvent actuellement. Dans cette catégorie de ménages, certains ont acquis leur logement par achat direct et d'autres sont des locataires.

Les propriétaires sont majoritaires dans ce quartier. Ils représentent 82% des ménages enquêtés. Néanmoins, il y a la présence des locataires avec 18% des ménages interrogés.

L'évolution du statut d'occupant a permis d'identifier la provenance des chefs de ménages. L'analyse de la résidence antérieure des chefs de ménages permet de voir la différenciation d'origine des ménages de ce quartier. Ils sont seulement 12% des ménages qui viennent de Baye Gaïndé c'est à dire les résidents fondateurs du quartier surtout à Grand Médine I. Le reste des ménages, viennent de Ben Tally, Grand Yoff et sont au nombre de 24%. Les résidents qui viennent de Médina représentent 22% des ménages. Certains ménages à faible revenu qui résident dans les quartiers proches du centre ville dans la majeure partie des cas préfèrent vendre leur maison à cause des problèmes sociaux pour résider dans les quartiers de la proche banlieue. D'autres ménages sont installés dans le quartier à cause des déguerpissements de leur quartier d'origine.

**Tableau 3 : L'origine des chefs de ménages**

Résidence antérieure	Nombre	Pourcentage
Ben tally	12	12%
Grand yoff	12	12%
Baye gaindé	12	12%
Médina	22	22%
Nimzatt	4	4%
Pikine	14	14%
Regions	24	24%
Total	100	100%

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

C'est le cas des ménages qui viennent de Nimzatt mais aussi de Grand Yoff etc. Certains ménages de Grand Médine, sont originaires de la banlieue de Pikine et d'autres viennent des régions. Ces derniers représentent 24% des ménages. Le statut d'occupation des ménages a permis de constater de plus près la spéculation qui sévit dans le quartier.

## **II La spéculation foncière dans le quartier**

A travers la spéculation foncière et les luttes des populations pour s'assurer des cadres de vie décents, des enjeux de portée diverse sont occultés par la multiplicité des discours. Les stratégies des spéculateurs, telles qu'elles ressortent des discussions de groupe, sont diversement appréciées, certaines étant même modulées en fonction de l'interlocuteur.

La spéculation la plus classique rencontrée dans les quartiers spontanés est celle du lotisseur qui, après avoir gelé un avoir foncier pendant un certain temps, s'attend à ce que celui-ci prenne de la valeur. De la sorte, beaucoup de terrains sont restés inoccupés avant que leurs propriétaires ne se décident à les vendre. Dans ce cadre, les occupations spontanées ont longtemps été considérées, en elles-mêmes, comme des situations d'attente, permises ou tolérées, en vue de valoriser des sites dans l'espoir que l'urbanisation les sollicite et fournisse ainsi l'occasion d'en tirer un profit plus substantiel.

A côté, de cette stratégie et parfois même en réponse à elle, se développe un phénomène de gentrification qui consiste à reprendre des terres par la force économique. Dans d'autres cas de figure, la pratique consiste à exploiter les lacunes des populations à prouver leurs droits fonciers et aboutit, comme dans le cas de Grand Médine, à briser le fondement de la confiance entre populations pour ne privilégier que la dimension pécuniaire des choses. Exploitant

parfois les failles de l'administration, notamment ses difficultés à assurer un suivi régulier des questions foncières (mise à jour des registres fonciers, contrôle de visu sur le terrain, etc.), les spéculateurs parviennent tant bien que mal à mettre la justice de leur côté, en s'appuyant sur la matérialité des faits plutôt que sur les aspects humains. En d'autres circonstances, on fait l'impasse sur le droit en exploitant, d'une part, les lenteurs et la complexité des procédures de saisine de la justice et, d'autre part, en émettant de faux actes qui attirent l'attention sur l'existence de réseaux de complicités.

Selon les techniciens, l'existence de spéculateurs est réelle, mais ces derniers ne sont pas nécessairement étrangers aux zones de spéculation. Parmi les cas de figure, on cite certains usagers qui vendent leur terrain mais reviennent plus tard les réclamer ou bien pour en occuper d'autres. De plus, il y en a qui vont même se transformer tantôt en courtiers, tantôt en agitateurs avec pour stratégie d'installer une barrière de méfiance entre les populations et les techniciens qui, eux-mêmes, sont souvent en concurrence avec le politique dans la prise de la décision.

Déplorant que, parfois, leurs supérieurs hiérarchiques ne les couvrent pas suffisamment pour pouvoir exercer efficacement leurs prérogatives, ces derniers se sentent conscients que la logique de stabilité politique constitue un enjeu de taille, qui conduit souvent à ménager les populations et autres spéculateurs et aboutit à des compromis. De plus, il leur arrive de constater que le politique est en désaccord avec le législatif dans le règlement des questions foncières. Mais, devant l'immixtion intempestive de forces politiques, beaucoup en viennent à souhaiter plus d'autorité dans la résolution des questions foncières. Le handicap, reconnaît-on, est qu'il existe de textes bien faits, mais que la justice se heurte aussi à des raisons humanitaires. Aussi certains techniciens, à défaut de mesures dissuasives efficaces, voudraient-ils en référer à des autorités plus élevées (et plus autonomes politiquement), en l'occurrence à l'Agence judiciaire de l'Etat, et d'autres de penser qu'il est bon que l'administration prenne l'habitude de se passer de la justice en prenant des décisions concertées dans le cadre de groupes multidisciplinaires d'intervention.

Pour les populations, si la spéculation existe, c'est souvent en association avec les agents de l'Etat qui, d'ordinaire, sont considérés comme étant de bonne foi. L'administration aurait également une part de responsabilité pour avoir omis d'exercer un contrôle interne sur ses agents, qui valident souvent les transactions des spéculateurs par la délivrance de documents dont il est difficile de prouver la fausseté. Dans des cas avérés, ceux-ci se sont trouvés devant des situations d'opportunité car agissant en connaissance de cause et avec un intérêt certain. En effet, il n'est pas rare que des bénéficiaires présumés de parcelles et parfois même avisés

par lettre aient à constater, à l'occasion de leur relogement, que leurs noms ne figuraient plus sur les listes d'attributaires confectionnées par les agents de l'Etat au moment du recensement des ayant droits. D'autres, en viennent même à constater que les listes ont été complétées par des noms de personnes inconnues du groupe principal à reloger.

Au-delà des spécialistes mis en cause, la spéculation apparaît comme une pratique diffuse. Cependant, elle comporte deux constantes. La première est que, quelle que soit la forme prise, les spéculateurs sont connus. La deuxième est que la cible reste la même à subir le préjudice de ces pratiques : les populations. Cette dernière constance justifie bien les stratégies que celles-ci déploient pour protéger leurs droits. Parmi ces stratégies, l'usage de paravents humains à coloration intellectuelle, médiatique ou politique reste très fréquent.

Exploitant habilement la sensibilité de chercheurs urbains et de journalistes de la presse dite libre, certains quartiers réussissent ainsi à polariser l'actualité sur eux et à se faire ainsi une défense psychologique prompte à retarder, voire à annuler, la menace. Les intermédiaires sont souvent invités à constater le degré de pauvreté et de misérabilisme des habitants en vue d'argumenter, dans leurs écrits, en faveur du maintien des populations comme étant la meilleure alternative. Ainsi déclare-t-on à la suite des enquêtes budget/consommation des revenus très modestes comme à Grand Médine où la moyenne des revenus familiaux est de 54.500 FCFA.<sup>(9)</sup>

Une stratégie de portée plus générale consiste, pour les populations, à se poser elles-mêmes en enjeu. Mesurant leur poids dans l'arbitrage des forces politiques, elles en viennent à leur tour à menacer de basculer dans des formations opposées au pouvoir en place. Ici, on est loin des convictions qui se mesurent en termes de foi en un programme. L'allégeance politique découle de calculs savamment dosés entre les opportunités de pérennisation du groupe dans son milieu et d'amélioration de son bien-être. La stratégie est globale; elle vise, en filigrane, à faire croire à l'interlocuteur (politique, le plus souvent) que son sort étant lié à celui du quartier, il lui faudrait choisir entre deux options possibles : la survie du groupe qui est synonyme de la sienne ou la mise à mort du groupe et son suicide propre. Ainsi, lorsqu'il s'est agi de recourir à l'appui des autorités pour obtenir le raccordement au réseau d'électricité, la doléance des populations de Grand Médine, constituées en regroupement, avait attiré l'attention sur l'insécurité dans le quartier et sur cette situation que certains partis d'opposition en mal de popularité veulent utiliser à des fins politiques. Cette pratique s'accompagne souvent d'une

---

<sup>(9)</sup> République du Sénégal, MEF, DPS : L'Enquête sénégalaise auprès des ménages ; la consommation, les dépenses, les activités, Rapport de synthèse ( mars 94 mai 95 ), octobre 1997, 175 p



variante psychologique, visant vraisemblablement les décideurs urbains, par laquelle certains notables de Grand Médine rappellent que "ceux qui se sont attaqués à leur quartier s'en sont allés ailleurs" et, en appui, citent les noms des autorités locales (préfets, gouverneurs, chefs de service, ministres, etc.) qui ont fait les frais de leur audace. L'histoire politique urbaine révèle, en effet, des revirements spectaculaires de quartiers entiers en faveur de formations politiques de l'opposition et même des défaites électorales.

Dans l'imaginaire local, cette stratégie verbale résonne comme une mystique destinée à faire sentir l'existence d'un pouvoir occulte capable, en cas d'opposition avérée, de briser une carrière prometteuse ou de récompenser par une ascension toute adhésion à la cause des populations. La menace semble orienter, de prime abord, vers deux options possibles : ceux qui se dérobent parce que pensant qu'à l'incertain nul n'est tenu, et d'autres qui vont tenter de faire front. Mais, il semble plutôt que l'effet recherché est d'amener les décideurs à la négociation pour envisager, avec le groupe, les contours du moindre mal. Par ce procédé participatif, les habitants ont réussi à sauver la plus grande partie du quartier en acceptant de petits démembrements à la périphérie de leur site.

**Tableau 4 : Le statut des terrains de Grand Médine**

Statut terrain	Nombre	Pourcentage
Titre foncier	44	54%
Bail	4	5%
Attestation coutumière	34	41%
Total	82	100%

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

Cependant, malgré l'irrégularité, certains ménages affirment détenir des titres fonciers. Ils sont au nombre de 54%. Les ménages propriétaires qui disposent d'attestation coutumière représentent 41% des ménages interrogés et ceux avec des titres de bail 5%. L'analyse des résultats permet de constater l'ignorance des procédures domaniales par les ménages car aucun propriétaire dans ce quartier ne dispose de titre foncier légal. A la limite, nous pouvons dire qu'ils disposent des actes de ventes, des attestations coutumières. L'analyse des moyens d'acquisition des ménages montre que 32% des ménages propriétaires sont passés par la coopérative et 68% des ménages par moyen financier personnel. Aucun propriétaire ménage n'a acheté sa maison par l'intermédiaire d'un prêt bancaire. Cela explique encore une fois l'irrégularité du quartier car les banques n'investissent que sur les lieux sûrs. La location est une activité qui prend de l'ampleur dans ce quartier. Le prix de location d'une chambre varie entre 5000 et 15000 francs. Le prix de la location dépend de la nature de la maison et de son

cadre de vie. La location d'une chambre individuelle est plus fréquente que la location d'une maison entière par une famille. Donc il y a lieu de souligner que la spéculation sévit jusqu'à présent dans ce quartier.

### **Conclusion**

En définitive, le contexte foncier relatif à la création de Grand Médine était marqué par une crise du logement à Dakar. L'implantation anarchique des populations dans les zones non loties, a poussé l'Etat à procéder à des déguerpissements dans certains quartiers centraux de Dakar dont celui de Baye Gaindé. Ces populations déguerpis se trouvant dans l'obligation de trouver un logis le plus rapidement possible, s'installent dès fois dans des terrains appartenant à l'Etat ou à des particuliers sans droit, ni titre. C'est dans ce contexte que Grand Médine fut créé par les anciens déguerpis de Baye Gaindé sans lotissement préalable. Grand Médine étant bâti sur une zone de dune, ne reste pas sans conséquence sur les fluctuations du trait de côte. Ainsi, l'initiative prise pour fixer les dunes conduit à changer la nature de ces territoires. Ce territoire devient ainsi un enjeu disputé pour les populations à la recherche de logis et les spéculateurs. Dès lors l'Etat se doit de prendre ses dispositions en discutant avec les populations pour gérer le mieux possible, ce milieu fragile qu'est le littoral. Cependant ce quartier se trouve contraint de s'insérer dans le tissu urbain dakarais à cause de la morphologie du bâti qui déborde sur les rues, mais aussi de la structure de ces espaces habitables.

