

Analysis of the dynamics of two distinct land regimes in Senegal Case of the city of Touba and Ziguinchor (Senegal)

Djiby SOW

Laboratoire de Géomatique et
d'Environnement (LGE)
ange.labane2017@gmail.com,
Université Assane Seck de
Ziguinchor
Ziguinchor, Sénégal

ABSTRACT

Context and background

The originality of the urban structure of Touba lies first of all in its management led by the general Khalif and its particular status of a land title which is backed by a strong uncontrolled demography combined with a strong sprawl poorly controlled. Touba's town planning policy seems to boil down to the creation of housing plots and the free choice left to the caliph for the sites for installing equipment or infrastructure, and the destination of the reserves. On the other hand, in Ziguinchor, land dynamics have become a central problem. Today, the peripheral districts, "old" areas of culture (Kandialang, Kenya, Djibock, Lyndiane and Diabir) constitute the main destinations for new arrivals (both from the city and from the depths countryside) in search of habitat plots.

Goal and Objectives:

The objective of this article is to show the different territorial dynamics in urban spaces with different tenure and land practices.

Methodology:

The methodological approach is based on the one hand on a documentary review, observation, socio-demographic surveys, and interviews. On the other hand, the use of geomatics (openstreetmap, google earth and Quantum GIS software) will be used for mapping.

Results:

The advantage of this approach has allowed us to characterize the land regimes of Touba and Ziguinchor, to quantify the dynamics of the two distinct land regimes, and to identify the issues and consequences of these territorial recompositions.

Keywords:

Land tenure, Urban sprawl, Territorial reconversions, Touba, Ziguinchor

Analyse des dynamiques de deux régimes fonciers distincts

Cas de la ville de Touba et Ziguinchor (Sénégal)

Djiby SOW

Laboratoire de Géomatique et
d'Environnement (LGE)
ange.labane2017@gmail.com,
Université Assane Seck de
Ziguinchor
Ziguinchor, Sénégal

ABSTRACT

L'originalité de la structure urbaine de Touba réside tout d'abord sur sa gestion dirigée par le Khalif général et son statut particulier d'un titre foncier qui s'adosse sur une forte démographie incontrôlée conjugée à un fort étalement mal maîtrisé. La politique d'urbanisme de Touba semble se résumer à la création de parcelles d'habitation et au libre choix laissé au khalife pour les sites d'implantation d'équipements ou d'infrastructures, et la destination des réserves. En revanche, à Ziguinchor, la dynamique foncière est devenue une problématique centrale. Aujourd'hui, les quartiers périphériques, "anciennes" zones de culture (Kandialang, Kenya, Djibock, Lyndiane et Diabir) constituent les principales destinations des nouveaux arrivants (aussi bien de la ville que de la campagne des profondeurs) en quête de parcelles d'habitat. L'objectif de cet article est de montrer les différentes dynamiques territoriales sur des espaces urbains aux régimes et pratiques fonciers différents. La démarche méthodologique est basée d'une part sur une revue documentaire, de l'observation, des enquêtes sociodémographiques, et des entretiens. D'autre part, l'utilisation de la géomatique (openstreetmap, google earth et logiciel Quantum GIS) ont servi de cartographie. L'avantage de cette approche nous a permis de caractériser les régimes fonciers de Touba et de Ziguinchor, de quantifier les dynamiques des deux régimes fonciers distinctes, et de dégager les enjeux et conséquences de ces recompositions territoriales.

Keywords:

Régimes fonciers, Étalement urbain, Reconversions territoriales, Touba, Ziguinchor

1. Introduction

Aujourd'hui, la gouvernance foncière au Sénégal est malade, malade de ses textes dont beaucoup ont vieilli à commencer par la loi sur le domaine national, malade des transformations économiques, sociales et démographiques auxquelles elle n'a pas su s'adapter, malade également du comportement de certains acteurs qu'ils appartiennent à l'État ou aux collectivités locales » disait un ancien premier ministre¹. Chaque ville a une histoire qui lui est propre et, dans le même temps, ses transformations s'inscrivent dans une évolution plus générale, caractérisant une région ou un pays. Dans cette perspective, le foncier, dont la complexité est souvent rappelée et qui offre de multiples facettes est source de convoitise, parfois d'incompréhension ou même de fascination. Il ne peut être compris que s'il est intégré dans son contexte politique, économique, social et juridique². Dans une définition basique, le foncier concerne les rapports qui existent entre les hommes et la terre. Dans un sens restreint, il concerne l'ensemble des règles gouvernant l'accès, l'exploitation et le contrôle de la terre. Selon Paul Mathieu, 1996³ « les mécanismes de gestion foncière effective sont tiraillés entre la prétention formelle du monopole foncier de l'État et les influences bien réelles [...] des pouvoirs publics locaux »

En Afrique, comme d'ailleurs dans le reste du monde, en milieu urbain ou dans les campagnes, le foncier est l'enjeu de nombreux conflits⁴. Des réglementations diverses et variables dans le temps et dans l'espace, tentent d'encadrer la gestion de cet outil qu'est le foncier. Quelles que soient les vertus simplificatrices de la réforme de 1964 qui a mis fin à la situation confuse et complexe qui régnait en matière foncière à l'accession du Sénégal à l'indépendance, il n'y a pas aujourd'hui un régime foncier et domanial unique. Une analyse statique du système foncier au Sénégal laisse apparaître trois régimes: le régime de la domanialité nationale, le régime de la domanialité publique et le régime de l'immatriculation

Sur le fondement de ces régimes, nous avons au Sénégal trois catégories de terres : les terres du domaine national régies par la loi n°64-46 du 17 juin 1964⁵. Le domaine national constitue un vaste espace qui regroupait, au moment de sa constitution en 1964, plus de 95% du sol sénégalais ; les terres du domaine de l'État régies par la loi n°76-66 du 2 juillet 1976. Le domaine de l'État se subdivise en domaine public et domaine privé. Les terres, objet de titres fonciers appartenant à un particulier et constitués sur la base du décret du 26 juillet 1932 aujourd'hui remplacé par la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière. Selon (DIALLO,2017) « un des enjeux de la décentralisation, surtout en matière foncière, devrait être la construction de contre-pouvoirs démocratiques assurant une prise en compte des intérêts des groupes dominés et limitant par la même occasion les abus de pouvoirs des autorités locales »⁶. Dans ce sillage, il devient intéressant de faire un regard croisé sur la problématique du foncier sur deux villes à régimes fonciers distinct : Touba et Ziguinchor. En fait, Touba deuxième ville du pays est un titre foncier avec un pouvoir religieux dominant le pouvoir de l'État central alors que Ziguinchor est une ville entièrement sous gouvernance de l'État. Aujourd'hui le constat montre que ces deux entités spatiales subissent des dynamiques territoriales et recompositions foncières exceptionnelles. L'objectif de cet article est de mesurer les rythmes, intensités des dynamiques urbaines subies par ces deux villes et

¹ Abdoul MBAYE, ex - premier ministre sous le président Macky Sall, affirmait lors de l'installation de la commission nationale de réforme foncière au Sénégal le 27 mars 2013

² Etienne Le ROY, « L'émergence du droit foncier local au Sénégal », in *Dynamique et finalité des droits en Afrique*, Paris, Economica,1980

³ Paul Mathieu, « La sécurisation foncière entre compromis et conflits : un processus politique », in *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique : Conflits, gouvernance et turbulence en Afrique de l'Ouest et centrale*, Paris, l'Harmattan, n°=23-24, 1996, p.34.

