



HAL
open science

Vivre et cultiver sur des micro-polder à Saint-Louis (Sénégal): Khor, les derniers retranchements du maraîchage urbain

Thomas Maillard

► To cite this version:

Thomas Maillard. Vivre et cultiver sur des micro-polder à Saint-Louis (Sénégal): Khor, les derniers retranchements du maraîchage urbain. 3e Rencontre des Jeunes Chercheur×e×s en études Africaines (JCEA 2016), Jan 2016, Paris, France. hal-01806236

HAL Id: hal-01806236

<https://hal.science/hal-01806236>

Submitted on 1 Jun 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Présentation réalisée lors de la 3e Rencontre des Jeunes chercheur-e-s en études africaines (JCEA 2016)

Axe B : Gouvernance et jeu de Pouvoir

Panel 10 "Gestion foncière : modes d'accès et d'appropriation du sol en milieux ruraux et urbains"

Vivre et cultiver sur des micro-polder à Saint-Louis (Sénégal)

Khor : les derniers retranchements du maraîchage urbain

Thomas MAILLARD
Doctorant en Géographie

Université Paris 8 (ED Sciences Sociales 401)
Laboratoire LADYSS (CNRS UMR 7533)

Mon travail de doctorat porte sur l'implication des habitants des quartiers agricoles de Saint-Louis dans l'aménagement de leur quartier. À ce titre, je porte une attention particulière à la maîtrise foncière. L'objet principal de cette communication sera de comparer l'évolution des pratiques de production et d'appropriation de foncier constructible sur deux sites à Saint-Louis et leurs effets sur la morphologie urbaine de ces quartiers.

Après une rapide présentation de ma méthodologie d'enquête, je dresserai un panorama des dynamiques d'urbanisation de l'agglomération de Saint-Louis en insistant sur les contraintes du site et les jeux de pression foncière qui s'exercent dans les différentes zones. Dans une deuxième partie, j'analyserai la dynamique foncière et ces effets sur la morphologie urbaine dans deux sites clés d'un quartier maraîcher de Saint-Louis : Khor-Usine.

L'île de Sor vu du quartier agricole de Khor



1) Méthodologie :

Cette présentation fait suite à mes différents séjours sur le terrain. Les résultats que je vais vous présenter découlent de trois dispositifs de recueil de données :

- un recueil documentaire auprès des organismes de recherche ou de planification urbaine de la municipalité de Saint-Louis : Université Gaston Berger de Saint-Louis, Agence de développement communal et cadastre.
- un travail de photo-interprétation diachronique des quartiers agricoles (2003, 2009, 2013, 2015).
- Deux séjours d'enquête auprès des résidents, des agriculteurs et des notables de ces quartiers en 2013 et 2015.

Les deux premiers dispositifs permettent de faire un état des lieux de la situation foncière et de son évolution. La photo-interprétation permettant de cartographier et de prendre la mesure des phénomènes d'urbanisation non-officielle. Les enquêtes permettent de mieux comprendre les pratiques foncières des habitants et le rôle des notables.

2) Urbanisation en contexte de saturation foncière dans l'agglomération Saint-louisienne (Sénégal)

Les dynamiques actuelles de l'urbanisation de l'agglomération de Saint-Louis sont le résultat de la conjonction de trois grands ensembles de facteurs.

Saint-Louis : Une ville amphibie

Légende

Hydrographie

- eaux permanentes
- zone inondable
- zone non-inondable

Evolution des limites communales

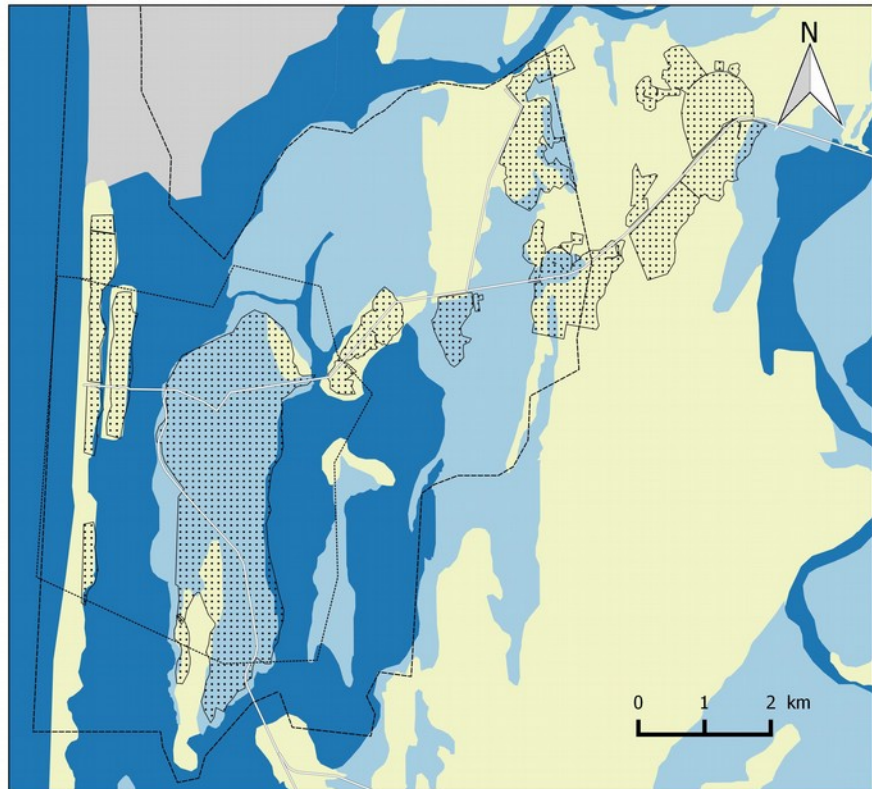
- limites communales (1967)
- limites communales (1961)

