



**HAL**  
open science

# Impacts de la résidentialisation du littoral sur le tourisme dans les communes de Diembéring et de Kafountine (Basse Casamance/Sénégal)

Sadou Bocoum

► **To cite this version:**

Sadou Bocoum. Impacts de la résidentialisation du littoral sur le tourisme dans les communes de Diembéring et de Kafountine (Basse Casamance/Sénégal). *Geovision*, 2024, 1 (11). hal-04929793

**HAL Id: hal-04929793**

**<https://hal.science/hal-04929793v1>**

Submitted on 4 Feb 2025

**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.

# **Impacts de la résidentialisation du littoral sur le tourisme dans les communes de Diembéring et de Kafountine (Basse Casamance/Sénégal)**

**Sadou BOCOUM**

*Doctorant en cotutelle entre le laboratoire Centre d'Etudes pour le Développement des Territoires et l'Environnement (CEDETE) de l'Université d'Orléans (France) et le laboratoire géomatique et environnement (LGE) de l'Université Assane SECK de Ziguinchor (Sénégal). Discipline : Géographie spécialité en environnement et risques.*

[sadoubocoum22@gmail.com](mailto:sadoubocoum22@gmail.com)

## **Résumé**

Le tourisme de la Basse Casamance repose essentiellement sur le type balnéaire avec la concentration de plusieurs hôtels, campements et auberges sur le littoral des communes de Diembéring et de Kafountine. Ces stations ne sont pas épargnées par la prolifération de la résidentialisation qui est devenue une question cruciale pour les acteurs touristiques et les élus. Cette contribution vise à analyser l'impact de la résidentialisation du littoral des communes de Diembéring et de Kafountine sur le tourisme. Cette étude, au-delà de la démarche cartographique qui a permis d'appréhender l'importance de la résidentialisation, s'appuie sur une approche quantitative et qualitative qui a permis d'analyser la perception de la population, et des responsables des structures d'hébergement.

Les résultats de la cartographie de ces installations montrent une forte concentration sur le littoral des deux communes. Au total, il a été recensé 136 résidences secondaires sur l'axe Cabrousse-Diembéring et 36 sur l'axe Abéné-Kafountine. Dans un secteur déjà en difficulté, dominé par la dégradation des infrastructures d'hébergement, ces aménagements constituent une réelle menace, voire une agression pour les acteurs de l'hôtellerie. De plus, selon ces résultats 82% des responsables de structures d'hébergement interrogés affirment être touchés par la concurrence des résidences secondaires et 18% affirment le contraire. De même, 64% des personnes interrogées dans la population locale estiment que cette situation est défavorable aux acteurs touristiques et 26% pensent que l'émergence des résidences secondaires n'est pas un problème pour les propriétaires d'hôtels et campements. Cette étude propose dans ce cadre des recommandations pour sécuriser le secteur touristique.

**Mots clés :** Sénégal, Diembéring, Kafountine, tourisme, littoral, résidences secondaires.

## **Impacts of Coastal residentialization on tourism in the municipalities of Diembéring and Kafountine (Basse Casamance/Senegal)**

### **Abstract**

Tourism in Basse Casamance is essentially based on seaside resorts, with a concentration of hotels, camps and inns along the coast in the communes of Diembéring and Kafountine. These resorts are not immune to the proliferation of residentialization, which has become a crucial issue for tourism stakeholders and elected representatives. The aim of this contribution is to analyze the impact of residentialization of the Diembéring and Kafountine coastal communities on tourism. In addition to the cartographic approach used to assess the extent of residentialization, this study is based on a quantitative and qualitative approach that analyzed the perceptions of the local population and those in charge of accommodation facilities.

The results of the mapping of these facilities show a strong concentration on the coastline of the two communes. A total of 136 second homes were identified on the Cabrousse-Diembéring axis and 36 on the Abéné-Kafountine axis. In a sector already in difficulty, dominated by the deterioration of accommodation infrastructures, these developments represent a real threat, even an aggression, for those involved in the hotel business. Moreover, according to these results, 82% of accommodation managers surveyed claim to be affected by competition from second homes, while 18% claim the opposite. Similarly, 64% of local people surveyed felt that this situation was unfavorable to tourism players, while 26% thought that the emergence of second homes was not a problem for hotel and campsite owners. In this context, this study proposes recommendations for securing the tourism sector.

**Keywords :** Senegal, Diembéring, Kafountine, tourism, coastline, secondary residence.

## **Introduction**

La prolifération des résidences secondaires et l'émergence de l'économie résidentielle est devenue un sujet d'actualité. D'après DIOMBERA (2010, p. 103), le début des années 1990 qui a été marqué par l'introduction des résidences para-hôtelières dans le but de diversifier l'offre d'hébergement a provoqué une recrudescence d'aménagements ponctuels dans un grand nombre de sites littoraux recherchés comme sur la Petite-Côte (Saly), et en Basse-Casamance (Diembéring, Cabrousse, Cap-Skiring, Kafountine et Abéné).

Les littoraux touristiques concentrent plusieurs structures d'hébergement, mais ne sont pas épargnés par le phénomène de résidentialisation. Les résidences sont représentées par de gigantesques constructions modernes, constituées en circuit fermé, très convoitées par les touristes. Cette convoitise se justifie en grande partie par la tranquillité et la sécurité à travers des fréquentations contrôlées. Elles sont par endroit construites à quelques mètres des eaux. L'économie touristique et résidentielle des régions côtières se manifeste par la création de richesses et d'emplois, dont bénéficient les populations locales, mais aussi les collectivités publiques. Les secteurs de la construction, du commerce et des services sont particulièrement soutenus par ce modèle de développement territorial, qui repose en premier lieu sur la rente foncière et l'arrivée de populations nouvelles avec un important pouvoir d'achat. Même si elles contribuent au développement local, certains acteurs touristiques comme les hôteliers ne sont pas en accord avec cette pratique concurrentielle et cachent des réalités.

Pour aborder cette thématique nous nous sommes posés quelques questions : Le phénomène de la résidentialisation du littoral est-il récurrent dans les communes de Diembéring et de Kafountine ? Quelle est la perception des acteurs sur les résidences secondaires ? Le tourisme de la zone fait-il face à des concurrences déloyales liées à la résidentialisation ? Ce travail vise à analyser la résidentialisation du littoral et voir les impacts sur le secteur touristique de ces deux communes. Il permettra de voir la perception et le positionnement des acteurs touristiques.

Pour ce faire, après la présentation de la zone d'étude et des outils et méthodes de collectes et de traitements de données, nous analysons les résultats en trois parties. La première aborde la résidentialisation dans la commune de Diembéring ; la seconde montre la résidentialisation dans la commune de Kafountine et enfin la troisième évoque le regard croisé des acteurs sur les impacts de la résidentialisation du littoral de ces deux communes.

### **Présentation des deux communes d'étude**

Les communes de Diembéring et de Kafountine se situent au sud du Sénégal, notamment dans la région de Ziguinchor (cf. figure 1). La commune de Diembéring se situe à l'extrême Sud-ouest de la Basse Casamance dans le département d'Oussouye. Elle fait partie de la zone la plus méridionale du Sénégal. Elle est limitée au Nord par le fleuve Casamance, au Sud par la commune de Santhiaba Manjack et par la République de Guinée-Bissau, à l'Est par les communes de Mlomp et Oukout et à l'Ouest par l'océan Atlantique. Cette commune est connue à travers la station du Cap Skiring et la reine de Cabrousse Aline Sitoé Diatta. Elle est la première destination touristique de la région.