⁴ Chenal. J. (1998) « Urbanisation, planification urbaine et modèles de ville en Afrique de l'Ouest : jeux et enjeux de l'espace public »

⁵ Code des collectivités locales du Sénégal

⁶ Ibrahima DIALLO, Rapport d'étude portant sur « Analyse de la gouvernance foncière au Sénégal », U.G.B de Saint Louis (Sénégal), 2017.

leurs enjeux et impacts sur le foncier. Il s'agira dès lors : de signaler si les mutations restent tributaires aux régimes fonciers ou pas ? Quels sont les différents facteurs et acteurs des pressions foncières dans ces espaces urbains ? Quels sont les enjeux et impacts socio-économiques et spatiaux sur la gouvernance urbaine de ces localités. Pour répondre à ces interrogations, la démarche méthodologique est basée d'une part sur une revue documentaire, de l'observation, des enquêtes sociodémographiques auprès des chefs de ménages des quartiers ciblés (Pour Ziguinchor Kénya, Djibock, Kandialang et pour Touba : Ndindy, Darou marnane, Darou tanzil, Alieu, Darou khoudoss) et des entretiens auprès des notables, autorités (secrétaire général des mairies, les délégués de quartier, le service des domaines, le cadastre et les directions de l'urbanisme). Cette option nous permis de renforcer les connaissances théoriques et empiriques dans ce domaine. Les travaux de terrains nous ont permis d'apprécier l'ampleur du phénomène et de constater les différentes mutations. De plus, cette approche nous a permis de lever les hiatus qui existent dans la littérature sur les données sociodémographiques et fonciers sur ces deux villes. D'autres parts, l'utilisation de la géomatique (openstreetmap, google earth et logiciel Quantum GIS) ont servi de cartographie. Ceci nous a permis de mesurer des différentes dynamiques et mutations spatiales, de quantifier les consommations d'espace, de suivre les rythmes et les directions des dynamiques foncières dans ces espaces urbains. L'avantage de cette approche nous a permis de caractériser les régimes fonciers de Touba et de Ziguinchor, de quantifier les dynamiques, de suivre les fréquences d'évolution ainsi que leurs directions et d'identifier les facteurs et acteurs des mutations socio-spatiales des deux régimes fonciers distincts, et de dégager les enjeux et conséquences de ces recompositions territoriales.

2. La problématique du foncier et ses dynamiques

Au Sénégal à l'instar de plusieurs pays de l'Afrique de l'ouest, coexiste par endroit deux régimes domaniaux à savoir le régime moderne et le régime coutumier. Dans le cadre de la gestion coutumière, le droit d'appropriation se fonde généralement sur la première installation des familles ayant défriché la terre par le feu ou la hache. Les droits fonciers ainsi acquis appartiennent à tout le lignage ; ce sont des droits réputés collectifs, inaliénables et indivis. L'accès à la terre se fait selon plusieurs modalités : (i) accès gratuit et direct pour les membres du groupe familial détenteur du domaine foncier ; (ii) accès gratuit à titre permanent pour des résidents alliés au groupe détenteur ; (iii) accès gratuit à titre précaire pour des immigrés anciens ; et (iv) accès tributaire de servitudes et redevances pour les membres des autres familles, les immigrés récents et les résidents temporaires. En ce qui concerne le régime moderne, il est important de retenir que la loi 2011-07 du 30 mars 2011 est venue remplacer le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française (A.O.F) qui a lui-même abrogé et remplacé le décret du 24 juillet 1906 qui marque le véritable début de l'immatriculation en A.O.F. Il est important de retenir que la loi n°2011-06 du 30 mars 2011⁷ régularise une situation juridique confuse née à l'époque coloniale. En effet, le droit d'habiter une parcelle du domaine privé urbain était assujetti à la délivrance par l'autorité coloniale, de titres d'occupation.

2.1. L'ambiguïté domaniale du foncier de Touba

Un titre foncier, il faut le rappeler, donne droit à pleine propriété sur le fonds qu'il concerne. Il génère un certain nombre de conséquences du point de vue du droit. Le régime de la propriété foncière découle du décret du 26 juillet 1932 portant organisation foncière en AOF (Afrique Occidentale Française). Selon ce texte, les titulaires du droit de propriété doivent bénéficier d'une inscription à

⁷ Codes des collectivités locales

travers l'apposition de « la mention au titre foncier du nom du nouveau titulaire du droit » après l'immatriculation au livre foncier. Cette procédure participe du souci de garantir au titulaire du droit une stabilité et une sécurité en ce qu'il détient un titre foncier définitif, irréversible et inattaquable, opposable aux tiers et donnant droit aux trois prérogatives suivantes :

- l'«usus» (droit d'usage du sol);
- le « fructus » (droit de disposer du sol parce qu'on en est le propriétaire ou l'usufruitier) ;
- l'«abusus» (droit de disposer du sol jusqu'à l'aliénation dudit bien).

Ce dernier démembrement du droit réel est très significatif. Ce droit de propriété est protégé et garanti par la constitution et les textes internationaux qui font partie du bloc de légalité. Il ne peut y être porté atteinte que dans le cas d'une nécessité publique légalement constatée, sous réserve d'une juste et préalable indemnité tel que le rappellent l'article 15 de la constitution du Sénégal du 22 janvier 2001⁸ et l'article 17 de la déclaration universelle des droits de l'homme et du citoyen⁹

L'histoire du titre foncier de Touba a connu une trajectoire mouvementée.

Alors qu'il venait juste de succéder à son père rappelé à Dieu en 1927 (Décès du Cheikh Ahmadou Bamba fondateur du mouridisme, Mouhamadou Moustapha Mbacké demandait la reconnaissance d'un droit réel sur le terrain devant abriter le symbole mouride et le mausolée du défunt Cheikh. Un bail de 50 ans lui a été octroyé le 17 septembre 1928 par le gouverneur général de l'AOF. Il couvrait une superficie de 400 hectares autour de la mosquée. Le 11 août 1930, ce dernier est muté en titre foncier établi au nom du premier Khalife sous le numéro 528.

La ville est assise sur trois grands titres fonciers immatriculés au livre foncier du Baol.

Ce sont :

- le TF 528, d'une superficie de 400 hectares, immatriculé en 1930 et qui a servi d'assiette au lotissement de Touba-mosquée ;
- le TF 795, d'une contenance de 15 ha 90 a 6 ca, immatriculé en 1940 ;
- le TF 1445, couvrant 48 ha 51a, immatriculé en 1980, constitue l'assiette des lotissements Ndiouga Kébé.

Il s'y ajoute, avec l'accession, le 19 mars 2000, d'un chef d'État s'accommodant, à la magistrature suprême de notre pays (Président Abdoulaye WADE) allait changer, profondément, la configuration des choses.