voirie

- route principale

Espace bâti en 2015

- Espace bâti en 2015



Cartographie sous QGIS

Réalisation: Thomas Maillard 2015

Sources: Corinne Land Cover Sénégal; Agence de Développement Communale de Saint-Louis; R. Bonnardel, 1992, Saint-Louis du Sénégal: mort ou naissance?; enquêtes personnelles.

Saint-Louis : Une urbanisation par saturation des îlots

Légende

Hydrographie

- eaux permanentes
- zone inondable
- zone non-inondable

Evolution des limites communales

- limites communales (1967)
- limites communales (1961)

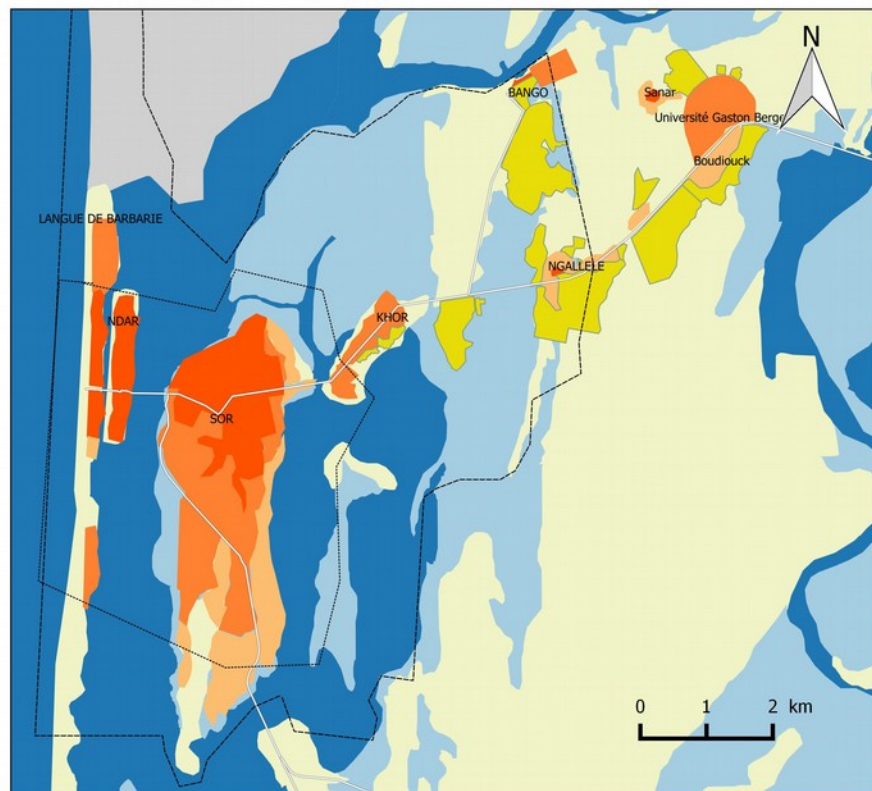
voirie

- route principale

Urbanisation

- [1750-1960]
- [1980-2000[
- [2000-2010[
- [2010-2015]

Cartographie sous QGIS
Réalisation: Thomas Maillard 2015
Sources: Corinne Land Cover Sénégal; Agence de Développement Communale de Saint-Louis; R. Bonnardel, 1992, Saint-Louis du Sénégal: mort ou naissance?; enquêtes personnelles.



Un site d'implantation contraignant

Tout d'abord, des contraintes liées à la géomorphologie et à l'hydrographie du site d'implantation de la ville. Les différents auteurs parlent d'une ville archipel ou d'une ville amphibie du fait de son implantation dans une lagune du delta du fleuve Sénégal. La carte projetée illustre bien cette situation. La vieille ville est construite sur un ensemble d'îlots. Elle s'est étendue par saturation successive de ces îlots et les fronts d'urbanisation les plus récents sont désormais sur la partie continentale orientale du site, mieux protégé des inondations. La ville est très vulnérable aux inondations, car de nombreux quartiers se sont développés par le remblai de zones marécageuses (Coly et Sall, 2015). L'érosion côtière provoque aussi de nombreux dégâts. Enfin, les sols sont halomorphes (contiennent de fortes concentrations en sel) ce qui dégrade fortement le bâti.

Une urbanisation accélérée

L'urbanisation s'accélère fortement depuis les années 60. Cela découle d'un fort accroissement naturel qui favorise les migrations internes à la commune, mais aussi d'un exode rural important depuis les années 1970. Dans un premier temps, ce sont les quartiers existants qui se densifient puis de nouveaux quartiers plus ou moins anticipés et viabilisés par la municipalité se développent dans les faubourgs inondables de la commune (Sarr, 1997, 2000 ; Wade et Diop, 2000).