**DEUXIEME PARTIE :**  
**L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN**  
**DE GRAND MEDINE**

## Introduction

Le phénomène d'urbanisation connaît au Sénégal depuis plusieurs décennies, un rythme accéléré marqué non seulement par la croissance démographique dans les grandes villes mais aussi par un nombre de plus en plus élevé d'entités urbaines.

L'urbanisation s'est produite dans un cadre de grand déséquilibre économique entre Dakar et le reste du pays. Après avoir joué le rôle de capitale fédérale de l'ex-Afrique Occidentale Française ( AOF ) jusqu'en 1959, Dakar devait hériter de cette fonction administrative un certain nombre d'atouts : un grand port situé sur un site favorable, un potentiel industriel imposant, une infrastructure routière de qualité, des équipements universitaires et hospitaliers. En 1959, la ville de Dakar augmentait davantage son potentiel administratif à la suite du transfert de la capitale du Sénégal de Saint-louis à Dakar. En quelques années, la ville est devenue une grande métropole dotée de toutes les infrastructures et grands équipements nécessaires pour jouer un rôle polarisateur important dans toute l'Afrique de l'Ouest et avant tout dans sa région administrative constituée d'une dizaine de territoires francophones.

Mais l'indépendance de tous ces Etats, constituant l'ancienne fédération de l'Afrique Occidentale Française ( AOF ) a contribué à rétrécir la zone d'influence de Dakar qui désormais ne détient plus que la fonction de capitale nationale, tout en conservant l'essentiel des équipements mis en place durant la période coloniale : Dakar devient ainsi une « tête grosse pour un corps trop petit ».

C'est dans cette situation nouvelle que réside l'explication d'un certain nombre de problèmes d'aménagement du territoire sénégalais. A la veille du premier plan de développement économique et social, le père Lebret estimait déjà que près des deux tiers des forces vives du pays et des ressources aménagées résidaient dans la presqu'île du Cap Vert.

Devenu centre décisionnel privé comme public, la ville connaissait également une concentration des établissements commerciaux et financiers. Cette forte croissance urbaine se traduit par une rapide évolution spatiale et pose des problèmes d'aménagement. Mais le problème le plus crucial est celui de l'habitat notamment l'habitat spontané.

A travers l'exemple de Grand Médine, il sera développé dans cette partie, le cadre bâti des quartiers spontanés et les structures de l'habitat.

## **CHAPITRE I : LE CADRE BATI**

Le trait caractéristique des quartiers populaires irréguliers est la présence d'un nombre important de baraques qui constituent souvent des abris provisoires. Mais avec le temps, ces baraques sont de plus en plus remplacées par des constructions en dur. Ceci est valable pour l'ensemble du quartier de Grand Médine où les premiers à s'être installés ont amené avec eux les anciennes baraques de leur lieu d'origine dans la plupart des cas.

La baraque en effet, est moins chère et plus rapide à construire. A Grand Médine, les circonstances ont été quelques fois un peu différentes puisque au départ, il n'y avait pas cette précipitation à venir s'implanter comme ce fut le cas pour les autres quartiers spontanés.

Cependant, certains chefs de famille du quartier ont attendu d'effectuer des constructions en dur avant de s'installer.

Nous distinguons à Grand Médine comme dans les autres quartiers populaires ou irréguliers de l'agglomération Dakaroise une gamme peu variée d'habitation. Ainsi, il est indispensable de noter qu'en raison d'une certaine incertitude quant à l'avenir du quartier, rare sont les propriétaires qui ont construit des terrasses. Les formes de logement caractéristiques de Grand Médine, sont assez semblables. Nous allons essayer de voir l'évolution du cadre bâti de ce quartier, mais aussi le statut professionnel des ménages.

### **I Les types d'habitat**

L'expérience de Grand Médine, traduit bien l'acception du concept d'habitat évolutif dans sa dynamique comme dans ses manifestations. Les constructions ont évolué dans le temps et dans leur composition. La durée moyenne de construction est évaluée à six (6) années; elle reste comprise entre un mois et vingt (20) années de constructions et semble varier avec les époques (en fonction des stades d'évolution et de la technologie du moment) et avec les disponibilités financières (et des délais de mobilisation). S'il est établi que la technicité de plus en plus grande des ouvriers de la maçonnerie a eu pour effet d'amoindrir les délais, en retour, les populations les plus récemment installées ont dû faire face à des coûts de construction plus élevés. Cette situation correspond aux attentes des populations actuelles qui estiment pouvoir accéder à des délais de construction deux fois plus rapprochée (moins de deux ans et demi), si les moyens étaient disponibles. En dehors de cette réserve, ceux qui rapportent la durée actuellement requise à leur capacité financière trouvent qu'il leur faudra plus de temps pour accomplir les mêmes réalisations et parfois considèrent même, qu'ils ne

seront jamais en mesure de le faire. Dans tous les cas, les estimations avancées en matière de coûts de construction actuels font état de majorations importantes de ces coûts (de l'ordre de 2,66 fois).

Toutefois, une dimension psychologique continue de planer sur l'évolution qualitative du bâti et sur l'attitude à adopter par les populations quant à la valorisation des sites. Durant l'enquête de terrain, nous n'avons rencontré qu'un seul cas de maison en terrasse. Ce qui nous fait constater que le cadre bâti de ce quartier a évolué car nous n'avons repéré que quatre maisons en baraque durant la phase de terrain alors qu'à la création du quartier, la majorité des logements était construit en bois.

L'habitat rencontré à Grand Médine a des caractères communs avec celui des autres quartiers spontanés. Nous avons dans la maison une cour avec des constructions sur un, deux, trois ou quatre côtés de la parcelle.

Souvent, un arbre est planté à la porte de la maison. Les w-c et les douches sont souvent détachés du bâtiment central pour être sur un côté ou à l'angle de la parcelle. C'est souvent une fosse perdue. La parcelle est, en général, clôturée par un mur, soit par d'autres matériaux de construction, tôles ondulées. Ainsi, en fonction des moyens du chef de famille et de ses goûts, toute une gamme de styles peut être rencontrée notamment lorsque les constructions sont en dur, mais aussi en fonction de l'importance de la famille ou d'autres préoccupations comme la construction de pièces à louer.

Nous distinguons à Grand Médine comme dans les quartiers populaires ou irréguliers de l'agglomération Dakaroise, plusieurs types d'habitation. Cependant, il est indispensable de noter qu'en raison d'une certaine incertitude quant à l'avenir du quartier, les propriétaires qui ont construit des maisons en terrasses, sont rares, bien que certains d'entre eux soient en mesure de les réaliser.

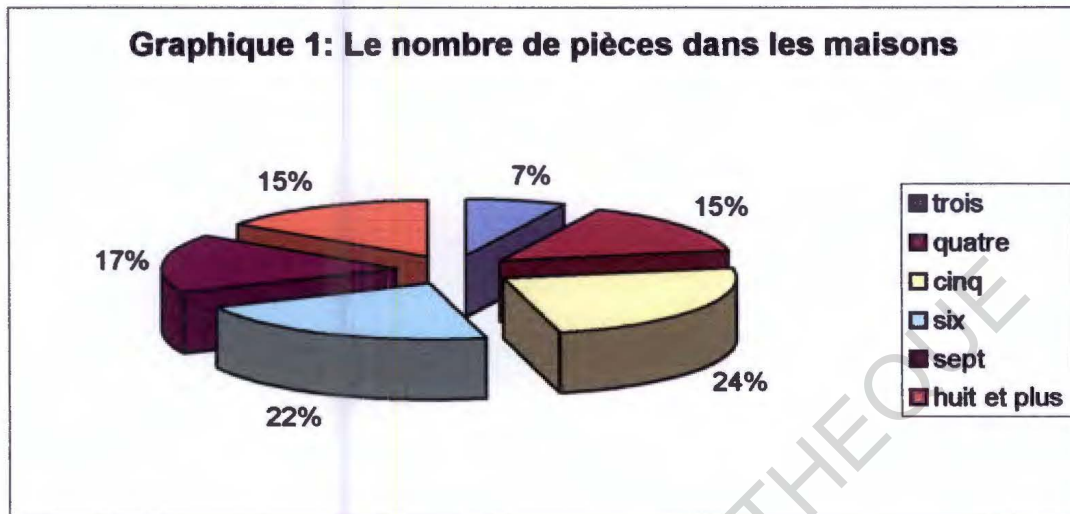
**Tableau 5: La nature des constructions**

Nature des constructions	Nombre	Pourcentage
Dur	96	96%
Bois	4	4%
Total	100	100%

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

La forme de logement caractéristique de Grand Médine est assez semblable et se distingue en maison en dur avec des pièces alignées et une véranda devant, encadrée par deux chambrettes ou débarras. Il y a aussi des maisons en dur avec un seul ou sans débarras. Les différentes formes de logements peuvent exister dans la même concession. L'évolution du quartier a fait

que les premières constructions qui étaient des baraques ont été remplacées par des constructions en dur. Ceci est confirmé par nos résultats reçus sur le terrain car 96% des ménages ont des constructions en dur contre 4% pour les constructions en baraque.



Le nombre de pièces trouvées dans la maison est aussi variable d'une maison à l'autre. Ainsi les ménages dont le nombre de pièces ne dépasse pas trois représentent 7% des logements concernés par l'enquête. Les quatre pièces représentent 15% des logements tandis que les cinq pièces atteignent 24% des ménages interrogés. Les cinq pièces sont plus représentatives dans le quartier. Les maisons à six pièces ne sont pas non plus en reste car concernant 22% des ménages. Les sept pièces représentent 17% des ménages interrogés. Les maisons qui abritent huit pièces et plus ne concernent que 15% des ménages. En général, lorsque le logement dépasse six pièces, ce n'est pas seulement la famille qui occupe la maison tout entière mais des locataires se trouvent loger dans la maison.

L'assurance d'un maintien sur les lieux apparaît comme un facteur susceptible d'encourager les populations à procéder à des investissements immobiliers durables. Par contre, le sentiment d'insécurité suite à des menaces de déplacements peut, en retour, inhiber l'effort des populations au point que celles-ci optent pour des constructions précaires (baraques) et minimisent donc l'investissement sur le sol.

Tous comptes faits, il semble qu'au fil du temps et des épreuves traversées, les populations ont progressivement acquis l'assurance d'une stabilité du quartier et ont cherché à consolider et à valoriser leur cadre de vie. Cette révolution du bâti s'est accompagnée aussi d'une option sur la toiture. Les habitations sont recouvertes de fibrociment (ardoise) et de zinc. Le toit en dalle fait aussi son apparition et des percées sont également notables sur le plan des conditions de confort matériel et surtout dans l'accès à l'eau et à l'énergie. Néanmoins, le type d'habitat rencontré aura un rapport avec le statut professionnel du chef de ménage.

## II le statut professionnel des ménages

L'accessibilité que présente le quartier de Grand Médine, faisait que les populations déguerpis et les chefs de famille à la recherche de titre de propriétaire s'y sont installés. Cela explique la catégorie socioprofessionnelle des premiers occupants constitués de journaliers dans les usines et les travailleurs du secteur informel. Les chauffeurs qui constituent 16% des ménages enquêtés, sont en majorité des locataires. Ces derniers travaillent en ville et ont besoin d'un quartier accessible aux prix de loyers modérés.