La demande de fusion et d'extension des titres fonciers originels de Touba introduite le 15 novembre 2000 auprès du Directeur de l'Enregistrement des Domaines et du Timbre a été agréée par acte administratif pris le 16 novembre 2001, approuvé le 4 janvier 2002 par le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances chargé du budget, agissant au nom et pour le compte de l'État sénégalais, au profit du khalife, agissant au nom et pour le compte de la communauté mouride. Les immeubles objets des titres n°528, 795, 876, 1145 et 2 063/Baol sont fondus pour constituer une parcelle de terrain d'une contenance de 29 989 ha 47 a 18 ca (environ 30 000 hectares) formant l'assiette de Touba, sous le numéro 528/Baol/nouveau. En conséquence de cette décision, les titres fonciers préexistants ont été annulés et la

fusion a été mentionnée à la section titrée « Augmentation » tant du nouveau TF n° 528 que de la copie dudit titre remis au khalife, le 17 janvier 2002, le lendemain du bornage effectué par le service du cadastre de Diourbel.

Somme toute, l'assiette territoriale de la ville comprend :

- le TF n°528, noyau englobant l'épicentre de la ville, 396 ha 62 a 90 ca ;

⁸ Article 15 : Le droit de propriété est garanti par la présente Constitution. Il ne peut y être porté atteinte que dans le cas de nécessité publique légalement constatée, sous réserve d'une juste et préalable indemnité. L'homme et la femme ont également le droit d'accéder à la possession et à la propriété de la terre dans les conditions déterminées par la loi.

⁹ Article 17 1 : Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété. 2. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété

- le TF n°795, lotissement indigène, 15 ha 90 a 16 ca;
- le TF n°876, terrain du forage de Ndamé, 4 ha;
- le TF n°1445, lotissement Ndouga Kébé, 48 ha 51 a 00 ca ;
- le TF n°2063, lotissement extension et;
- 5 ha 91 a 75 ca, à distraire du TF n°1768.

In fine, Touba occupe une superficie totale de 29 995 hectares 38 ares 93 centiares, déduction faites des 8 titres privés (voir tableau) issus du morcellement du TF n°528 (ancien) et les 10 TF au nom de la société nationale HLM que sont les TF n° 1295, 1296, 1362, 1505, 1513 1592, 1608, 1650, 1709 et 1768.

2.2. La situation foncière de la ville Ziguinchor

A Ziguinchor, nous avons les titres fonciers appartenant à l'État du Sénégal, les titres fonciers appartenant à des sociétés de commerce, des titres fonciers appartenant à la commune, des titres fonciers appartenant au vicariat apostolique et les titres fonciers appartenant à des personnes privées. Dans ce sillage, Il existe trois situations juridiques quant au régime foncier : D'abord, dans les zones faisant l'objet d'un lotissement administratif, l'occupant est titulaire en principe d'un permis d'habiter, mais nombre d'occupants n'en possèdent pas, et une action de la commission régionale d'urbanisme a tenté de régulariser cette situation sans toutefois expulser les habitants. Les propriétaires effectifs de titre foncier sont quant à eux assez rares. Ensuite, le quartier Peyrissac, anciennement titre foncier de la Société Peyrissac, fait actuellement partie du domaine de l'État. Les occupants résident sans droit sur ce domaine d'État et n'ont pas les mêmes garanties que ceux occupant les parcelles dans les lotissements ; Enfin, dans les zones non loties, les occupants se sont installés par droit traditionnel ou par acquisition d'un droit commun, en versant une somme à l'ancien exploitant du terrain. Mais en fait, la majorité de ces terrains font partie du domaine national et c'est ainsi qu'aujourd'hui nombre de ces nouveaux citadins ont implanté leur case sans autorisation spéciale, auprès de celles de leurs parents ou amis plus anciennement installés. Ainsi, apparaît-il progressivement un processus d'intégration spatiale d'espaces jusqu'alors ruraux dans des quartiers populaires constitués autour de Ziguinchor-centre (Sy 2013). En fait, 9/10 des titres fonciers de Ziguinchor appartiennent à l'État du Sénégal¹⁰.

3. Quantification de l'assiette foncière de Touba et Ziguinchor

3.1. Dynamique territoriale de Touba

L'ancienne communauté rurale de Touba-mosquée, née de la réforme administrative en date du mois de juillet 1976. Déjà, elle couvrait une superficie de 564 km², soit 11,8 % de la région de Diourbel. Elle occupe, à elle seule, 53 % de la superficie de l'arrondissement de Touba Mosquée qui comptait 4 autres communautés rurales dont *Missirah, Touba Fall, Nghay et Dalla Ngabou* (Ka, 2011).

L'agglomération urbaine de Touba est bâtie sur un titre foncier dont un exemplaire se trouve à la direction des impôts et domaines de Diourbel. En effet, l'assiette foncière de ce titre qui est passé de 400ha à 30000ha fait précisément, 29 999 hectares 47 ares 18 centiares¹¹. Il est une propriété

¹⁰ TRINCAZ P. X, 1984 Colonisation et Régionalisme Ziguinchor en Casamance Thèse de Troisième Cycle, soutenue en à l'Université de Paris V.

¹¹ Entretien avec le responsable du service des domaines de Diourbel

privée du grand marabout fondateur de la ville. Cet espace occupe alors 53 % de l'ancienne communauté rurale de Touba-mosquée. A la lecture de ces données, on se rend, nettement, compte que dans cette collectivité locale, plus de la moitié des terres sont soustraites de l'autorité du conseil municipal. Cette situation va crescendo, car l'espace privé ne cesse de grignoter sur les terres du domaine national. Ces dernières s'amenuisent au profit de la ville qui s'étale au gré des lotissements. Le tableau 1 reproduit « la répartition de la situation foncière dans la cité religieuse ».

D'après les services de domaines, la superficie totale lotis officiellement de la cité religieuse est de 17 400 hectares 00 ares 00 centiares dont :

1. Superficies immatriculées :

- Etat du Sénégal : 409 hectares 16 ares 14 centiares;
- particuliers: 9 hectares, 77 ares, 30 centiares;
- baux: 49 hectares, 12 are, 67 centiares.

2. terrain non immatriculé : 17382 hectares 87 ares 01 centiare, superficie pouvant faire¹² l'objet de concession au nom du khalife général des mourides, après immatriculation des dépendances du domaine national.

CONCESSION	SUPERFICIE
	Superficie immatriculée
Etat du Sénégal	409 hectares 16 ares 14 centiares
Particuliers	9 hectares 77 ares 30 centiares
Baux	49 hectares 12 ares 67 centiares
Domaine nationale	17 382 hectares 87 ares 01 centiare