Saint-Louis : un marché officiel inaccessible

Légende

Hydrographie

- eaux permanentes
- zone inondable
- zone non-inondable

Evolution des limites communales

- limites communales (1967)
- limites communales (1961)

voirie

- route principale

Urbanisation

- [1750-1960]
- [1980-2000[
- [2000-2010[
- [2010-2015]

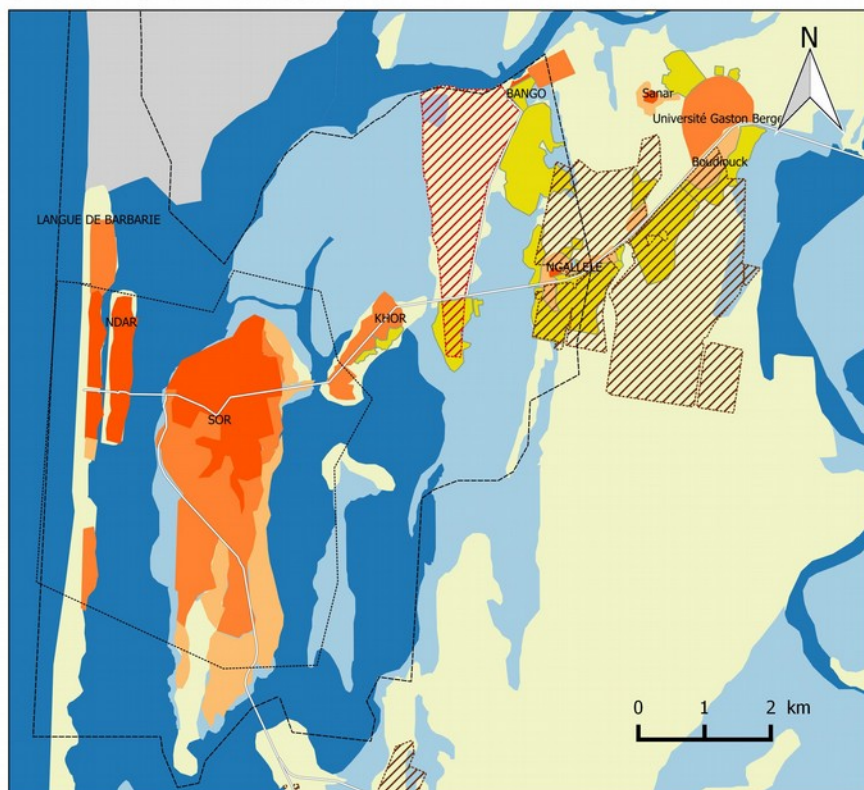
Foncier inaccessible

- périmètre des nouveaux lotissements
- périmètre des grands équipements: aéroport et camp militaire

Cartographie sous QGIS

Réalisation: Thomas Maillard 2015

Sources: Corinne Land Cover Sénégal; Agence de Développement Communale de Saint-Louis; R. Bonnardel, 1992, Saint-Louis du Sénégal: mort ou naissance?; enquêtes personnelles.



Des difficultés d'accès au marché foncier officiel

Plus récemment, un vaste projet de ville nouvelle se développe autour de l'Université dans l'ancien village de Ngallèle à l'est dans la zone continentale. Les terrains villageois sont rapidement immatriculés par le cadastre et achetés par des coopératives d'habitat constituées par les salariés de grandes sociétés (coopérative des militaires, de la Poste, des personnels de l'université, etc.). De ce fait, une large part des zones disponibles sont appropriées et deviennent inaccessibles à la large majorité de la population saint-louisienne qui n'appartient pas à ces corps de métiers. Si le manque d'équipement de ces zones freine l'installation des coopérateurs, elles sont encore largement inoccupées, mais économiquement et légalement inaccessibles.

Une pression foncière transférée dans les zones interstitielles

Dans un département où seuls 7,5 % de la population est salariée (ANSD (Sénégal), 2009), l'accès à un terrain légalement constructible est fortement contraint. Les seules zones encore disponibles sont des espaces interstitiels *non aedificandi* : zones inondables et franges des grands équipements urbains. Ces mêmes zones sont mises en valeur par les maraîchers de la ville.

Modalités d'appropriation des sols à Saint-Louis

La réglementation foncière sénégalaise distingue trois statuts aux terres :

- Le domaine national qui ne fait pas l'objet d'un droit de propriété, mais seulement d'usufruit et concerne essentiellement l'espace rural, le domaine national est principalement géré par les conseils ruraux,

- Le domaine de l'État séparé en domaine public (espaces naturels) et domaine privé (biens immobiliers de l'État),
- Les titres fonciers privés immatriculés au cadastre.

Outre le prêt et la location, la pratique habitante en ville retient trois modes d'acquisition ou d'occupation de terrains à Saint-Louis :

Maîtrise foncière	description
propriété	Le bail transformable en titre privé dans un lotissement sur un titre morcelé et loti ou sur un terrain du domaine privé de l'État.
Droit d'usufruit, mais forte vulnérabilité	La cession de peine ou acte d'achat qui regroupe différentes modalités d'achat de l'accès et de l'usage d'un terrain non immatriculés. Une cession de peine ne constitue pas un achat de foncier à proprement parlé, mais l'achat de la mise en valeur de l'ancien occupant (la peine : constructions, aménagements agricoles, arbres, etc.).
Aucun droit	L'occupation illégale de terres non mises en valeur dans différents domaines fonciers.