La commune de Kafountine est située dans l'arrondissement de Kataba 1, plus précisément au nord-ouest de la région. Elle est limitée au Nord par la commune de Kataba 1, au Sud par le Fleuve Casamance, à l'Est par le marigot de Diouloulou, et à l'Ouest par l'Océan Atlantique (figure 1). Elle compte 19 villages dont 14 qui sont des îles et 5 qui sont situés dans la partie continentale. La partie insulaire couvre une superficie de 832 km<sup>2</sup>, soit 91,63% du territoire et la partie continentale couvre 76 km<sup>2</sup>, soit 8,37% du territoire. Elle est la deuxième destination touristique de la région.

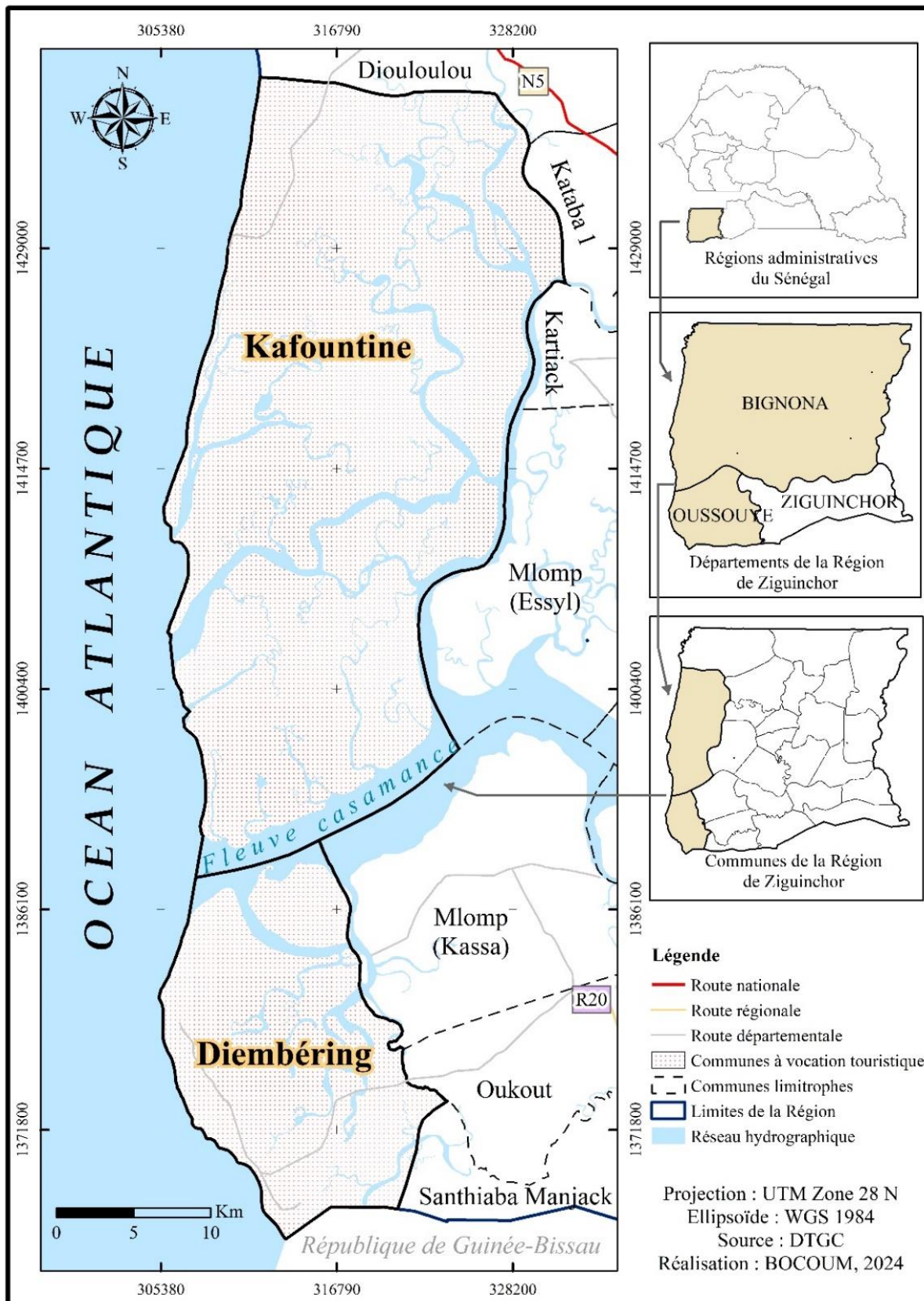


Figure 1 : Localisation des communes de Diembéring et de Kafountine

La position géographique confère à ces deux communes une richesse hydrologique importante propice au développement du tourisme balnéaire et du tourisme de découverte. En effet, à côté de l’océan

atlantique et du fleuve Casamance, elles possèdent des *bolongs* qui traversent la zone (marigot de Diouloulou, marigot de Kalissaye).

### 1. Matériels et méthodes

La méthodologie utilisée comporte un guide d’entretien adressé à des personnes ressources (hôteliers, élus, et guides touristique) sur les deux communes. Au total, 28 entretiens ont été réalisé dans les localités de : Kafountine, Abéné, Diannah, Carabane, Diembéring, Boucotte, Cap Skirring et Cabrousse. Les personnes interrogées sont choisies dans ces localités du fait qu’elles concentrent plus de résidences secondaires le littoral. De même, des enquêtes aléatoires par questionnaire ont été réalisé auprès de la population et des responsables des structures d’hébergement. Sur la base des données du recensement démographique de 2013, un échantillonnage aléatoire simple a été appliqué pour interroger 10 % des chefs de concessions de dix localités dans les deux communes d’étude. Pour obtenir la taille de l’échantillon, la formule suivante a été adopté  $n = N*10/100$ . Le (n) représente la taille de l’échantillon qui est égale à 465 concessions ; le (N) représente la population cible ou le nombre total de concessions des dix localités 4644 concessions (ANSD, 2013), donc  $(n= 4644*10 / 100)$ , ce qui donne 464,4 soit 465 chefs de concessions à interroger (Cf. tableau 1).

**Tableau 1 : Echantillonnage et localités ciblées pour les enquêtes dans les deux communes.**

Echantillonnage de localités ciblées pour les enquêtes de la commune de Kafountine				
N°	Localités retenues	Concessions	Ménages	Nbre de chef de concession enquêté
1	Abéné	496	644	50
2	Diannah	290	440	29
3	Diogué	122	145	12
5	Kafountine	2011	4485	201
6	Saloulou	56	103	6
Total	5	2919	-----	298

Echantillonnage de localités ciblées pour les enquêtes de la commune de Diembéring				
N°	Localités retenues	Concessions	Ménages	Nbre de chef de concession enquêté
1	Boucotte (Diola et Ouolof)	309	605	31
2	Cabrousse (Mossor et Nialou)	524	1149	52
3	Cap Skirring	567	2165	57
4	Diembéring	249	504	25
5	Karabane	20	21	2
Total	5	1669	4444	167

Source : S. BOCOUM, 2021.