**Tableau 6: la profession des chefs de ménages**

Professions	Nombre	Pourcentage
Chauffeur	16	16%
Retraité	34	34%
Vendeuse	14	14%
Commerçant	14	16%
Ménagère	8	8%
Maçon	4	4%
Réparateur radio	2	2%
Menuisier	4	4%
Médecin	2	2%
Total	100	100%

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

Les retraités sont constitués d'anciens employés de certaines entreprises parapublics et privées. Ils représentent 34% des ménages interrogés et sont plus représentatifs de l'échantillon. Cela s'explique aussi par l'ancienneté du quartier qui fait que les premiers résidents pour la plupart ont atteint l'âge de la retraite. Ces retraités se sont implantés dans le quartier durant les années 1964, 1974, 1984. L'autre fait souligné est que nombre d'entre eux sont propriétaires de leur logement.

Les commerçants représentent 16% des ménages. Ces derniers pour la plupart ont leur boutique ou leur magasin en dehors du quartier. Ce qui explique encore une fois que le quartier est pauvre en infrastructures commerciales. Les ménagères représentent 8% des chefs de ménages. Le plus souvent, c'est le phénomène d'héritage qui permet à ces femmes d'acquérir un titre de propriétaire. Ces ménagères sont essentiellement des veuves héritières de leurs conjoints décédés. L'esprit qui règne dans ces maisons dirigées par les femmes, est



différent de celui qui règne dans les ménages dirigés par les hommes. Si vous entrez dans une maison dirigée par une femme, il vous sera difficile de trouver un interlocuteur. Les vendeuses représentent 14% des ménages. Ces vendeuses pratiquent de petits commerces de denrées alimentaires et se trouvent implanter devant la porte de leur maison.

Les autres professions comme les menuisiers, les maçons sont peu représentatifs dans le quartier et constituant chacun 4% des ménages interrogés. Nous notons aussi la présence de réparateurs de radio et d'agents d'hôpital. Il y a donc une évolution professionnelle des chefs de ménages. La nouvelle appropriation de l'espace à Grand Médine est en train de transformer ces occupants marqués par une différenciation professionnelle des chefs de ménages. La présence de nouvelles catégories socioprofessionnelles peut être à l'origine des mutations qui affectent le quartier.

L'un des faits marquants dans ce quartier est l'absence ou la rareté des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires. Cela explique la morphologie du bâti et l'environnement qui prévaut dans le quartier. Il faut souligner aussi que les chefs de ménages qui résident à Grand Médine s'ils ont fait des études, ces études ne sont pas très avancées. Ces quartiers spontanés sont donc pour l'essentiel, occupés par les analphabètes et les travailleurs du secteur informel. Il est à souligner aussi que les familles aisées ne vivent jamais dans ces quartiers spontanés.

Après avoir énumérer les types d'habitat rencontrés à Grand Médine en rapport avec le statut professionnel des chefs de ménages, il s'avère nécessaire de voir la structure de cet habitat notamment par son organisation et sa conception.

## **CHAPITRE II : LA STRUCTURE DE L'HABITAT**

Le monde sera urbain demain ou ne sera pas. La terre n'a guère besoin de plus d'un milliard d'hommes pour être mise en valeur. Les autres hommes doivent être mis à l'œuvre ailleurs pour produire les biens et services que tous demandent.

Le problème urbain de la fin du siècle est là. Les villes auraient dû être les ateliers d'un développement généralisé. Celles du tiers monde sont devenues très souvent le centre de regroupements d'économies sinistrées servies par les milliers d'hommes ayant quitté leur terroir à la recherche d'un hypothétique emploi. Ces hommes doivent travailler, produire certes mais aussi circuler, se divertir et habiter. Et parmi ces quatre fonctions, si la fonction travail vient en tête, elle est suivie immédiatement par la fonction habiter qui permet à l'homme d'assurer l'un des éléments de sa simple reproduction.

Aujourd'hui, face à la croissance fulgurante que connaissent bien des villes du tiers monde, cette fonction, si elle est remplie l'est bien souvent dans des conditions inhumaines et les autorités à qui revient la responsabilité de gérer la ville, sont traitées souvent d'incurie alors qu'elles sont simplement dépassées par l'ampleur d'un phénomène qui défie tout plan d'urbanisme.<sup>(10)</sup>

La forte progression des bidonvilles et la squattérisation dans nos pays constituent désormais un danger réel à toute politique de développement économique et social cohérent. De nos jours, l'image la plus caractéristique de l'habitat social ou plus précisément de l'habitat du grand nombre, est représentée par une occupation irrégulière d'un espace non aménagé non équipé, non desservi.

Ainsi, nous allons essayer de voir à travers Grand Médine, la structure d'organisation de l'habitat mais aussi la conception de cet habitat.

### **I L'organisation de la structure de l'espace domestique**

Au Sénégal, comme dans beaucoup de pays d'Afrique noire, l'organisation de l'espace domestique est déterminée par trois principaux éléments. D'abord, nous avons le mode de vie des habitants qui est pour l'essentiel un mode de vie communautaire, qui se manifeste dans le domaine de l'habitat par des structures familiales très étendues et par l'importance du

---

(10) Sine (A) : (op. cit., 2004)

phénomène de la cohabitation de plusieurs ménages, apparentés ou non, au sein d'une même unité d'habitation ( parcelle ou logement ).

Ensuite, il y a la culture urbaine de formation récente et généralement composée d'éléments culturels d'origines très diverses : culture traditionnelle ancestrale, certains éléments de la culture occidentale contemporaine, valeurs culturelles islamiques (ou chrétiennes) encore très vivaces. Il résulte de cette culture urbaine composite, des modes de vie ou d'occupation de l'espace parfois très contradictoire. Puis, la faiblesse des revenus d'une grande majorité de la population, qui ne permet pas à tous les ménages urbains d'accéder à un logement décent et adopté à leurs besoins et à leurs aspirations.

Ces trois éléments contribuent donc à structurer l'organisation de l'espace domestique dont les principales exigences spatiales sont les suivantes. Il y a d'abord la construction d'importants espaces habitables (couvert) pour loger les membres de la famille ou des ménages qui vivent sur la parcelle. Ces espaces bâtis pouvant être organisés en un ou plusieurs bâtiments d'habitation. Il y a aussi l'aménagement sur la parcelle, d'une cour de service où peuvent se dérouler certaines activités domestiques telles que faire la cuisine ou la lessive. Cependant, nous notons aussi dans l'habitat du grand nombre, la construction ou l'aménagement de dépendances dans la parcelle pour abriter des activités socio-économiques liées à l'emploi ou aux pratiques culturelles des habitants.( réserve de charbon ou de bois, poulailler, potager, magasin de commerce ou de service, etc. )

**Tableau 7: Les activités économiques dans le quartier**

Nature commerce	Nombre	Pourcentage
Boutique	14	54%
Salon de coiffure	2	8%
Atelier	10	38%
Total	24	

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

En effet, la présence des activités économiques dans le quartier illustre bien cette pratique. Ainsi 26% des ménages ont aménagé leur logement pour accueillir des activités économiques. Ces activités sont très diverses. L'analyse de la nature des activités économiques, fait apparaître que 54% des logements qui abritent des activités économiques concernent le commerce de boutique. La présence de ces boutiques dans le quartier s'explique par le besoin des populations en denrées alimentaires mais aussi les petits articles qu'offre ce type de service. Ces commerces sont souvent installés dans les coins des ménages.

Dans ce quartier, nous notons la présence des salons de couture qui se trouvent dans 8% des ménages abritant les activités économiques.

Dans le quartier, la présence des ateliers ( menuisiers, bois et métallique ) est très importante. Ces ateliers représentent 38% des ménages disposant des activités économiques. La présence des ateliers explique en partie la profession des chefs de ménages de ce quartier. Les ateliers sont utilisés par les personnels officiant dans le secteur informel.

Bien évidemment, ce modèle théorique d'organisation de l'espace domestique subit les adaptations et les aménagements nécessaires lors de sa réalisation sur une parcelle. Mais il existe à ce propos, des types d'organisation de l'espace très différent selon que l'on se trouve dans les zones d'habitat planifié avec ou sans logement clé en main.

Dans les quartiers spontanés, les bâtiments d'habitation sont souvent réalisés aux divers matériaux, parpaing de ciment, bois, etc. Ils ne comprennent généralement que trois ou quatre pièces alignées les unes après les autres et précédées par une véranda qui se termine aux deux bouts par des appentis qui servent de débarras. Les espaces très spécialisés ( cuisine, sanitaire etc. ), sont généralement construits dans un coin de la parcelle et servent très souvent à deux ou plusieurs ménages.

Dans ce modèle d'organisation de l'espace, l'implantation des bâtiments dans la parcelle tout comme les limites de cette parcelle sont généralement très irrégulières, ce qui donne naissance à un tissu urbain irrégulier et où peu de place est laissée aux voies de circulation, aux risques publics collectifs : espace vert, terrain de jeux etc. L'organisation des espaces de l'habitat dans les quartiers spontanés aura un rapport avec la conception de ces espaces.

## **II La conception des espaces dans l'habitat**

Au Sénégal, comme dans d'autres pays africains, on a l'habitude d'opposer les modèles d'organisation des espaces dans les zones d'habitat traditionnel aux modèles d'organisation des espaces dans les zones d'habitat planifié, en estimant que ceux-ci sont totalement inadaptés au mode de vie des populations. Cette position qui nous permet juste pour l'essentiel, mériterait d'être beaucoup nuancée, car l'organisation des espaces dans l'habitat social en Afrique contemporaine pose des problèmes assurément très complexes.

Il y a tout d'abord, le problème de la contradiction qui existe entre les revenus en général très faible des ménages urbains et leurs besoins d'espaces bâtis qui sont généralement aussi très

importants. Dans la conjoncture économique actuelle de l'Afrique, il paraît difficile de résoudre cette contradiction.<sup>(11)</sup>

A Grand Médine, les revenus faibles des ménages s'observent sur le type de bâti mais aussi sur l'organisation de l'espace domestique. Cette contradiction peut être contournée de deux manières :

Il s'agit de donner la priorité dans les programmes d'habitat social à l'aménagement de parcelles où les ménages pourront construire eux-mêmes le logement qui leur convient. Il y a lieu aussi de proposer des logements facilement aménageables et de caractère évolutif dans les programmes de logements sociaux réalisés par les sociétés immobilières nationales.

Le second problème que l'on rencontre dans la conception des espaces dans les programmes d'habitat social, c'est le problème du mode de vie des populations. On dit souvent que les Sénégalais ont un mode de vie communautaire et préfèrent vivre en cohabitation. Cette affirmation est probablement vraie pour certaines couches de la population. Il faudrait cependant se garder d'en tirer des conclusions hâtives dans le domaine de l'organisation des espaces de logements. Pour deux raisons au moins : d'une part il semble que dans certains cas, la cohabitation de plusieurs ménages dans une même unité d'habitation est plus un phénomène subi que réellement voulu, la pénurie de logements et de parcelles obligeant souvent à rester dans les grandes concessions familiales. A Grand Médine, il nous arrivait de voir dans certaines concessions plusieurs ménages même si cette question ne figurait pas sur notre questionnaire d'enquête. Ces nombreux ménages dans la concession sont dus au fait que les fils du chef de famille se sont mariés et continuent de vivre dans la maison de leur parent. Les autres ménages peuvent être des locataires dans la concession. D'autre part, il convient aussi de noter que les sociétés africaines sont en pleine mutation aujourd'hui, qu'elles se composent de plusieurs couches sociales qui ont des modes de vies et des pratiques sociales différentes. Il convient de tenir compte de cette diversité dans l'élaboration des politiques nationales d'habitat et de maintenir une certaine flexibilité dans la conception des programmes d'habitat social. Ceux-ci devraient donc prendre en compte les besoins, les pratiques et les modèles d'organisation de l'espace des différentes couches de la population. Le troisième problème qui se pose dans la conception des espaces dans les programmes d'habitat social est d'ordre macro spatial. On constate un double phénomène dans les villes

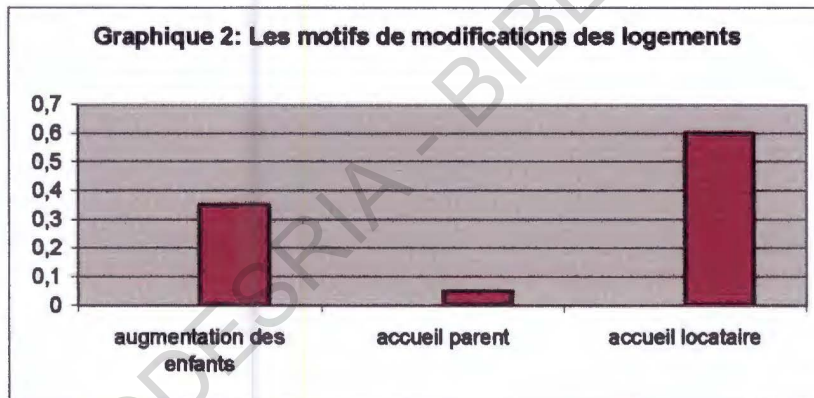
---

(11) *Agence de Coopération Culturelle et Technique* : Ecole Internationale de Bordeaux, **l'habitat social urbain dans les pays en développement** ; synthèse de session d'échange du 18 au 29 novembre 1985 ; Paris EIB; 1985 ; 239 p

africaines, de densification excessive des parcelles dans certains quartiers d'une part et d'autre part d'éclatement de la ville en plusieurs types d'habitat et de tissus urbains très différents entre eux, ce qui pose d'énormes problèmes de gestion de l'espace urbain (organisation des services de transport, de ramassage des ordures ménagères, implantation des infrastructures d'adduction d'eau et d'assainissement, etc.).

