

Les ressources pour la promotion du développement urbain durable : cas de la ville nouvelle de Diamniadio / Resources for the promotion of sustainable urban development: the case of the new city of Diamniadio

Modou Ndiaye

Docteur de l'École Doctorale "Études Sur L'Homme et la Société" (Ed. ET.HO.S), Université Cheikh Anta Diop de Dakar

Abstract: The purpose of this article is to analyze the promotion of sustainable urban development. The major question is to understand how the new city project adapts to the new production model of the city based on a normative approach including relevant practices. Urban planning consists of a project approach which tends towards sustainable production in the city. The latter must in no way ignore resources for the promotion of sustainable urban development, the transposition of which into space constitutes a challenge to be met. To be viable, the Diamniadio sustainable city project must essentially take care of the landscape and environmental, social and land dimensions linked to Senegalese history and culture.

Keywords: urban planning, sustainable development, sustainable city, urban pole, city project, urban governance, Diamniadio-Senegal

1. Introduction

La présente recherche s'inscrit dans le cadre nos études dans le laboratoire Réseau d'Etude des Migrations internationales africaines, IFAN-UCAD de Dakar sur l'urbanisme durable au Sénégal. Aujourd'hui, en Afrique, en particulier au Sénégal la nécessité d'une maîtrise de promouvoir le développement urbain des villes Sénégalaises qui demeure et reste toujours d'actualité au regard des énormes défis que font face les villes africaines. Au Sénégal, la planification urbaine a toujours été le maillon faible des politiques urbaines depuis l'indépendance. Elle est encore largement tributaire des exigences administratives et peu sensible à l'économie urbaine et à ses dynamiques ce qui fait qu'elle est « le talon d'Achille de l'évolution de nos villes »¹ où l'installation des populations précède le plus souvent toute forme de planification. L'avènement des grands chantiers d'aménagement et la multiplication des structures chargées de leur mise en œuvre plus connues sous le nom d'agences entraînent des dysfonctionnements et des conflits liés au manque de coordination rigoureuse. Face à cette problématique, l'objectif de cette étude est d'analyser les mécanismes qui s'imposent pour une gestion urbaine durable au Sénégal. Elles s'appuient sur une politique foncière responsable et la mise en œuvre de la gouvernance urbaine durable pour tendre vers une planification urbaine durable des villes notamment la ville de Diamniadio.

2. Méthodologie de la recherche

Pour atteindre les objectifs fixés des enquêtes ont été menées en août 2018 en vue mesurer l'importance des défis que font face le projet de nouvelle ville sénégalaise de Diamniadio

¹ Extrait de l'entretien avec Mansour, Tall, ex-représentant résident de ONU Habitat au Sénégal

autrement appelé pôle urbain et ses impacts sur territoire d'accueil. Trois cent quatorze chefs de ménage ont été interrogés sur leur implication dans la mise en œuvre de ce projet, leur rapport avec la municipalité, sur l'approche centraliste utilisé par les responsables de la nouvelle ville. Les enquêtes se sont réalisées dans 10 localités de la commune. Ces enquêtes ont été complétées par des guides d'entretien avec des personnes ressources pour approfondir la problématique posée à la nouvelle ville de Diamniadio. La revue bibliographique s'est effectuée par une revue de la littérature dans les ouvrages généraux et les ouvrages spécialisés. A ceux-là s'ajoute les articles scientifiques et les rapports d'études.

Ces travaux sont appuyés par la localisation de la zone d'étude dans la région, sa population, et ses activités. Diamniadio, la nouvelle ville censée désengorger Dakar autrement appelé « ville satellite », est situé à 30 km à l'Est de la capitale, à 15 km au Nord de l'aéroport international Blaise-Diagne et au carrefour des grands axes routiers menant vers l'intérieur du pays (R1, R2, nouvelle autoroute Illa Touba). Ainsi, Diamniadio bénéficie d'une situation privilégiée. Elle dispose aussi, à l'ouest, d'une ouverture maritime sur la grande côte atlantique (près de Rufisque) et surtout de 2000 hectares de terrains disponibles. Selon les urbanistes le futur pôle urbain de Diamniadio est un premier grand pas vers une rationalisation de l'aménagement du territoire.

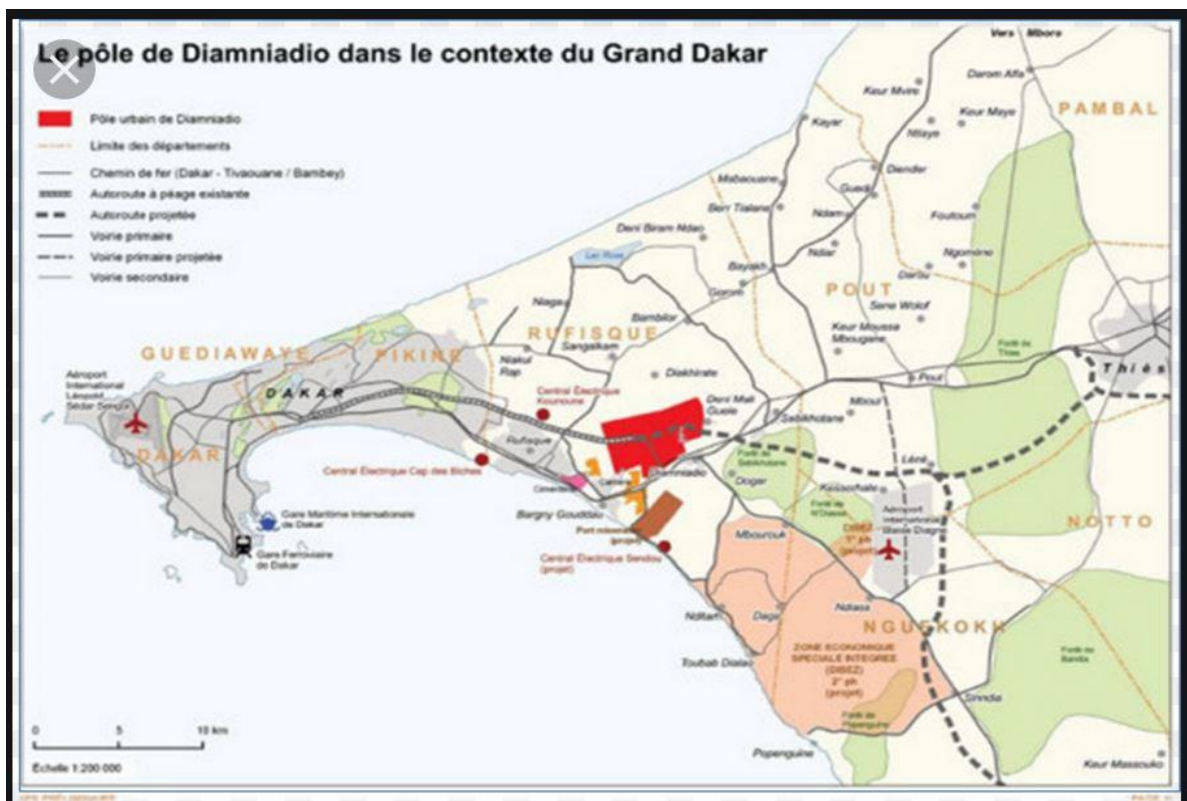


Fig. 1. Le pôle urbain dans le grand Dakar, Source, Pôle urbain de Diamniadio.

3. Résultats de la recherche

3.1. Les stratégies de gouvernance urbaine durable

Si les villes ne deviennent pas des moteurs de développement durable, elles vont continuer à accélérer la dégradation environnementale et le réchauffement climatique. On ne peut pas

faire autrement indique Eric Ross. Les architectes et les ingénieurs y pensent déjà, mais la solution n'est pas juste technocratique. A la base, il faut s'assurer que les citoyens s'expriment librement sur les différents aspects de la création urbaine.