La concession constitue l’unité de l’échantillon et le chef de ménage l’unité de référence. Autrement dit, les calculs sont faits à partir du nombre de concession pour interroger les chefs de ménages qui se trouvent dans les concessions. Ce choix se justifie par la difficulté de trouver un chef de concession, car dans ces localités la plupart des concessions sont constituées par le regroupement de divers ménages indépendants qui rendait difficile de trouver un seul chef de concession pour mener l’enquête. Pour pallier cela, interroger un chef de ménage dans chaque concession a été le choix le plus adapté. De même, des enquêtes auprès des hôteliers ont été réalisé. La même méthode a été utilisée, ce qui a permis d’obtenir **47 responsables** de réceptifs touristiques répartis dans ces sept localités (Kafountine ;

Abéné ; Carabane ; Diembéring ; Boucotte ; Cap Skirring et Cabrousse). En effet, parmi eux, 32 % se situent dans la localité de Kafountine, 26 % au Cap Skirring, 15 % à Abéné ; 13 % à Boucotte, 6 % à Carabane et 2 % à Diembéring et Cabrousse. Les enquêtes sont réalisées sur l'application *KoBoCollect*, installée dans les smart phones qui donne directement des résultats par graphiques et par tableaux. Les tableaux sont exportés sur Excel pour avoir plus d'options pour le traitement des données recueillies. La collecte de données cartographiques à partir d'un GPS a été réalisée. En outre, il s'agit des relevés des coordonnées des installations des résidences secondaires sur le littoral des communes de Diembéring et de Kafountine, allant de Cabrousse à Abéné. L'objectif de ce travail de terrain est de réaliser la cartographie de l'occupation du sol des résidences secondaires dans ces deux communes d'étude. Après la collecte, Excel a été utilisé pour le prétraitement des données avant de réaliser la cartographie sur le logiciel ArcGis. Cette méthodologie a permis d'obtenir des résultats analysés ci-après.

## **2. Résultats**

### **2.1. Etat du phénomène de la résidentialisation sur le littoral des communes de Diembéring et de Kafountine**

#### ***2.1.1. Emergence de la résidentialisation sur le littoral de la commune de Diembéring***

L'émergence de la résidentialisation sur les stations balnéaires est devenue une question d'actualité. Le tourisme de la commune de Diembéring est touché par ce phénomène. La dernière décennie est marquée dans cette commune de Diembéring par l'avènement des résidences privées de tourisme. Sur l'axe Cabrousse-Boucotte, on note une importante concentration de résidences secondaires. Les localités de Cap-Skirring et de Cabrousse abritent la quasi-totalité de ces types d'hébergement (figure 2).

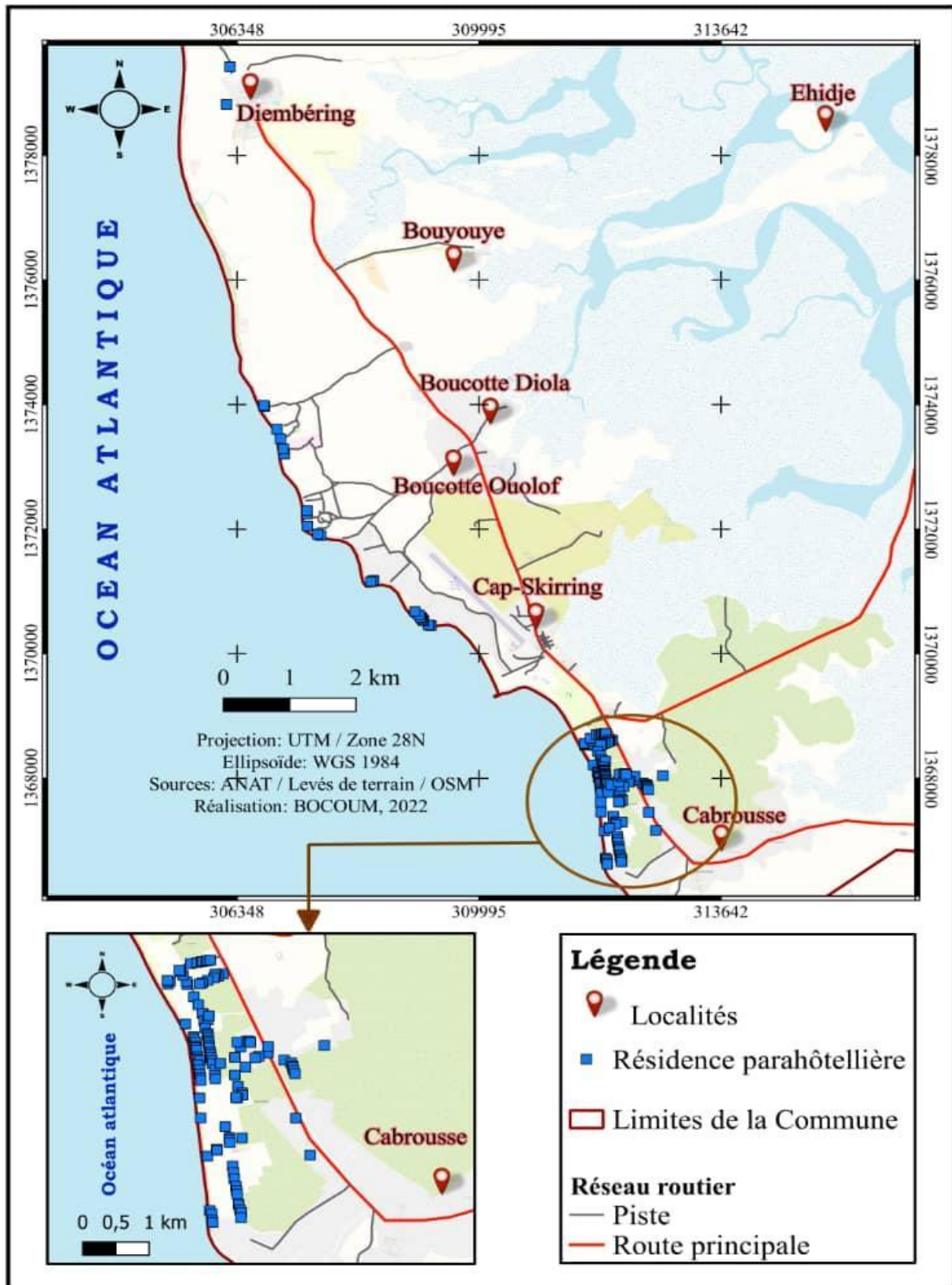


Figure 2 : Cartographie des résidences secondaires sur l'axe littoral Cabrousse-Diembéring.

L'observation de la figure 2 permet de constater l'importance de la résidentialisation sur le littoral de la commune de Diembéring. Avec un GPS, nous avons parcouru l'axe Cabrousse Diembéring pour collecter et cartographier les résidences secondaires. Au total nous avons répertorié 136 résidences secondaires sur cet axe.