Cependant à Grand Médine, la gestion de l'espace est sous tendue par les problèmes de voirie qui pose le problème de ramassage des ordures mais aussi le problème de l'assainissement.

De plus en plus donc, l'organisation des espaces dans les zones d'habitat social dépend non seulement des besoins ou des pratiques de la population, mais aussi de certaines contraintes spatiales découlant d'un certain nombre d'impératifs techniques d'organisation d'ensemble et de gestion des agglomérations urbaines. Il convient donc de prendre en compte ces contraintes d'en expliquer les effets sur l'organisation des espaces dans l'habitat social aux populations bénéficiaires. Dans certains cas, il serait même souhaitable de fournir une assistance technique aux attributaires de parcelles pour une mise en valeur rationnelle de leurs terrains.



L'organisation des espaces dans l'habitat est donc un problème très complexe, ayant plusieurs aspects : économiques, socioculturels et urbanistiques. Il importe donc d'être particulièrement attentif à tous ces aspects et surtout d'observer une très grande flexibilité dans la planification des zones d'habitat social. Ce qui paraît important dans ce domaine est de se substituer complètement aux populations que de les aider à organiser leur habitat dans le respect des règles qui permettent d'assurer une organisation et une gestion cohérente des agglomérations urbaines.

L'analyse des résultats montre que certains ménages pour mieux organiser leur espace ont modifié leur logement. Certains ménages modifient leur logement à cause de l'augmentation du nombre d'enfants. Ces derniers représentent 35% des ménages modifiés. D'autres ménages ont modifié pour accueillir des parents.

**Tableau 8 : Nature des modifications des logements**

Nature modification	Nombre	Pourcentage
Rajout de pièces	14	70%
Extension de chambre	1	5%
Nouvelle construction	5	25%
Total	20	100%

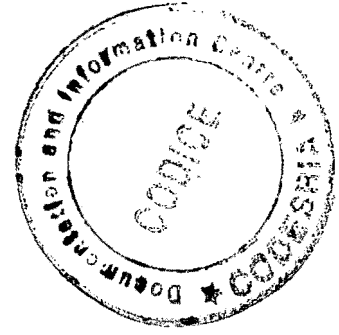
Source : Enquête personnelle de terrain 2005

Les logements modifiés pour l'accueil des parents occupent une faible part avec 5% des ménages. D'autres ménages pour mieux organiser leur espace, l'ont modifié pour l'accueil de locataires. Ces ménages représentent 60% des ménages considérés. Donc, il faut noter que la cause essentielle de modification des logements dans le quartier est due à l'exploitation économique c'est-à-dire l'accueil de locataires. Cependant la nature de ces modifications va des rajouts de pièces à des extensions de chambres et à de nouvelles constructions. Les rajouts de pièces représentent 70% des logements modifiés tandis que les nouvelles constructions sont de 25%. Les extensions de chambre représentent une faible part avec 5% seulement de notre échantillon.

### **Conclusion**

Au total, l'évolution du tissu urbain reflète en grande partie, la convoitise de l'espace du littoral par les populations. La main d'œuvre dont dispose le littoral explique la présence des catégories professionnelles trouvées à Grand Médine. Ces dernières dans leur majorité viennent des régions de l'intérieur. N'ayant pas les moyens de trouver une maison clé en main dans les quartiers d'habitats planifiés, les populations « défavorisées » sont contraintes de subir le lobby des spéculateurs pour s'installer dans les terrains sans lotissement préalable. Ce qui pose un problème d'urbanisation sur ce milieu fragile du littoral. L'évolution que connaît aujourd'hui l'habitat social en Afrique Occidentale et au Sénégal en particulier, représente un phénomène quasi unique et un véritable défi qui contraint plutôt les hommes à inventer de nouvelles méthodes ou du moins à infléchir considérablement celles qui existent.

L'habitat spontané constitue une entrave pour le développement et la bonne marche des activités urbaines, comme le montre le cas Grand Médine. Depuis plus de trois décennies, la stratégie utilisée par l'Etat du Sénégal est le développement de l'auto construction qui vise à permettre l'abaissement sensible des coûts de construction et permet également un accès plus facile au logement. Cependant, en dehors de l'évolution de la morphologie du bâti, ces quartiers spontanés sont confrontés à des problèmes d'aménagements.



**TROISIEME PARTIE :**  
**L'AMENAGEMENT DU QUARTIER**



## Introduction

Comme beaucoup d'autres pays du Tiers-monde, le Sénégal fait face à une urbanisation d'intensité croissante et difficilement maîtrisable. Depuis plusieurs décennies, la population urbaine du pays s'accroît régulièrement à un rythme moyen de 3 % par an. Ainsi, le taux d'urbanisation est passé de 25 % en 1960 à 30 % en 1996 à 39 % en 1988 et à plus 45 % en l'an 2000. Cette urbanisation touche de façon très différenciée l'ensemble des régions du pays. C'est en particulier dans la région de Dakar, que l'on enregistre la plus forte croissance de la population urbaine. Certains centres urbains du pays connaissent actuellement des taux de croissance particulièrement élevés.

Ce modèle d'urbanisation contribue à accentuer des déséquilibres importants dans la répartition de la population et des activités économiques du pays, créant ainsi des disparités entre la façade maritime et les autres régions périphériques. Ce rythme soutenu de croissance urbaine entraîne également d'importants besoins en terme d'espaces à urbaniser, de logements à construire, d'équipements sociaux et de services urbains à mettre en place.

Par ailleurs, la forte croissance de la population urbaine a un impact parfois négatif sur la structure et le fonctionnement même des villes et des centres urbains. Ainsi, malgré l'effort considérable consenti par l'Etat en matière de planification et d'aménagement urbain, beaucoup de localités sont confrontées à la multiplication des quartiers irréguliers et autres zones non loties.

L'importance et la diversité de ces défis liés à une urbanisation accélérée, a conduit l'Etat sénégalais à concevoir et à mettre en oeuvre une politique d'urbanisme et d'aménagement urbain en constante mutation.

Au cours de ces dix dernières années, l'intervention de l'Etat s'est considérablement diversifiée, utilisant plusieurs instruments d'intervention pour répondre aux défis de l'urbanisation. En ce début du millénaire, les objectifs du gouvernement en matière d'urbanisme, visent à rendre les villes plus sûres et plus fonctionnelles, essayant de faire une organisation hiérarchisée de l'espace prenant en compte aussi bien les besoins de terrains à usage d'habitation, ceux réservés pour les activités économiques et commerciales, les équipements sociaux, les terrains de loisir et les espaces verts.

Nous allons essayer de voir les stratégies d'aménagement du quartier de Grand Médine, ainsi que l'équipement du quartier en rapport avec les perspectives des ménages.

## **CHAPITRE I : LES STRATEGIES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER**

Face à une forte urbanisation de Dakar, les pouvoirs publics ont toujours cherché à trouver une solution efficace aux problèmes d'habitat qui constituent la résultante du phénomène.

La lutte contre l'habitat spontané initiée durant la période coloniale reste une préoccupation majeure. Dans ce cadre, des politiques sont définies en direction de l'augmentation de la production de logement et de la propriété foncière.

Les occupations spontanées qui devancent la plupart des cas l'urbanisme gênent considérablement la bonne exécution de nos plans d'aménagement. A quoi bon avoir des terrains si en fait, ils ne sont pas disponibles car occupés irrégulièrement, d'autant que les opérations de déguerpissement coûtent chères et posent souvent des problèmes politiques. Le droit de l'urbanisme devrait permettre de lutter plus efficacement contre de telles pratiques.

En fait, le problème des occupations irrégulières est un problème douloureux lié à des facteurs aussi divers que la centralisation industrielle, les difficultés de l'agriculture et son corollaire l'exode rural.

L'attrait qu'exerce la ville sur les ruraux à tendance à promouvoir une relative surpopulation urbaine qui rend plus aigu le problème déjà difficile de l'habitat. Ces occupants irréguliers de terrains appartenant à l'Etat, sont des individus que la question du logement plonge dans le plus grand désarroi et qui occupent spontanément et systématiquement mais toujours par nécessité, toutes les portions de terres ne faisant pas l'objet d'une contestation immédiate. C'est d'ailleurs dans cette frange de la population que certains pseudo-proprétaires fonciers sans scrupules recrutent leurs victimes en exploitant sans vergogne leur besoin légitime et pressant de trouver une résidence.<sup>(12)</sup>

Ainsi, en rapport avec les stratégies d'aménagement déjà réalisées dans le quartier, nous allons essayer de voir le réseau urbain et les contraintes liées à l'évacuation des ordures ménagères et de l'assainissement.

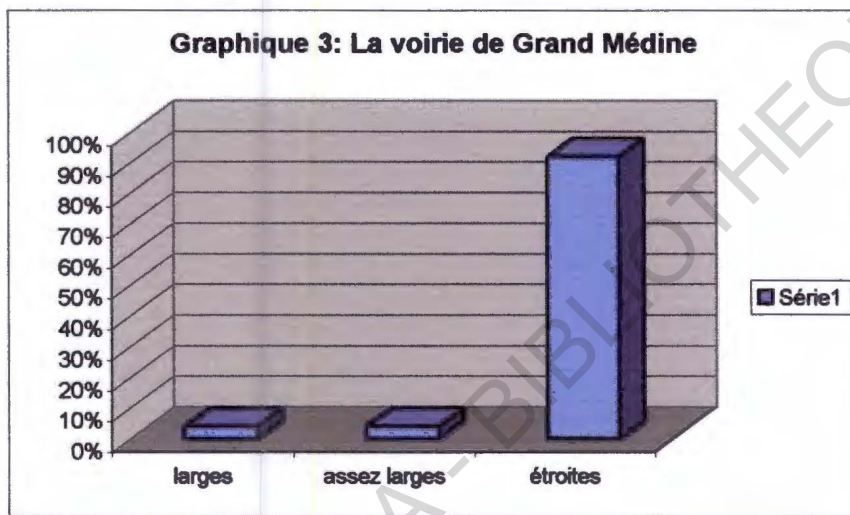
### **I Le réseau urbain**

Plusieurs plans d'aménagement ont soulevé le problème des transports urbains, insistant sur les effets que la mauvaise circulation entraîne pour les déplacements et la productivité urbaine. Il a été suggéré à cet égard, la nécessité d'une volonté encore plus affirmée de

---

<sup>(12)</sup> *Sine (A) : (op. cit., 2004)*

déconcentration des activités économiques et tertiaires du Plateau vers les autres quartiers de Dakar, ainsi que l'accélération des opérations d'aménagement et de construction de centres d'activités tertiaires dans certains quartiers comme Thiaroye. Il a également été suggéré une prise en compte en amont des problèmes de dimensionnement de la voirie et des problèmes de transport et de circulation dès les premières étapes d'études d'aménagement de nouveaux quartiers. Ainsi, nombreux sont les spécialistes de l'aménagement qui ont suggéré la prise en compte de l'aménagement de la circulation piétonne qui permet d'assurer une desserte à l'intérieur des quartiers et entre les différents quartiers de la ville.