Pour Eric Ross, ²la société civile peut valablement contribuer à la viabilité et à la durabilité d'une ville. Souvent, les solutions aux problèmes sont connues à la base, par les citoyens d'un quartier, les ouvriers, les professionnels (instituteurs, infirmiers), mais les décideurs se fient à d'autres intervenants : grands investisseurs, politiciens, promoteurs, etc. L'expertise et le financement venant du dehors sont certes importants mais ils ne doivent pas primer sur les intérêts des citoyens. L'échelle est aussi un facteur à prendre en compte puisque les projets dits à grand échelle créent trop souvent des dysfonctionnements (déchets, consommation d'eau et d'électricité, transports). Les petits projets, contrôlés ou gérés localement ont plus de chances d'être viables et durables. La gestion de l'espace et des ressources doit privilégier une gestion démocratique et non un choix basé sur les gains ou bénéfices.

Tous les pays et les régions du monde ont une expérience de l'urbanisme qui peut servir dans le domaine des modes et des matériaux de construction, des techniques et des savoir-faire. Souvent, ces ressources locales sont mieux adaptées aux conditions locales que les solutions ou modèles venues d'Occident. Il faut savoir marier le local et le global/occidental. Le processus doit être démocratique pour prendre en compte les intérêts des citoyens et des citoyens qui doivent primer sur ceux des investisseurs et autres grands intervenants. Il faut aussi faire appel à une pluralité de solutions pensées localement, utilisant les ressources et les savoir-faire locaux. Il faut recourir au « *low-tech* » plutôt qu'au « *high-tech* »³.

3.1.1. La mise en œuvre de l'agenda urbain pour le XXI^e siècle

A la faveur des conférences internationales, le Sénégal a acquis une conscience plus vive du rôle des villes dans les transformations socioéconomiques et de l'impératif de les placer dans une perspective de développement durable. C'est le mot d'ordre lancé aux conférences Habitat I à Vancouver en 1976 et Habitat II à Istanbul en 1996. Dans cet esprit, chaque pays doit doter ses établissements humains d'un agenda urbain local indiquant ses priorités. Dans le contexte de construction de pôles urbains au Sénégal, les autorités sénégalaises doivent aller dans le sens de l'application d'un agenda précis. Il faut souligner qu'à chaque conférence le Sénégal s'était engagé à respecter et à atteindre les plans d'actions dans lesquels sont exposés ses priorités, sa programmation indicative et les moyens de leur mise en œuvre⁴.

En outre, la préservation de l'environnement et la réduction de la pauvreté constituent des thèmes communs dont les répercussions sur le cadre de vie et le fonctionnement des villes sont importants à examiner. La mise œuvre d'un agenda urbain local Sénégal est fondamental pour la durabilité des villes en l'occurrence celle de Diamniadio.

² Extrait de l'entretien avec géographe Urbaniste, Enseignant chercheur à Al Akhawayn University Ifrane, Maroc

³ Extrait de l'entretien avec géographe Urbaniste, Enseignant chercheur à Al Akhawayn University Ifrane, Maroc

⁴ Mbow 2017: 135

3.1.2. La croisade contre la pauvreté

Le développement durable, c'est également le développement durable de la qualité de vie des résidents aussi bien au plan de l'éducation, de la santé et des services de fourniture d'eau et d'électricité sans oublier les activités socioculturelles et la sécurité des personnes qui restent le parent pauvre du processus de développement urbain de Diamniadio. Pour rendre l'agglomération de Diamniadio durable et fonctionnelle, il faut augmenter les équipements socioculturels et sportifs pour développer le sport au niveau local. Avec le développement du banditisme organisé dans la sous-région la sécurisation de la ville nouvelle constitue un défi à relever pour barrer la route aux malfrats à la recherche d'un refuge. A cet effet, la construction d'un commissariat de police, et d'une caserne de sapeurs-pompiers ainsi que le renforcement de la brigade de gendarmerie territoriale sont des avancées remarquables.

La mise en valeur des potentialités des territoires est de plus en plus une approche utilisée par les acteurs en charge du développement territorial qui a pris son envol au Sénégal à partir des années 1990. En nous basant sur les tendances lourdes du traitement des données de l'agglomération, le développement du secteur primaire, l'amélioration des conditions de production, de distribution et de transformation du secteur primaire, constitue les clés d'un développement économique local. La croissance des inégalités et de la pauvreté urbaine dont l'explosion des bidonvilles, est l'expression la plus emblématique est le résultat d'un modèle d'urbanisation sans développement. La pauvreté est à l'origine de l'expansion spatiale irrégulière, des problèmes d'accès aux services sociaux de base dans les quartiers non planifiés, de la vulnérabilité de l'environnement urbain qui traduisent l'urbanisation non maîtrisée⁵.

Pour faire face à l'urbanisation non maîtrisée au Sénégal, il urge de traiter la pauvreté urbaine. Dans la perspective la planification urbaine intégrée constitue une ressource fondamentale pour la promotion du développement urbain durable à Diamniadio. C'est dans cet esprit que les pays en voie de développement ont intégré dans leurs politiques publiques la stratégie de réduction de la pauvreté et la création de conditions d'une croissance soutenue et durable de l'économie. A Diamniadio, la déclinaison de cette orientation stratégique doit se traduire, au niveau sectoriel, par la prise en compte des besoins essentiels des catégories vulnérables⁶ qui sont de cinq ordres :

- logement pour le plus grand nombre
- accès à l'eau potable et à l'assainissement, aux soins de santé et d'éducation ;
- promotion de l'emploi, notamment celui des jeunes et des femmes ;
- prévention des risques et catastrophes ;
- réforme de la gestion urbaine visant à privilégier la bonne gouvernance et la participation de l'ensemble des acteurs pertinents dans des établissements humains.

Dans ce sens, les autorités sénégalaises ont réalisé plusieurs actions pour la mise en œuvre de l'agenda 21 au Sénégal en direction des catégories moins avancées de la population. Ainsi, la politique d'habitat a reposé sur deux axes fondamentaux. D'abord, l'offre de terrains plus ou moins équipés dans les sites de recasement des déguerpis depuis Pikine en 1952 jusqu'à Jaxaay⁷ dans les années 2000 en passant par les Parcelles assainies dans les

⁵ Mbow 2017: 39

⁶ Mbow 2017: 136

⁷ Habitat à loyer modéré en wolof langue nationale du Sénégal.

années 1980 à Dakar et dans d'autres villes de l'intérieur ou par le biais des attributions effectuées par les commissions domaniales régionales. Ensuite, on a assisté aussi à la restructuration et la régularisation foncière des quartiers spontanés dont Dalifort à Dakar, Pikine à Saint Louis⁸.

Dans la logique de répondre à la demande de logements sociaux et de promouvoir le renouveau urbain, une série de mesures sont prises en vue de l'allègement des formalités de construction et de la fiscalité sur les transactions foncières et immobilières. A ceux-ci, s'ajoutent, les programmes de création de pôles urbains et l'implantation d'infrastructures dans les capitales religieuses (Touba, Tivaoune, Kaolack). Egalement dans les grands centres urbains, des projets d'embellissement sont en cours de réalisation. Dakar et ses environs dont le pôle urbain de Diamniadio sont aussi concernés par lesdits projets urbains. On notera qu'à terme, la mise en œuvre de l'agenda 21 locale à Diamniadio peut constituer un mécanisme efficace de réalisation d'une urbanisation durable aux portes de Dakar.