Tableau 1: Situation domaniale à Touba

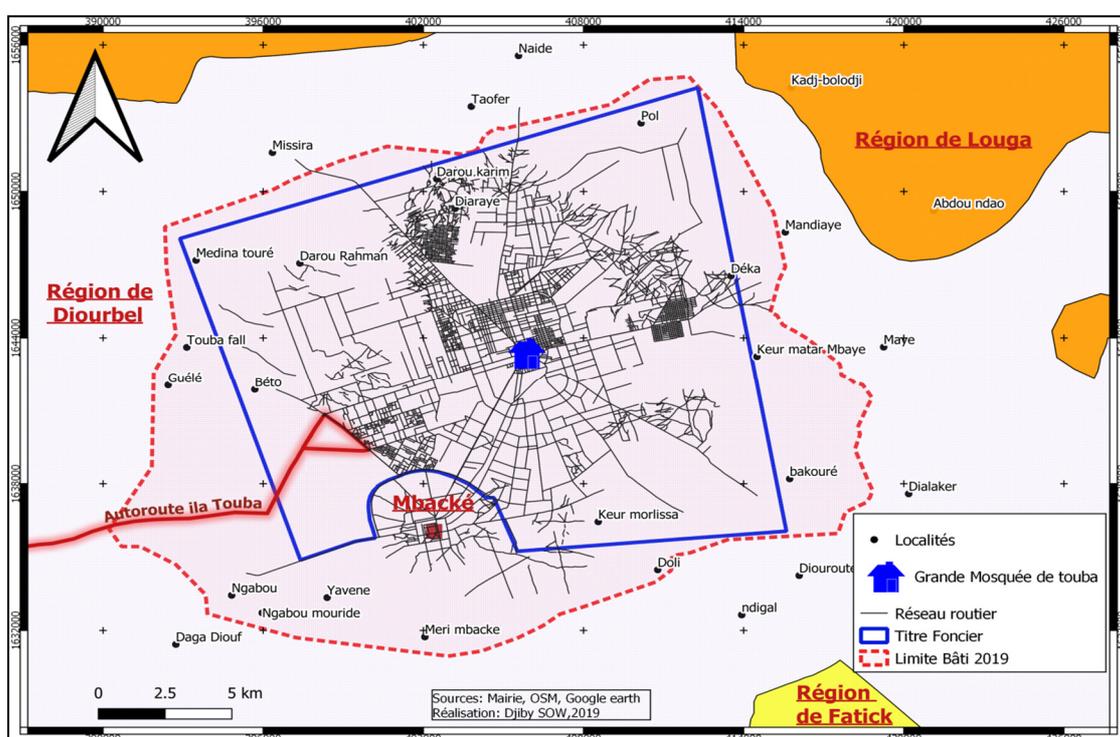
Ainsi, il est évident que les chiffres avancés ne concordent pas. Si d'après le plan local de développement de Touba et le plan directeur d'urbanisme : horizon 2020, la cité religieuse occupe 564 km², par contre le document intitulé « situation foncière dans la cité religieuse » obtenu à la direction des impôts et domaines de Diourbel fait état de 17400 hectares. D'après les services des impôts et domaines de Diourbel, il n'y a pas de contradictions mais cette situation problématique est due au fait que « les gens interviennent le plus souvent sur des questions qu'ils ne maîtrisent pas » dans la même lancée, ils laissent entendre que « les limites de la cité coïncident avec les limites du titre foncier ». Les chiffres à la disposition de la direction des domaines ne reflètent nullement la réalité si l'on sait que le titre foncier déborde, à lui seul, les 17 400 hectares avec ses 29 999 hectares 47 ares 18 centiares qu'on lui prête (Carte 1). Cette non-concordance au niveau des chiffres dans la détermination de l'assise territoriale de Touba renseigne sur la complexité de la question du foncier dans la ville de Touba¹³. En fait, le titre foncier dont il s'agit ici, comprend 18 villages officiels et 4 autres non officiels ligés pour former un centre urbain monstre rivalisant avec Dakar, aussi bien au niveau de la surface bâtie qu'au niveau de la démographie.

¹² Entretien avec le secrétaire municipal

¹³ Ibrahima Ka, 2011, la gestion foncière dans la communauté rurale de Touba-mosquée, mémoire de maîtrise, ufr sciences juridiques et politiques, section collectivités locales, UGB, 115 pages

3.2. Recomposition de l'espace urbain de Ziguinchor

La ville de Ziguinchor fait face à une forte urbanisation, avec un taux d'urbanisation de 51,1% qui est au-dessus de la moyenne nationale de 47,5 % (ANSD, 2015). De 600 habitants en 1888, la population de la ville de Ziguinchor est passée à 201 415 habitants en 2012, avec un densité moyenne de 37 habitants/km de migrants venant respectivement, des zones rurales et des pays limitrophes, par l'arrivée massive des réfugiés, due au conflit armé casamançais et ensuite par démographique naturelle soutenue. Le conflit armé a entraîné l'exode de 60.000 à 80.000 personnes, l'abandon de près de 231 villages et le déplacement de 4.000 élèves (Robin et Ndione, 2006 cité par Sow, 2019). Cette situation a causé un accroissement de 25% est passé de 3400 hectares en 1976 à 4450 hectares en 2012¹⁴. Actuellement, la ville de Ziguinchor a dépassé ses limites officielles et développe un projet d'extension sur les réserves foncières de Niaguis.



Carte 1: situation de Touba par rapport aux régions limitrophes

Cette dynamique urbaine se manifeste par l'aménagement de zones d'habitation en marge de la ville et la reconversion des espaces ruraux. Cette situation interpelle le géographe sur les dynamiques des espaces, l'étalement produit par les acteurs de la ville dont l'analyse des mutations devient pertinente. En effet, la vitesse de l'étalement urbain, l'importance de la production foncière dans l'arrière-pays de la ville de Ziguinchor et la dynamique territoriale induite constituent les fils conducteurs de notre réflexion.

Elle s'appuie sur l'hypothèse que la croissance démographique et spatiale urbaine a conduit à l'épuisement des réserves foncières de la ville, un recul des terres par la production du bâti et la montée des enjeux fonciers dans les marges de la ville.

¹⁴ Djiby SOW, Joseph samba GOMIS, Oumar SALL, 2019 « Étalement urbain et production foncière en marge de la ville de Ziguinchor » Revue de géographie du laboratoire Leïdi ISSN 0851-2515 N° 2 « Dynamiques des territoires et développement » Université Gaston Berger. BP 234 Saint-Louis du Sénégal Courriel : revuedegeographieugh@gmail.com, mai 2019

3.3. Mesures de l'intensité de l'étalement de Ziguinchor et Touba

La lecture des cartes issues des différentes images satellites, montre une transformation sans cesse de l'espace urbanisé, de l'espace bâti. Ainsi cette surface bâti a constamment augmenté, passant de 67,352 ha en 1914 (soit 3% de la superficie communale), 930,57 ha en 1950 (soit 4%); 131,419 ha en 1970 (soit 27%), à 100,84 ha en 2010 (soit 2% de la superficie communale).