Le réseau urbain ébauche les grandes routes urbaines. Le réseau aidera à projeter l'endroit où les routes sont nécessaires, à les démarquer et à construire une simple infrastructure avant que cela ne devienne trop difficile à cause de l'émergence d'installations informelles un peu partout dans la ville. Cela devrait permettre une certaine organisation dans les zones de croissance importante permettant ainsi la mise en place de services de base et évitant une grave détérioration des conditions de vie qui accompagne cette forte croissance urbaine informelle.

La morphologie de la voirie dans le quartier de Grand Médine reflète la situation urgente, qui prévaut en matière de restructuration dans les quartiers spontanés. L'ensemble du quartier n'est pas traversé par une voie goudronnée. L'un des souhaits des populations de cette zone est la dotation du quartier en voies de communication. Les rues pour ne pas dire ruelles sont étroites de l'avis de 92% des ménages. Certains ménages renseignent que les rues larges et assez larges occupent chacune 4% dans la voirie du quartier.

Cela explique la circulation difficile vécue par les automobilistes pour accéder dans le quartier. Dans certaines parties du quartier, les ruelles sont inexistantes et dans ce cas on peut parler de sentiers, de pistes, etc. Même la circulation pour les charretiers est impossible dans ces endroits. Dans l'ensemble du quartier, la circulation à deux voies pour les véhicules et les charrettes est impossible. L'accès au quartier pose un véritable problème et les ménages disposant par exemple d'un véhicule, éprouvent de nombreuses difficultés pour accéder chez eux. De ce fait, ils sont obligés de se garer dans le parking du stade Léopold Sédar SENGHOR et rallier leur maison à pied. Ainsi, 32% des ménages qui disposent d'une voiture se trouvent être dans cette situation.

Si ce n'étaient pas les voies de desserte qui entourent le quartier, le transport allait poser un grand problème aux populations de Grand Médine. Cependant, certains ménages pensent que le quartier est desservi par les transports en commun. A cet égard, les cars rapides, les bus de Dakar Dem Dik, les taxis de banlieues et les taxis urbains sont faciles à prendre au niveau des voies de desserte ceinturant le quartier.

Néanmoins, un problème se pose, avec l'étroitesse des rues, les bagages et les matériaux qui sont achetés en ville par les ménages, sont déchargés au niveau des voies de desserte et les enfants sont obligés d'assurer le relais entre l'arrêt et la maison. Ceci est lié à l'étroitesse des rues mais aussi à l'état sablonneux des pistes, qui font que les chauffeurs de taxis urbains refusent de les emprunter pour accéder dans le quartier. La morphologie de la voirie est par ailleurs à l'origine des problèmes d'évacuation des ordures ménagères et des eaux usées.

## **II Le problème des ordures ménagères et l'assainissement**

Le problème de la collecte des ordures ménagères est un problème récurrent dans la banlieue de Dakar, faisant l'objet de diverses tentatives de règlements de la part de l'État et de la Commune de Dakar. Ces tentatives sont passées par la gestion publique, la décentralisation et la privatisation et elles ont, toutes, connu de crises comme celle de l'année 1984, pendant laquelle aucun ramassage n'a été effectué. Ces dysfonctionnements successifs ont entraîné une situation de perpétuelle défaillance.

Actuellement dans les quartiers spontanés, le système s'effectue avec un maillon très important de pré-collecte, celui-ci constituant le relais entre les ménages et les collecteurs alors qu'un nombre important de concessions se trouve à plus d'un kilomètre des voies praticables, distance qui doit être le plus souvent parcourue à pied. En effet, l'urbanisation en

petites ruelles zigzaguant dans le sable empêche les camions de collecte d'entrer dans des quartiers comme Grand Médine qui ne connaît uniquement pas de voies praticables. Dans ce contexte, les ménages constituent le point de départ du dispositif d'assainissement. L'évacuation trouve son premier point d'appui dans les ménages qui après le nettoyage à l'intérieur des concessions et de la rue, accumulent les déchets dans des seaux, des sacs ou des bassins, pour les placer généralement près de la porte.

**Tableau 9: L'évacuation des ordures ménagères**

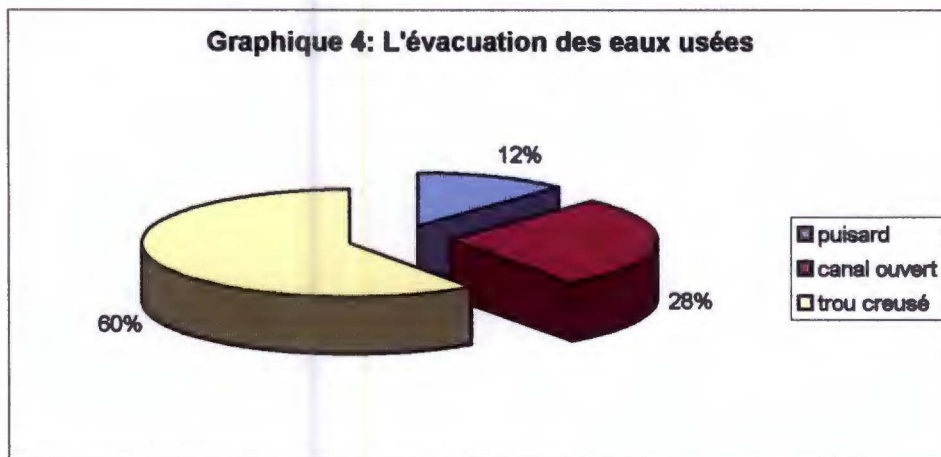
Ordures	Nombre	Pourcentage
Camions de ramassage	12	12%
Dépôt autorisé	88	88%
Total	100	100%

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

Certains ménages qui ne sont pas éloignés des voies de desserte déposent leurs seaux ou leurs bacs à ordures à proximité de ces voies durant les heures et les jours de passage des camions de ramassages. Les agents chargés de la collecte des ordures, ramassent ces ordures au fur et à mesure de leur passage dans la zone. Ces ménages dont les ordures sont ramassées par les camions, représentent 12% des ménages. Les autres ménages sont obligés de déposer leurs ordures au niveau des dépôts autorisés. Ces derniers représentent 88% des ménages de l'échantillon. Néanmoins, un problème se pose sur l'évacuation des ordures de la maison des dépôts autorisés. La distance est parfois longue et les ordures sont lourdes.

Certains ménages utilisent les services des charrettes tractées par des chevaux effectuant une pré-collecte qui nécessite une coordination avec l'activité des camions collecteurs, dépendant de AMA Sénégal.

L'irrégularité du système de collecte rend très difficile cette coordination, en obligeant les charretiers à saisir les seules possibilités qui s'offrent à eux : les bacs à ordures lorsqu'ils existent et ne sont pas remplis et les décharges publiques ou les terrains vagues. Les charretiers sont des agents privés réalisant l'activité à leur compte sans aucun type de régulation. Il s'y ajoute aussi l'irrégularité et l'imprévisibilité du système. Effectivement, comme la pré-collecte est une activité de très faible rentabilité, le charretier se voit contraint de choisir n'importe quelle autre activité avant la pré-collecte (comme le transport de marchandises sur le marché, par exemple). Il en résulte qu'en pratique, les charretiers privés n'effectuent la pré-collecte que lorsqu'ils sont en train de chômer dans leurs autres activités. L'environnement du dépôt autorisé est malsain et les populations usagers peuvent contracter toutes sortes de maladies.



La question des eaux usées, notamment la forme de leur traitement, pose un certain nombre de problèmes concernant à la fois l'environnement et les conditions d'hygiène de la population. En se promenant dans le quartier de Grand Médine, le fait marquant est que le sol est toujours mouillé même en saison sèche. Ce constat est dû, aux eaux usées déversées dans la rue. Le quartier n'est pas branché à l'égout. Avec l'étroitesse de la voirie, il se pose un problème de vidanges des fosses septiques car les camions de vidanges ne peuvent accéder dans le quartier. La méthode de vidange consiste à creuser un trou dans le sable dans lequel on verse les eaux accumulées dans la fosse, en la recouvrant avec du sable une fois qu'elle est pleine. Ce travail s'effectue dans le périmètre de la concession ou dans la rue. Cette pratique provoque ainsi un risque sanitaire important pour les personnes qui le réalisent (les vidangeurs), ainsi que pour les ménages concernés.

Dans le cas des vidangeurs, le risque est une conséquence directe des conditions de travail, ce dernier étant réalisé avec des outils très rudimentaires et sans aucune protection corporelle. En ce qui concerne les habitants eux-mêmes, le contact direct ou indirect avec les eaux usées est presque inévitable. Pour ce qui relève de l'évacuation des eaux de toilette, cuisine, linge et autres, elles sont versées directement dans la rue entraînant également une importante dégradation environnementale. La pratique persiste au présent à Grand Médine dans les zones ne bénéficiant pas des modestes réalisations du Projet de l'ONAS

Manifestement, l'opération entraîne une contamination tant de l'environnement immédiat, des ménages que des nappes phréatiques. Ce phénomène est dû à la haute densité urbaine et à l'absence d'étanchéité des latrines familiales.

Avec le projet de l'ONAS, initié dans les quartiers spontanés, certains problèmes d'assainissement sont résolus avec les puisards. Certains ménages de Grand Médine en sont bénéficiaires et se trouvent au nombre de 12% des ménages. D'autres ménages déversent leurs eaux usées dans les canaux à ciel ouvert. Les ménages qui font cette pratique

représentent 28% de notre échantillon. Cependant, la majorité des ménages de Grand Médine creuse des trous dans la rue pour y déverser les eaux usées. Ainsi, 60% des ménages considérés utilisent cette pratique. Ces résultats obtenus confirment la gravité des problèmes d'assainissement dans le quartier. Des solutions peuvent être préconisées notamment par le branchement à l'égout et cela ne sera possible que par la restructuration qui résoudra par la même occasion l'évacuation des ordures ménagères.

Cependant, la défektivité du réseau urbain qui explique les problèmes d'assainissement du quartier, aura une influence sur l'équipement du quartier.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

## **CHAPITRE II : L'EQUIPEMENT DU QUARTIER**

Toutes les grandes villes d'Afrique noire sont confrontées aux problèmes d'équipement. Les équipements ne suivent pas l'expansion. Les voiries et réseaux divers sont insuffisants. Les voiries et réseaux divers n'existent pas dans la plupart des quartiers spontanés. Ils sont introuvables dans tous les quartiers populaires. Cela pose de gros problèmes de gestion, surtout en ce qui concerne les ordures ménagères ou l'évacuation des eaux usées.

Ainsi, sous la pression des ONG et organismes internationaux, les gouvernements opèrent des opérations de restructuration avec des voies d'accès, adduction d'eau, des bornes fontaines qui desservent des îlots de populations démissionnées.

L'Etat du Sénégal a opté pour une politique de restructuration et de régularisation foncière en lieu et place des déguerpissements massifs. La nouvelle option des autorités est de ne plus procéder à des déguerpissements de masse, mais de restructurer dans les zones où l'on n'observe pas des problèmes de sécurité ou de menaces à la sécurité ou à la tranquillité publique. Mais cela ne signifie nullement aux yeux des autorités que le déguerpissement ne sera plus de mise.

Dans la plupart des grandes villes, le tissu urbain se caractérise par l'existence de quartiers dits spontanés comportant souvent des trames irrégulières, des zones insalubres et souvent impropres à l'habitat. Souvent, ces quartiers irréguliers et non lotis se caractérisent par l'absence de rues adéquates ou de réserves d'équipements permettant de les doter d'infrastructures de bases et d'équipements collectifs. L'autre problème est que les populations qui vivent dans ces quartiers, se trouvent dans une insécurité foncière, car ne disposant pas de titre de propriété. Une situation désolante est déplorée par les techniciens de l'urbanisme, car elle constitue un frein aux investissements. Du fait que la plupart des habitants de ces quartiers n'ont pas la possibilité d'accéder aux systèmes structurés de financement qui leur permettent d'améliorer leurs conditions de vie. Devant une telle situation, l'Etat a opté désormais de régulariser les quartiers qui ne posent pas des problèmes de sécurité ou ne constituent pas une source de menace à l'ordre public. Le but visé est d'améliorer le cadre de vie de ces populations. L'opération de restructuration devrait permettre de délivrer aux bénéficiaires qui occupent le site sans droit ni titre, des droits de superficie leur assurant la sécurité de l'occupation foncière. Cette opération sera possible grâce à la Fondation Droit à la Ville, une organisation créée par l'Etat et ses partenaires et qui est spécialisée dans la restructuration et la régularisation foncière. Déjà, le projet intervient dans la ville de Dakar et



l'ambition de cet organisme est de contribuer à atteindre sa cible, à savoir réussir d'ici 2020 à améliorer la vie de ceux vivant dans les taudis.

