

URBANISATION ET PROBLEMES FONCIERS DANS UN TERRITOIRE AFFECTE PAR UN CONFLIT ARME : LE CAS DE LA VILLE DE ZIGUINCHOR AU SENEGAL

URBANISATION AND LAND ISSUES IN A TERRITORY AFFECTED BY ARMED CONFLICT: THE CASE OF ZIGUINCHOR CITY IN SENEGAL



| Joseph Samba GOMIS ^{1*} | El Hadj Abdou Karim KEBE ² | Mamadou THIOR ³ | et | Antoinette Denabai LAMANA ⁴ |

¹ Université Assane SECK | Département de Géographie | Laboratoire de Géomatique et d'Environnement | Ziguinchor | Sénégal |

² Université Cheikh Anta DIOP | Département de Géographie | Laboratoire de Géographie Humaine | Dakar | Sénégal |

³ Université Cheikh Anta DIOP | Département de Géographie | Laboratoire Unité Mixte Internationale (UMI) SOURCE (Soutenabilité et Résilience) | Dakar | Sénégal |

⁴ Université de Doua-Université de Lille | Laboratoire CLERSE (Centre du Centre Lillois d'études et de recherches Sociologiques et Economiques) | Lille France |

| DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.10801847> | Received February 25, 2024 | Accepted March 02, 2024 | Published March 10, 2024 | ID Article | Joseph-Ref1-2-18ajiras250224 |

RESUME

Introduction : La ville de Ziguinchor est confrontée à une croissance urbaine d'une forte intensité, avec un taux de 51,1 % supérieur à la moyenne nationale, qui est de l'ordre de 47,5 %. Elle a été peuplée par des vagues successives de réfugiés en raison du conflit armé casamançais, qui perdure depuis près de 40 ans. Cette situation a entraîné une augmentation du taux de chômage, l'épuisement des réserves foncières et a également provoqué un désordre foncier. **Objectif** : Cette étude vise à analyser les relations étroites ou complexes qui existent entre la forte urbanisation et les problèmes fonciers de la ville de Ziguinchor dans un contexte de conflit armé. **Méthodes** : Pour ce faire, la méthodologie repose sur la collecte des données à travers des enquêtes quantitatives menées auprès des ménages des quartiers périphériques et des enquêtes qualitatives administrées aux acteurs impliqués dans la gestion foncière, les politiques et pratiques appliquées aux établissements humains et à l'aménagement urbain, etc. Ces données sont ensuite traitées et analysées. **Résultats** : Premièrement, l'étude révèle que la crise casamançaise a entraîné une forte urbanisation et une expansion spatiale de la ville, passant ainsi de 3 400 hectares en 1972 à 4 450 hectares en 1990, ainsi qu'un épuisement des réserves foncières. Deuxièmement, elle montre que la ville de Ziguinchor souffre d'un défaut de planification urbaine et d'un déséquilibre entre l'offre et la demande en logement, provoquant ainsi la montée ainsi des enjeux fonciers. Enfin, elle met en lumière une gestion foncière complexe due à l'inertie des pouvoirs publics. **Conclusion** : En conclusion, ce travail vise à contribuer à la réflexion sur le processus d'urbanisation dans des territoires en conflit armé afin d'évaluer les manquements et de consolider les avancées réalisées.

Mots-clés : Urbanisation, déplacés de guerre, enjeux fonciers, conflit-armé, Ziguinchor.

ABSTRACT

Introduction: The city of Ziguinchor is experiencing intense urban growth, with a rate of 51.1% exceeding the national average of 47.5%. It has been populated by successive waves of refugees due to the Casamance armed conflict, which has persisted for nearly 40 years. This situation has led to increased unemployment rates, depletion of land reserves, and land disorder. **Objective**: This study aims to analyze the close or complex relationships between intense urbanization and land issues in Ziguinchor within the context of armed conflict. **Methods**: To achieve this, the methodology relies on data collection through quantitative surveys conducted among households in peripheral neighborhoods and qualitative surveys administered to stakeholders involved in land management, policies, and practices related to human settlements and urban development, etc. These data are then processed and analyzed. **Results**: Firstly, the study reveals that the Casamance crisis has led to intense urbanization and spatial expansion of the city, increasing from 3,400 hectares in 1972 to 4,450 hectares in 1990, as well as depletion of land reserves. Secondly, it shows that Ziguinchor suffers from a lack of urban planning and an imbalance between housing supply and demand, resulting in heightened land issues. Lastly, it highlights complex land management due to the inertia of public authorities. **Conclusion**: In conclusion, this work aims to contribute to the reflection on the urbanization process in conflict-affected areas to evaluate shortcomings and strengthen progress made.

Keywords: Urbanization, war-displaced, land issues, armed conflict, Ziguinchor.

1. INTRODUCTION

Les conflits armés et les guerres civiles entraînent fréquemment d'importants déplacements de populations, tant volontaires que forcés. Dans le contexte d'une urbanisation qui n'épargne plus aucune région de la planète, ils se précipitent notamment vers les villes des catégories « de citoyens en devenir » qui se caractérisent par une grande

marginalité sur le plan à la fois social, politique, économique et juridique [1]. Selon Robin (2006) [13], on estime actuellement à 19,2 millions le nombre de réfugiés et à 30 millions le nombre de personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays. L'Afrique subsaharienne est particulièrement touchée, abritant environ un dixième de la population mondiale, mais comptant un quart des réfugiés et près de la moitié des conflits armés recensés dans le monde [3]. Cette urbanisation liée aux conflits tend souvent à être durable. Par exemple, au Mozambique [4, 5], en Angola [6] et au Congo [6], les guerres civiles ont entraîné une urbanisation accélérée et les capitales de ces pays ont connu une croissance vertigineuse. C'est ainsi que Vivet (2012) [15] souligne que « *les capitales constituent en effet des refuges privilégiés en raison des ressources et des opportunités économiques qu'elles concentrent, ainsi que de leur meilleure accessibilité* ».