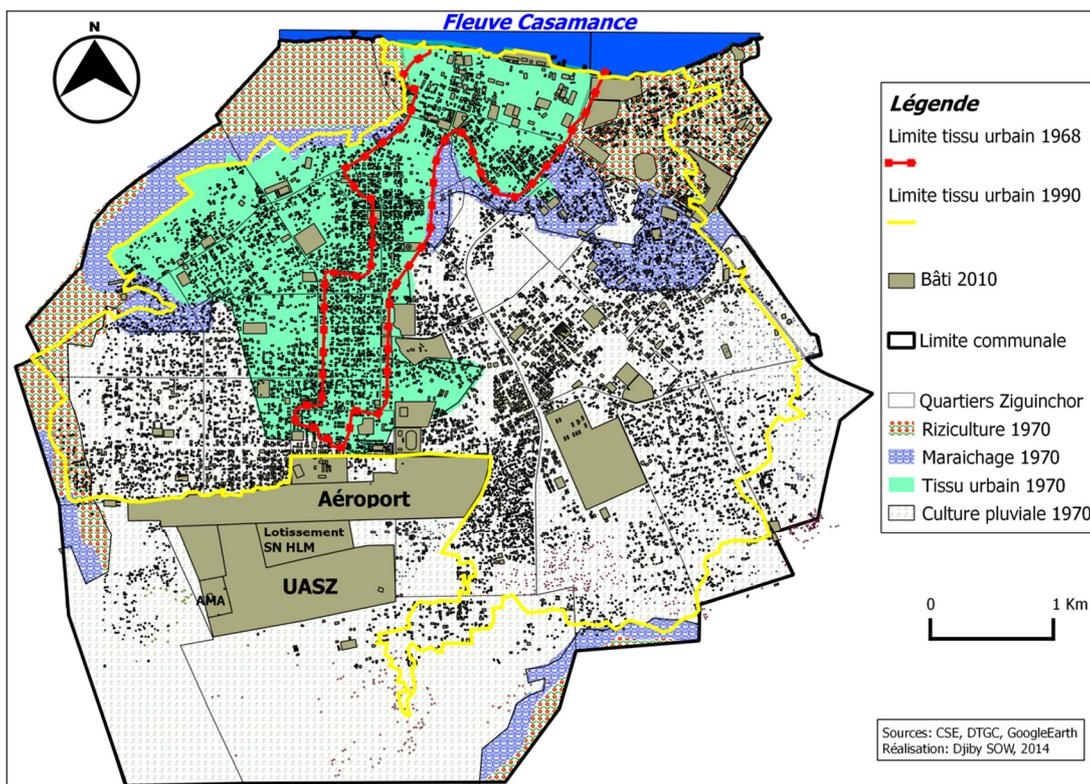
L'effritement des zones agricoles au détriment des campagnes n'est plus à démontrer. Ce réel problème cause d'énormes conséquences. Appréciée selon les quartiers on note une relative intensité de ces phénomènes ; c'est ce qui traduit par voies de conséquences à une différenciation de la direction de l'étalement.

Pour une lecture plus facile du processus d'étalement de la commune de Ziguinchor, nous avons résumé les grandes phases (officielles) de ce phénomène dans le tableau 2.

Année de découpage	Superficie estimée (ha)	Nombre de quartiers	Quartiers
1951	dizaine d'hectares	5	<i>Escale, Boudody, Goumel Katanta, Santhiaba et Boucotte.</i>
1980		10	<i>Boudody-Escale, Santhiaba, Colobane, Boucotte Ouest, Boucotte Est, Boucotte Centre, Boucotte Sud, Djiringho, Lyndiane, Néma.</i>
1987	3400 ha	16	<i>Boudody-Escale, Santhiaba (incluant Tiléne et Belfort), Diéfaye, Kandé, Djibock, Kandé Sibinck, Colobane, Boucotte Ouest, Boucotte Est, Boucotte Centre, Boucotte Sud, Djiringho, Lyndiane, Néma, Kénia et Kandialang.</i>
1990	4500 ha	26	<i>Boudody-Escale, Santhiaba-Est, Santhiaba-Ouest, Tiléne, Belfort-Est, Belfort-Ouest, Diéfaye, Kandé, Djibock, Kandé Sibinck, Colobane, Cobiténe, Boucotte Ouest, Boucotte Est, Boucotte Centre, Boucotte Sud, Boucotte nord, Djiringho, Lyndiane, Néma, Kénia, Kandialang-Est, kandialang-Ouest, Diabir, Coboda, Kansahoudy, soucoupapaye.</i>
Depuis 2016	4500ha	35	<i>Boudody-Escale, Santhiaba-Est, Santhiaba-Ouest, Tiléne, Belfort, Diéfaye, Kandé, Djibock, Kandé Sibinck, Colobane, Cobiténe, Boucotte Ouest, Boucotte Est, Boucotte Centre, Boucotte Sud, Boucotte nord, Djiringho, Lyndiane, Néma, Kénia, Kandialang-Est, kandialang-Ouest, Diabir, Coboda, Kansahoudy, soucoupapaye, lyndiane 2, néma2, fass, alwar, peyrissac, niéfouléne, castor, kador</i>

Tableau 2: Récapitulation de l'étalement de Ziguinchor

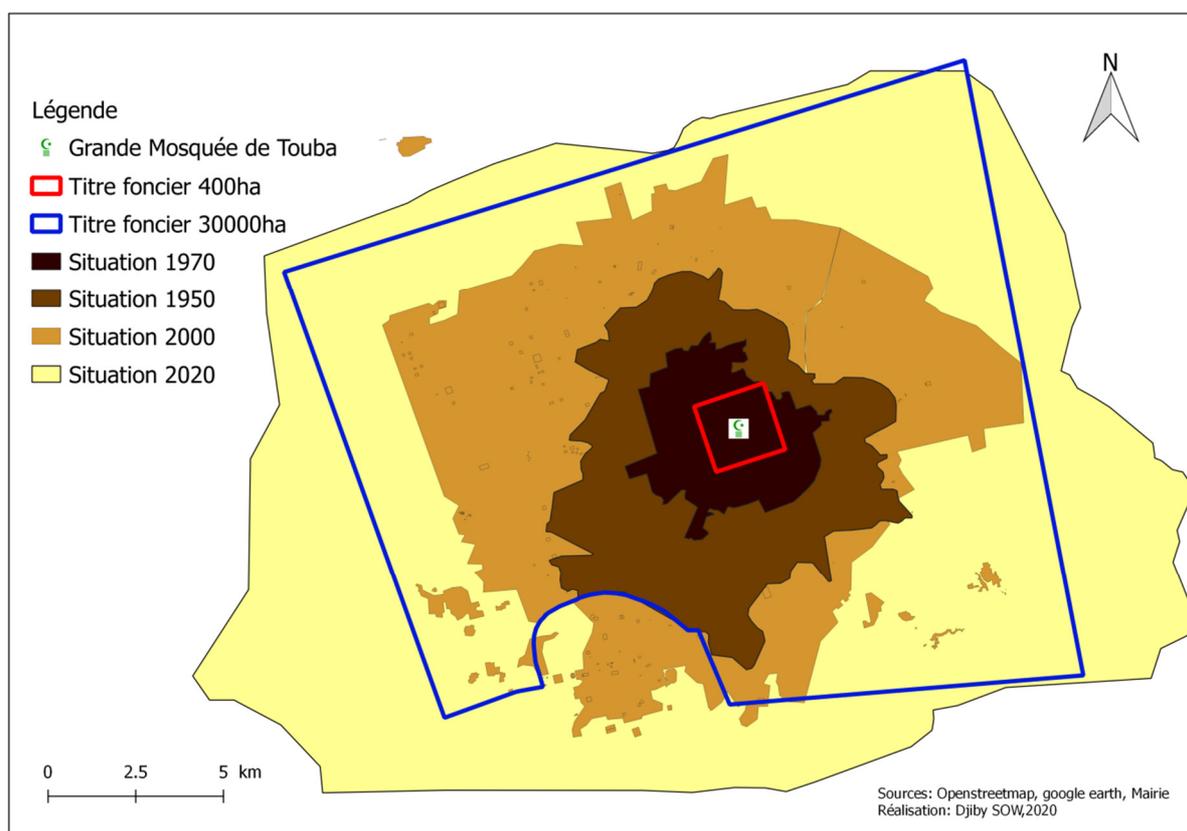
Selon les limites officielles du périmètre communal décrété en 1972, la ville s'étendait sur une superficie de 3400 ha. Mais les extensions urbaines ont rapidement franchi ces limites pour conférer à la commune une superficie de 4450 ha. L'habitat y occupe 1920 ha soit 43% et les grands équipements 1166 ha soit 26% (en majorité dans le quartier Escale et les anciens quartiers de la ville Santhiaba et Boucotte), le reste est partagé par les sols nus, zones de culture, tannes, et autres (éléments non bâti).