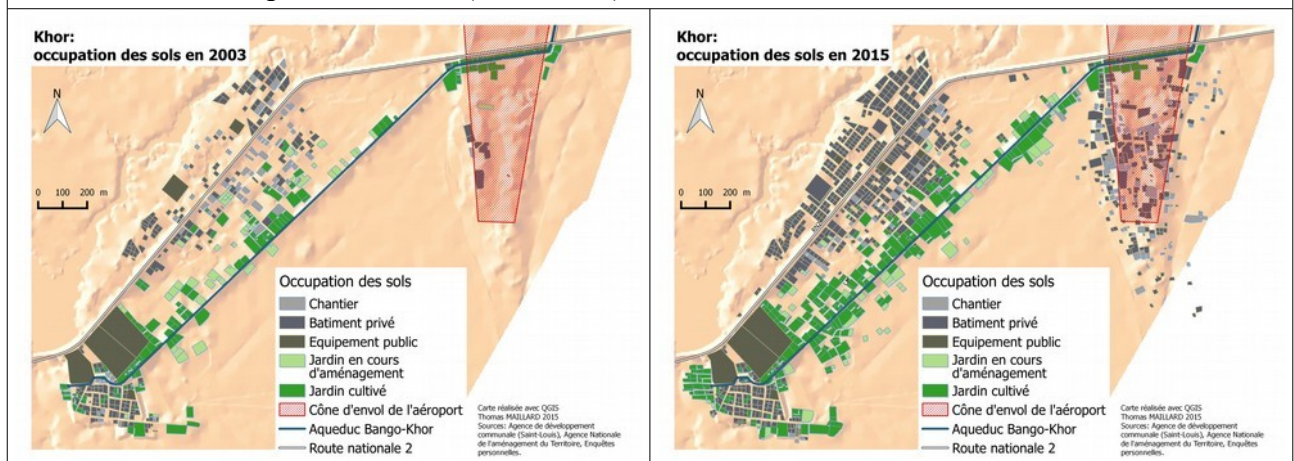
Pour aller vite, la stratégie des personnes qui n'ont pas les moyens d'obtenir un titre foncier est de mettre en valeur rapidement un terrain afin d'espérer voir régulariser son occupation ou le cas échéant obtenir un dédommagement de la peine ou une réattribution en cas d'expulsion. De ce fait, l'appropriation de parcelle dépend non pas d'une planification publique municipale, mais d'arrangements locaux entre voisins plus ou moins supervisés par les notables locaux lorsqu'ils existent.