La ville de Ziguinchor, à l'instar des autres villes d'Afrique subsaharienne, a connu une urbanisation très rapide et intense [7]. Elle est située au sud-ouest du Sénégal, entre les méridiens 16° et 17° et les parallèles 12° et 13°, avec une altitude moyenne de 19,30 mètres [10]. Elle se trouve sur la rive gauche du fleuve Casamance, à 65 km de son embouchure dans l'océan Atlantique et à 15 km de la frontière avec la Guinée-Bissau (Figure 1). La ville a été peuplée par vagues successives d'arrivées de réfugiés en raison d'un conflit armé en Casamance, qui dure depuis près de 40 ans et est considéré comme l'un des plus longs en Afrique, causant des centaines de morts, des milliers de blessés et des dizaines de milliers de déplacés ou de réfugiés. Ce conflit oppose les forces rebelles indépendantistes du Mouvement des Forces Démocratiques de la Casamance (MFDC) aux forces armées du gouvernement sénégalais. Il a commencé en 1982 et s'est progressivement transformé en une véritable crise. À partir de 1992, le problème des réfugiés a commencé à se faire sentir, avec le minage de plusieurs villages par le MFDC. De nombreuses familles de paysans, fuyant les villages touchés par l'insécurité, sont arrivées en grand nombre et se sont installées en périphérie de la ville [8, 10]. En raison de l'insécurité dans les zones rurales et de la transformation de certains villages en champs de bataille, des milliers de familles ont dû abandonner leurs activités et leurs biens pour se réfugier dans la ville de Ziguinchor [8]. Au cours des trois dernières décennies, le conflit armé en Casamance a entraîné un exode de 60 000 à 80 000 personnes [2] et l'abandon de près de 231 villages [9]. En mars 2009, Dièye (2009) [4] a recensé dans la commune de Ziguinchor des populations originaires de 23 villages, totalisant 995 familles et environ 10 522 personnes. Une grande partie des personnes déplacées s'est retrouvée dans les quartiers périphériques de la ville de Ziguinchor, ce qui a entraîné des évolutions territoriales durables à différentes échelles.

La périphérie sud de la ville est propice au développement de cultures pluviales sur les plateaux et irriguées dans les dépressions et les marigots. Cependant, au cours des quatre dernières décennies, cette périphérie a été principalement choisie comme destination par les nouveaux arrivants en provenance de la ville et des campagnes, à la recherche de parcelles pour s'installer [10]. Ainsi, se multiplient des installations irrégulières construites avec des matériaux précaires au niveau des quartiers périphériques installés sur des rizières ou des zones inondables et conservant encore des traits essentiellement ruraux [11].

Selon les limites officielles du périmètre communal décrété en 1972, la ville s'étendait sur une superficie de 3 400 ha. Mais les extensions urbaines ont rapidement franchi les limites pour conférer à la commune, une superficie de 4 450 ha en 1990 [8]. Actuellement, la ville a dépassé ses limites officielles et développe un projet d'extension du périmètre communal estimé à environ 4 372 ha, soit une extension de 98 % sur le territoire de la commune urbaine de Niaguis [12]. Dès lors, l'exode de ces populations pose avec acuité le problème du foncier (pénurie et plus-value foncière), comme on a pu l'observer dans d'autres situations post-conflit (Congo, Guinée Bissau, Guinée Conakry, etc.). Dit autrement, cette arrivée massive de nouvelles populations a des répercussions sur la croissance spatiale de la ville, ainsi que sur la forte pression foncière résultante à sa raréfaction. Au regard de ces constats, il convient de s'interroger sur un certain nombre de questions. Quel est l'impact du conflit armé en Casamance sur l'explosion des déplacements ainsi que sur l'urbanisation de la ville de Ziguinchor ? Quels sont les problèmes fonciers qui en découlent ? Comment se manifeste la gouvernance foncière dans la ville de Ziguinchor ? Afin de mieux cerner ce travail, l'hypothèse formulée est la suivante : l'arrivée massive de nouvelles populations issues de la crise casamançaise résultant à une utilisation abusive du foncier a accentué l'extension spatiale qui à son tour a entraîné des problèmes fonciers. Cet article se veut, d'analyser les relations étroites ou complexes qui existent entre la forte urbanisation et les problèmes fonciers dans la ville de Ziguinchor dans un contexte de conflit armé.