3.1.3. La décentralisation est-elle un outil pertinent de mobilisation des ressources financières ou une vraie fausse solution à Diamniadio ?

Un constat important est que le déclin économique peut affecter l'architecture de la ville, son agencement et son organisation. Le budget municipal est le premier à pâtir de la diminution de la baisse des recettes d'impôt. Les agences de planification et de gestion des services municipaux ne peuvent alors plus effectuer le travail nécessaire. Sans financement public adéquat, les municipalités se tournent vers les investisseurs privés et sont prêtes à leurs accorder toutes sortes d'avantages et de dérogations.

Le Sénégal a une vieille tradition de la décentralisation puisque les premières communes remontent à la période coloniale. Malgré le renforcement des réformes sur la décentralisation en 2013 avec l'ace 3 de la décentralisation, il se pose toujours l'équation de l'inadéquation des ressources financières par rapport aux missions désormais dévolues aux collectivités locales⁹.

3.1.4. Les ressources traditionnelles

La loi du 13 août 1926 avait institué dans les communes un certain nombre de taxes portant sur les sociétés et lieux de réunion, sur les entrées payantes aux champs de courses, vélodromes et autodromes, sur les établissements de loisirs, etc. Les principales sources de ressources furent reprises dans la loi du 18 novembre 1955 qui prévoyait aussi comme principales taxes, les impôts et les droits que pouvaient prélever les communes¹⁰. A l'indépendance, la volonté de doter les collectivités locales de ressources nécessaires à leur fonctionnement a été illustrée par l'instauration du système des ristournes annuelles par la loi 61-17 du 19 mars 1961 et la loi 67-0021 du 28 février 1967 modifiée par la loi 69-034 de juin 1969. La première a fixé le mode de règlement des quottes parts et la nature des impôts à ristourner aux communes¹¹, tandis que la seconde loi régleme le versement d'une

⁸ Mbow 2017: 136

⁹ Mbow 2017: 138

¹⁰ Mbow 2017: 138

¹¹ La quote-part est de 85% du minimum fiscal, patentes et licences, 70% de la contribution immobilière

portion des impôts directs perçus pour le compte de l'État. En 1972, les ressources communales ont été étendues à la perception du tarif sur les ordures ménagères prévue par la loi 72-52 de juin 1972 et par l'article 156 de l'administration communale. D'autres ristournes ont été octroyées dont celles provenant de la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties et l'impôt cédulaire sur les revenus fonciers prévus par la loi 83-60 du 3 juin 1983¹².

3.1.5. Les dotations budgétaires sous la décentralisation

Ayant constaté la persistance des faiblesses financières des collectivités locales malgré les réformes de 1972, les autorités sénégalaises adoptent la décentralisation qui octroie des ressources supplémentaires aux par la loi 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales. Pour les communes la décentralisation fiscale a consisté en la création en 1997 du Fonds de dotation de la décentralisation (FDD) destinée à appuyer les dépenses locales de fonctionnement. Le Fonds d'investissement des collectivités locales pour soutenir l'investissement local qui existe depuis 1977. Ces fonds sont alimentés par des portions de la TVA perçue par le budget de l'État soit 3,3% contre 30% au Maroc¹³. Depuis l'exercice 2006, le budget consolidé d'investissements de l'État - programme annuel d'investissement publics décentralisée pour qui ce concerne l'éducation et la santé dans les collectivités territoriales n'a pas connu de hausse. A y regarder de près la situation de Diamniadio ne fait pas exception à la situation nationale. A Diamniadio le FDD est faible 7% contre 65% du FP en 2015 avec une augmentation en dents de scie sur la période de 2009 à 2015.

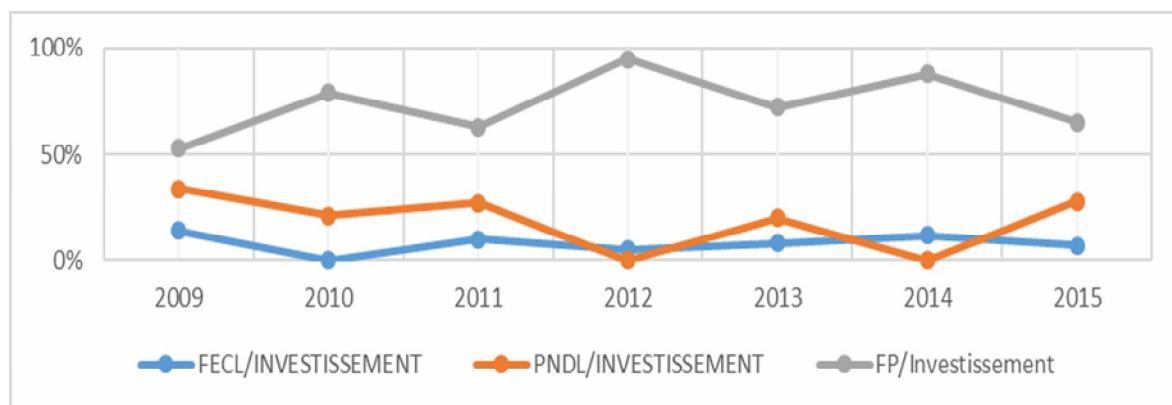


Fig. 2. Evolution des investissements de la commune de Diamniadio.

Le problème de financement des investissements réside dans la faiblesse des ressources propres et de la dépendance vis-à-vis des fonds de dotations. Au Sénégal, en 2002 les ressources propres assuraient 35 % du budget communal, contre 25% de transfert pour le FDD et le FECL et 40% de l'aide extérieure. Le financement des communes était alors moins dépendant de l'État que ne l'étaient celles des pays comme le Canada 47% des subventions fournies par l'État, les USA 39%, la France 36%, le Ghana 75% et le Eswatini (ex- Swaziland) 80%¹⁴. Les ressources communales proviennent des taxes et impôts locaux qui sont faibles.

¹² Il est par la loi 83-60 du 03 juin 1983 (décret d'application 85-319 du 25 mars 1985)

¹³ Mbow 2017: 139

¹⁴ Mbow 2017: 139

En outre le niveau de recouvrement est bas. Les recettes partagées avec l'État souffrent de fréquents retards dans le reversement de la quote-part. Le FDD et le FFC ne parviennent pas à couvrir les dépenses de fonctionnement et les besoins en ressources destinés à l'investissement.

L'analyse des recouvrements montre que les TOM, les alignements et bornages et entreprises frigorifiques constituent les premières ressources de la commune suivies des droits de fourrière, la patente et les impôts forfaitaires. Entre les prévisions initiales des gestions 2016 et 2017, le budget primitif de la commune de Diamniadio a connu une hausse de 142 299 207 F CFA soit un taux de 18%. Jusqu'en 2015, les droits d'alignement et frais de bornage représentaient plus de 40% du budget. A partir de 2016, le recouvrement sur la patente, le minimum fiscal et l'impôt sur le foncier bâti franchit un nouveau cap dans la nature des recettes de financement. Diamniadio ne compte plus seulement sur les frais de bornage vu l'énorme potentialité de recettes avec les impôts locaux. En effet, dans le budget de 2017, nous pouvons constater l'importance des activités des services de la municipalité avec l'appui des services fiscaux et du trésor dans la maîtrise de l'assiette fiscale. On note aussi une augmentation importante en 2016 des investissements de la collectivité locale avec presque 40% du budget.