Les quartiers spontanés sont donc souvent très malsains. Progressivement ces quartiers ont accès aux réseaux d'électricité et d'eau. Il arrive qu'ils y accèdent par piratage de l'électricité ou de l'eau, ce qui peut entraîner des courts-circuits et des incendies.

A travers l'exemple de Grand Médine, nous allons essayer de voir le cadre de vie de ces quartiers spontanés ainsi que les perspectives des populations pour l'amélioration de leurs conditions de vies.

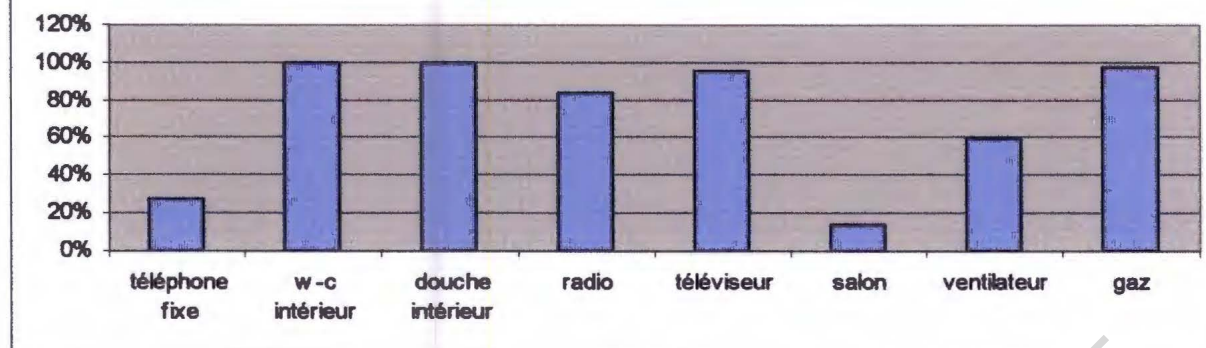
### **I Le cadre de vie**

Le cadre de vie n'est pas des meilleurs comparé aux quartiers d'habitat planifiés ou aux quartiers restructurés. Les quartiers spontanés se caractérisent par la précarité de leur cadre de vie. Ce sont des quartiers sous équipés.

L'analyse des résultats obtenus à Grand Médine, ne fait que confirmer la tendance observée dans ces quartiers spontanés. L'éclairage public est rare dans ce quartier, néanmoins le quartier est électrifié et 90% des ménages y sont branchés. Cependant il y a aussi le problème des branchements clandestins qui se font entre les maisons mitoyennes. Ces branchements anarchiques font que l'insécurité est grandissante dans ce quartier car les accidents électriques peuvent subvenir à tout moment. Le problème de l'alimentation en eau, lui est moins grave. Ainsi les ménages disposant de branchements individuels sont au nombre de 88% des ménages. Les ménages qui ne disposent pas de robinet intérieur sont obligés de s'alimenter à partir des bornes fontaines. Ces derniers représentent 12% des ménages. Les coupures d'eau et d'électricité sont intermittentes et les services concernés en sont les principales causes.

L'analyse de l'équipement des ménages du quartier montre que seul les équipements indispensables à l'insertion urbaine sont utilisés. Les résultats montrent que tous les ménages disposent d'un w-c intérieur et d'une douche intérieure. Les ménages qui disposent d'un poste de téléviseur sont au nombre de 96% tandis que ceux qui ont des postes radio sont au nombre de 84%. Le besoin de ces populations en communication peut expliquer cette situation. Ainsi, les 60% des ménages disposent d'un ventilateur, alors que les 28% des ménages ont un téléphone fixe. Le gaz butane se trouve utilisé par 98% des ménages par contre la cuisinière n'est utilisée par aucun ménage de ce quartier.

**Graphique 5: L'équipement des ménages**



Certains équipements comme le climatiseur, la cuisinière, l'ordinateur sont corollaires d'un niveau de vie élevé. Cela permet aussi de constater le niveau de vie assez bas des ménages du quartier car aucun des ménages parmi ceux qui ont été interrogés ne disposent de cet équipement.

La présence des animaux domestiques explique la pratique d'activités d'élevage dans le quartier. 32% des ménages de Grand Médine confirme la présence des animaux domestiques dans leur lieu d'habitation. Malgré l'exiguïté des maisons, certains ménages font la pratique de l'élevage au sein de la maison. Ils sont au nombre de 25% des ménages. D'autres préfèrent aménager des enclos hors de la maison c'est à dire dans les rues malgré leur étroitesse. Ces derniers représentent 75% des ménages.

**Tableau 10: La pratique de l'élevage**

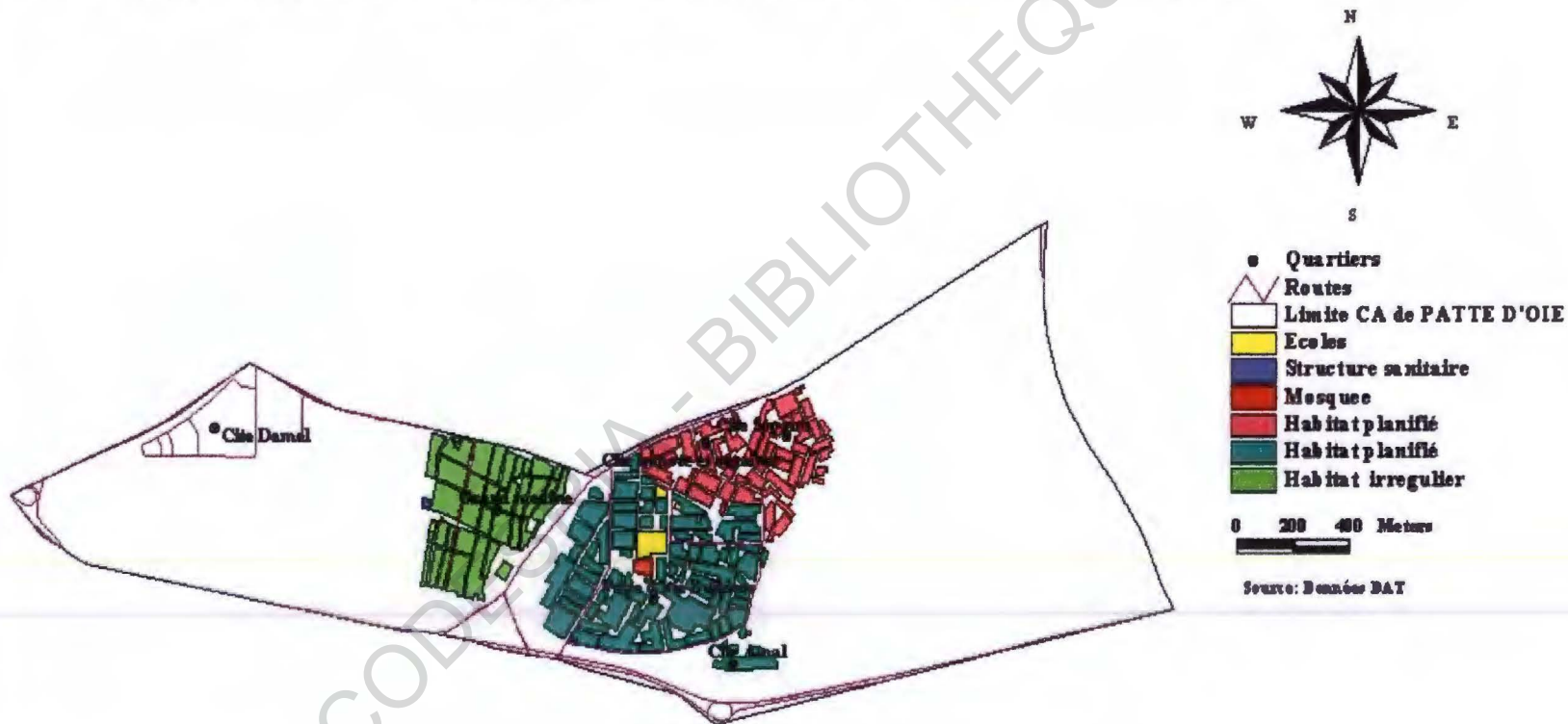
Pratique de l'élevage	Nombre	Nombre
Dans la maison	24	75%
Hors de la maison	8	25%
Total	32	100%

Source : Enquête personnelle de terrain 2005

Au sein du quartier, les équipements de bases se font rare. A part les lieux de culte comme les mosquées, les autres équipements sont inexistant dans le quartier. L'école de Grand Médine et le poste de santé se trouvent implanté sur la réserve foncière du stade Léopold Sédar SENGHOR.

Sur le plan éducatif, Grand Médine ne dispose que d'une école élémentaire et celle-ci, ne peut pas prendre en charge tous les enfants en âge de scolarisation. Les autres enfants du quartier sont scolarisés dans les écoles des Parcelles Assainies et de la Patte d'Oie. Le quartier ne

CARTE 4: LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE PATTE D'OIE



dispose pas d'infrastructures d'enseignement moyen et secondaire. Les écoles de formation se font rares dans la zone. Les enfants qui ont atteint le niveau du cycle moyen et du cycle secondaire éprouvent d'énormes difficultés pour continuer leurs études à cause de l'éloignement des lycées du quartier. La construction d'un nouveau lycée dans la réserve foncière du stade, devra aider à résoudre ce problème.

Sur le plan sanitaire, le quartier dispose d'un poste de santé qui polarise l'ensemble de la zone. Avec le centre de santé Nabil CHOUKER, la couverture sanitaire du quartier se pose avec moins d'acuité. Néanmoins l'étendue du quartier fait que certains ménages se trouvent très loin du centre de santé et dans ce cas, ils devront prendre un moyen de transport à hauteur des voies de desserte pour l'évacuation des malades. Les autres ménages font le parcours à pied.

Sur le plan des affaires, le quartier ne dispose pas de marché digne de ce nom. Les populations doivent s'approvisionner dans les marchés de Grand Yoff et des parcelles assainies. L'obstacle de taille reste donc l'éloignement.

Certains services comme les banques, les services d'approvisionnement, les services de l'administration sont très éloignés du quartier et les populations qui sollicitent ces types de services sont confrontés à des problèmes liés surtout à l'éloignement. En rapport avec le cadre de vie des ménages, nous allons essayer de voir les perspectives de ces derniers pour un mieux être.