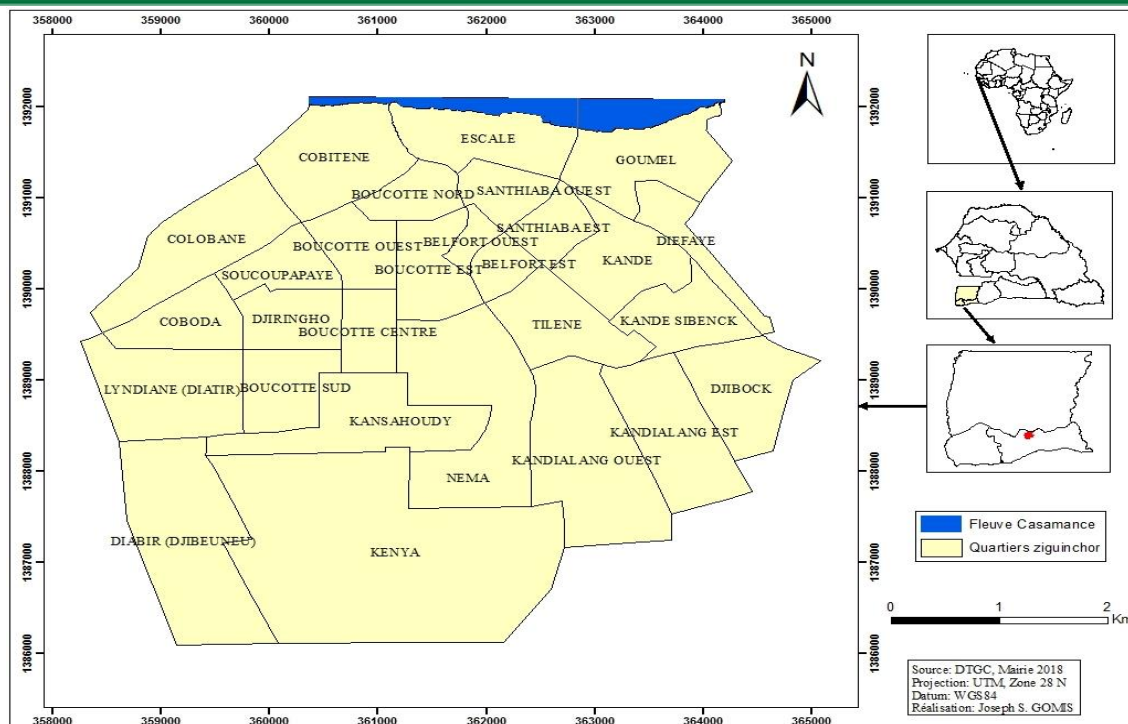


Figure 1 : carte de localisation de la ville de Ziguinchor (Source : Auteurs, 2024).

2. MATERIELS ET METHODES

2.1 Revue de la littérature

Dans un premier temps, cette étude s'est appuyée sur une revue de la littérature existante, visant à établir une base solide. Cette revue a couvert un large éventail de sujets, notamment les villes en crise, les questions foncières, la gouvernance foncière, ainsi que les politiques et pratiques appliquées dans les villes africaines en général et sénégalaises en particulier. L'exemple de Ziguinchor a été spécifiquement examiné pour mettre en lumière les différentes interprétations conceptuelles, afin d'éclairer davantage notre thématique.

2.2 Enquêtes sur le terrain

Dans un second temps, des enquêtes ont été menées en combinant des approches quantitatives et qualitatives. Ces enquêtes ont été réalisées initialement en octobre 2018 et ont été actualisées entre mars et juin 2020. Les recherches ont porté sur cinq quartiers de la périphérie sud de Ziguinchor : Kandialang Est, Kandialang Ouest, Diabir, Kénia et Néma 2. Le choix de ces quartiers s'est basé sur des visites répétées et des observations, identifiant des localités développées dans l'informalité. Le choix des quartiers enquêtés n'a pas été fait proportionnellement à leur taille démographique, mais de manière aléatoire en raison de l'absence de données statistiques fiables.

2.3 Échantillonnage

Une imagerie aérienne sur Google Earth a été utilisée pour identifier les parcelles dans les quartiers sélectionnés. Un pas de sondage de 6 a été appliqué, représentant environ 20 % des concessions dans chaque quartier. Au total, 225 concessions sur environ 3 750 dans les villages ciblés ont été visitées, soit 20,2% du total (Tableau 1).

Tableau 1 : Tableau d'échantillonnage des enquêtés dans les quartiers informels (Source : Résultats d'enquêtes, 2020).

Quartiers informels	Nombre Concessions	Effectifs Enquêtés	Pas de Sondage
Kandialang Ouest	900	54	6
Kandailang Est	600	36	6
Néma 2	1600	96	6
Kénia	300	18	6
Diabyr	350	21	6
Total	3750	225	

2.4 Collecte de données

Un questionnaire semi-dirigé a été utilisé comme outil de collecte de données. Le questionnaire ciblait diverses thématiques, telles que les caractéristiques du ménage, les itinéraires suivis par les populations, les motivations et les modes d'acquisition des parcelles, la nature des transformations du bâti, la mobilité quotidienne, les mutations observées dans la zone, et d'autres sujets pertinents. Parallèlement, une enquête qualitative a été menée sous forme

d'entretiens individuels semi-directifs. Cette approche visait à recueillir des informations supplémentaires auprès de divers acteurs institutionnels et non institutionnels, tels que le Maire de Ziguinchor et celui de Niaguis, le Chef de Division Régionale de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique de Ziguinchor, ainsi que des organisations telles que APRAN-SDP, Handicap International, Croix Rouge, et Toit du Sud. L'objectif était de mieux évaluer la production foncière sur les marges de la ville, notamment en ce qui concerne les personnes déplacées à cause du conflit armé en Casamance.

2.5 Traitement des données

Le dépouillement, le traitement et l'analyse des données recueillies sur le terrain ont été effectués principalement par voie électronique. Les logiciels utilisés incluent Sphinx pour l'élaboration et le traitement des questionnaires, Excel pour des traitements statistiques ou des graphiques complémentaires et ArcGIS 10.8 pour la réalisation de la cartographie.

3. RESULTATS ET DISCUSSION

3.1. De la crise Casamançaise à la migration vers la ville de Ziguinchor

Depuis 40 ans, la Casamance est le théâtre d'un conflit armé qui a pour objet l'indépendance de la région du reste du Sénégal. Les zones de conflits sont concentrées à l'ouest de la Casamance naturelle, sur les frontières Nord avec la Gambie, jusqu'à l'arrondissement de *Bounkiling* inclus, et sur les frontières sud avec la Guinée-Bissau, jusqu'à l'arrondissement de *Dioulacolon* inclus (Figure 2).