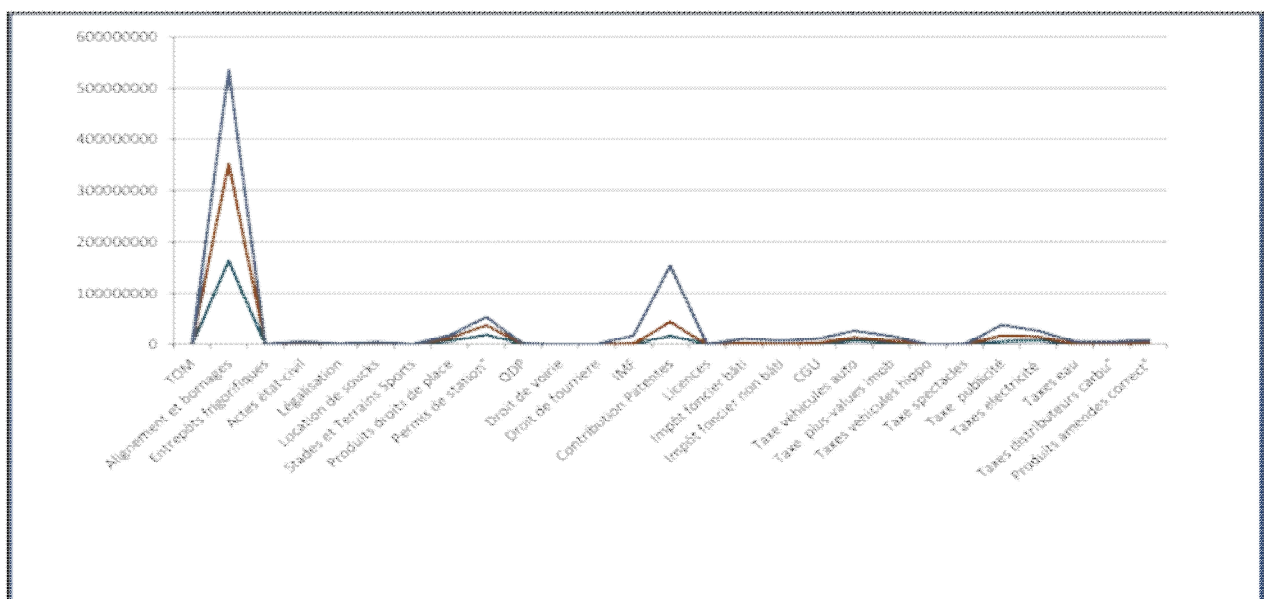


Fig. 3. Niveau de réalisation des recettes sur les trois dernières années de Diamniadio.

En 2016, le budget de la commune de Diamniadio a connu une nette augmentation passant par les recettes de fonctionnement recouvrées à 90% soit 620 767 546 F sur 691 982 631 F CFA de prévisions. Les recettes d'investissement sont évaluées à un taux de 54% soit 140 195 046 sur 261 747 919 F CFA de prévisions en 2016, soit des recouvrements à hauteur de 80%. La patente, le minimum fiscal, la publicité, l'électricité consommée et le foncier bâti représentent 42% des recettes ordinaires dont 30% pour la patente à elle seule. Au terme de notre analyse sur le financement de la commune de Diamniadio, la décentralisation financière reste, malgré les efforts consentis par l'État, à peu modifié la donne. Fort de ce constat l'on peut se demander si la décentralisation - malgré sa pertinence dans les principes n'est pas une vraie fausse solution dans le domaine des ressources financières des collectivités locales ?

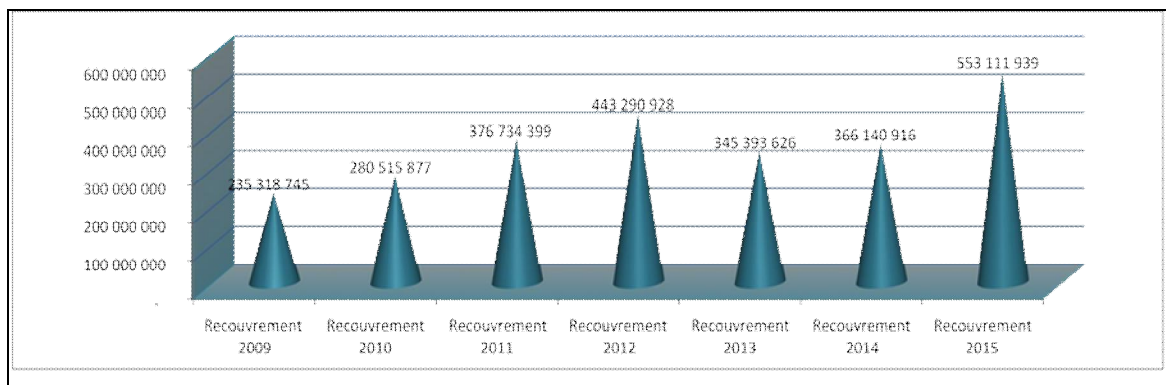


Fig. 4. Évolution des recettes de la commune de Diamniadio.

4. Discussions des résultats

Pour une gouvernance foncière responsable à Diamniadio, la sécurisation des assiettes foncières destinées à l'agriculture sous pluie dans l'agglomération permet de préserver la destination agricole des terres et éviter la rurbanisation. Les acteurs du développement de l'agglomération de Diamniadio, doivent définir de manière claire le statut des assiettes classées dans les Plan urbain de développement.

L'édification de la ville nouvelle de Diamniadio est au cœur de multiples litiges fonciers. Ils ont atteint un niveau jamais égalé dans la localité à cause des dysfonctionnements liés notamment aux doubles voire triples attributions des parcelles, aux expropriations, à la disparition des terres agricoles et de pâturages. En effet, beaucoup de propriétaires de titres fonciers s'estiment victimes de spoliation et n'entendent pas se laisser faire. Lors du forum des acteurs pour l'édification de la nouvelle ville à Diamniadio, les populations locales ont publiquement exprimé leur de détresse « on pille nos terres... Halte aux prédateurs fonciers». Ainsi, l'accès à la propriété foncier devient de plus en plus difficile. Dans une perspective de sauvegarde des terres des populations autochtones, il faut au préalable une réglementation de l'accès au foncier.

Toutefois, l'essentiel de l'assiette foncière nécessaire à l'édification de la ville nouvelle relève du domaine national défini par la loi n° 64-46 du 17 Juin 1964, c'est ensuite qu'a été adopté un décret déclarant d'utilité publique les périmètres destinés aux pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose. Selon le délégué général au pôle urbain de Diamniadio, c'est « en attendant leur réalisation que des mesures de sauvegarde ont été prises pour éviter le développement d'autres activités avant la finalisation du plan d'aménagement »¹⁵.

Nos travaux ont pointé du doigt plusieurs litiges fonciers à Diamniadio avec les lotissements de Khoubé d'une superficie de 46 hectares qui font l'objet d'une double attribution aux anciens propriétaires et à l'entreprise Teylium. Notons que les autorités municipales ont apporté quelques éclairages sur ce litige foncier. Selon elles, «cette superficie avait été désaffectée par l'État du Sénégal dans le soucis de désengorger Dakar et de réaliser de façon coordonnée des programmes de logements et d'équipements. La commune n'a même pas été informée ni sollicitée pour donner son avis sur l'opération, contrairement à ce qui se dit». Des litiges fonciers sont également observés dans la localité de Dougar, un autre quartier de la commune

¹⁵ Entretien avec Seydou Sy Sall, le délégué générale aux pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose

de Diamniadio, avec la cité des fonctionnaires où les ouvriers travaillaient sous escorte de la gendarmerie. Dans ce cas aussi, les autorités municipales affirment que le maire « n'a pas compétence à désaffecter une zone immatriculée par l'État et pour laquelle le maire n'a pas signé de convention avec l'État ». Les propriétaires de ces terres continuent de réclamer 80 hectares expropriés par le régime de la première alternance. Pour montrer son désarroi, Cheikh patron de la menuiserie Khadim Rassoul en appelle à l'arbitrage du chef de l'État pour que leurs terres soient restituées. Parce qu'il, « envisage de créer une école de menuiserie pour participer à sa manière au développement socio-économique du Sénégal ».