## **II Les perspectives d'aménagement du quartier**

La prise de conscience du caractère cyclique des développements spontanés, notamment dans sa tendance à la régénération, a décidé les professionnels de l'urbanisme à s'attaquer de façon frontale au phénomène en s'intéressant de plus près à la manière de le prévenir. La stratégie formulée dans le troisième plan de développement économique et social consistait en une démarche d'organisation et d'accompagnement du phénomène par une politique minimaliste qui réduisait l'intervention de l'Etat et favorisait l'auto construction. Elle marqua la première orientation résolument planificatrice en milieu urbain, en ce sens qu'elle définissait un cadre. Au-delà des interventions et des recommandations sectorielles, plusieurs interventions se sont attachées à proposer des éléments de réflexion pour une approche renouvelée des opérations d'aménagement urbain au Sénégal. Certains professionnels ont souligné la nécessité d'inscrire le problème de l'aménagement et du développement des villes dans une perspective plus vaste et à long terme, de développement économique et social,

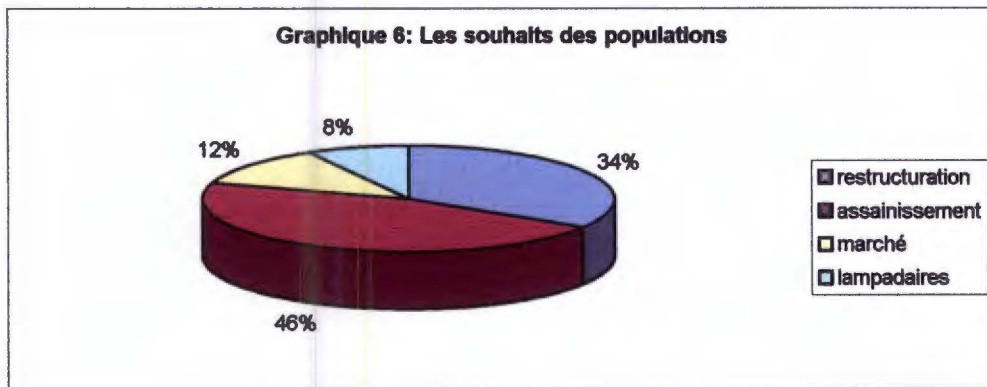
prenant en compte non seulement les exigences et les contraintes du présent, mais également les besoins du futur. Les phénomènes de mondialisation, de compétitivité entre les villes exigent une approche renouvelée pour faire des villes non pas seulement des lieux d'habitation, mais aussi des lieux d'activité économique, d'innovations et de forte productivité pouvant polariser des espaces plus vastes, à l'échelle régionale, nationale, voire internationale. A cet égard, il paraît particulièrement judicieux d'inscrire la problématique du financement des infrastructures et du développement des villes dans les perspectives et programmes d'action du NEPAD. Cependant, d'autres se sont attachées à démontrer que les opérations d'aménagements doivent découler d'une vision et d'une politique d'urbanisation, conçue comme un projet collectif impliquant non seulement l'Etat et les opérateurs privés, mais également la société urbaine dans son ensemble, d'où la nécessité d'un débat permanent, d'une réflexion croisée sur les problèmes de la ville et de son devenir. En ce qui concerne l'aménagement des villes proprement dites, il faut souligner la nécessité d'avoir un aménagement cohérent et hiérarchisé permettant d'organiser la ville, du groupement de logements, de l'organisation semi-collective en passant progressivement au quartier et à la ville tout entière. Il y a lieu également d'insister sur la nécessité de la prise en compte des besoins de tous les habitants, y compris les plus pauvres et les plus démunis. C'est sur cet aspect que l'éducation et la participation du public ainsi que la mobilisation sociale constituent un facteur décisif pour la réussite de tout projet d'aménagement urbain.

Néanmoins, il faut rappeler la question du politique et la nécessité d'une meilleure régulation de la gestion urbaine. Il a été souligné à cet égard la nécessité d'un partenariat et d'une collaboration plus fluide entre tous les intervenants (l'Etat, les Collectivités locales, les professionnels, les opérateurs privés et les citoyens organisés).

Il a également été souligné la nécessité d'une plus grande intervention des professionnels (Architectes, Urbanistes, Aménagistes) dans l'animation du débat public concernant l'aménagement des villes.

L'étude de Grand Médine a porté sur plusieurs aspects similaires à ceux d'autres quartiers de l'agglomération Dakaroise. Nous avons vu les difficultés quotidiennes auxquelles la population est confrontée, en particulier l'assainissement et l'étroitesse des rues. Malgré cela, les populations se sentent très attachés au quartier à cause de l'accessibilité par rapport au centre ville.

L'analyse des résultats sur les perspectives d'amélioration du cadre de vie des ménages de Grand Médine permet de faire le constat suivant. Plusieurs souhaits sont formulés par les populations pour un meilleur cadre de vie dans le quartier.



Parmi ces souhaits, l'assainissement figure en première place. Ainsi 46% des ménages pensent que la résolution des problèmes d'assainissement permet d'avoir de meilleures conditions de vies dans le quartier. Avec l'étroitesse des rues, les problèmes d'assainissement ne seront pas faciles à résoudre. Certains ménages pensent qu'un meilleur cadre de vie dans le quartier, ne saurait se réaliser sans la restructuration. La restructuration va mettre de l'ordre dans le quartier grâce à une meilleure structuration, la rectification de certaines voies avec un minimum de destruction, la réalisation de certaines infrastructures et la libération de parcelles pour l'implantation des équipements collectifs. Les ménages qui manifestent le désir que le quartier doit être restructuré, représentent 34% des ménages. Les autres souhaits comme la dotation du quartier en infrastructures commerciales, la résolution de l'éclairage public, ne sauraient se concrétiser sans la restructuration. Les ménages qui souhaitent qu'un marché soient réalisés dans le quartier sont au nombre de 12%, tandis que l'éclairage public est suggéré par 8% des ménages.

### Conclusion

Le quartier de Grand Médine est confronté à de réels problèmes d'aménagements liés à la structure de la voirie. Cependant, les problèmes dont Grand Médine est confronté, sont très récurrents dans les quartiers spontanés de Dakar Parmi ces difficultés, nous pouvons citer l'assainissement dont la résolution pourrait permettre de donner un meilleur cadre de vie au quartier. Les problèmes d'assainissement du quartier posent un réel problème de santé publique. Ainsi avec les fosses perdues, il y a une pollution de la nappe phréatique qui ne reste pas sans conséquence sur l'environnement du littoral. La difficulté d'évacuation des ordures ménagères, est aussi en rapport la voirie qui fait que les camions de ramassages ne pourront pas accéder dans le quartier. L'autre difficulté vécue par les populations, est lié au sous équipement du quartier. Nous pouvons dire au total, que seule la restructuration du quartier peut permettre de résoudre tous ses problèmes et de donner enfin aux populations de cette zone un cadre de vie des meilleurs.

**CONCLUSION  
GENERALE**

En définitive, l'urbanisation reste un phénomène récent dont l'évolution déterminera en grande partie les politiques démographiques et d'aménagement du territoire dans les pays de l'Afrique au sud du Sahara. L'urbanisation s'y est faite au détriment des campagnes et sa vitesse d'évolution a créé des enjeux tels qu'il n'a pas été donné aux décideurs tout le loisir de se consacrer à la revalorisation des milieux ruraux.

En effet, la forte concentration de la population dans les centres urbains, en particulier sur le littoral, a contribué à entretenir l'illusion que la ville est un point vulnérable de l'économie. De ce fait, sous le prétexte d'éviter aux techniciens des débordements dans la maîtrise de l'urbanisation bien des décideurs sont enclins à donner la priorité à la capitale au moment d'envisager des mesures d'accompagnement ou des correctifs. Cette politique de suréquipement dont bénéficient les villes littorales leur a permis d'occuper une place importante dans l'économie de ces pays et d'accélérer leur croissance en drainant une grande partie des populations rurales. Il en résulte des problèmes d'insertion multiformes qui laissent de plus en plus entrevoir les limites aux capacités d'absorption et d'accès à la résolution des besoins des citoyens.

Dès lors, la planification urbaine ne devrait plus souffrir de voir des attitudes populaires déviantes vis-à-vis de sa ligne de vision, au point de vouloir prendre des mesures de rétorsion qui pourraient se révéler comme de nouvelles entraves. Elle devrait plutôt accompagner, voire canaliser, les mutations en profondeur pour favoriser le succès de ses propres politiques, notamment celles orientées vers la lutte contre la pauvreté urbaine. Entre les stratégies macro-sociales et celles de niveau micro, il y aurait toute une approche médiane d'intervention à approfondir et à capitaliser si on essayait de s'appuyer sur des unités socio-spatiales de voisinage et/ou sur des centres de décision intermédiaires.

Grand Médine est un de ces quartiers spontanés qui se positionnent comme des environnements d'attente où la personne reste à l'affût d'opportunités qui lui permettront d'acquérir un statut urbain plus prestigieux. Il demeure un point de passage où se fabrique une conscience nouvelle qu'on s'efforce d'entretenir pour aviver une mémoire collective. Mais la construction de cette dernière se heurte à une désertion d'une partie des nouvelles générations, notamment celles qui ont reçu une éducation poussée et ne peuvent soutenir la solidarité de groupe. Dès lors se pose la question de savoir qui, en définitive, se réapproprie la cause des quartiers spontanés et comment ces quartiers s'y prennent-ils pour survivre et subsister dans leur environnement.



Si, parmi les quartiers spontanés, il y en a encore qui organisent leur survie, retranchés derrière des paravents d'immeubles et d'habitations modernes, Grand Médine, à cause de sa visibilité, continue d'être la cible de projets de rénovation qui lui préfèrent des formes plus esthétiques de développement urbain. Cependant, en l'absence de contreforts permettant au quartier de se camoufler des regards gênés et des convoitises intéressées, il s'est développé une stratégie de mise en attente, voire de neutralisation des décisions en faisant usage de certaines marges de discrétion qui prennent toute leur signification à l'occasion d'événements particuliers. Les meilleures opportunités restent les moments d'évaluation, par les populations, de l'impact des actes politiques et administratifs commis à leur endroit.

A l'instar des échéances électorales, ces moments demeurent des temps forts de mobilisation des troupes et peuvent constituer des occasions privilégiées de renégociation du sort du quartier. Car, comme c'est souvent le cas et en l'absence d'une perception claire de la portée des décisions, l'attitude des populations a tendance à personnaliser les décisions publiques et à attribuer au seul décideur les motivations à la base de cette décision. Leurs stratégies consistent, faute de pouvoir changer la décision ou la subvertir, à chercher à bloquer le renouvellement, voire la reproduction des centres de décision (par une mise à l'écart des acteurs politiques ou administratifs), empêchant ainsi toute continuité dans le suivi des politiques.

Toute politique, en tant que projet de société, devrait chercher à pacifier ces forces critiques que les populations peuvent réveiller pour peu qu'une politique aille à l'encontre de leur choix de société. Les objectifs visés par cette politique devraient donc faire l'objet de concertations entre tous les acteurs (politiques, administratifs, bénéficiaires, etc.) et être présentés comme tendant à améliorer les conditions de vie des populations les plus impliquées ou à les conforter dans leur optique. Ceci aurait ainsi le mérite de susciter l'adhésion de ces bénéficiaires et de faciliter la mise en oeuvre des décisions par les exécutants.

Cette mise en oeuvre reste un exercice de mise en rapport de trois catégories d'acteurs que sont les décideurs, les exécutants et les bénéficiaires. Si ces catégories ne sont pas toutes en phase, le risque est alors grand de voir apparaître des coalitions et la marginalisation de catégories d'agents, qui pourraient basculer dans des opportunistes pouvant se révéler, à plus d'un titre, compromettantes pour la politique en question. Ainsi, l'exclusion des populations des processus décisionnels pourrait, en plus de réduire la portée des résultats attendus, pousser celles-ci à soutenir d'autres centres de décisions qui, s'ils venaient à se substituer aux premiers, contribueraient à une révision des stratégies de résolution des problèmes posés et amèneraient même à surseoir le projet d'actions. De même, une coalition entre populations et

forces politiques serait de nature à affaiblir le niveau d'exécution technique et à conduire les catégories marginalisées (les techniciens) à des comportements défavorables (spéculation, contre-plaidoyer et/ou discrédit).

Il y a donc lieu de réconcilier ces trois dimensions de la mise en oeuvre des politiques pour arriver à résorber durablement la dégradation des conditions de vie des populations qu'un processus de développement mal préparé (urbanisation) ne ferait que prolonger. A cette nécessité de synergie correspond un besoin d'intermédiation qu'une quatrième catégorie d'acteurs pourrait bien prendre en charge, en qualité de catalyseur.

Pour ce faire, la formalisation des activités de ces relais en missions dévolues à cette catégorie devrait requérir une négociation avec les tenants de cette spécialité pour les amener à faire converger tous les acteurs. La consolidation de leurs missions nécessitera de sortir les agents impliqués dans ces rôles de l'ornière d'une catégorie, où ils font partie d'un arsenal de marges de discrétion, pour les hisser à une position leur permettant d'avoir une vue sur l'ensemble des acteurs devant être organisés en partenaires.