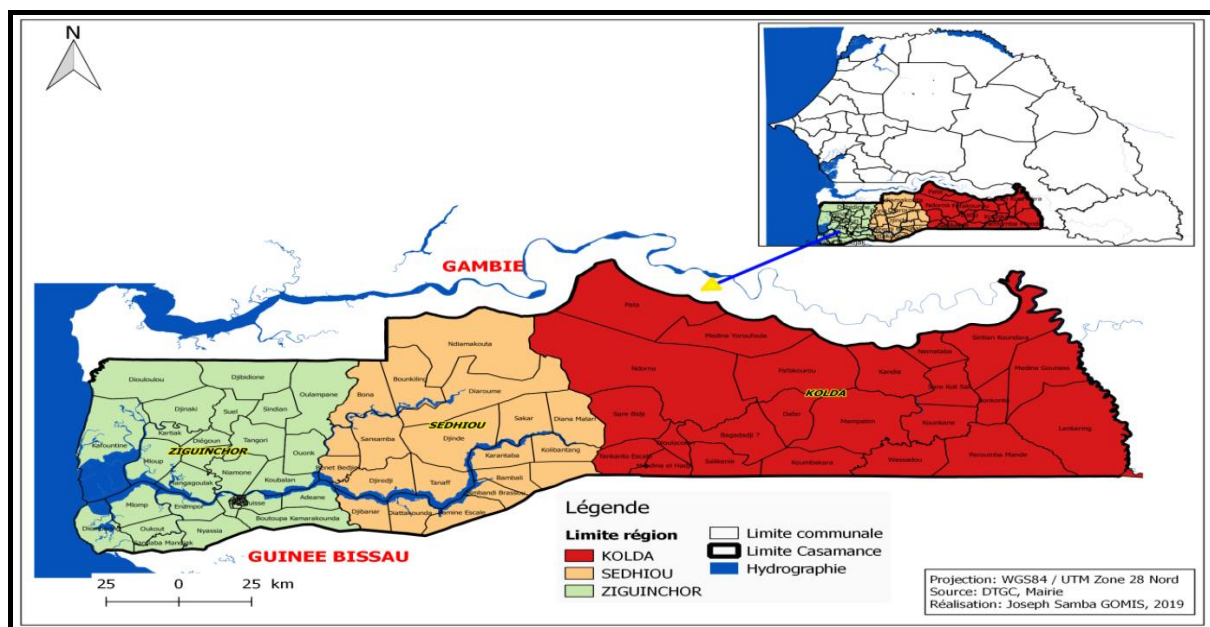


Figure 2 : localisation de la Casamance (source : Résultats d'enquêtes, 2020).

La crise casamançaise est l'un des phénomènes les plus significatifs qui a engendré le départ massif des populations rurales. La situation d'insécurité installée dans le monde rural, par les troubles indépendantistes a perturbé toute l'économie de la région, se traduisant, du coup par un mouvement massif des ruraux vers les centres urbains. Quelques années (1987) après le début de la crise casamançaise, la ville de Ziguinchor a été le théâtre de nombreux changements. Quelques centaines de réfugiés se sont installés dès le début sans grandes difficultés [10]. C'est à partir de 1992 que le problème des réfugiés commence à se faire ressentir. Cette fois, ce sont des familles de paysans fuyant les villages touchés par l'insécurité qui arrivent en grand nombre et s'implantent dans la périphérie de la ville [10]. A cause du climat d'insécurité dans le monde rural, beaucoup de paysans ont dû abandonner leurs activités agricoles. Les exactions ont fait fuir les habitants et conduit à l'effondrement des systèmes de production traditionnels. En effet, abritant pour la plupart des forêts, les villages sont utilisés par les combattants du MFDC comme des bases arrière, où les interventions de l'armée sénégalaise se faisaient ponctuelles. Ainsi, les populations se sentant menacées par des représailles des deux côtés, fuient leurs localités. Par exemple : pour la seule localité de *Badem* 138 chefs de famille sont déplacés, 295 pour *Fangot*, 388 pour *Mahmouda*, 32 pour *Toubacouta*, 70 à *Katouré*, etc. [10] (Figure 3).

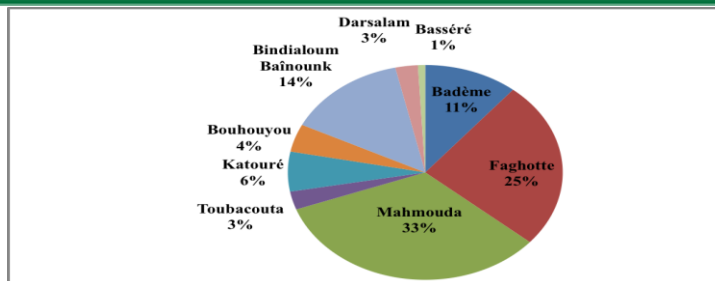


Figure 3 : Chefs de famille déplacés selon les différentes localités d’origines (source : Résultats d’enquêtes, 2020).

Le recensement des déplacés dans la zone montre une forte arrivée des populations rurales dans la ville de Ziguinchor. Cependant, ces statistiques ne concernent que les arrondissements de *Niaguiss* et de *Nyassia*. Au cours du mois de juillet 2002, 324 familles soit plus de 3600 personnes ont fui leurs villages, dans les arrondissements de *Diouloulou* et de *Sindian*. A proximité des zones de conflit (*Bindaba, Akentou...*), des milliers de familles ont abandonné tous leurs villages et leurs biens pour se réfugier dans la ville de Ziguinchor [8]. Au cours des trois décennies de conflit armé, la violence des affrontements a entraîné un exode de 60 000 à 80 000 personnes, l’abandon de près de 231 villages, le déplacement de 4000 élèves [2]. La ville de Ziguinchor a accueilli près de 60 % des personnes déplacées, soit 16 % des habitants de cette ville [11]. Ce faisant, les autorités de la ville de Ziguinchor, ne disposant que d’un budget dérisoire, ne peuvent pas faire face à la situation d’exode rural. En raison de l’absence de coordination entre les différentes autorités compétentes et les « impératifs » militaires devenus exigeants et prioritaires pour la défense de la région toute entière, le contrôle du sol et l’application des règles d’urbanisme sont devenus aléatoires [8]. La spéculation foncière se développe et se déroule au grand jour ; ce qui contribua dans la commune de Ziguinchor à une extension spatiale de la ville perturbant ainsi le Plan Directeur d’Urbanisme (PDU). L’origine majoritairement rurale des déplacés explique leur concentration dans les quartiers périphériques proches de leur terroir. Il s’agit en plus, des seuls quartiers où la disponibilité foncière permet de faire face à l’afflux des déplacés. Les plus fortes concentrations se distinguent dans les quartiers de Lyndiane avec un taux de 2,60 %, Cobada 15 %, colobane 8 %, kandianlang 58,40 %, etc. (Figure 4) [10].