Dynamiques foncières dans les quartiers de Khor-Usine

Un jardin de Khor-Cabane

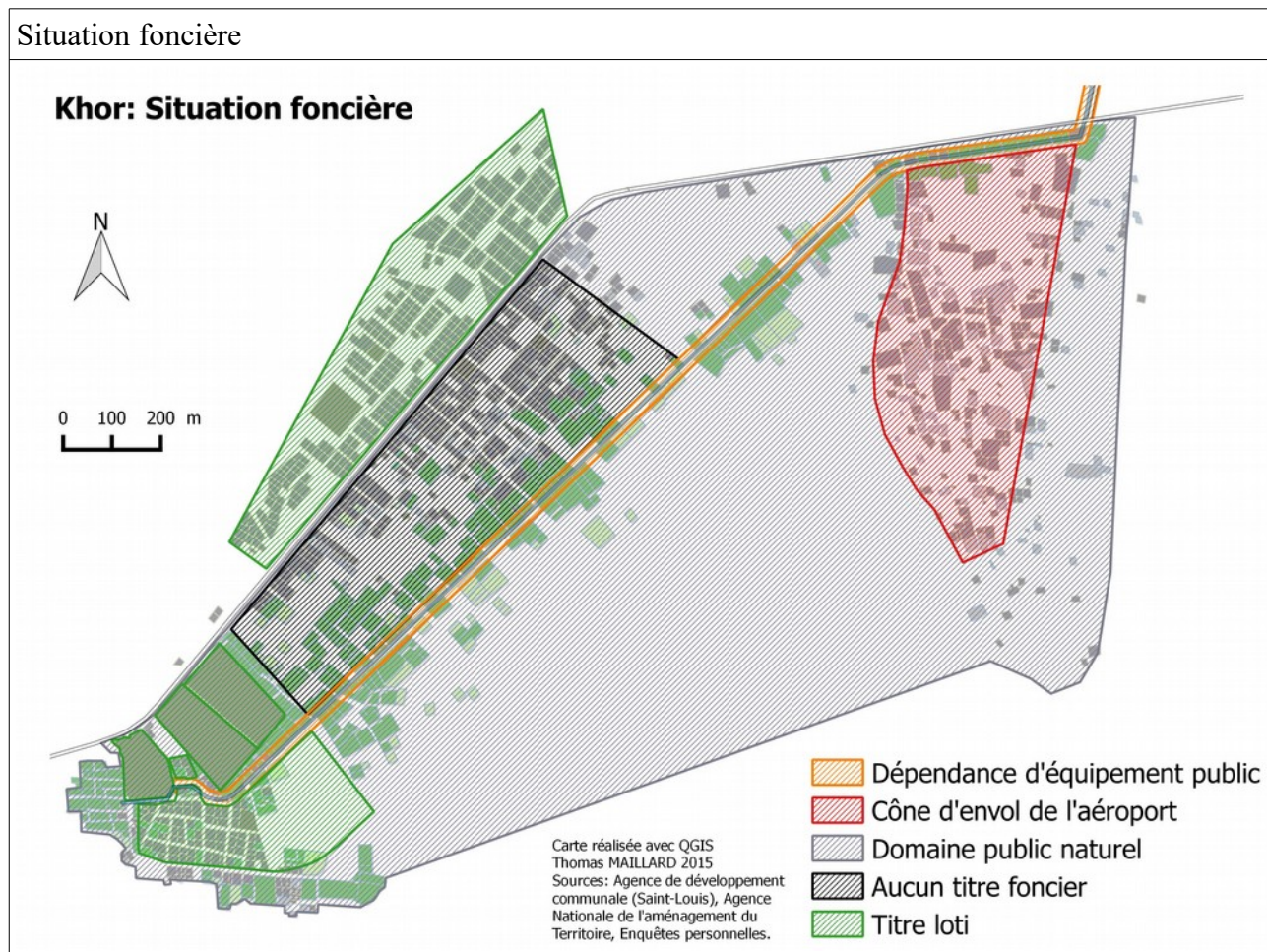


Évolution de l'occupation des sols (2003-2015)



Le quartier de Khor-Usine est bâti pour partie dans le lit majeur du fleuve Sénégal, le marigot de Khor et pour une partie très récente sur le sud du titre foncier de l'aéroport, dans le cône d'envol de la piste. Il constitue une zone interstitielle de la commune de Saint-Louis. Il est emblématique de l'activité maraîchère urbaine, car il comprend 158 exploitations maraîchères (2009). La majorité des

exploitants du quartier y résident aussi (98 % en 1999). Il illustre bien les dynamiques d'appropriation des sols observables dans les zones interstitielles. Je vais maintenant vous décrire plus précisément ces dynamiques dans deux zones : Ngolobougou, le noyau originel du quartier et Khar Yallah, l'extension la plus récente.



Ngolobougou : une production de foncier sous-tendue par l'activité maraîchère.

Ngolobougou constitue le cœur originel du quartier. Les premières implantations de logement datent de la fin des années 1940. À cette époque, c'est principalement une zone dédiée au maraîchage. Les parcelles cultivées sont aménagées autour de l'usine de traitement des eaux et le long de l'aqueduc d'approvisionnement en eau douce de cette usine. Les maraîchers s'approvisionnent en eau directement dans l'aqueduc à ciel ouvert. Progressivement, les parcelles cultivées sont remplacées par des logements et de nouveaux jardins sont aménagés. Le faible espace exondé disponible fait que les habitants du quartier remblaient des parcelles dans le marigot pour créer leur jardin. Au fil des successions, les jardins des parents sont fragmentés entre les enfants qui bâtissent alors leur propre maison familiale et remblaient plus loin un jardin maraîcher. À quelques exceptions près, chaque famille résidant dans cette zone cultive plusieurs jardins.

Planche photographique : Séquences de fabrication du foncier à Khor

1. Bornage et remblayage dans le marigot	2. Aménagement progressif du jardin
	
<p><i>T. Maillard, septembre 2013 (Khor Cabane)</i></p>	<p><i>T. Maillard, octobre 2015 (Khor Cabane)</i></p>
3. Culture du jardin entièrement aménagé	4. Construction des fondations d'un logement
	
<p><i>T. Maillard, août 2013 (Ngolobougou)</i></p>	<p><i>T. Maillard, septembre 2013 (Ngolobougou)</i></p>

De 1940 à 1990, la croissance de ce quartier est favorisée par l'urbanisation des quartiers maraîchers plus proches du centre-ville renforcé par la suppression d'une tarification avantageuse l'eau pour les maraîchers dans les années 1980.

En 1962, le cœur du quartier est loti, les terrains y font donc l'objet de titres de propriété. Deux zones d'extension sont prévues à Khor cabane (non immatriculée) et au sud-est est de Ngolobougou (immatriculée) dans lesquelles chaque famille du quartier disposerait de parcelles. Les jardins sont situés en périphérie de la zone immatriculée.

Deux événements viennent bouleverser cette planification. Le conflit sénégal-mauritanien de 1990 provoque le retour de nombreux migrants dans le quartier. Ils sont accueillis sur les parcelles familiales et ayant perdu leurs emplois entreprennent de remblayer des parcelles pour cultiver et dans l'espoir d'y bâtir un logement. L'inondation de 1994 détruit le mur de protection de la zone sud-est et les maisons du quartier de Khor-Eglise. La zone d'extension de Khor-Cabane accueille alors une partie des familles de Khor-Eglise, des réfugiés de Mauritanie et les projets de la zone sud-est sont abandonnés.