Carte 2 : Évolution du bâti de 1960 à 2010

D'une manière spécifique, le bâti s'est diffusé dans tout l'espace communale. Seulement, depuis quelques années, avec l'accalmie observée par rapport à la crise socioéconomique qui sévit dans la région, associée à la pression démographique accentuée, la population défavorisée (plus d'une centaine de concessions) en général, n'hésite pas à s'installer au-delà, de la limite communale officielle actuelle.

Concernant Touba, de la signature du bail en 1930 entre Sérigne² Mouhamadou Moustapha et l'administration coloniale pour une surface de 400ha à l'extension du titre foncier en 2002 en 30.000 ha, il se sont passés beaucoup de temps (73 ans) et d'évènements qui ont fortement accentué le dilatation continue des limites de la cité religieuse. A côté de ces agissements, il existe le reclassement spatial de certains villages, dans le nouvel espace urbain. Intégrer l'espace de la cité offrait de multiples avantages : gratuité de l'eau, accès au lotissement, protection de la confrérie et entre autres atouts (aide/subventions financiers, soutiens politiques, équipement agricoles, etc.). De ce fait, en seulement 73 ans (1930 à 2003) Touba a connu une forte extension en passant de 400 ha à plus de 30 000 ha soit une très forte croissance spatiale minimum de 75% (carte 3). Au fur des années et des extensions la superficie du bâti est passée en 12 000ha en 1997 à 48 487ha en 2020.



Carte 3 : Synoptique de l'étalement spatial de Touba

4. Le dividende démographique de Touba et Ziguinchor

4.1. La répartition de la population de Touba

Au plan démographique la commune de Touba Mosquée se distingue des autres collectivités locales par sa croissance démographique fulgurante (environ 29 % en 2000, selon le PDL). Cette situation démographique, comparée aux autres villes du pays lui donne du point de vue urbanistique et géographique un aspect hors du commun qui échappe à pratiquement toute rationalité et prévision¹⁵. C'est ce qui leur confère une attractivité qui explique ainsi leur peuplement massif. La démographie passe de 740 en 1930 à 300000 dans les années 1985 et les projections annonce 1096471 en 2025 (figure 2).

¹⁵ GUEYE Cheikh, 2002, Touba la capitale des mourides, khartala, 545 pages.

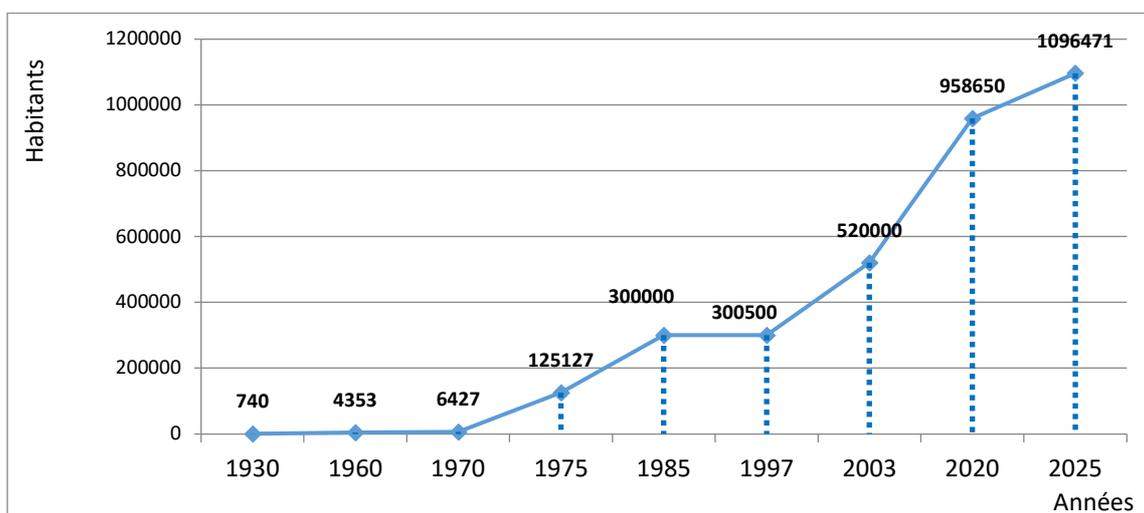


Figure 2 : Évolution démographique de Touba de 1930 à 2025

4.2. Diagnostic global de l'évolution démographique de Ziguinchor

Vers 1880, Ziguinchor n'était encore qu'un gros village d'une centaine de cases sur moins de 3 ha. Le port était une simple plage où l'on tirait les pirogues et où flottait le pavillon portugais. Lorsqu'elle devient française en 1886, l'Escale de Ziguinchor n'est encore qu'un gros bourg de quelques 500 habitants. Le développement commercial, économique et culturel insufflé par la colonisation française, dès 1886, est à l'origine d'une très forte immigration¹⁶. La population de Ziguinchor est estimée à 300766 habitants¹⁷ en 2025. Le rythme de croissance est soutenu et l'on peut distinguer 3 phases. À savoir 1886 à 1960 (fable évolution). Juste après les indépendances jusqu'en 2000 on note une très forte croissance démographique. De l'an 2000 jusqu'en 2025 l'évolution est relativement maintenue (Figure 3). Ceci résulte de plusieurs éléments explicatifs à savoir historique, politique, socioéconomique etc.

¹⁶ TRINCAZ Pierre Xavier, 1979 Colonisation et Régionalisme Ziguinchor en Casamance Thèse de Troisième Cycle, soutenue en à l'Université de Paris V.