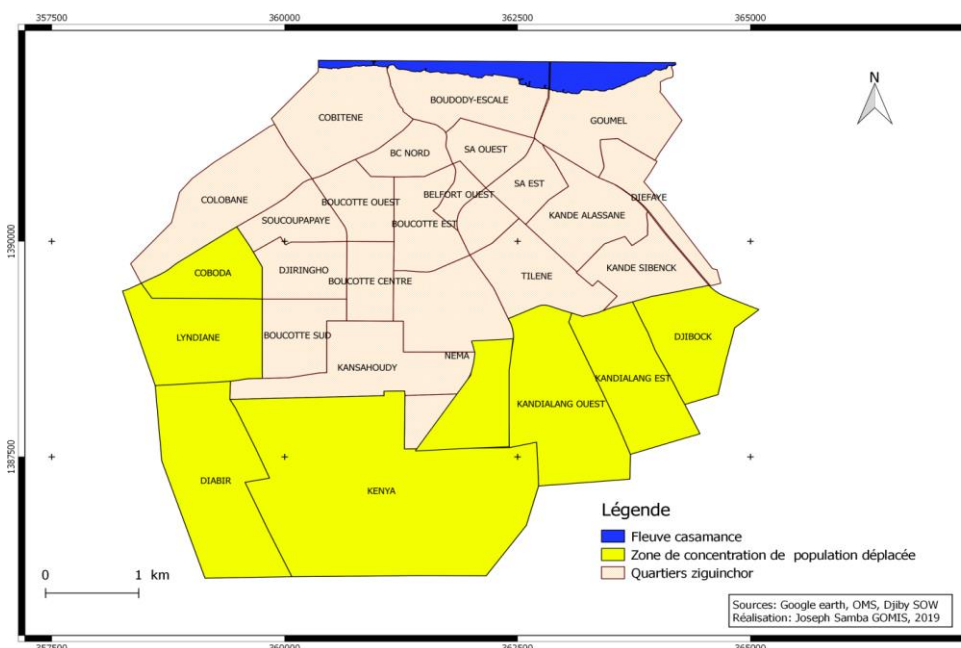


Figure 4 : les quartiers ayant le plus accueilli les déplacés de guerre du conflit Casamançaise (source : Résultats d’enquêtes, 2020).

Cet état de fait a entraîné une forte urbanisation dans la ville de Ziguinchor. Cet afflux massif de personnes conjugué au taux d’accroissement naturel élevé, au renforcement des infrastructures de base ont fait que Ziguinchor a un taux d’urbanisation de 51,1 % qui est supérieur à celui national qui est de 47, 5 % (ANSD, 2014). C’est ainsi que Gomis [8] atteste que : « la croissance démographique, qui s’est développée au cours de ces dernières années dans la ville de Ziguinchor, est liée à plus de 65 % à l’immigration (exode rural) qui est venue s’ajouter aux effets de l’accroissement naturel. Cette poussée démographique a entraîné l’augmentation de la taille de la ville ». Le rythme de la croissance est soutenu, est on peut estimer en 15 ans que la population a quasiment doublé (1997-2012) comme le montre la figure 5.

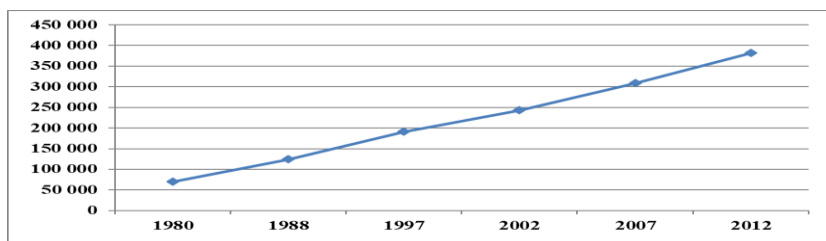


Figure 5 : Evolution de la population urbaine de Ziguinchor 1980 à 2012 (source : Résultats d'enquêtes, 2020).

L'accalmie constatée dans le conflit à partir des années 2000 a favorisé le retour des investissements dans les infrastructures structurantes puis a boosté la croissance démographique et la production du bâti sur les marges de la ville conduisant ainsi à l'épuisement des réserves foncières [6, 10].

3.2. Epuisement des réserves foncières, désordre urbain et enjeux fonciers

La ville de Ziguinchor a fini par atteindre ses limites naturelles et administratives. L'un des problèmes majeurs de la ville est l'inexistence de zone d'extension [11]. L'urbanisation dans la ville de Ziguinchor se manifeste par une occupation informelle du sol dans les années 1950 et sera intensifiée dans les années 1970, 1990 et surtout dans les années 2000 et 2010 [7]. En effet, l'augmentation et la concentration sans cesse de la population dans la ville de Ziguinchor dues à la croissance urbaine, à l'urbanisation, à l'exode rural..., posent la question de la pression sur le sol urbain ainsi que sa raréfaction. De ce fait, la poussée démographique n'est pas suivie d'une croissance significative sur le plan économique et social, entraînant d'importants problèmes dans la production foncière (carence de l'offre publique et privée en logement) [10]. Ainsi, dans la ville de Ziguinchor l'auto-construction progressive est fréquente, démontrant une fois de plus la capacité des populations pauvres à inventer des réponses adaptées à leur situation [16]. De la sorte, avec la pénurie foncière on note une importante apparition des constructions non réglementaires ou informelles couvrant ainsi d'importantes zones telles que *Néma 2*, *Kandialang*, *Coboda*, etc. De ce fait, malgré les efforts consentis ces dernières années par les pouvoirs publics et les promoteurs privés en matière d'infrastructures et de logements, la production de logements demeure toujours très faible et insuffisante. Par exemple : entre 2009 et 2013, les demandeurs sont passés de 160 à plus de 300 [12]. Cette situation, est à l'origine de l'augmentation du prix du foncier. Outre l'absence de véritable système de promotion de logements sociaux, on note une ségrégation et une marginalisation des pauvres du circuit foncier officiel ; ce qui entraîne un inégal accès et répartition des populations aux logements. Les populations démunies du fait de leur situation financière précaire ne peuvent pas se permettre de s'offrir les logements produits par les sociétés immobilières. De la sorte, ces logements sont achetés par les classes moyennes et/ou aisées. Selon le Directeur régional de la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM) de Ziguinchor les logements produits dans le quartier *Djabir* coûtent 19 millions pour les simples et pour les R+1 29 millions. Il en va de même pour les terrains viabilisés et vendus par la société immobilière privée *SUFORAL*, Toit du sud, etc. Le prix des parcelles a excessivement évolué. Ainsi, une parcelle de 150 m² qui coûtait moins de 300 000 dans les années 1999 (avant la création de l'université) est vendue entre 5 et 7 millions en 2019 [12]. Le logement locatif suit la même tendance. L'appartement de 3 chambres et 1 salon passe dans la même période de 20 000 F CFA à 100 000 F CFA en 2015 puis à 150 000 F CFA en 2019 [12]. La figure 6 montre l'évolution du prix du foncier dans les zones périurbaines (*Diabir*, *Kénia*, *Kandialang...*).