### ***2.1.2. Essor de la résidentialisation sur le littoral de la commune de Kafontaine***

La commune de Kafontaine n'est pas épargnée par l'installation de nombreuses résidences secondaires sur le long de son littoral. Les propriétaires de ces résidences viennent souvent avec des moyens colossaux qui leur permettent d'avoir des espaces bien placés. Ainsi, elles sont pour la plupart construites au bord de l'océan et sont équipées de matériaux modernes. Elles se distinguent par leurs accès limités et leur tranquillité qui permettent aux touristes de profiter pleinement de leur séjour. Cette réputation faite en quelque sorte de la différence et/ou l'avantage par rapport aux campements qui sont toujours gorgés de jeunes qui espèrent gagner leur pain quotidien qu'auprès des touristes. On note que l'émergence des résidences secondaires est très importante dans la zone de Kafontaine. Depuis quelques décennies, le littoral de la commune de Kafontaine a enregistré plusieurs installations résidentielles. Sur l'axe Abéné-Kafontaine on note progressivement une installation de résidences secondaires (cf. figure 3) sur le littoral.



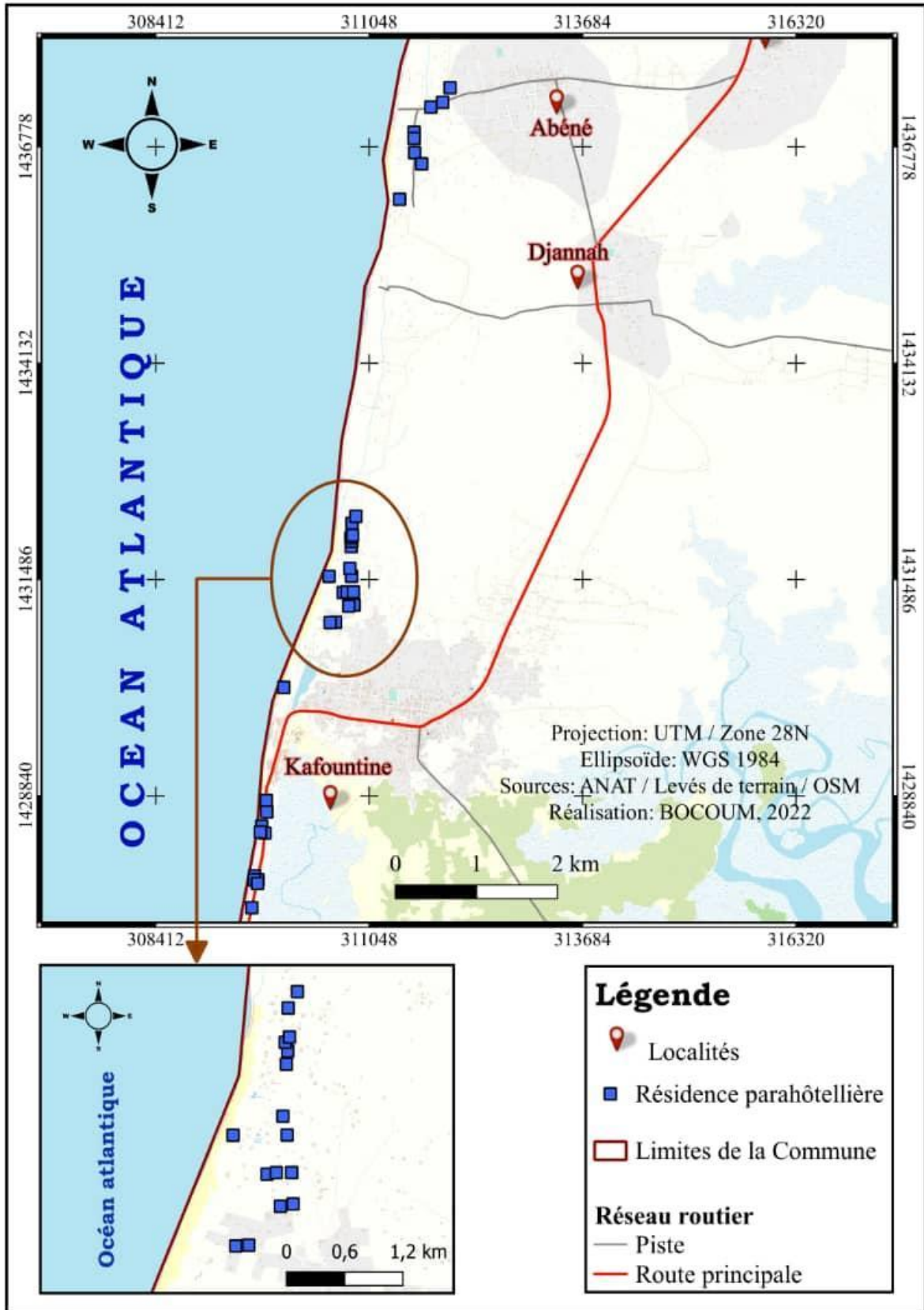


Figure 3 : Cartographie des résidences secondaires sur l'axe littoral Abéné-Kafountine.

L'analyse de la figure 3 montre l'installation de quelques résidences entre Kafountine et Abéné. On constate cependant que la résidentialisation est plus importante dans la commune de Diembéring que dans celle de Kafountine. Les résidences répertoriées dans la commune de Diembéring triplent celles rencontrées dans la commune de Kafountine qui sont au nombre de 37 (collecte par GPS). On note plus de résidences dans la localité de Kafountine et Abéné. En revanche, le littoral de Diannah n'a pas encore fait l'objet d'installation résidentielle.

La résidentialisation est un phénomène connu sur le littoral des deux communes. Beaucoup de propriétaires terriens cèdent leurs terres ou espaces agricoles, face à des offres alléchantes (2 à 3 millions F CFA pour des parcelles de 20/20 m ou 20/15 m à Cabrousse ou Boucotte en fonction de l'emplacement par rapport à la route principale ou de l'océan) que certains n'arrivent pas à refuser à cause de leurs besoins. Souvent, ce sont des étrangers ou des personnes vivant à l'étranger qui investissent dans la résidentialisation qu'ils considèrent en amont comme des maisons de vacances. Ces résidences sont installées non loin de la plage. La commune de Diembéring enregistre plus d'installations résidentielles que celle de Kafountine. L'axe Cap Randoulène-Boucotte concentre plusieurs dizaines de résidences. Dans la commune de Kafountine, ces structures sont installées de manière dispersée.