Par ailleurs, la saturation foncière de Dakar, pousse les promoteurs à s'orienter vers les zones périphériques de la métropole. Ce qui entraîne ainsi une dynamique urbaine qui se fait souvent au détriment des populations autochtones, moins nantis, et des activités traditionnelles de production. En plus, l'effet conjugué de la croissance, le non disponibilité de terrain urbanisable et la hausse des prix de l'immobilier, ont repoussé les ménages à revenus limités vers la périphérie de la ville.

Tout ci ne fait qu'amplifier, la pression foncière à Dakar et à Diamniadio notamment depuis la construction de l'aéroport international Blaise Diagne de Diass, l'érection de la ville nouvelle de Diamniadio en futur pôle résidentiel, industriel et commercial, la réalisation de l'autoroute à péage et le prolongement de la VDN, qui facilitent la mobilité dans la région. En dépit des conditions favorables et de la position stratégique de Diamniadio, le projet de ville nouvelle fait face aux contraintes géomorphologiques, du terrain. Ainsi, il a fallu recourir à des techniques en adéquation avec cette situation comme des fondations en pylônes avant d'entamer toute construction.¹⁶

Notons que les prix des terrains deviennent plus en plus élevés à cause notamment de la spéculation. Auparavant vendu à 1 million, la parcelle de 180 mètre carré, coûte maintenant 3 millions de FCFA et plus à Déni Malick Gueye et Séby Ponty. Selon un chef de ménage de Séby Ponty « nous sommes obligés de revendre certaines nos parcelles acquises à des prix raisonnables à un fort taux, tellement la demande est forte. J'ai récemment vendu mes deux terrains pour aller investir ailleurs et terminer ma maison en chantier dans la banlieue dakaroise ».

Au regard de la complexité de la question foncière à Diamniadio, la question s'est invitée à l'Assemblée nationale où les députés ont souligné leur crainte de voir les populations locales spoliées de leurs terres, lors du vote du projet de loi portant création de la Société de Gestion des infrastructures publiques dans les pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose. Des députés avaient souhaité que le foncier à Diamniadio soit clarifié et que les ayants droits ne soient pas injustement dépossédés de leurs terres.

Ainsi, les contentieux autour du foncier ont encore de beaux jours devant eux si l'on ne tend pas vers une gestion foncière et une création urbaine fondées sur le respect des lois et règlements en vigueur dans notre pays.

¹⁶ Selon M. Diallo chargé de suivi des travaux à la CSE, « sous la couche superficielle, la couverture géologique est formée d'une alternance de marnes et de calcaires dont les plus perméables sont les calcaires paléocènes de Sébikotane, les sables et les grès du maestrichtien qui renferment des nappes aquifères importantes. On y observe des bas-fonds fertiles et des sols aptes au maraîchage et à l'arboriculture.

4.1. L'application des principes de la gestion foncière et de création urbaine

Une gestion foncière efficace est essentielle à une bonne planification urbaine. Elle est fondamentale à la mise à disposition de logements, de services de base et d'infrastructures, nécessaires au développement urbain. Les gouvernements locaux et nationaux doivent aborder les problèmes liés à la propriété en mettant en place des politiques foncières et des structures de gestion efficaces. Des cadres juridiques solides doivent permettre d'harmoniser la gestion foncière, au bénéfice d'une meilleure coordination des ressources, d'une bureaucratie simplifiée et de procédures moins complexes. Les autorités chargées du foncier doivent être renforcées, et habilitées à mettre en œuvre et à appliquer les lois et règlements.

En outre, ces institutions doivent être encouragées à développer de nouveaux modèles de prestation de services, plus simples, comme par exemple des solutions à guichet unique, des prestations en ligne ou encore une décentralisation des services. Dans de nombreux pays en voie de développement, la gestion des titres fonciers est, malheureusement, caractérisée par une inefficacité et une opacité administrative propice au détournement et à la corruption, souvent au détriment des groupes de population les plus faibles. Afin d'endiguer ces pratiques douteuses et injustes, les autorités doivent améliorer la gestion des cadastres et des registres fonciers, par exemple par une conversion numérique des titres et documents facilitant leur accès et une gestion plus transparente.

La gestion foncière peut être définie comme l'ensemble des dispositions prévues pour organiser les conditions de jouissances des ressources foncières ainsi que les procédures mises en valeur et les modes de transaction. La gestion foncière implique un certain nombre d'enjeux économiques, sociaux et politiques. En effet, le sol est un élément de pacification des rapports sociaux à travers la distribution ou la redistribution de terrains à bâtir ou de logements à la population. Le foncier peut influencer sur la gouvernance des collectivités sans considération de ses enjeux puisque le sol un facteur de production et une matière imposable.

L'interprétation de l'aménagement urbain par le prisme foncier révèle des rapports de force qui sont liés à l'organisation et aux fondements de la société. Selon les principes du développement durable du Sommet de la terre, de l'agenda 21 adopté en 1990 à Rio de Janeiro abrogé par Habitat II à Istanbul en 1996, la gestion foncière ne doit pas aboutir à un aménagement de l'espace qui soit le reflet des rapports de forces. Au contraire, la gestion foncière doit favoriser la transformation de ces rapports de forces. La création d'un environnement juridique et institutionnel favorable à l'ensemble des parties prenantes et l'existence d'un marché foncier et immobilier rendant plus efficace le rapport entre l'offre et la demande de même que la transparence.

4.2. Mettre en place les conditions de la constitution et de la garantie de la propriété foncière

Le domaine public représente la principale source d'approvisionnement foncier dans les villes. Pour sa constitution, la législation coloniale s'était appuyée sur un arsenal juridique dont la finalité abrite l'imposition aux sociétés indigènes du droit de propriété au sens

occidental. A quelques rares exceptions les législateurs fonciers actuels n'ont pas modifié cette approche héritée de la colonisation et il en résulte l'existence de systèmes hydriques combinant le droit positif et les règles de détentions coutumières du sol.

Au Sénégal les terrains domaniaux comprennent le domaine privé, le domaine national et le domaine public de l'État. Le domaine privé est l'ensemble des terres immatriculées au nom de l'État à la suite d'une acquisition honnête ou d'un acte transmissif de propriété. Quant au domaine public, il est composé de deux parties :

- le domaine public naturel comprenant dans les pays côtiers la mer territoriale et la côte sur une profondeur de 1000 mètre ainsi que les cours d'eaux et leurs bordures ;
- le domaine public artificiel est formé par les emprises des voies de communication de la ville et certains ouvrages hypothétiques, l'infrastructure de communication, les ouvrages militaires et leurs dépendances, les marchés et les halles.

Par définition, le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Le domaine national est institué dans la législation française et des pays comme le Sénégal, le Cameroun, le Burkina Faso, la Côte d'Ivoire. Dans ces deux derniers pays on parle de domaine foncier national qui est la somme du domaine privé et public.

Au Sénégal, le domaine national a été institué par l'article 1 de la loi 64-46 du 17 juin 1964. Il est formé par toutes les terres non placées dans le domaine public et dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la loi. L'État en assure la gestion et est seul habilité à les déclasser. Le domaine placé sous le contrôle de l'État est un vaste domaine et sa gestion présente trois principales lacunes liées à la rareté d'outils adaptés pour en faire l'inventaire et actualiser la situation des terrains, l'absence d'intégration entre les systèmes d'information fonciers existants et le manque de surveillance sur le terrain par les services compétents.