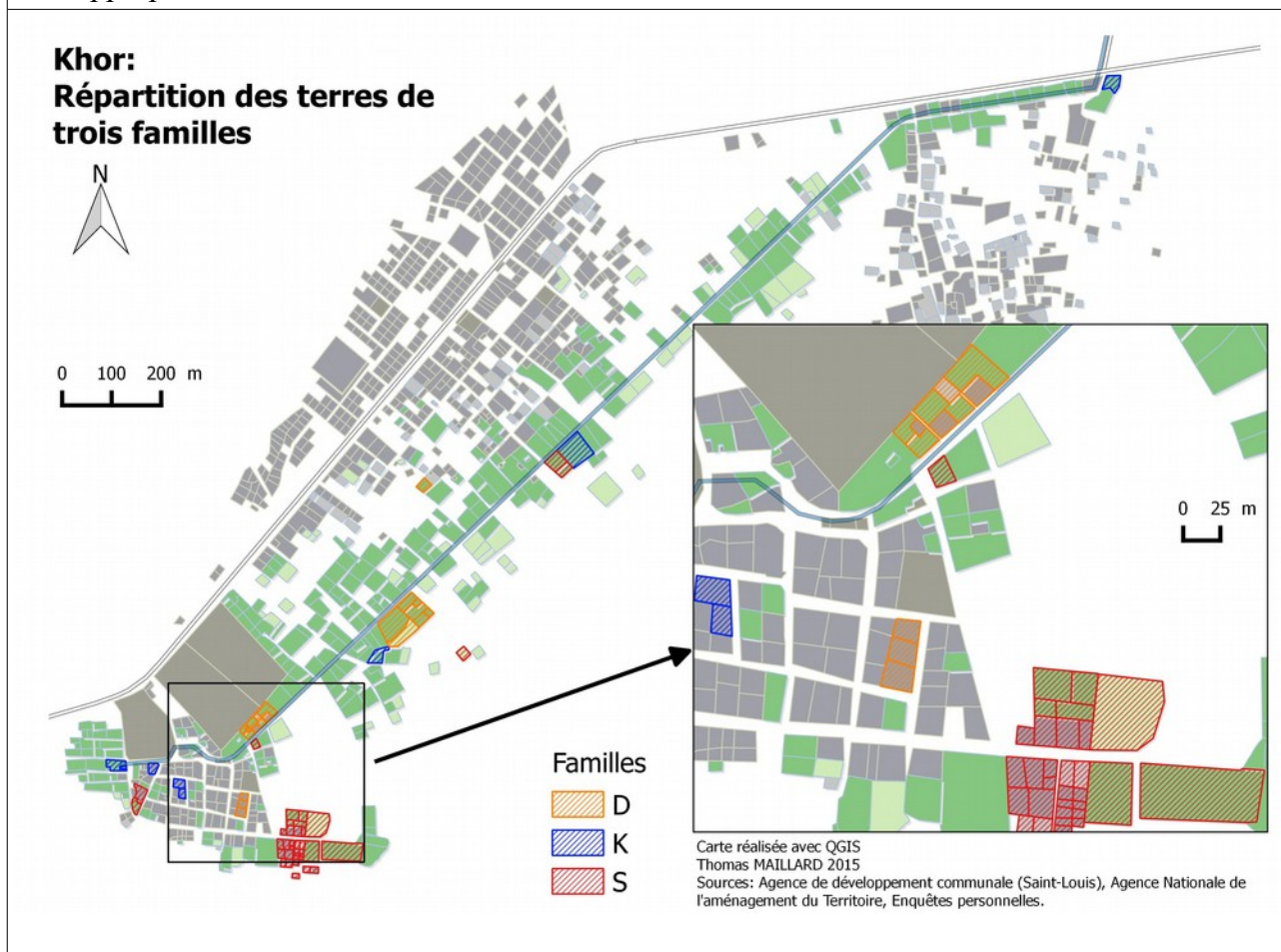
Cela conduit à l'extension du finage cultivé dans le marigot de Khor le long de l'aqueduc. Cette zone est alors découpée en parcelles et répartie entre les différentes familles de Ngolobougou par le

conseil des notables constitué des chefs des familles résidentes.

Les familles résidant à Ngolobougou perpétuent cette séquence de fabrication de foncier : remblai du marigot → aménagement et culture d'un jardin → construction du logement sur le jardin et remblai d'une parcelle cultivable plus loin. Cette pratique correspond, pour chacun des maraîchers interrogés, à une stratégie d'appropriation foncière. De plus, cultiver un jardin pendant au moins une dizaine d'années permet au remblai de se stabiliser avant la construction. Les maraîchers prévoient de léguer logements et terres cultivables à leurs enfants. Le quartier s'agrandit par la succession de ces micropolders cultivés. Les habitants disposent ainsi d'un vaste espace d'extension dans le marigot. Maraîchage et logement ne sont pas des utilisations des sols rivales. Elles sont complémentaires, car aménager un jardin constitue un passage obligé avant de construire sa maison. Pour illustrer cela, j'ai cartographié l'implantation de trois familles de Ngolobougou. Les jardins originels sont désormais des maisons familiales et de nouveaux jardins sont en cours de culture beaucoup plus à l'est et dans le marigot.

Toutefois, au fur et à mesure que les habitants prennent conscience que leur espace d'extension potentiel n'est pas infini, les modalités d'appropriation changent. Dans les années 1940, les terrains sont donnés aux personnes qui sont en mesure de les remblayer et de les cultiver. Même un étranger au quartier peut s'y installer gratuitement. Les terrains déjà aménagés font l'objet de prêts et dans quelques rares cas l'usage du terrain peut être acheté moyennant le coût de la peine (le remboursement des aménagements réalisés par le vendeur). Avec l'augmentation de la demande en terrain dans les années 1990, la location se développe auprès des personnes étrangères au quartier puis auprès des résidents. Enfin, plus récemment, depuis une dizaine d'années, les terrains font l'objet de ventes. On retrouve ici une dynamique foncière propre à de nombreux espaces ruraux africains (Jouve, 2007).