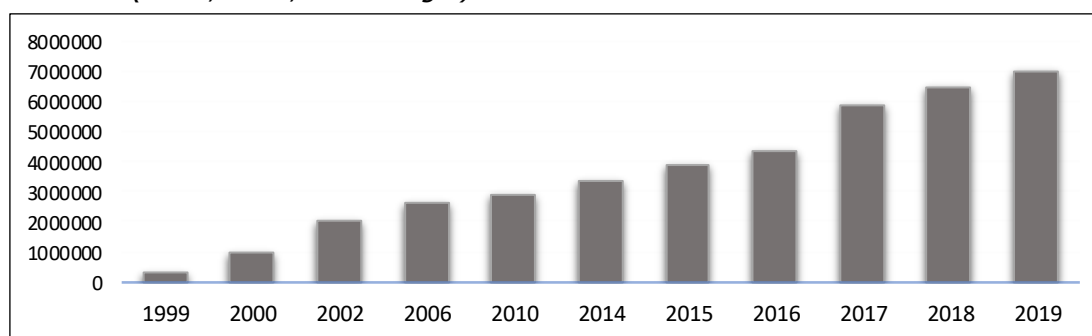


Figure 6 : Evolution de la valeur vénale dans la partie sud de la ville de Ziguinchor de 2000 à 2018 (source : Sow, Gomis et Sall, 2019).

En réaction à cette planification urbaine mise en place par les autorités publiques et qui n'arrivent pas à répondre à la demande de terrains viabilisés et aménagés, les populations transgressent la loi en commettant divers actes illicites : achats de terrains illégaux, occupations des zones non aedificandi, invasions des espaces publics, occupation des terres agricoles, etc. C'est l'exemple des zones de cultures des années 1970, reconverties en zone d'habitat dans les années 1990 et 2000. Cet état de fait a amené dans la ville de Ziguinchor le recul des terres arables (Figure 7). A cela

s'ajoute, l'augmentation de la part des habitants vivants dans les quartiers informels. Le sous-quartier de *Néma 2* est une parfaite illustration, car disposant d'une superficie de 61 ha et classé en zone non aedificandi par le PDU de 1983, il est occupé durant cette même période jusqu'à nos jours de manière informelle par la population (Figure 8). Cette mutation des terres arables en zones d'habitation a engendré un étalement spatial vers la périphérie sud de la ville, entraînant l'accroissement des constructions informelles.

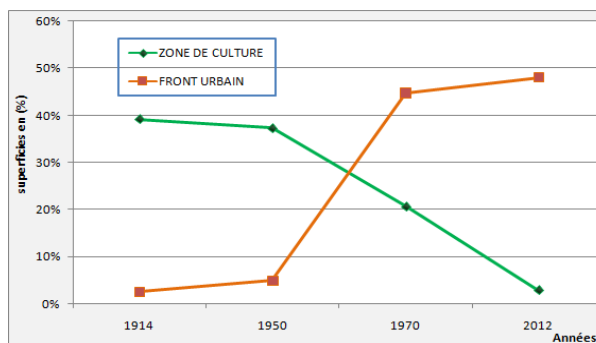


Figure 7 : Evolutions comparées des zones de cultures et du tissu urbain (Source : CSE, 2012 ; Djiby Sow, 2014).



Figure 8 : Occupation anarchique du sous-quartier Néma 2 de Ziguinchor (Source de données : OSM, 2020. Résultats d'enquêtes, 2020).

3.1. La gouvernance foncière dans la ville de Ziguinchor

3.1.2. Le jeu des acteurs dans la gouvernance foncière

Le jeu des acteurs dans la gouvernance foncière se dessine entre la mairie, l'urbanisme, le cadastre, les domaines, le tribunal départemental et celui régional, la maison de justice et les conseils de quartiers. L'analyse du jeu des acteurs a permis d'appréhender les rapports de force qui existent entre les différentes composantes du système de la gouvernance foncière dans la ville de Ziguinchor (Tableau 2 et Figure 9).

Tableau 2 : Matrice des Influences Directes.

MID	Mairie	Préfet	Cadastre	TB région	Domaines	TB dep	Urbanisme	CQ	MJ
Mairie	0	3	3	0	3	0	3	3	0
Préfet	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Cadastre	1	0	0	0	2	0	1	3	0
TB région	0	0	0	0	0	2	0	0	3
Domaines	2	0	1	0	0	0	1	3	0
TB dep	0	0	0	2	0	0	0	1	3
Urbanisme	1	0	1	0	1	0	0	3	0
CQ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Les influences sont notées de 0 à 3:
 0 : Pas d'influence
 1 : Faible influence
 2 : Moyenne influence
 3 : Forte influence

Figure 9 : Plan des influences des acteurs qui s'activent dans la gestion foncière à Ziguinchor (Source de données : OSM, 2020. Résultats d'enquêtes, 2020).