Quant à la propriété foncière non étatique, la procédure menant à l'établissement d'un titre foncier s'organise de manière analogue en droit français et en droit Britannique. La procédure commence par une réquisition d'immatriculation. Le requérant adresse à l'administration son dossier indiquant l'emplacement du terrain sur lequel porte ses prétentions et l'ensemble des dossiers justificatifs. Il s'ensuit une publicité à la diligence de l'administration à travers le journal officiel et par affichage en vue de permettre aux différents intervenants dans la procédure et le cas échéant de défendre leur droit sur l'immeuble revendiqué. C'est au terme de cette phase de classification que le titre foncier est créé avec une mention dans le livre foncier de tous les actes transmissifs ou modificatifs ou extensifs de droit authentifié par les notaires. La procédure est close après le bornage du terrain par un géomètre assermenté.

4.3. L'application des mécanismes d'affection des droits du sol

4.3.1. Les conditions d'accès aux terrains domaniaux

Il faut rappeler que la domanialité a été introduite au Sénégal bien avant le régime domanial par ordonnance de la restauration en date du 17 juillet 1825 (Mbow, 2017). Hormis les

propriétés détenues par les particuliers, il existait au Sénégal au moment de l'indépendance trois catégories de domaines.

Toute affectation de terrain du domaine requiert, la cession préalable de l'autorité publique. Toute autre façon d'accès aux terrains domaniaux est illicite. Le statut le plus répandu auquel donne droit l'occupation d'une partie de ces terres, est le statut de locataire. Selon la loi sénégalaise notamment la loi n° 76-66 du 02 juillet 1966 portant code domaine de l'Etat, le bénéficiaire d'une permission de voirie peu installé des installations légères démontables ou mobiles n'apportant pas une emprise importante du domaine public ou une modification de son assiette foncier (Article 2). Ce droit d'usage est octroyé avec un caractère personnel et le respect des formes de mise en valeur prescrites par l'administration. Pour la cause d'utilité publique, l'administration peut reprendre les terrains du domaine public cédés à des tiers.

L'attribution d'un terrain domanial peut conférer au bénéficiaire un bail. Un tel titre suppose au préalable le déclassement du terrain du domaine national et son versement dans le domaine privé de l'État en vue d'une immatriculation dudit terrain. Le bail est attribué par une commission régionale pour une durée de 18 à 50 ans. Dans la plupart des États africains, ces commissions sont dirigées par le cadastre administratif et y participent les services déconcentrés compétents tels que le cadastre, le domaine, les impôts et des élus locaux avec de plus en plus une participation de la société.

En règle générale, le critère qui détermine ces commissions est le principe du non cumul de droit et cette restriction trouve sa justification dans le respect de l'accès du plus grand nombre au sol. Il existe pour les particuliers une autre voie d'accès aux terrains domaniaux, il s'agit des organismes aménageurs publics dont l'État assure l'approvisionnement en terrains.

4.3.2. Les conditions d'accès au marché foncier privé

Il se compose deux filières, l'une légale et l'autre informelle. La filière légale porte sur les échanges de titres et de droits analogues auprès des auxiliaires assermentés. La filière informelle est animée par les lotisseurs coutumiers. Elle assure entre 40-70% des transactions foncières.

Le marché officiel fonctionne sur la base des offres de particuliers à particuliers. Cela peut intervenir par le biais des agences publiques immobilières comme la SCAT URBAN. Le mécanisme de fonctionnement de cette filière officielle obéit à la règle de l'offre et de la demande. L'administration peut y intervenir pour des mesures correctives par exemple pour lutter contre les spéculations organisées pour générer l'offre de terrains urbains, organiser une surtaxe des surfaces bâties ou insuffisamment bâties. Pour lutter contre la dissimulation la loi prévoit un droit préemption.

La filière informelle est reconnue sur les terres coutumières dont les États modernes récusent en général la valeur juridique. Le cas du Niger est à cet égard est une exception en Afrique de l'Ouest dans la mesure où une réforme interne de 1993 accorde une reconnaissance égale entre la propriété résultant d'une immatriculation et celle résultant des coutumes. Le problème majeur de la filière informelle se pose en termes de transactions

parce que celles-ci sont dépourvues de papiers authentifiés et d'actes pour les opérations cadastrales. Les propriétés coutumières imitent la filière officielle en faisant appel aux hommes de l'art comme les géomètres les urbanistes.

4.3.3. L'étendue du droit de propriété privée

Lorsqu'une personne est propriétaire d'un terrain celui-ci lui confère un certain nombre de droits qui peuvent être partagés par d'autres. On ne peut opposer à la propriété privée que la clause de l'intérêt général pour être invoquer les limites des prorogatives des propriétaires.

La propriété d'un bien foncier porte sur le dessus et le dessous du terrain faisant l'objet d'un titre de propriété privé. Elle s'exerce par le pouvoir de se servir de son terrain, habiter, exploiter ou la vendre. De la même manière le propriétaire peut s'abstenir d'utiliser le terrain. Toute sorte de produit sur ce terrain revient au propriétaire. S'il y'a plusieurs personnes conjointement propriétaires, le droit de propriété est unique et les copropriétaires l'exercent ensemble. Il existe des variantes dans la copropriété conjointe : la copropriété ordinaire, la copropriété commune, la copropriété par étage.

La copropriété est la propriété qui n'est pas divisée entre les ayants droits et chacun dispose d'une part. Toutefois le démembrement de la propriété de la copropriété par étage se reporte sur des immeubles en hauteur. Dans ces cas, il peut y avoir une dissociation de la propriété du terrain et la propriété du sol. La propriété commune découle d'un régime matrimonial fondé sur la propriété des biens ou d'une société ou en nom collectif sur la propriété privée peut s'adapter des droits réels constitués par la propriété. Les droits réels sont des démembrements de droit sur la propriété.

Dans la déclaration universelle des droits de l'homme et des citoyens de 1947 et dans le code civil de 1804, le caractère imprescriptible de la propriété privée est souligné. Seule une mesure d'utilité politique peut s'opposer au droit de propriété sous réserve d'une juste et préalable indemnité d'expropriation. L'exercice du droit de propriété est limité par l'obligation de la part des propriétés de respecter les règles de prospection et les normes de salubrité à travers les mécanismes de l'autorisation de construire. Progressivement le droit de propriété a été encadré par l'administration.

4.4. Mettre de l'ordre dans le lotissement

Il représente la disposition de base pour organiser la ville et introduire de l'ordre dans les concessions pour donner à chaque élément du paysage urbain ou à chaque composante de l'organisme urbain une fonction et des formes définies selon des normes préétablies. Cette opération relève d'abord de l'activité réflexive des hommes de l'art c'est à dire les architectes, les urbanistes et les ingénieurs qui précèdent la phase de rédaction cartographique indiquant les tracés et les volumes prévues en fonction des caractéristiques du site à aménager. L'exercice consiste donc à préparer l'espace comme on prépare une chaîne à aménager pour le déroulement des activités. Dans la perspective du développement durable, la création d'un lotissement urbain ne se résume plus à un simple lotissement de lots de terrains et à une simple affectation de terrains. Un projet de

lotissement inscrit dans la durabilité doit intégrer l'évaluation des impacts sur l'environnement du projet.

Le développement durable recommande également de tenir compte de la conservation des éléments du patrimoine des lieux à aménager. Il postule aussi d'offrir à la demande sociale un cadre de vie en plus des logements mis à sa disposition et prévoit l'aménagement des espaces publics et privés. De même le développement durable doit éviter le gaspillage de l'espace. La conception d'un lotissement qui répond à ces exigences ne saurait être l'affaire d'un seul acteur mais elle doit reposer sur la concertation et l'implication de divers acteurs dans la mise en œuvre de l'opération de lotissement. Cette approche vise à substituer à la logique de projet d'intervention foncière une logique plus dynamique de co-production urbaine mobilisant les détenteurs de la décision, les techniciens et les bénéficiaires.