¹⁷ Agence national de la Statistique et de la Démographie, (ANDS) 2015, Projection de la population du Sénégal/MEFP/ANDS

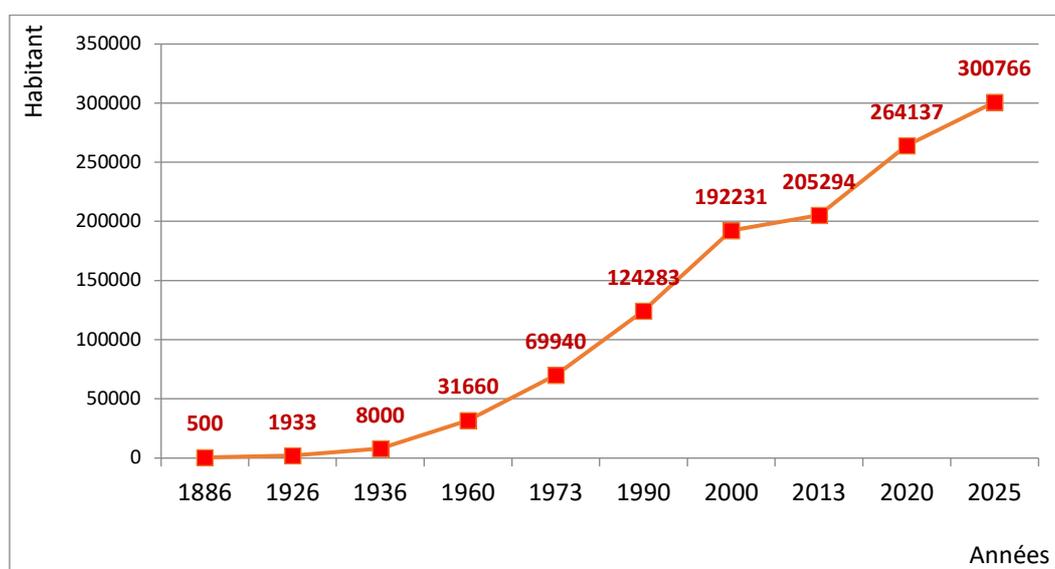


Figure 3: Évolution de la population urbaine de Ziguinchor de 1886 à 2025

5. Discussion

La radioscopie de la problématique du foncier entre deux villes à régimes distinctes révèle la transversalité des difficultés et la sensibilité de la gouvernance foncière au Sénégal. De plus en plus, des tensions et litiges fonciers défrayent la chronique avec les scandales fonciers à tout azimut, notamment à Mbane, Djilah, Ndinguiler, Sindia entre autres. Dans cette perspective, Ziguinchor, ville coloniale a su certes bénéficier de cet héritage afin d'organiser très la situation domaniale. De gros bourg Ziguinchor sous domination portugaise, il se transforma peu à peu, en une véritable ville, quadrillée à l'Européenne avec les colons français. Ainsi, démarre le processus de l'étalement spatial de la ville de Ziguinchor. Dans cette perspective, il est opportun de rappeler que ce processus a connu des phases d'accélération et des phases d'une relative constante. Il s'agit notamment des périodes de crises socioéconomiques: la sécheresse des années 70, le conflit casamançais. Ces facteurs principaux ont eu comme conséquences majeurs l'accroissement de la population urbaine de 69940 en 1976 on à 381415 en 2012¹⁸, prolifération des habitats spontanés *Néma 2*, l'occupation des zones non aedificandi *Goumel*, l'occupation des bas fond cas de *Belfort*¹⁹. Il en résulte alors des phases de lotissements 1942-1960, 1973-1976, 1984-1999, 2005-2008 ; certains quartiers ont été lotis de manière partielle, il en reste jusqu'à présent, des voies non tracées à titre d'exemples nous avons Colobane, Cobiténe, Kenya, Kansahoudy, Lyndiane, Belfot, Nema. Concernant Touba, la confrérie mouride a souvent été décrite comme un mouvement théocratique agrarien du Sénégal. Cette définition l'enfermait en quelque sorte dans sa ruralité, en lui refusant, ou en mettant en doute, sa capacité à s'adapter à la "modernité urbaine", en particulier sur le plan économique. Toutefois, on constate que depuis quelques années, que celle-ci, a su investir le secteur urbain sénégalais en y constituant les réseaux qui ont ensuite servi de bases à l'organisation commerciale²⁰. En fait, Touba

¹⁸ ANDS, 2015, Projection de la population du Sénégal/MEFP/ANDS

¹⁹ Djiby SOW, Joseph Samba GOMIS, Oumar SALL. 2019 « Diagnostic Territorial et Gouvernance urbaine, une analyse basée sur l'utilisation des TIC (OSM, Géomatique) : exemple de la commune de Ziguinchor. », revue cinq continents, volume 9, Numéro 20, hiver 2019.

²⁰ SALEM Gérard. 1998 La santé dans la ville. Géographie d'un petit espace dense, Pikine (Sénégal). Paris : Karthala-ORSTOM, 1998.

est une ville programmée en pointillés avec des possibilités élastiques d'ajustements, souvent liés aux jeux de pouvoir et aux besoins d'une gestion par le partage de l'espace. In fine, il s'agit d'analyser les effets et les conséquences des dynamiques urbaines pour ces deux types de régimes qui ont engendré l'apparition de nouveaux quartiers dans les espaces périurbains. Ainsi avec l'approche méthodologique de l'analyse diachronique de cette dynamique foncière, phénomène qui caractérise la majorité des villes du Sénégal. L'étalement urbain accentue la fracture urbaine²¹, favorisant la ségrégation sociale en fonction des catégories économiques et se traduisant par des écarts géographiques de la richesse et de la qualité de vie entre les diverses parties des villes et zones périphériques. La croissance démographique suscite l'extension spatiale en milieu urbain. Cela pose des problèmes environnementaux, économiques, sociaux... lorsque cette croissance spatiale n'est ordonnée ni canalisée par une politique d'urbanisation efficace et à jour. Celle-ci insinue un manque de cohérence dans la trame urbaine, avec comme corollaire une gestion urbaine difficile qui se traduit par une marginalisation des quartiers populaires ou non-lotis, c'est-à-dire n'ayant pas ou manque d'infrastructures urbaines, dans les processus de développement urbain.

6. Conclusion général

La dynamique de l'espace urbain et de la gouvernance foncière²² doivent être entendue au travers de celle du processus de reproduction sociale²³ du fait de l'hypothèse que les relations sociales se réalisent concrètement en tant que relations spatiales. Il s'y ajoute que le processus de l'urbanisation transforme le contenu des espaces²⁴ et se révèle dans une pratique socio-spatiale modifiée²⁵ à partir de l'imposition d'une nouvelle relation espace-temps.

Ainsi, nous nous sommes donnés la peine de fouiner un peu partout pour arriver à montrer la dynamique de la croissance spatiale et ses impacts spatio-temporels par une analyse spatiale diachronique des dynamiques foncières dans les communes de Touba et Ziguinchor.

Ainsi, la difficulté de la tâche, les hiatus sémantiques et statistiques, la quantité d'information (mal dites et/ou non dites), la complexité du sujet ont été pour nous autant d'éléments qui ont constitué des défis, et motivations supplémentaires pour réaliser cet article.

Nous avons apporté des éclairages nécessaires à la compréhension des logiques des dynamiques spatiales en cours dans ces espaces unique au Sénégal. En réalité, l'utilisation de la géomatique comme outil d'analyse de ce phénomène nous a permis de suivre cette dynamique spatiale à travers les différentes extensions, de voir les multiples directions de l'étalement de la ville, orientées par des pesanteurs variées, d'apprécier l'avancée du front urbain, de mesurer le rythme de consommation d'espace, de voir l'évolution de l'occupation du sol au cours des années.

Les résultats obtenus montrent d'une part, que l'étalement de Touba, contrairement aux autres villes est entièrement lié aux campagnes de lotissement sans occupation effective. Ceci a conduit à un gonflement sans cesse de l'assiette foncière de la cité qui renferme en son sein plusieurs vides

²¹ Agropolis international 2010 : Méthodes d'analyse spatiale *et de modélisation* spatio-temporelle février, 68 pages.