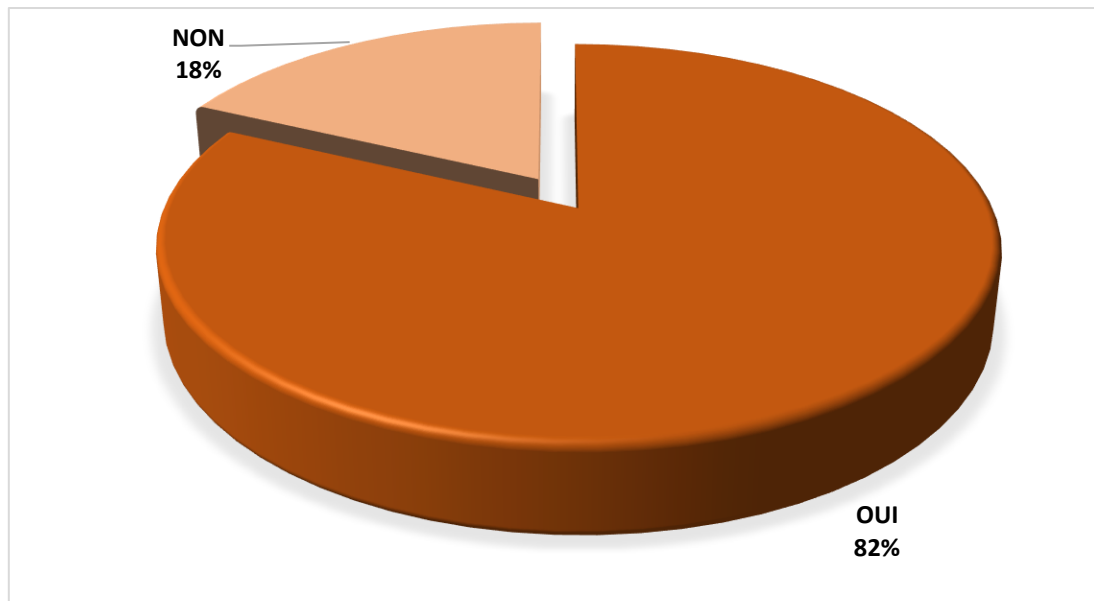
Ces installations sont de grandes consommatrices d'espace et leur position stratégique sur le long du littoral amoindrit l'aptitude de cet espace à faire face aux effets de vagues. Elles occasionnent la destruction de la végétation et les dunes de sable qui servaient à protéger le littoral de l'agression des vagues. Les littoraux, jadis naturels, sont de plus en plus artificialisés et perdent leur rôle de tampon entre terre et mer. Ainsi, des zones de nourriceries, vasières côtières ou mangroves sont polluées, détériorées ou détruites. Cette pression foncière a éventuellement des répercussions sur le littoral qui pourraient contribuer à l'émergence des contraintes naturelles et anthropiques.

## **2.2. Regard croisé des acteurs sur les impacts de la résidentialisation du littoral des communes de Diembéring et de Kafountine**

Dans un secteur déjà en difficulté, dominé par la dégradation de l'offre et la baisse vertigineuse de la demande, ces aménagements constituent une réelle menace, voire une agression pour le secteur de l'hôtellerie. Pour faire leur cartographie, nous avons procédé à la phase de collecte qui était l'une des plus compliquées, car les propriétaires n'acceptent pas d'aborder la question sur la résidentialisation par ce qu'ils considèrent qu'ils ont des maisons où ils passent leurs vacances ou leurs retraites. C'est tout le contraire de ce que pensent les hôteliers ou propriétaires de campements qui les voient accueillir des touristes. Ainsi, pour répertorier ces structures para-hôtelières nous avons été aidé par des personnes qui travaillent dans le milieu et qui peuvent faire la différence entre maison et résidence. Notons qu'il est rare de trouver des maisons familiales dans ces zones.

Nos enquêtes ont permis de comprendre que ce phénomène est bien connu dans les deux communes. En effet, sur les 465 personnes interrogées, 308 personnes, soit 66% des interrogés affirment connaître le phénomène de résidentialisation dans leur localité, contre 146 personnes, soit 32% qui disent n'avoir aucune idée de l'existence de ce phénomène et 11 personnes, soit 2% qui n'ont pas répondu à la question. Parmi les 308 individus conscients du problème de résidentialisation, 39% ont déclaré en avoir pris connaissance il y a moins de 5 ans ; tandis que 29% l'ont découvert entre 5 et 10 ans auparavant. De plus, 23% en avaient connaissance il y a 10 à 15 ans, et enfin, 9% ont été informés de cette situation il y a plus de 15 ans.

De la même manière, nous avons poursuivi notre étude avec ces 308 individus. Parmi eux, 197 personnes, soit 64%, jugent que la présence croissante de résidences secondaires nuit aux acteurs du secteur touristique, tandis que 26% estiment que cette émergence n'est pas un problème pour les propriétaires des campements. Parmi les 197 individus considérant cette situation défavorable pour les acteurs touristiques, 161 pensent qu'elle entraîne une diminution du chiffre d'affaires des hôteliers, 128 estiment qu'elle engendre une concurrence déloyale et 41% ont mentionné d'autres répercussions telles que le chômage. Ces mêmes questions ont été posées aux responsables d'établissements d'hébergement. Ainsi, 82% d'entre eux affirment être impactés par la concurrence des résidences secondaires, tandis que 18% soutiennent le contraire (figure 4).



**Figure 4 :** Point de vue des responsables de structures d'hébergement (RSH) sur la concurrence des résidences secondaires (Données d'enquêtes RSH, Bocoum, 2022).

Les conséquences de la prolifération des résidences secondaires sont la baisse des chiffres d'affaires selon 29 responsables, pour 26 personnes. Il s'agit de la concurrence déloyale et pour 20 personnes, il s'agit de l'accroissement du taux de chômage dans le secteur. La résidentialisation est un phénomène devenu planétaire et son apport dans le secteur est négligeable comparé au tourisme hôtelier. L'apport des résidents à l'économie locale peut ne pas être à la hauteur de ce que les finances publiques pourraient attendre des paiements de taxes et contributions locales. Alors que les charges relatives à la gestion et à l'aménagement du territoire pèsent substantiellement sur les finances locales, les résidents secondaires d'origine étrangère échappent souvent au paiement de l'impôt.

Les communes de Diembéring et de Kafountine ne sont pas épargnées par l'accroissement de la résidentialisation. Cette situation qui crée des conflits d'usage sur le littoral est devenue le combat des responsables de structures d'hébergement qui voient la dynamique de leurs activités menacée. La situation de concurrence actuelle est remarquée dans le secteur touristique à travers l'hébergement. Auparavant l'hôtellerie dominait toutes les autres formes d'hébergement liées au tourisme. À la suite des enquêtes, la lumière a été faite. Les résidences accueillent beaucoup plus de locataires que tous les autres types d'hébergement de la commune. La tendance est totalement différente avec les données aéroportuaires du Cap-Skiring (saison 2017-2018). L'aéroport du Cap-Skiring accueille beaucoup de touristes venus spécialement à bord des vols commerciaux du Club Med. De toute évidence, ces derniers logent au Club Med. Donc, l'aéroport enregistre un taux de 86% de touristes qui résident à l'hôtel contre 14% logés dans les Campements, Auberges, Résidences ou chez un ami.

Ces indicateurs analysés démontrent que la commune de Diembéring est une zone touristique pionnière au niveau national. La gestion de ce secteur implique plusieurs acteurs aux compétences complémentaires. La demande touristique est majoritairement occidentale avec une clientèle vieille attirée par le loisir et les vacances. La commune a tout de même connu des situations inquiétantes au cours de son évolution touristique marquée par la baisse des arrivées touristiques, la fermeture de quelques réceptifs et l'avènement d'un nouveau type de logement (résidence privée) à caractère concurrentiel pour l'hôtellerie et les autres formes d'hébergement classiques. Cette situation suscite un bon nombre d'interrogations sur la pérennité de cette activité.