En outre, il faut distinguer le lotissement de la division et du plan d'alignement. D'un point de vue juridique, la division consiste à séparer un terrain en deux lots dont des lots reviennent aux propriétaires. Les plans d'alignement sont généralement appliqués pour installer des populations sur des sites sommairement viabilisés par des trames régulières.

4.4.1. Les compétences pour lotir

Le lotissement peut procéder de l'initiative publique c'est-à-dire de la commune, du département, de la région. La réalisation d'un lotissement public peut faire intervenir l'acteur étatique directement ou indirectement à travers un mandataire soit un concessionnaire à qui est déléguée la maîtrise d'ouvrage. Dans le premier cas il agit en régie, dans le deuxième cas la contraction se traduit par un mandat, dans le troisième cas par une concession d'aménagement. En régie la collectivité locale s'appuie sur ses propres services pour les différentes opérations du lotissement. Sa responsabilité n'est pas seulement technique elle comporte aussi une dimension financière. Le promoteur d'un lotissement privé peut en être le propriétaire foncier. Comme l'aménagement public, le lotisseur privé doit remplir des procédures administratives.

4.4.2. La procédure administrative

Le lotissement ne peut s'effectuer que sur un terrain situé dans une zone dotée plan selon les règlements d'urbanisme. Elle doit faire suite à une autorisation délivrée par l'administration sur la base d'un dossier soumis par le demandeur. Selon les pays le dossier peut être directement déposé à la mairie, soit chez l'autorité administrative ou bien le service régional de l'urbanisme. Le service destinataire de la demande délivre alors un récépissé de demande. Le bénéficiaire d'un permis de lotir doit commencer les travaux dans un délai de 18 mois à compter de la date de notification.

4.4.3. Les obligations prescrites par le règlement du lotissement

Le règlement du lotissement sert de guide pour la conduite des opérations qui sont à la charge de l'aménageur ainsi que les obligations qui pèsent sur les acquéreurs de terrains à bâtir. Ce document renseigne sur la nature du sol et son utilisation. Celles-ci doivent être

compatibles avec l'habitat et ne doivent pas générer des nuisances de circulation, de stationnement et de pollution sonore. Il renseigne sur les densités autorisées c'est à dire les possibilités maximales de construire. Il renseigne aussi sur les prescriptions relatives à la qualité environnementale c'est-à-dire en matière de traitement de l'espace.

4.4.4. Les principes d'organisation des tracés des voiries

Les tracés structurants constituent les figures de base de la création urbaine. Ils ont une double fonction, celle d'organiser un espace à habiter et celle de relier les principaux éléments de la trame parcellaire. Le dessin des voiries formant l'ossature d'un lotissement doit obéir à un certain nombre de règles dont le principe de la hiérarchie des dessertes. On peut avoir à l'échelle d'une ville trois niveaux de desserte dans la voirie. La voirie primaire qui découpe l'espace en un certain nombre d'unités appelées les grandes mailles. La voirie secondaire qui découpe les grandes mailles en modules et la voirie tertiaire assurent la desserte des îlots.

Au plan spatial la grande maille part d'un quadrillage de l'espace urbain par de grands axes distants les uns des autres d'un kilomètre. Ces voies sont appelées des pénétrantes ou radiales. On les appelle les ceintures qui font le tour de la ville. L'emprise de telles voies est de 30 mètres. Dans la construction d'un tel point il faut éviter le surdimensionnement qui entraîne un gaspillage de l'espace. Les croisements sont traités sous forme de larges carrefours très dégagés. La grande maille est découpée en un réseau de voies secondaires délimitant des modules urbains espacés de 500 m et l'emprise de ces voies est longue de 500 m. A l'intérieur des modules la voirie tertiaire encadre les îlots qui sont des parcelles jointives. Les voies tertiaires ont un gabarit plus ou moins important en fonction du nombre de parcelles desservies directement¹⁷.

4.4.5. Le contrôle de l'accès au sol par l'Etat

Comme l'a fait remarquer au sujet des pays africains « lorsqu'elle n'est pas purement et simplement assimilée à la politique urbanistique, la politique urbaine se limite à une juxtapositions d'interventions sectorielles qui s'enchaînent de façon d'autant plus aléatoire que les financements proviennent majoritairement de services extérieurs »¹⁸. C'est à dire que les domaines les plus couverts par lesdites politiques sont ceux relatifs à l'accès au sol et au logement ainsi que les services urbains.

En Afrique francophone, la législation léguée par la colonisation a fait de l'Etat l'acteur prédominant de la gestion des terres en milieu urbain. Nul ne peut accéder au domaine privé de l'État, au domaine national ou au domaine public maritime sans autorisation. En outre, la loi lui accorde le privilège unique de prendre possession des propriétés de particuliers pour une cause d'utilité publique.

Dans les faits la prééminence des pouvoirs publics sur la gestion foncière est plus théorique que réelle. En effet, d'autres acteurs se prévalant du droit coutumier participent à l'offre de

¹⁷ Mbow, 2015 : 4

¹⁸ Le Bris 1985 : 23

terrains dont certains peuvent, en droit, relever du domaine public. Il en découle des imbroglios fonciers que l'on peut résumer ainsi :

- Les ayants droits coutumiers prennent de vitesse l'administration et lotissent de manière illégale des terrains sur lesquels sont édifiées des quartiers. L'État est alors placé devant le fait accompli ;
- Les ayants droits contestent les conditions dans lesquels leurs terrains détenus au nom de la coutume leur sont enlevés par l'État, et peuvent contraindre les autorités publiques à la négociation. Ce qui relativise la notion de légalité ;
- Le contrôle étatique sur le sol s'exerce également par l'entremise de la réglementation sur les conditions de mise en valeur. Celles-ci sont fixées par les instruments de planification spatiale. Il s'agit principalement du plan d'occupation des sols contenus dans les plans directeurs d'urbanisme ou dans les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ou dans les schémas de cohérence territoriale. Un dispositif technique est mis en place pour l'autorisation de construire.

Dans les faits, les documents officiels ne représentent qu'une réglementation minimale nécessaire pour organiser le développement des villes surtout en fonction des projets financés par les pouvoirs publics et les investisseurs internationaux. Mais les chefs de terre et les citadins s'approvisionnant en terrains à bâtir par la voie informelle ne s'y réfèrent pas pour leurs lotissements ou leurs constructions.

4.5. La politique du logement

Jusqu'au milieu des années 1970, la politique du logement se limitait presque exclusivement dans les grandes villes à des opérations clefs en mains montées par des organismes publics soutenus financièrement par la coopération étrangère. Il est révélateur qu'à cette époque les plans nationaux de développement faisaient l'impasse sur la production immobilière et foncière informelle permettant l'accès du plus grand nombre au logement.

L'intervention de la Banque mondiale a favorisé le développement de projets de trames d'accueil (Parcelles assainies à Dakar, Magnambougou à Bamako, Nylon à Douala) et d'amélioration des bidonvilles (Dalifort à Dakar, Cissin à Ouagadougou, Banco ni Sikoroni à Bamako). Cette stratégie a sensiblement augmenté l'offre publique de logements dans les années 1980 et 1990 nonobstant les contraintes des programmes d'ajustement structurel.