²² TIMERA Mamadou Bouna et al, 2016, Les territorialités religieuses dans les villes sénégalaises : une étude exploratoire sur l'islam et la production urbaine, Département de Géographie, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou N°005- octobre 2016, Vol 1.

²³ Beaujeu-Garnier J., *Géographie urbaine*, édition Armand Colin, 349 pages

²⁴ OCDE/CSAO (2020), Dynamiques de l'urbanisation africaine 2020 : Africapolis, une nouvelle géographie urbaine, Cahiers de l'Afrique de l'Ouest, Editions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/481c7f49-fr>.

²⁵ Arnaud. Jean-Luc, Analyse-spatiale-cartographie-histoire-urbaine 233 pages Paris

(friches urbaines). Le territoire urbain est passé de 400 ha en 1930 à 48 487 ha 2020 .Ainsi, l'enchevêtrement de cette dynamique spatiale à la pression démographiques a été favorisé par le statut de la ville, les multiples facilités économiques, la diaspora, la sociologie mouride entre autres. Ainsi, cette lecture diachronique et socioéconomique de la dynamique spatiale facilite une compréhension de la problématique de l'étalement de la ville et peut déboucher sur la mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG). Ceci conforte les propos d'Abram cité par Sow 2019²⁶, qu'« un système d'information géographique permet de garder une mémoire du territoire destinée à la compréhension des phénomènes liés au territoire et permet l'établissement des cartes thématiques illustrant les différents enjeux territoriaux pour un développement efficace».

En définitive, la cité de Touba, capitale religieuse du mouridisme, est aujourd'hui la deuxième ville du Sénégal. La ville de Ziguinchor est la capitale du sud pays (la Casamance). Les villes de Touba et Ziguinchor aux statuts fonciers distinctes constituent à cet effet, un cadre d'étude approprié et privilégié, riche en opportunité de comparaison pour des recherches sur l'analyse de la croissance spatiales et ses dynamiques foncières au Sénégal. La particularité de leurs positions géographiques, leurs poids démographique et dynamisme économique, leurs croissance spatiale et informelle inégalée cristallisent l'attention et suscitent un débat fécond sur la gouvernance du foncier comme levier de développement durable.

7. Bibliographie

- Agropolis international 2010 : Méthodes d'analyse spatiale *et de modélisation* spatio-temporelle février, 68 pages.
- ANDS, (2015). Projection de la population du Sénégal/MEFP/ANDS
- Arnaud, J-L (2008), Analyse-spatiale-cartographie-histoire-urbaine, Marseilles, Editions parenthèses/MMSH, coll « Parcours méditerranéens », 240 pages.
- Atlas** du Sénégal (2007). Première édition, les éditions jaguar, 136 pages.
- Beaujeu-Garnier J (1997). *Géographie urbaine*, 5^e édition Armand Colin, 349 pages.
- Bonn, F (1996). Précis de télédétection volume 2 application thématique, PU Québec, coll. universités francophones, 633 pages.
- Bruneau**, J C (1979). Travaux de documents de géographie tropicale : la croissance urbaine dans les pays tropicaux, n° 36 Ziguinchor en Casamance, une ville moyenne du Sénégal. 90 pages.
- Chenal**, J (1998). « Urbanisation, planification urbaine et modèles de ville en Afrique de l'Ouest : jeux et enjeux de l'espace public »
- Diakhaté**, M M (2011). L'aménagement du territoire au Sénégal: principes, pratiques et devoirs pour le XXI^e siècle, Harmattan.
- Sow**, D. & SALL, O (2019). « Analyse diachronique de l'étalement spatial de la ville de Ziguinchor », éditions universitaire européenne (EUE), ISBN/EAN 9786138487326, ISBN-10 : 613848732X,03 /05/2019, www.editions-ue.com,108 pages.
- Sow**, D. & GOMIS, J S. & SALL, Oumar (2019). « Diagnostic Territorial et Gouvernance urbaine, une analyse basée sur l'utilisation des TIC (OSM, Géomatique) : exemple de la commune de Ziguinchor. », revue cinq continents, volume 9, Numéro 20, hiver 2019.
- Sow**, D. & GOMIS, J S. & SALL, Oumar (2019). « Étalement urbain et production foncière en marge de la ville de Ziguinchor » Revue de géographie du laboratoire Leïdi ISSN 0851-2515 N° 2 « Dynamiques des territoires et développement » Université Gaston Berger. BP 234 Saint-Louis du Sénégal Courriel : revuedegeographieugb@gmail.com, mai 2019

²⁶ Djiby SOW et Oumar SALL, 2019, « Analyse diachronique de l'étalement spatial de la ville de Ziguinchor », éditions universitaire européenne (EUE), ISBN/EAN 9786138487326, ISBN-10 : 613848732X,03 /05/2019, www.editions-ue.com,108 pages.

- Le Roy, E** (1980). « L'émergence du droit foncier local au Sénégal », in *Dynamique et finalité des droits en Afrique*, Paris, Economica, 1980
- Gueye, C** (2002). *Touba la capitale des mourides*, khartala, 545 pages.
- Diallo, I** (2017). Rapport d'étude portant sur « Analyse de la gouvernance foncière au Sénégal », U.G.B de Saint Louis (Sénégal), 2017.
- Ka, I** (2011). La gestion foncière dans la communauté rurale de Touba-mosquée, mémoire de maîtrise, UFR sciences juridiques et politiques, section collectivités locales, UGB, 115 pages
- OCDE/CSAO** (2020). *Dynamiques de l'urbanisation africaine 2020 : Africapolis, une nouvelle géographie urbaine*, Cahiers de l'Afrique de l'Ouest, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/481c7f49-fr>.
- Mathieu, P** (1996). « La sécurisation foncière entre compromis et conflits : un processus politique », in *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique : Conflits, gouvernance et turbulence en Afrique de l'Ouest et centrale*, Paris, l'Harmattan, n°=23-24, 1996, p.34.
- Timera, M B. & Niang, D A. & Sakho, P. & Diadiou, D** (2016). Les territorialités religieuses dans les villes sénégalaises : une étude exploratoire sur l'islam et la production urbaine, Département de Géographie, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou* N°005- octobre 2016, Vol 1.
- Timera, M B. & NIANG, D A. & SAKHO, P. & NDIONGUE, M** (2016). Islam et production des espaces urbains au Sénégal : les mosquées dans la périphérie de Dakar (Keur Massar extension), <https://www.researchgate.net/publication/312155311>
- TRINCAZ, P X** (1979). *Colonisation et Régionalisme Ziguinchor en Casamance* Thèse de Troisième Cycle, soutenue en à l'Université de Paris V.
- Sane, Y** (2016). La décentralisation au Sénégal, ou comment réformer pour mieux maintenir le *statu quo*, *hypergeo*, 42 pages.

8. Termes clés et définitions

Titre Foncier : c'est le document juridique intangible et inattaquable, qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire

Étalement urbain : c'est la progression des surfaces urbanisées sur la périphérie des villes de façon plus rapide que la croissance démographique.

Régime foncier : il consiste en un des dispositions ou droits selon lesquels celui à qui ils s'adressent jouit des ou utilise les terres et les ressources qui y sont associées (comme l'eau, les arbres) avec des intentions particulières.