Une appropriation familiale des terres



Cette zone fait l'objet d'un fort encadrement foncier malgré son absence de reconnaissance par le cadastre. Chaque installation ou transaction se fait en concertation avec les notables et le voisinage, une trame viaire régulière et un alignement sont relativement bien respectés afin d'éviter les « *rénovations destructrices* » de l'État. Des cheminements de pneus sont collectivement installés pour relier les îlots. Cela a produit un quartier qui présente une trame urbaine relativement cohérente avec de nombreux équipements communautaires.

Exemple d'aménagement communautaire : les cheminements de pneus



Novembre 2015



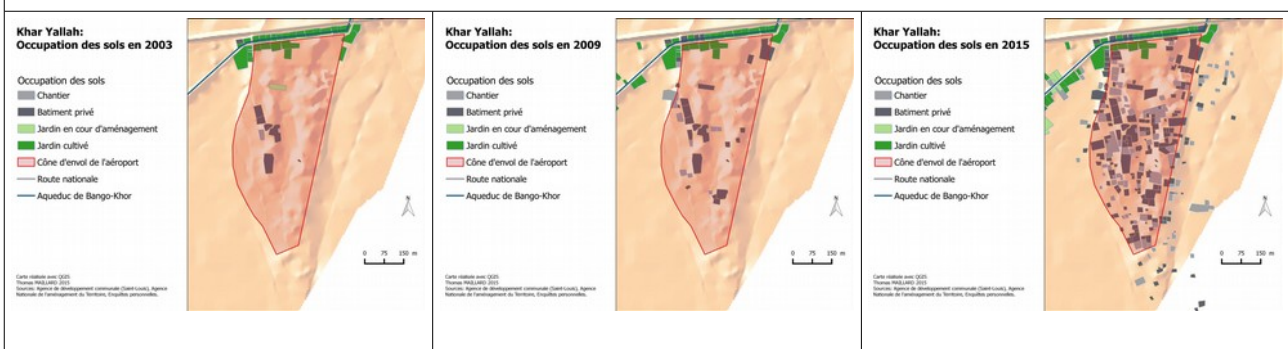
Août 2013

Une trame viaire cohérente, mais illégale à Khor-Cabane



Khar Yallah : une flambée de construction chaotique

Khar Yallah : Flambée de construction



Aux yeux de la loi, le sous-quartier de Khar Yallah n'existe pas. Dans la pratique, cette zone est sous la responsabilité du délégué de quartier de Khor-Usine. Principalement constituée du titre foncier de l'aéroport de Saint-Louis, cette zone est *non aedificandi*, mais une tolérance existe pour les activités agricoles et pastorales. La première installation d'un jardinier date de 1961. Jusqu'en 2011, il n'y avait que cinq maisons, quatre campements d'éleveurs et une quinzaine de jardins-vergers. En 2013, j'ai pu compter 152 constructions et chantiers en cours. Cette flambée de constructions récente correspond à la saturation du reste de l'espace urbanisable de la commune que je vous ai présenté précédemment. Ce sont principalement des personnes de faible revenu résidant

dans les quartiers saturés du centre-ville qui ont acheté des terrains dans cette zone. Petits commerçants, artisans ou employés de petites entreprises, ils ne sont pas membres des grandes coopératives d'habitat qui se sont approprié Ngallèle, et n'ont pas les moyens de racheter une parcelle de ces coopératives. La zone présente l'avantage de ne pas être inondable et constitue une opportunité intéressante pour des personnes résidentes dans les zones inondables du centre-ville. Les ventes de terrains sont le fait de courtiers irréguliers et peu scrupuleux. Un membre de la famille du premier occupant du quartier qui fait office de chef de quartier me décrivait beaucoup de conflits fonciers dans cette zone : souvent des terrains vendus par plusieurs personnes à des personnes différentes, ou des terrains situés sur l'emprise d'une ruelle.

Planche photographique : Khar Yallah, un quartier en chantier



Un corral dans un campement d'éleveurs



Étapes successives de chantier sur un même îlot : (1) bornage de pneus et empilement de parpaings, (2) fondation du mur d'enceinte, (3) mur d'enceinte en construction, (4) gros œuvre terminé.



Marquage des angles des terrains afin d'affirmer son occupation



En l'absence de raccordement au réseau électrique, les habitants utilisent des batteries de voiture.



Une des deux bornes-fontaines du quartier.



Stockage dans une cour de bidons remplis d'eau potable à la borne-fontaine.

Conscient de l'irrégularité et de la vulnérabilité de leur installation, les nouveaux occupants construisent rapidement un mur d'enceinte afin d'affirmer leur occupation dans l'espoir d'une régularisation future et le cas échéant de recevoir un dédommagement de la peine en cas d'opérations de déguerpissement.

Cette zone ne fait l'objet d'aucun encadrement légal, d'aucun encadrement foncier et le caractère récent, rapide et massif des installations empêche un quelconque encadrement par les notables. La trame est chaotique, le réseau viaire présente de nombreuses incohérences (route barrée par une construction, rétrécissement de la voie). Pour autant, les habitants commencent à s'organiser pour demander le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité. L'association de développement de Khar Yallah a déjà construit une école primaire, une mosquée et deux bornes-fontaines ont été installées.