Pour un financement durable de leurs politiques d'habitat social, de nombreux pays se sont dotés de mécanismes reposant sur la mobilisation de l'épargne à laquelle des fonds publics de soutien ont été ajoutés pour rendre les conditions de remboursement des crédits clients compatibles avec les revenus des ménages.

4.6. La politique de la ville

Le schéma classique hérité de l'ère de l'État keynésien consiste en la mise en place des infrastructures primaires et des équipements de base par l'État et la délégation de leur gestion aux municipalités. La viabilité de cette méthode d'intervention dépend de la disponibilité de ressources financières suffisantes pour la production des ouvrages. Par

contre une crise de financement public se traduit par une réduction de l'offre tandis qu'en contrepoint la demande tend à augmenter du fait de la croissance de la population urbaine.

C'est ainsi que dans le cadre des réformes économiques opérées avec l'aide de la Banque mondiale, les États et les collectivités locales tout en poursuivant leurs interventions directes ont tendance à s'associer avec le secteur privé pour accroître les investissements, améliorer la gestion et la qualité dans la fourniture des services collectifs. Les mairies dépendent souvent de ces acteurs qui ont pour cœur de métier la collecte des ordures ménagères, la distribution d'eau potable, ou l'éclairage public). Pour accroître leurs recettes, elles réalisent ou font réaliser par des partenaires privés des équipements marchands (marchés, gares routières).

Elles consacrent aussi une part de leurs efforts d'investissement à des réalisations à portée sociale (centres de santé, centres d'état civil, éducation, culture, aide aux nécessiteux) qui comptent beaucoup lors des échéances électorales où pour leur intervention dans la promotion du développement économique local par l'aménagement d'espaces tels que les parcs industriels ou par la création de fonds de concours pour favoriser l'installation d'entreprises. Pourtant l'élargissement du marché de l'emploi n'est réel que dans des cas exceptionnels comme les grandes villes d'Afrique du Sud. Quelques grands financiers internationaux habitués au continent s'intéressent aux domaines réputés rentables (distribution de l'eau et de l'électricité, télécommunications, grandes infrastructures de communication) en passant des contrats d'exploitation avec les pouvoirs publics ou en rachetant des entreprises en privatisation.

Les entrepreneurs nationaux s'impliquent aussi dans la construction de petites infrastructures (marchés, gares routières, transport urbain, collecte des déchets, etc.) naguère prises en charge presque entièrement par les municipalités ou l'État. Ce sont des émigrés de retour ou des groupes professionnels (transporteurs, chauffeurs, commerçants des autorités coutumières). Le partenariat public - privé pose le problème important mais très souvent négligé de la régulation, c'est-à-dire le dispositif destiné à régler les conflits d'intérêts entre les pouvoirs publics et les contractants privés ou entre les prestataires privés et les usagers. Dans les pays francophones, l'État remplit cette fonction soit directement soit par l'intermédiaire d'agences sous sa tutelle. Les contrats de partenariat ne prévoient pas la société civile dans les dispositifs gestionnaires. Or sous l'influence de la démocratisation, les associations consuméristes, les groupements professionnels et autres manifestent la volonté de participer à la gestion des équipements et infrastructures pour lesquels leur contribution financière est requise. On rappellera que le modèle anglo-saxon est fondé sur des agences spécialisées et indépendances qui peuvent être saisies aussi bien par les pouvoirs publics, les investisseurs privés que les usagers.

5. Conclusion

Au terme de l'analyse, les ressources pour la promotion du développement urbain durable ne sont plus à démontrer mais leur application dans le cas de Diamniadio reste toujours à l'état théorique. Il doit également être doublé d'une volonté de préserver la ceinture verte contrariée par le développement immobilier d'une ville relais et s'inscrire dans la dynamique d'une gouvernance inclusive mettant l'accent sur la planification et l'aménagement urbain.

La ville nouvelle sénégalaise de Diamniadio dénommée Pôle urbain de Diamniadio est un prétexte commode pour la promotion du développement urbain durable des trajectoires de l'urbanisation mondiale, africaine et sénégalaise d'un point de vue historique tant au plan de la philosophie qui guide la création urbaine que de la gestion du processus.

6. Références bibliographiques

- Diop, D., Timéra, A.S. (2018), *Diamniadio, Naissance d'une nouvelle ville: enjeux et défis de la gouvernance durable*, Harmattan-Sénégal.
- Lacaze J-P. (1995), *Introduction à la planification urbaine, Un précis d'urbanisme à la française*, Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Paris.
- Lacoste. Y. (2003), *De la géopolitique aux paysages*, Dictionnaire de la géographie, Armand Colin, Paris.
- Lascoumes, P. et Galés P, (2005), *Gouverner par les instruments*, Presses de Sciences Po, Paris.
- Le Bris, E. (1985), Des voies sinueuses vers la ville, *Le monde diplomatique*, p.23.
- Le Gales, P. (2003a), *Le retour des villes en Europe*, Presses de Sciences Po, Paris.
- Le Gales, P. S. and BARREZ and J.-Y. (1993), *Villes en compétition ? Gouvernement local et Politiques urbaines. Actes du colloque international de Grenoble*, Grenoble, CERAT.
- Le Goix, R. (2005). *Villes et mondialisation : le défi majeur du 21e siècle*, Ellipses, Paris.
- Leimdorfer F. (1993), *L'explosion urbaine dans le monde*, Anthropos, Paris.
- Lemieux, V. (2002), *L'étude des politiques publiques. Les acteurs et leur pouvoir*, Les Presses de l'Université Laval, Québec.
- Levy, J. and Lussault, J. (2000), *Logiques de l'espace, esprit des lieux*, Géographies à Cerisy., Collection « Mappemonde », Paris, Belin.
- Mbow, L.S. (1992), *Dakar : croissance et mobilité urbaines*, thèse doctorat d'Etat, Université de Paris X Nanterre.
- Mbow, L.S. (1992a), « Les politiques urbaines : gestion et aménagement » In Diop M. C. (sous la direction de) : *Sénégal. Trajectoires d'un Etat*, Dakar, Codesria.
- Mbow, L.S. (2017b), *Quand le Sénégal fabrique sa géographie*, Harmattan-Sénégal.
- Mbow, L.S. (2015c), *Introduction à l'aménagement urbain*, fac. Master géographie Ucad Dakar, p.8.
- Rochefort, M. (2000), *Le défi urbain dans les pays du Sud*, Harmattan, Paris.
- Seck, A. (1970), *Dakar métropole ouest-africaine*, IFAN, Université de Dakar
- Simmel, G. (1999), « *Digressions sur l'étranger* », Sociologie : études sur les formes de la socialisation, Presses Universitaires de France, Paris.
- Smith, A. And C. Sorbets. (2003), *Le leadership politique et le territoire, les cadres d'analyse en débat*, Presses universitaires de Rennes, Rennes.
- Timéra A.S. (2017), *Les politiques urbaines face à l'habitat précaire à Dakar: géohistoire des mobilités résidentielles*, Normes institutionnelles et pratiques populaires de l'espace, université Paris VII/Paris Diderot, Paris.
- Trepanier, M.O. and LEVEILLEE, J. (1995), *La nouvelle génération des plans stratégiques et des schémas d'aménagement au Québec et ailleurs*, A la croisée des chemins : le 374 développement régional et l'aménagement urbain, Les cahiers scientifiques de l'ACFAS, Montréal.
- Vandermotten, C. (1994), *Planification et stratégies de développement dans les capitales européennes*, Éditions de l'Université de Bruxelles, Bruxelles.
- Veltz, P. (1996), *Mondialisation, Villes et Territoires, L'économie d'archipel*, Presses universitaires de France, Paris.
- Viard, J. (1995), *Marseille, une ville impossible*, Payot, Paris.