Ce plan classe les acteurs en trois catégories (dominant, autonome et dominé). Les acteurs dominants sont ceux qui ont une influence très forte sur les autres et ne sont pas fortement influencés. C'est le cas de la municipalité, de

l'urbanisme, du cadastre et du service des domaines. Le premier acteur conduit les lotissements au niveau de la commune, élabore les documents d'urbanisme, préside la commission d'attribution de parcelles, signe l'autorisation de construire, les autorisations même de coupe ou d'abatage d'arbre. Le second acteur conçoit l'aménagement et le lotissement, signe les certificats de conformité ; le troisième acteur identifie le foncier, décrit l'aspect physique des immeubles, fait l'immatriculation, il est chargé de l'établissement, du contrôle et de la mise à jour du plan foncier et est membre d'attribution des lots ; et le dernier acteur dresse le procès-verbal soumis à l'approbation du préfet du département, instruit les dossiers de demande transmis par le maire pour la détermination de la nature juridique du site, et il est membre de la commission d'attribution des lots. Les acteurs autonomes sont ceux qui ont une faible influence sur les autres et ne sont pas fortement influencés. C'est l'exemple du préfet, de la maison de justice, du tribunal régional et départemental. Comme acteurs dominés, nous avons les conseils de quartier. Ils subissent une forte influence de la part des autres acteurs dans le cadre de la gestion foncière et disposent de peu de pouvoirs surtout dans la prise de décisions.

3.1.2. Une gouvernance alambiquée par les conflits fonciers

A Ziguinchor, comme partout ailleurs au Sénégal, la politique d'aménagement du territoire et de la gouvernance foncière est définie par des outils de planification urbaine prévus aux articles 149 à 168 de la loi 2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme du Sénégal. Il s'agit : du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), du Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme du Grand Dakar (SAUDAK), des Schémas Directeurs d'Équipement Sectoriels (SDÉS) qui accompagnent les SDAU, du Plan Communal ou Intercommunal d'Urbanisme (PCU ou PCUI) qui fusionne les PDU et PUD dans une approche de territoire et de durabilité, du Plan d'Urbanisme des Petites Agglomérations (PUPA) qui prend en compte les petites agglomérations situées dans les communes et enfin du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui est un outil dédié aux pôles urbains, aux zones d'aménagement concerté (ZAC) et à certaines opérations d'urbanisme afin de mieux se départir de l'urbanisme monocentrique pour une concrétisation de l'urbanisme polycentrique. Malheureusement le PDU qui est censé orienter les politiques d'aménagement du territoire, de planification urbaine et d'urbanisme dans la ville de Ziguinchor est obsolète depuis 2004 et les tentatives de réactualisation de 2006 sont restées vaines. Cette défaillance institutionnelle constitue une grande lacune dans le cadre de la gouvernance urbaine. Elle est à l'origine du désordre urbain et foncier à Ziguinchor. Cet état de fait, a fortement contribué au développement de l'habitation informelle ainsi qu'à la mutation des terres agricoles, car les documents prévisionnels, qui devaient fixer les orientations fondamentales de l'organisation des territoires intéressés en tenant compte du principe des besoins de l'extension urbaine, de l'exercice des activités agricoles, industrielles et tertiaires, ne sont pas à jour pour orienter les objectifs qui leur étaient assignés. Cependant, l'obsolescence des documents de planification urbaine qui avait pour but de promouvoir un développement harmonieux du territoire est à l'origine de la crise urbaine qui sévit dans la ville de Ziguinchor. Ce qui fait qu'aujourd'hui, l'occupation du sol dans l'espace urbain de Ziguinchor se fait le plus souvent en dehors des normes réglementaires conduisant à un désordre foncier. Par exemple : les zones qui ont été déclarées non constructibles sont utilisées à des fins d'habitation. La non-application des documents et des outils de planification urbaine entraîne des anomalies ou irrégularités dans le marché foncier. Ce qui a occasionné d'innombrables litiges fonciers. Le quartier de *Kandialang* et celui de *Coboda* sont les plus touchés. De ce fait, les données d'enquêtes de terrain de 2020 révèlent que les principales causes des litiges fonciers sont les suivantes : la vente d'une même parcelle à plusieurs personnes, l'occupation spontanée ou anarchique de l'espace public, les expropriations et le manque de transparence en matière foncière (Graphique 6).

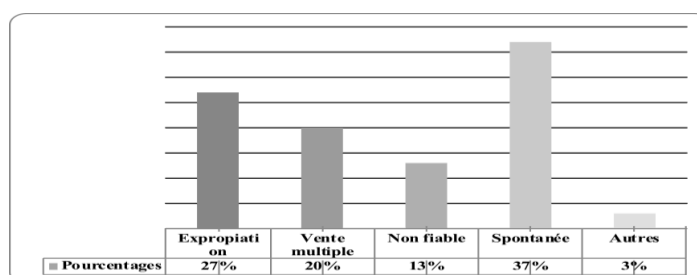


Figure 9 : Les principales causes de litiges fonciers à Ziguinchor (Source de données : OSM, 2020. Résultats d'enquêtes, 2020).

Le graphique ci-dessus révèle que les 27 % de l'effectif enquêté déclarent que l'expropriation constitue le principal motif des conflits fonciers du fait que d'innombrables personnes occupent des terrains appartenant au domaine privé ou public de l'état ou du domaine national ; s'ensuit la vente multiple d'une même parcelle à plusieurs personnes avec 20 %. Cela s'explique par la malhonnêteté des courtiers ou vendeurs, mais surtout de l'ignorance des acheteurs. 10 % de l'effectif enquêté déclarent que c'est le manque de transparence lors des transactions foncières, 27% déclarent que les litiges fonciers sont issus de l'occupation spontanée ; et enfin, 3 % ont déclaré d'autres motifs. En effet, les conflits fonciers sont d'une ampleur remarquable dans la ville avec une multiplication des litiges fonciers qui tournent

même à des drames. La maison de la justice de Ziguinchor a enregistré depuis 2007 date de sa création jusqu'en décembre 2015 plus de 807 demandes de médiation foncière. A ce propos le journal officiel Sud quotidien (2016) affirme que « *De Diabir à Kantienne en passant par Kandé, Kandialang, Coboda, Néma 2 des quartiers informels de la commune de Ziguinchor, la colère des populations monte en croissance. Certaines autorités municipales de Ziguinchor sont accusées d'avoir falsifié des arrêtés municipaux pour ensuite procéder au morcellement de parcelles dans l'espace communal* ». Ce qui fait qu'aujourd'hui, 35 % à 40 % de l'espace urbain de la ville de Ziguinchor sont occupés informellement [12].