Le développement du littoral, notamment en faveur de l'économie résidentielle constitue un facteur de blocage de l'économie hôtelière, qui était un atout de l'économie nationale. Les résidences sont devenues une menace et un conquérant supplémentaire de l'hôtellerie. Lors des entretiens, cette question attire le plus les responsables de structure d'hébergement, car ce phénomène est devenu une contrainte pour le développement de leur activité. D'après le responsable de l'hôtel Villa des pêcheurs de Cap Skiring,

*« L'activité touristique dans la commune de Diembéring souffre de la clandestinité. Les deux sont marquées par une installation rapide de résidences secondaires qui jadis sont déclarées par leurs propriétaires comme étant des maisons. Elles sont construites à l'image de réceptifs d'accueil touristique en alliant architecture moderne et traditionnelle. Souvent les propriétaires ne sont là que pendant une partie de l'année, pour la plupart pendant l'hiver mais ils accueillent tout le temps des touristes chez eux tout en sachant qu'ils ne sont pas des acteurs touristiques et ils n'ont pas le droit d'accueillir. S'ils veulent se lancer dans l'hébergement c'est simple ils n'ont qu'à se déclarer et comme ça il paye des taxes et impôts comme tous les acteurs. Mais c'est inconcevable que les personnes qui payent des taxes et impôts et qui créent de l'emploi des jeunes ne profitent pas des touristes. Alors s'il n'y a pas de touristes dans nos locaux comment pourra-t-on payer nos employés et entretenir nos structures ? Je pense qu'il y a trop de négligence sur ce point et se sont les hôteliers qui en souffrent » (Entretien responsables de structures d'hébergement, Bocoum, 2021).*

De même, dans la commune de Kafountine, ces aménagements constituent une sérieuse menace, voire une agression pour les propriétaires des campements qui ont leurs licences touristiques. Le secteur touristique est déjà en difficulté et cela se justifie par la baisse de la fréquentation. À cela s'ajoute l'impact des résidences secondaires qui font des concurrences déloyales. Dans la localité de Kafountine, entre le quai de pêche et l'hôtel le Karone, on note une concentration importante de résidences secondaires. Le même cas est perceptible à Abéné. La plupart de ces aménagements appartient à des étrangers qui ne viennent souvent qu'en période de vacances d'hiver accompagnés de leurs amis qu'ils logent durant tous leurs séjours. Ces derniers considérés comme des touristes devaient être profitables aux campements et aux restau-bars homologués, mais malheureusement ils sont hébergés dans ces résidences. De base, les propriétaires de résidences secondaires ne se signalent pas comme étant des acteurs touristiques mais profitent pleinement du tourisme au détriment des acteurs reconnus par l'État. Les acteurs touristiques déplorent le développement de résidences secondaires qui sont devenues des concurrents et qui perturbent le tourisme hôtelier dans la commune. Pour le gérant du campement Sitokoto de Kafountine,

*« Les touristes descendent dans la commune mais on se demande où ils logent, on les voit dans le village et les campements sont toujours vides. Les campements ne fonctionnent plus comme avant car on n'est pas protégé par les autorités et pourtant les charges qui pèsent sur nous sont énormes » (Entretien responsables de structures d'hébergement, Bocoum, 2021).*

Économiquement, le tourisme résidentiel tue le tourisme hôtelier, car on note une baisse de la clientèle dans les hôtels et il y a moins de retombées. D'ailleurs, de plus en plus d'hôteliers se plaignent de cette forme de tourisme. D'après le propriétaire du Campement Fouta Djallon de Kafountine,

*« d'Abéné à Kafountine, il y a beaucoup de résidences. Ces propriétaires accueillent des touristes chez eux qui devaient normalement séjourner dans les campements où hôtels. La multiplication de ces résidences est en train de tuer petit à petit le tourisme, pour être honnête, nos activités ont baissé, nous avons des chambres qui répondent à la norme et nous avons des employés mais nos activités ne se développent pas comme il se devait. Ce qui fait qu'on est obligé de réduire nos travailleurs » (Entretien responsables de structures d'hébergement, Bocoum, 2021).*

En amont, elles étaient destinées à appuyer l'activité touristique en diversifiant l'offre, mais dorénavant les résidences secondaires sont devenues de véritables goulots d'étranglement pour le tourisme. Cette situation concurrentielle est très défavorable pour les hôteliers et les campements. Et l'État ne protège pas les acteurs touristiques qui créent de l'emploi et qui payent des taxes. Les résidences secondaires occasionnent une concurrence déloyale vis-à-vis des gérants de campements. Elles ne payent pas de taxes et elles contribuent largement à la baisse des chiffres d'affaires des acteurs touristiques et du tourisme. En effet, elles sont laissées sans le moindre contrôle et c'est ce qui fait qu'elles sont de vraies conquérantes tout en profitant plus du tourisme que les acteurs qui s'investissent dans le secteur. L'ex-maire de Kafountine Diatta V. s'est prononcé sur cette question,

*« Les acteurs touristiques nous interpellent toujours sur la question de résidence secondaire et plusieurs sont ceux qui pensent qu'on soutient ces propriétaires. La municipalité ne peut pas soutenir les résidences secondaires dans la mesure où elles ne payent pas de taxes sur les hébergements qu'ils font de manière clandestine. Il est arrivé à plusieurs reprises à nos acteurs compétents de descendre pour faire le contrôle mais les propriétaires leurs font savoir qu'ils sont venus avec des amis, ils ne peuvent pas se séparer et ils les hébergent à titre gratuit. Je pense qu'à ce niveau on ne peut pas faire grande chose parce qu'on n'a pas de preuves particulières pour penser aux sanctions ou autres. Je dis souvent à ces acteurs touristiques qu'on doit travailler en collaboration pour régler ce problème car c'est eux qui sont en cohabitation avec les résidences secondaires dans la zone, donc ils savent qui héberge des touristes contrairement à nos agents qui ne descendent que périodiquement pour des contrôles » (Entretien personnes ressources, Bocoum, 2021).*

Dans tous les cas, leur installation est déplorée par les acteurs touristiques qui considèrent qu'elles sont concurrentielles. En revanche, certains pensent qu'elles jouent pleinement leur partition dans le développement local car elle emploie des jeunes, parfois sans qualification et participent à la dynamique du marché local et des activités socio-économiques dans ces communes rurales. Malgré leurs effets néfastes sur les campements, elles ont des effets bénéfiques sur l'économie locale. Les résidences créent des opportunités d'emplois qui ne demandent pas un certain niveau de qualification. La plupart des emplois offerts sont à faible niveau de revenus et sont surtout ceux de gardiennages, de domestiques, et de jardinages.