Conclusion : urbanisation des zones interstitielles à Saint-Louis

Les chantiers flottants pendant la saison des pluies dans le marigot de Khor



Dans un contexte fortement contraint, le front d'urbanisation de la ville est transféré dans les zones interstitielles : frange des grands équipements public et zones inondables. Toutefois, ces zones ne font pas l'objet des mêmes pressions. Cette présentation succincte montre l'importance de certaines caractéristiques dans les stratégies foncières des individus, les modalités collectives de

gestion du foncier et les morphologies urbaines qui en découlent.

À l'ouest, le quartier s'est étendu progressivement sur une trame de jardins maraîchers situés en zone inondable. Du fait des difficultés d'implantation, il faut remblayer le terrain, l'extension du quartier est lente. Par ailleurs, ce sont principalement des membres des lignages résidents du quartier qui ont aménagé les nouveaux terrains aussi l'encadrement par les notables est très fort. L'extension lente et bien maîtrisée par les notables du quartier a abouti à une morphologie urbaine cohérente et peu de conflits fonciers malgré le caractère illégal de nombreuses installations. Le dynamisme de l'activité agricole et sa non-rivalité avec le bâti explique son maintien. Toutefois, les modalités d'accès ont évolué vers une monétarisation des terres.

À l'est, la zone de Khar Yallah a été massivement investie depuis 2011 par une population en marge du foncier légal. Le caractère non inondable et la facilité de construction de cette zone ont accéléré son urbanisation. Toutefois, le parcellaire ne s'appuie pas sur une trame préexistante de jardin, mais remplace une zone de parcours pastorale. Cette extension rapide dans une zone sans trame préexistante a abouti à une morphologie urbaine chaotique et de nombreux conflits fonciers. De plus, la maîtrise foncière dans cette zone est beaucoup plus incertaine, car elle appartient à l'aéroport de Saint-Louis et constitue une zone de sécurité (le cône d'envol). Si les jardins demeurent, le pastoralisme y a quasiment disparu.

Ces deux dynamiques foncières très contrastées mettent en évidence l'importance du rôle des notables dans la construction d'un quartier dit « informel ». Au regard des limites de l'action planificatrice des institutions publiques, les institutions communautaires ne peuvent les suppléer que dans des conditions bien précises : une urbanisation lente sur un parcellaire préexistant.

Bibliographie :

ANSD (SÉNÉGAL), 2009, « Situation économique et sociale de la région de Saint-Louis (2009) », Saint-Louis (Sénégal), Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, Service Régional de la Statistique et de la Démographie (SRSD) de Saint-Louis.

COLY A., SALL F., 2015, « Saint-Louis du Sénégal, les « aventuriers » de la terre », dans DELGADO RAMOS G.C. (dir.), *Inégalité et changement climatique : Perspectives du Sud*, CODESRIA, Dakar, p. 69-82.

JOUVE P., 2007, « Le jeu croisé des dynamiques agraires et foncière en Afrique subsaharienne », *Cahiers Agricultures*, 16, 5, p. 379-385.

SARR C., 1997, *Le peuplement, l'occupation de l'espace et l'aménagement du territoire du delta*, Club du Sahel, PLSR-ACDI.

SARR C., 2000, « Déséquilibre spatiaux et déphasage des aménagements dans l'urbanisation de la ville de Saint-Louis (Sénégal) », *AFRISOR (Afrique-Sociétés-Recherches). Revue des Sciences Sociales et Humaines*, 1, p. 59-92.

WADE C.S., DIOP O., 2000, « La croissance urbaine et ses incidences géographiques sur l'espace rural : le cas de la Commune de Saint-Louis et la Communauté rurale de Gandon », *AFRISOR (Afrique-Sociétés-Recherches). Revue des Sciences Sociales et Humaines*, 1, p. 13-58.

Travaux antérieurs :

MAILLARD, T., (2011), *La pérennité de l'horticulture périurbaine à Saint-Louis au Sénégal* (Mémoire de Master 1 de Géographie sous la direction d'Eve-Anne Bühler et d'Alphonse Yapi-Diahou [non publié]), Saint-Denis, Paris VIII Vincennes – Saint-Denis.

MAILLARD, T., (2012), *Pérennité, urbanité et citadinité de l'agriculture urbaine à Saint-Louis (Sénégal)* (Mémoire de Master 2 de Géographie sous la direction d'Eve-Anne Bühler et d'Alphonse Yapi-Diahou [non publié]), Saint-Denis, Paris VIII Vincennes – Saint-Denis.

MAILLARD, T., (2013), *Les maraîchers de Saint-Louis : un patrimoine en péril ?*, Université Paris 8, Saint-Louis (Sénégal), 31 p.

ROBINEAU, O., TICHIT, J. & MAILLARD, T., (2014), S'intégrer pour se pérenniser : pratiques d'agriculteurs urbains dans trois villes du Sud, *Espaces et sociétés*, vol. 158, n°3, p. 83-100.

Document audio-disuel

Maillard, Thomas. 2011. *Les Maraîchers de Khor, Saint-Louis, Sénégal, 2011*. WMV. Saint-Louis (Sénégal): Pôle Image du Département de Géographie de l'Université Paris 8. <http://youtu.be/UOuPaZBG2LM>.