Des villages à la ville

Regards sur les processus d'urbanisation en périphérie de Dakar



Projet ANR Metroland

(IRD, UCAD, Université Gustave Eiffel, Université de Genève

Atelier final - Juin 2027

Après le passage du bulldozer

Le passage du bulldozer, qui arrache arbres et buissons, marque le basculement du terrain dans un processus de conversion des usages des sols.

La suite du chantier peut parfois attendre des années, mais ce n'est plus un espace rural.

Ici, c'est un investisseur extérieur au village qui prétend avoir obtenu le terrain par l'Etat. Les villageois s'indignaient d'un défrichement qu'ils jugeaient illégal et ont emmené le chercheur constater la situation.

(Photo :Philippe Lavigne Delville, IRD)



Un idéal de classe moyenne

Les cités sont destinées à des populations de classe moyenne supérieure, ou supérieure pour les plus luxueuses. Les maisons sont toutes pareilles, équipées selon les normes internationales.

Loin de la concession, forme d'habitat ouvert où on circule facilement, les maisons modernes
sont closes par un haut mur, souvent doublé d'une barrière à l'entrée de la cité.

Pour accéder aux logements, les salariés des entreprises, et aujourd'hui des groupes de Sénégalais de la diaspora, montent des coopératives d'habitat, qui leur permettent de négocier avec un promoteur la construction d'une cité, et de bénéficier de crédits de la Banque de l'habitat du Sénégal.

(Photo : Momar Diongue, UCAD)



Cités versus villages

Construites à l'identique sur un parcellaire quadrillé, les maisons des cités dessinent des formes urbaines bien différentes du village qu'elles jouxtent ou même des lotissements communaux, au tracé géométrique, mais où chacun construit sa maison progressivement en fonction de son goût et de ses moyens.

Même lorsque les maisons sont transformées par leurs propriétaires, les cités gardent la trace d'une histoire différente, qui se lit durablement dans la juxtaposition des formes urbaines, et aussi dans la sociologie des différents quartiers.

(Photo : Momar Diongue, UCAD)



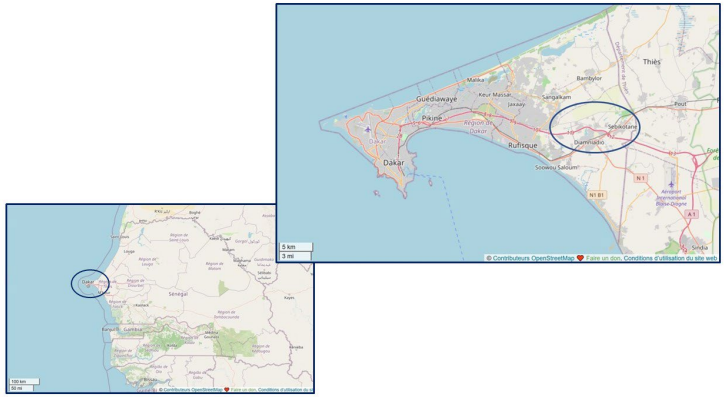
Du maraîchage en sursis

L’expansion urbaine réduit les surfaces cultivables et oblige les maraîchers à se reconvertir ou à chercher des terres ailleurs. Quelques cultures subsistent dans les vergers, les zones pas encore construites.

Les maraîchers négocient de pouvoir cultiver, parfois au milieu des bornes, qui montrent que le terrain a déjà été loti, que la terre a changé de main et n’attend que les maçons, déjà au travail dans les parcelles voisines. Pas sûr d’avoir le temps de récolter avant qu’ils arrivent !

(Photo : Abdou Serigne Lahat Ndiaye, IRD/UCAD)









Le Pôle urbain de Diamniadio : une mutation de l'espace

En 2014, alors que l'autoroute était en chantier, le président Macky Sall a lancé le projet du Pôle urbain de Diamniadio. A 25 km de Dakar, sur 1644 ha au départ, ce Pôle doit regrouper administrations, équipements sportifs, logements, etc. qui sortent progressivement de terre.

En 15 ans, ce qui était un espace rural fertile, en cultures pluviales ou irriguées, est devenu un immense chantier couplant bâtiments fonctionnels, zones industrielles, chantiers, et quelques champs qui subsistent provisoirement.

Les villes et villages voisins se sont aussi beaucoup étendus, y compris sur l'espace théoriquement réservé au Pôle. C'est au premier qui aura construit et rendu le changement irréversible…

(Photo : Images Google Earth : 2009 et 2025)



Le pot de terre et le pot de fer

Le village de Déni Malick Gueye a été inclus dans le Pôle urbain de Diamniadio.

Alors qu'un ancien poulailler témoigne du passé agricole, et les tas de brique d'une logique d'expansion du village, les grands bâtiments du Pôle et les grues rappellent aux villageois que leurs terres ne leur appartiennent plus et que ces extensions villageoises, bien que réalisées dans le cadre d'un lotissement qui avait été autorisé avant la création du Pôle, sont officiellement illégales.

Mais si suffisamment de maisons sont construites, l'Etat osera-t-il les démolir ? Ou devra-t-il accepter que la légalité du Pôle ne l'emporte pas toujours face à la légitimité de l'histoire ?

(Photo : Philippe Lavigne Delville, IRD)



Attention, conflit foncier !
Un lotissement bloqué

Les conflits fonciers ne sont pas rares. Ils peuvent concerner une parcelle, en cas de double vente ou de contestation de la famille.

Mais ils concernent fréquemment un lotissement entier, lorsque le projet n'a pas été négocié avec les détenteurs fonciers locaux, ou qu'il y a eu des doubles attributions de parcelles. Ou encore lorsqu'il est situé dans une zone contestée entre deux communes, qui réclament toutes deux le contrôle du lotissement.

Une direction spéciale de la gendarmerie, la DSCOS, est chargée d'intervenir et de marquer l'arrêt de tout chantier. Les blocages peuvent durer plusieurs années, bloquant l'installation des familles qui ont acheté les lots.

(Photo : Momar Diongue, UCAD)



La marque de l'insécurité foncière

Quelques parcelles demeurent non construites, en limite de cette cité, partie prenante d'un programme de logement social.

Conscient de la convoitise foncière, le propriétaire chercher à sécuriser sa parcelle en écrivant « pas à vendre » sur la rangée de parpaings qui la délimite, et en mettant son numéro de téléphone.

Il n'est pas rare que les terrains paraissant abandonnés soient revendus à l'insu de leur propriétaire…

Dans la cité, inaugurée en 2015, les familles ont déjà largement transformé les petites maisons jaunes, pas adaptées aux modes d'habiter. On les reconnait à peine désormais.

(Photo : Philippe Lavigne Delville, IRD)



Des collectifs en lutte contre les dépossessions foncières

Pour ses projets, ou pour garantir un droit foncier sécurisé aux promoteurs, l'Etat enregistre les terrains concernés à son nom et les cède ensuite aux investisseurs.

Les familles qui détiennent ces terres selon les règles locales ne peuvent s'y opposer. Comme ils ne détiennent légalement que des droits d'usage, elles ne peuvent obtenir au mieux que de faibles indemnisations sur les investissements réalisés. La valeur marchande des terres, qui explose d'année en année, n'est pas prise en compte.

De nombreux collectifs tentent de lutter contre ce qu'ils considèrent comme des spoliations, qui appauvrissent les détenteurs fonciers et menacent les possibilités d'extension du village.

Les familles détenant les terres veulent pouvoir les lotir elles-mêmes, et bénéficier de la rente de l'urbanisation.

(Photo : Philippe Lavigne Delville, IRD)