Même si elles sont perçues comme étant des éléments perturbateurs du tourisme, certains pensent qu'elles participent pleinement au développement socio-économique. Les propriétaires de ces résidences viennent toujours avec des visiteurs qui en temps normal ne viendront sûrement pas dans la région, car elle a été classée depuis plusieurs années en zone rouge. D'après Tamba D. acteur touristique et ancien DRH de l'hôtel Alizé de Cap Skirring,

*« Les résidences secondaires ont sauvé le tourisme de la Casamance ces dernières années. Il faut comprendre ceux qui critiquent, c'est une chose normale car chacun essaye de tirer en sa faveur et il y a des propriétaires des réceptifs qui critiquent. Moi je pense qu'ils doivent fréquenter des forums afin de collaborer avec des tours opérateurs ou des agences de voyage pour promouvoir la destination Basse Casamançaise et vendre leurs activités. Je pense que c'est ce que les propriétaires des résidences ont fait, bouche à oreille. On peut les en vouloir sur le fait qu'ils disent qu'ils ne font pas d'hébergement mais il faut apprécier le fait qu'ils ont pu amener des touristes dans la région. Ces visiteurs reviennent souvent et ils incitent d'autres aussi à venir ce qui fait que la destination va être dynamique. Et ce que les gens négligent et que dans ces résidences il y a des jardiniers, des cuisiniers, des femmes de ménages, des gardiens et des fois des chauffeurs...mais ces jeunes sont tous du pays donc ces résidences participent à la création de l'emploi. Il ne faut pas oublier qu'ils font également leurs courses dans les marchés locaux, boucherie et également au quai pêche. Si tout ce qu'on vient de dire-là ne signifie pas participer au développement, alors j'envie de savoir ce que cela veut dire. Je suis convaincu que la population est consciente de leur apport sinon cela va mal tourner. Je suis acteur touristique mais je trouve que ces résidences jouent un rôle important dans nos localités car si ce n'était pas elles, vous n'allez pas voir des touristes ici en cette période de covid avec toutes les restrictions qui vont avec. Mais ils viennent parce qu'ils ont leur maison ici et ils viennent avec leurs amis et le tourisme local est sauvé. Les hôteliers doivent comprendre que le tourisme ne se limite pas qu'à l'hôtellerie, le secteur est ouvert et tout le monde peut en profiter » (Entretien responsable de structures d'hébergement, Bocoum, 2021).*

Dans tous les cas, leur installation est déplorée par les acteurs touristiques qui considèrent qu'elles sont concurrentielles. Le développement du tourisme a entraîné l'arrivée de résidents avec un pouvoir d'achat élevé. Cette arrivée met en contact deux populations ayant des intérêts et des niveaux de vies divergents. De cette situation peut découler sur des conflits d'usage qui aboutissent à une ségrégation socio-spatiale.

Dans les stations de Kafountine et de Cap-Skirting les autochtones sont obligés d'habiter loin de la zone maritime à cause de la montée des prix du foncier. L'observation sur le terrain permet de constater cette situation. En effet, sur le long du littoral, on rencontre rarement des habitants locaux. Cette nouvelle stratification socio-spatiale opposant quartiers résidentiels et bas quartiers des locaux entraînent la frustration des autochtones qui subissent les effets de la touristification de leur territoire. La ségrégation spatiale se précise et se renforce avec la privatisation des plages par endroit et sont réservées aux riches au détriment des locaux.

En outre, les parcelles qui servaient à l'agriculture de plateau sont morcelés et vendus à cause de la demande de plus en plus importante. Le constat montre également que les vendeurs préfèrent des acheteurs étrangers qu'ils considèrent comme les plus offrants. Si le diola est connu pour son attachement au foncier (qui est un patrimoine et source de richesse), aujourd'hui, on assiste à une nouvelle tournure. Le foncier morcelé est vendu dans ces zones touristiques pour régler les problèmes de la famille, par exemple financier des projets d'études ou des voyages des membres de la famille. Cette situation met en difficulté les secteurs d'activité traditionnels comme la riziculture. La croissance des surfaces bâties s'effectue sans réel respect des normes et politiques, tant en matière d'urbanisation que des articulations entre la fonction résidentielle et la fonction de production. De même, ce développement favorise la dégradation du tissu social. Les jeunes s'engagent quelquefois dans la prostitution illégale avec des touristes étrangers, souvent plus âgés qu'eux. De même, certains travailleurs saisonniers accumulent plusieurs postes (jardiner, chauffeur, gardinier, etc.) sans contrat ni de base légale. De plus, certains se convertissent pour pratiquer des activités en lien avec le tourisme surtout pendant la haute saison (vendeur d'objets d'art, acteurs culturels, guides touristiques, etc.). L'absence de contrôle a fait naître plusieurs pratiques qui jadis était méconnues dans ce milieu.

En revanche, certains pensent que les résidences secondaires jouent pleinement leur partition dans le développement local, car elle emploie des jeunes et parfois sans qualification et participent à la dynamique du marché local et des activités socio-économiques dans ces communes rurales. Elles créent des opportunités d'emplois qui ne demandent pas un certain niveau de qualification. La plupart des emplois offerts sont à faible niveau de revenus et sont surtout ceux de gardiennages, de domestiques, et de jardinages. En fixant mieux la clientèle, l'économie résidentielle assure davantage de stabilité de revenus et d'emplois sur les territoires. Pendant la période de covid 19, les campements et hôtels peinaient à avoir des clients et étaient obligés de restreindre leurs employés. Les rares touristes qu'on rencontrait logeaient pour la plupart dans des résidences (venus avec leurs amis), ce qui permettait de maintenir quelques emplois saisonniers.

Les conflits d'usage autour du littoral entre les acteurs touristiques dans l'hébergement, les propriétaires de résidences et la population dans les communes de Diembéring et de Kafountine sont d'actualité. Si certains ne sont pas contents de l'émergence et des pratiques des résidences secondaires, d'autres trouvent que leur installation est un atout pour le développement local.

### **2.3. Recommandations**

Avec le développement urbain marqué par l'occupation anarchique et la spéculation foncière, la question du cadre de vie est devenue un enjeu majeur auxquels les villes touristiques (Cap Skirting, Kafountine, Cabrousse) doivent faire face. Pour mieux contrôler la dynamique de l'urbanisation, les municipalités doivent se doter des documents d'urbanisme dans lesquels doivent être définies, au nom du principe de développement durable, les modalités d'une croissance urbaine raisonnée. Le phénomène des résidences secondaires mérite d'être recadré pour sécuriser les hôteliers homologués.

De plus, le phénomène de la résidentialisation a véritablement explosé au cours des dernières années dans les communes de Diembéring et de Kafountine. L'hôtellerie subit fortement une concurrence déloyale des résidences secondaires qui se développent sans le moindre contrôle des autorités nationales et locales. L'émergence des résidences secondaires privées est synonyme d'une perte de devises pour les institutions publiques, car la clientèle majoritairement européenne préfère louer une résidence privée que loger à l'hôtel où les tarifs semblent onéreux. Il devient donc nécessaire pour les autorités d'exercer une pression sur la mise en place et la gestion des résidences secondaires. Le contrôle des taxes et impôts est une nécessité pour régulariser les résidences secondaires. La suppression des résidences exerçant dans la clandestinité, devrait permettre aux hôtels d'obtenir de bons résultats en termes de clientèle et de retombées. Ce travail doit être mené dans la coordination entre les différents acteurs touristiques et les élus.