4. CONCLUSION

Cet article analyse les relations étroites ou complexes qui existent entre la forte urbanisation et les problèmes fonciers au niveau de la ville de Ziguinchor dans un contexte fragile de conflit armé. Il contribue modestement à la problématique de l'urbanisation et de la gestion foncière qui interpelle tant au niveau local qu'au niveau national au Sénégal. Une méthode basée sur la méthode qualitative et quantitative a été développée, de ce fait, pour expliquer concrètement l'effet de la crise casamançaise sur l'accroissement de la population urbaine, mais aussi pour expliquer concrètement le jeu des acteurs dans la gouvernance foncière de la ville de Ziguinchor. Comme démontré dans le texte, la crise casamançaise a entraîné un afflux massif de populations rurales vers la ville de Ziguinchor. Cette forte population a entraîné l'accroissement de la population et la densification de l'occupation du sol. Cette arrivée de la population rurale pose un problème de recasement et d'insertion dans la ville en déficit de réserve foncière. Cela se traduit par la mutation des terres arables en zone d'habitation augmentant les enjeux fonciers. De la sorte, la spéculation foncière a amené l'augmentation de la valeur vénale. Cependant, l'étude révèle une gouvernance alambiquée par les conflits fonciers causée en général par la non ou faible implication des délégués de quartiers dans la ville de Ziguinchor.

5. REFERENCES

- Marc-Antoine Pérouse de Montclos. Les migrations au secours de l'Afrique noire ? *Annuaire suisse de politique de développement*. 2008 ; 27-2. URL : <http://journals.openedition.org/aspd/164> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/aspd.164>.
- Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD). "Recensement Général de la Population et de l'Habitat, de l'Agriculture et de l'Élevage." Rapport définitif, Sénégal. 2014. URL : https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-11/2-%20Etat%20et%20structure%20de%20la%20population_1.pdf
- Desmarchelier. Programme de Relance des Activités Economiques et Sociales en Casamance. République du Sénégal, Ministère de l'Economie et des Finances, Direction de la Coopération Economique et Financière, Direction de la Coopération Economique et Financière, Sénégal, p. 254.
- Dieye B. Les courants migratoires vers la ville de Ziguinchor du début du conflit casamançais à nos jours : cas des personnes déplacées venant de Niassy et Niaguis, Dakar : UCAD. 2009.
- Orsenna, Erik, Fottorino, Eric, Guillemain, Christophe, Besoin d'Afrique, Fayard, 1 mai 1992, 354 pages.
- Gomis J.S. Informalité et gouvernance urbaine à Ziguinchor, une ville secondaire au sud du Sénégal, Thèse de doctorat, Ziguinchor : UASZ. 2021.
- Gomis J.S. Étude de l'habitat spontané de l'habitat spontané dans la commune de Ziguinchor : cas du sous-quartier de Néma 2, Mémoire de Master 2, U. d. s. e. technologies, Éd., Ziguinchor : Département de Géographie. UASZ. 2014.
- Gomis H. Gouvernance urbaine et enjeux fonciers dans un territoire en crise : l'exemple de la ville de Ziguinchor, Mémoire de Master, UCAD, Dakar. 2012.
- Sakho P.S.O.D.E.B.T.S. La production de la ville sur les marges : le cas de ville de Ziguinchor (Sénégal), *Revue Géographie UCAD*, Dakar. 2016.
- Sow Gomis G., et Sall O. Étalement urbain et production foncière sur les marges de la ville de Ziguinchor, *Revue du laboratoire Leidi, Saint Louis*. 2019.
- Sow D. Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor de 1960 à 2014, UASZ. 2014.
- Virginie Rachmuhl (Gret) et Isabelle-Marie Cyr, Développer une filière locale d'amélioration de l'habitat privé : Une stratégie d'action à Ziguinchor, Sénégal, septembre 2007, 52 pages. 2007. URL : https://gret.org/wp-content/uploads/2021/11/filiere_locale_amelioration_habitat_privé_Senegal.pdf
- Robin N.N.B. L'accès au foncier en Casamance : l'enjeu d'une paix durable ? IRD/ Handicap, Dakar. 2006.
- Oppenheimer, J., A Raposo, I., and A Amado, F. Subúrbios de Luanda e Maputo, Colibri, Porto. 2007. URL : <https://books.google.co.ma/books?id=BM54kgAACAAJ>
- Vivet J. Déplacés de guerre dans la ville. La citadinisation des deslocados à Maputo (Mozambique), Paris, Karthala, 2012, 366 p. DOI : <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2502>
- Agnès de Geoffroy. Aux marges de la ville, les populations déplacées par la force. Enjeux, acteurs et politiques. Étude comparée des cas de Bogota et Khartoum, Thèse de doctorat de géographie, université Paris-VIII. 2009.



How to cite this article: Joseph Samba GOMIS, El Hadj Abdou Karim KEBE, Mamadou THIOR et Antoinette Denabai LAMANA. URBANISATION ET PROBLEMES FONCIERS DANS UN TERRITOIRE AFFECTE PAR UN CONFLIT ARME : LE CAS DE LA VILLE DE ZIGUINCHOR AU SENEGAL. *Am. J. innov. res. appl. sci.* 2024;18(3): 1-9. DOI : <https://doi.org/10.5281/zenodo.10801847>

This is an Open Access article distributed in accordance with the Creative Commons Attribution Non Commercial (CC BY-NC 4.0) license, which permits others to distribute, remix, adapt, build upon this work non-commercially, and license their derivative works on different terms, provided the original work is properly cited and the use is non-commercial. See: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>