Pour finir, il faut insérer le quartier de Grand Médine dans la charge, qu'exercent les populations sur le littoral. L'attrait qu'exerce le littoral sur les autres régions périphériques, fait que les populations viennent en masse dans les villes littorales posant des problèmes parmi ceux ci, le logement. Il serait ainsi nécessaire de procéder par une gestion intégrée des différents acteurs officiant sur le littoral pour venir à bout de ce fléau, qui gangrène les villes côtières.

## BIBLIOGRAPHIE

### OUVRAGES GENERAUX

- 1-Agence de coopération culturelle et technique : Ecole Internationale de Bordeaux, l'habitat social urbain dans les pays en développement ; synthèse de session d'échange du 18 au 29 novembre 1985 ; *Paris EIB*; 1985 ; 239 p
- 2- Beastie (J) Desert (B): L'espace urbain; Paris; New-York; Barcelone; Milan; *Mason*; 1980; 383 p
- 3-Chauveau (R) : Toutes les questions pratiques sur les servitudes foncières et immobilières Paris, *J Delmas* ; 1974, 27 p
- 4-Cubriilo Milica : Association pour la promotion des recherches et études foncières en Afrique ( APEFA ), bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire ; Paris, *Karthala* ; 1998 ; 425p
- 5- Emile le Bris, Etienne le Roy, Leimdorfer : Enjeux fonciers en Afrique noire, Paris, *Karthala* ; 1982 ; 425 p
- 6-Grenelles (j) : Espace urbain et prix du sol ; Paris *Sirey* ; Tableaux statistiques graphiques, Cartes, Annexes, 1970, 252 p
- 7-Jacqueline Beaujeu Garnier : Géographie urbaine, Paris ; *Armand colin*, 1980, 354 p
- 8-Nicole (h) et Alain (m) : Politiques et pratiques urbaines dans les pays en développement, Paris, *harmattan : villes et entreprises*, 1985 tomes I 1332 p, tome II 2327 p
- 9- Odinet (B) : Aspect de la politique du logement à Dakar, Ministre du plan : Direction de l'aménagement du territoire ; Dakar ; Novembre 1962, 74 p
- 10- Osmond ( A ) : Transformations des espaces habités à Dakar, Adaptations fonctionnelles ou réadaptations culturelles, *In Architecture et comportement* ; vol II
- 11-Plan directeur d'urbanisme de Dakar horizon 2025 : livre blanc, rapport définitif, Direction de l'urbanisme et de l'architecture, janvier 2003, 222 p
- 12- Réseau habitat et francophonie : Populations mal logées et professionnels de l'habitat, un même combat pour une ville sans taudis ; 26<sup>o</sup> conférences internationales du réseau habitat et francophonie Dakar-Sénégal, 6 au 12 avril 2002, 70 p
- 13- Seck ( A ) : Dakar, métropole Ouest africaine, *IFAN* -Dakar, 1970, 507 p
- 14-Thomas ( L. V ) ; Fougerolles : Dakar en devenir, Groupe d'études Dakaroises, Paris ; *Présences africaines* ; 1968 ; 519 p

## DOCUMENTS OFFICIELS

- 15-Débène ( M ) : Foncier des villes, foncier des champs ( rupture et continuité du système foncier sénégalais ) *Annales africaines*, 1991 ; pp 75-93
- 16-Fall ( A. S ) : L'Accès au logement à Dakar ; les réseaux sociaux, *In Africa n°4* ; Décembre 1998 ; 505-528 p
- 17- Le Roy ( E ) : L'Etat, ville et droit foncier en Afrique noir francophone; L'Etat et les pauvres dans les pays du tiers monde, *In pratiques urbaines n°2, CNRS-CEBET*, Paris ; 1984
- 18- Mercier ( P ) : La Poussée urbaine dans les pays neufs, Paris *UNESCO, n° 7-8*, 1963 ; 50-55 p
- 19-République du Sénégal, MEF, *DPS* : L'Enquête sénégalaise auprès des ménages ; la consommation, les dépenses, les activités, Rapport de synthèse ( mars 94 mai 95 ), octobre 1997, 175 p
- 20- République du Sénégal, MEF, *DPS* : Enquête sur les priorités, dimensions sociales de l'ajustement, Résultat préliminaires, Dakar, 120 p

## THESES ET MEMOIRES

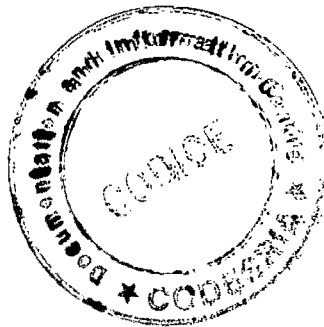
- 21-Adam ( A ) : Restructuration participative et régularisation foncière des zones d'habitat spontané : l'exemple du village de Saguia ; commune de Niamey III, TH 3<sup>e</sup> cycle, *EAU*, 1990, 77 p
- 22-Diop (A) B) : Domination coloniale et problèmes domaniaux et fonciers à Dakar jusqu'en 1932. Dakar, UCAD, mémoire maîtrise, *dept histoire*, 1984, 131 p
- 23-Diop ( O ) : Un quartier spontané : Grand Médine, UCAD, Dakar ; Mémoire maîtrise ; *dept géographie*, 1975, 113 p
- 24-Faye ( M ) : Restructuration et auto gestion : le quartier Kaye Park à Dakar ; Bordeaux, *UPA*, TH 3<sup>e</sup> cycle, 1981, 117 p
- 25-Gaye ( E ) M) : Restructuration du village de Mlomp en Casamance : proposition de plans types d'habitat à Mlomp-Kajinol, Dakar, *EAU*, TH 3<sup>e</sup> cycle, 1982, 125 p
- 26-Gning ( A ) : Décentralisation et gestion de l'environnement : l'impact de la gestion décentralisée sur le foncier au niveau de la communauté rurale de Sindia, UCAD, Dakar, mémoire DEA ; *FST*, 2003, 63 p

- 27-Mbaye ( M )** : Les problèmes fonciers rencontrés par la BHS dans le cadre des programmes promoteurs, Dakar, *ENAM*, 1987, 40 p
- 28-Niang ( M )** : La restructuration des quartiers spontanés de Dakar : exemple du projet de Dalifort, Dakar, UCAD, mémoire de maîtrise, *dept géo*, 1991, 174 p
- 29-Sine ( A )** : Evolution foncière et immobilière dans un quartier d'habitat planifié : l'exemple de Liberté II, Dakar, UCAD, mémoire de maîtrise, *dept géo*, 2004, 72 p
- 30-Sis Sao ( R )** : Problématique de gestion foncière en milieu urbain ; cas de la commune d'arrondissement de Yoff de Dakar, Dakar, *ENEA* ; département ATEGU, 2001, 48 p
- 31-Wade ( S )** : La production de logement à Dakar ; un créneau pour les promoteurs immobiliers privés 1980-1990 ; géographie : espaces et développement, gestion des espaces en développement, 1993

Liste des tableaux	Pages
Tableau 1 : La date d'implantation des ménages	24
Tableau 2 : Le statut d'occupant des ménages	26
Tableau 3 : L'origine des chefs de ménages	27
Tableau 4 : Le statut des terrains de Grand Médine	30
Tableau 5 : La nature des constructions	35
Tableau 6 : La profession des chefs de ménages	37
Tableau 7 : Les activités économiques dans le quartier	40
Tableau 8 : La nature des modifications des logements	44
Tableau 9 : L'évacuation des ordures ménagères	50
Tableau 10 : La pratique de l'élevage	55
Liste des graphiques	
Graphique 1 : Le nombre de pièces dans les maisons	36
Graphique 2 : Les motifs des modification des logements	43
Graphique 3: La voirie de Grand Médine	48
Graphique 4 : L'évacuation des eaux usées	51
Graphique 5 : L'équipement des ménages	55
Graphique 6 : Les souhaits des ménages	59
Liste des cartes	
Carte 1: Le quartier de Grand Médine dans la région de Dakar	15
Carte 2 :Le quartier de Grand Médine dans la commune d'arrondissement de la Patte D'oie	16
Carte 3 : Le plan du quartier de Grand Médine	17
Carte 4 : Les équipements dans la commune d'arrondissement de la Patte d'Oie	56

<b>TABLES DES MATIERES</b>	<b>pages</b>
<b>SYGLES ET ACRONYMES</b>	<b>1</b>
<b>PROBLEMATIQUE</b>	<b>2</b>
<b>METHODOLOGIE</b>	<b>8</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE</b>	<b>11</b>
<b>PREMIERE PARTIE : L'OCCUPATION DE L'ESPACE A GRAND MEDINE</b>	<b>18</b>
<b>Introduction</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE I : LA FORMATION DU QUARTIER</b>	<b>21</b>
I Les bases foncières	21
II Les différentes formes d'occupation	23
<b>CHAPITRE II : LA SITUATION FONCIERE ACTUELLE</b>	<b>25</b>
I Le statut d'occupant	25
II La spéculation foncière dans le quartier	27
<b>Conclusion</b>	<b>31</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN</b>	<b>32</b>
<b>Introduction</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE I : LE CADRE BATI</b>	<b>34</b>
I Les types de logement	34
II Le statut professionnel	37
<b>CHAPITRE II : LA STRUCTURE DE L'HABITAT</b>	<b>39</b>
I L'organisation de la structure de l'habitat	39
II La conception des espaces	41
<b>Conclusion</b>	<b>44</b>
<b>TROISIEME PARTIE : L'AMENAGEMENT DU QUARTIER</b>	<b>45</b>
<b>Introduction</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE I : LES STRATEGIES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER</b>	<b>47</b>
I Le réseau de voirie	47
II Les problèmes d'assainissement	49
<b>CHAPITRE II : L'EQUIPEMENT DU QUARTIER</b>	<b>53</b>
I Le cadre de vie	54
II Les perspectives d'aménagement du quartier	57
<b>Conclusion</b>	<b>59</b>
<b>CONCLUSION GENERALE</b>	<b>60</b>

Bibliographie	64
Liste des Tableaux	67
Liste des Graphiques	67
Liste des Cartes	67
ANNEXES	70



CODESRIA - BIBLIOTHEQUE



# ANNEXES

UCAD

FLSH

Département de géographie

No Concession

No Ménage

**A Identification**

- 1 Nom du chef de ménage.....
- 2 Nombre de ménages dans la concession
- 3 Sexe du chef de ménage a. masculin  b. féminin
- 4 Nationalité a. sénégalaise  b. autres
- 5 Quel est votre profession ? .....

**B Aspects relatifs au foncier**

1. Quel est votre statut d'occupant ?  
a. propriétaire  b. copropriétaire  c. locataire  d. autres
2. Depuis quand êtes-vous installés à Grand Médine ? .....
3. Où habitiez-vous auparavant ? .....
4. Si propriétaire, comment avez-vous acquis le logement ?  
a. achat  b. location-vente  c. héritage  d. don  e. autres
5. Vous avez acquis la parcelle ! a. nue  b. avec des constructions
6. Quelle en est la superficie ? .....
7. Quel est le nombre de pièces dans la maison ? .....
8. La nature des pièces a. en dur  b. en bois  c. en crinting
9. Avez-vous des constructions en cours ? a. oui  b. non
10. Quel est le statut du terrain ?  
a. titre foncier  b. bail  c. attestation coutumière  d. autres
11. Si achat, combien l'avez-vous acheté ? .....
12. Par quel moyen avez-vous acquis la maison ?  
a. prêt bancaire  b. épargne  c. coopérative  d. employeur e. autres
13. Si locataire, combien payez-vous par mois ?
14. Quel est le nombre de pièces louées ?
15. Si locataire, par quel canal êtes-vous informés de la disponibilité du logement ?  
a. courtage  b. agence immobilière  c. affiche devant la maison  d. autres
16. Pour quelles raisons avez-vous aménagé dans ce quartier ?  
a. accessibilité  b. cadre de vie  c. autres  (précisez) .....
17. Avez-vous modifié votre logement ? a. oui  b. non
18. Si oui, quels sont les motifs de cette modification ?  
a. augmentation nombre d'enfants  b. accueil d'autres parents   
c. accueil des locataires  d. autres  (précisez) .....
19. Quelle est la nature de la modification ?  
a. rajout de pièces  b. extension de chambres  c. retouches  d. nouvelles constructions