### 3. Discussion

Cette étude montre l'importance de la prolifération des résidences secondaires avec l'émergence de l'économie résidentielle sur le littoral des communes de Diembéring et de Kafountine. Elle est une réalité ancienne, apparue avec le tourisme et surtout la villégiature. Nos résultats montrent que la résidentialisation permet d'accroître la pression foncière et l'urbanisation du littoral. Ils sont en phase avec ceux de M. DIOMBERA (2012, p. 10) qui affirme que des résidences secondaires sont créées sans contrôle et sans réglementation quant à la mise en location touristique. Il continue et affirme qu'elles ont une forte densité dans les villes touristiques particulièrement celles littorales du pays qui avoisinent 60%, et engendrent un problème en termes de contrôle foncier. Elle amplifie la croissance urbaine et donc renforce la pression sur les terres (A.M. SENE et I. DIEME, 2018, p. 6 ; A.M SENE et A. DIALLO, 2021, p. 9) et crée une frustration et une dégradation de la qualité de vie du côté des habitants permanents (S. ROBERT, 2019, p.50). L'économie résidentielle peut également être à l'origine de conflits, concernant par exemple l'accès au bord de mer (V. LAVAUD-LETILLEUL, 2012, p.7), que beaucoup estiment être un droit ouvert à tous alors qu'il n'est pas garanti partout. Si l'essor du tourisme peut apparaître comme positif, des opérations foncières affectant les populations installées sur la côte peuvent être menées de façon brutale (A. DIALLO, 2019, p. 55). Dans ce contexte, le tourisme balnéaire classique est confronté aux pressions foncières générées par la forte demande d'espaces à vocation résidentielle (M. DIOMBERA 2017, p. 8 ; SY *et al.*, 2018, p. 19 ; DIALLO, 2019, p. 53).

Nos résultats montrent également que ces résidences perturbent l'industrie hôtelière et pourtant, elles ne participent pas autant au développement local. Dans ce cadre, les résultats de M. DIOMBERA (2010, p. 106) et de S.S. DIATTA, (2018, p. 67) montrent que ces aménagements constituent une réelle menace, voire une agression pour l'hôtellerie. C'est dans cette même optique que P. DUHAMEL, et R. KNAFOU (2003, P. 13) ont soutenu que les acteurs touristiques constatent une baisse progressive de l'activité touristique au fur et à mesure que la zone littorale se convertit en quartier résidentiel, lui faisant perdre sa vocation première. Ce mode de développement n'apporte pas nécessairement toutes les retombées espérées. L'éclatement de cette bulle spéculative témoigne des limites qu'un développement territorial fondé sur l'économie résidentielle peut avoir sur un territoire côtier. Son apport économique et social est désormais mis en question (S. ROBERT, 2019, p.37).

### Conclusion

La résidentialisation constitue un problème difficile à cerner. Cette situation sur les communes de Diembéring et de Kafountine est très connue et contribue aussi aux conflits d'usage sur le littoral. Les résultats d'enquête permettent de voir que 66% des personnes interrogées dans la population affirment connaître le phénomène de résidentialisation dans leur localité. La cartographie de ces installations montre une forte concentration sur le littoral des deux communes. Au total les résultats indiquent 136 résidences secondaires sur l'axe Cabrousse-Diembéring et 36 sur l'axe Abéné-Kafountine. Elles sont de grandes consommatrices d'espace et elles participent à la destruction de la végétation et les dunes de sable qui servaient à protéger le littoral de l'agression des vagues.

Le développement de la résidentialisation constitue un facteur de blocage de l'économie hôtelière, laquelle est un atout de l'économie nationale. Même si elles participent au développement, les résidences sont devenues une menace et un conquérant supplémentaire de l'hôtellerie. Leur prolifération dans ces deux communes cause selon les acteurs touristiques, des concurrences déloyales. Ainsi, 82% des responsables de structures d'hébergement ont affirmé être touchés par la concurrence des résidences secondaires et 18% ont affirmé le contraire. En outre, les communes de Diembéring et de Kafountine ne disposent pas d'un plan d'aménagement et cette situation conduit à une installation anarchique des structures touristiques, voire des tensions socio-spatiales. La concentration d'activités et des personnes sur le littoral des deux communes touristiques n'est pas accompagnée par un aménagement rationnel. Nos résultats révèlent que 76% des responsables des réceptifs touristiques ont formulé un jugement dépréciatif sur l'aménagement, pour 22% il est acceptable et seulement 2% sont satisfaits de la qualité de l'aménagement et jugent qu'il est bon. Les conflits d'usage autour du littoral entre les acteurs touristiques dans l'hébergement et les propriétaires de résidences dans la commune de Diembéring est une question d'actualité. Si certains ne sont pas contents de l'émergence et des pratiques des résidences secondaires, d'autres trouvent que leur installation est un atout pour le développement local. Dans ce cadre, il devient donc nécessaire pour les autorités d'exercer une pression sur la mise en place et la

gestion des résidences secondaires, car il y a beaucoup de pertes de devises pour les institutions publiques du fait de la clandestinité.

### **Bibliographie**

DIATTA Sylvestre Sina, 2018, *Potentialités et impacts du développement touristique en basse Casamance : cas de la commune de Diembéring*, Mémoire de master en Géographie, UASZ. 142 pages.

DIOMBERA Mamadou, 2010, *Aménagement et gestion touristique durable du littoral sénégalais de la Petite Côte et de la Basse Casamance*, Thèse de doctorat en tourisme, Saint-Louis (Sénégal) : Université Gaston Berger. 343 pages.

DIOMBERA Mamadou, 2012, « Le tourisme sénégalais à la recherche d'une nouvelle identité », in *Téoros*, 31, 2, pp. 21-30.

DIOMBERA Mamadou, 2017, « Le développement touristique et l'occupation des espaces littoraux : quels enjeux pour les territoires de la Petite Côte sénégalaise ? », in *Études caribéennes* [En ligne], 36 | Avril 2017, mis en ligne le 15 avril 2017, consulté le 23 avril 2024. URL : <http://journals.openedition.org/etudescaribeennes/10778>

DUHAMEL Philippe, & KNAFOU Rémy, (2003), « Tourisme et littoral : intérêts et limites d'une mise en relation », in *Annales de géographie*, 112 (629) :pp. 47-67.

LAVAUD-LETILLEUL Valérie, 2012, « L'aménagement portuaire en débat. Points de vue d'acteurs sur les grands projets d'équipement portuaire du littoral français ». *Norois*, 24 pages.

ROBERT Samuel, 2019, *L'urbanisation du littoral : espaces, paysages et représentations*. Des territoires à l'interface ville-mer, Géographie, Université de Bretagne Occidentale (UBO), Brest, 2019. 199 pages.

SENE Abdourahmane Mbade, et DIALLO Amadou, 2021, Impact de l'urbanisation sur le développement touristique au Cap Skirring (Ziguinchor, Sénégal) in *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*. 17 pages.

SENE Abdourahmane Mbade et DIEME Idrissa Lamine, 2018, « Entre développement touristique et recul des espaces ruraux dans la commune de Diembéring (région de Ziguinchor) : quelle alternative pour un développement local durable ? », <http://journals.openedition.org/belgeo/23362>

SY Oumar, SANE Tidiane, DIEYE El Hadji Balla, (2018), « Dynamique et aménagement de la frange littorale de la commune rurale de Diembéring », in LOIS-GONZÁLEZ R.C., PÉREZ-GUILARTE Y., VERDUGO-MATÉS R., *Afrique de l'Ouest. Questions sur le développement à l'échelle locale*. Santiago de Compostela : Grupo ante, p. 197-221.