

UNIVERSITÉ CATHOLIQUE DE LOUVAIN

Département des sciences de la population et du développement
Institut d'études du développement

**ACTEURS ET PRATIQUES DE LA PRODUCTION FONCIÈRE
ET IMMOBILIÈRE Á OUROSSOGUI (SÉNÉGAL)**

Thèse présentée par

Mohamadou SALL

en vue de l'obtention du grade de Docteur en Sciences sociales
(option Population-développement-environnement)

Membres du jury

Prof. J.-M. WAUTELET, Président
Prof. P. MATHIEU, co-Promoteur
Prof. P.-J. LAURENT, co-Promoteur
Prof. D. TABUTIN
Prof. B. DECLEVE
Prof. G. HESSELING

Louvain-la-Neuve, mars 2004

Remerciements

Au moment où j'achève cette étude, je tiens à remercier du fond du cœur toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, à sa réalisation.

Ces remerciements vont d'abord à mes promoteurs, les Professeurs Paul Mathieu et Pierre Joseph Laurent qui ont accepté de diriger ma thèse et qui n'ont ménagé aucun effort pour qu'elle soit menée à bien. C'est l'occasion pour moi de leur exprimer ma vive gratitude. Je tiens à préciser que cette thèse est le second travail de recherche que le Professeur Paul Mathieu a bien voulu superviser. Une mention spéciale lui est adressée.

Ces remerciements vont aussi à l'endroit du Professeur Dominique Tabutin qui après m'avoir accompagné pendant le DEA a accepté d'être le Président du comité d'encadrement. Je le remercie très chaleureusement.

Mes remerciements s'adressent aussi aux deux autres membres de mon comité, les Professeurs Gerti Hesseling et Bernard Declève. En acceptant d'être lecteurs, ils m'ont sacrifié une partie de leur précieux temps. Qu'ils trouvent ici l'expression de mes profonds remerciements.

Je remercie aussi très chaleureusement le Professeur Jean Marie Wautelet qui a accepté d'être le Président de mon jury.

Je remercie aussi les membres du Secrétariat à la Coopération de l'Université Catholique de Louvain (SCO), qui dans un contexte de raréfaction des ressources, ont bien voulu m'octroyer cette bourse qui m'a permis de travailler dans de très bonnes conditions. Je les remercie du fond du cœur et prie pour que cette coopération entre étudiants du Sud et le SCO perdure.

Enfin, je remercie également :

- tous les membres académiques et administratifs du département SPED en général et de l'Institut d'Etudes du Développement en particulier, que j'ai eu à côtoyer, mes collègues doctorants qui ont su créer une atmosphère conviviale propice à la recherche et à l'épanouissement ;
- Sabine Henry pour l'aide qu'elle m'a apportée pour la confection des cartes sur Arc View ;

- Marie Jeanne Vervack et Émile Berckmans pour l'aide précieuse qu'ils m'ont apportée dans la finalisation du document ;
- mes compatriotes sénégalais qui ont su recréer loin du pays un cadre de fraternité et d'amitié dans lequel chacun a puisé des ressources nécessaires pour supporter l'éloignement. J'espère que ceux qui sont encore là sauront entretenir ce cadre ;
- le professeur émérite Philippe Godding qui a relu toute la thèse, les familles Godding et Speth-Morren pour l'accueil chaleureux qu'ils nous ont réservé, ma famille et moi-même. En écrivant ces mots, mes pensées vers feu Madame Hélène Speth-Morren, une femme au grand cœur. Que cette terre de Belgique qui nous a accueilli lui soit légère. Amen !
- les habitants d'Ourossogui et toutes les personnes qui m'ont aidé à accéder à des informations capitales pour cette recherche.

Dédicace

Je dédie ce travail à mes parents qui m'ont inculqué le goût de l'effort et de la persévérance.

Je le dédie aussi à mon épouse Yayo et à mes enfants Fatimata et Amadou qui, dans la rigueur des hivers, ont supporté avec moi l'éloignement.

Je le dédie enfin aux autres membres de ma famille, au sens africain du terme.

Table des matières

Table des matières	1
Introduction	5
Chapitre 1 – Point de départ, cadre théorique et démarche méthodologique de l'étude	11
1.1 Le Point de départ de l'étude	11
1.1.1 Ourossogui : un don du diamant et des pierres précieuses	11
1.1.2 Pertinence d'une étude sur la production foncière et immobilière à Ourossogui	14
1.1.2.1 Ourossogui : une marchandisation progressive de la terre à usage d'habitat	15
1.1.2.2 Ndioum et Matam : des villes marquées par une absence de marchés fonciers et immobiliers émergents	16
1.2 Cadre théorique	20
1.2.1 Problématique	20
1.2.2 Objectifs de l'étude	23
1.2.2.1 Objectifs généraux	23
1.2.2.2 Objectifs spécifiques	24
1.2.3 Eclairages conceptuels	24
1.2.4 Revue de la littérature	28
1.2.4.1 De la non-autonomie de la scène foncière et immobilière	28
1.2.4.2 Du repérage et de la typologie des acteurs sur la scène foncière et immobilière	30
1.2.4.3 Du métissage des pratiques foncières et immobilières	33
1.2.5 Hypothèses	34
1.2.5.1 Hypothèse principale	34
1.2.5.2 Hypothèses secondaires	35
1.3 Démarche méthodologique	36
1.3.1 Orientation méthodologique : Perspective interactionniste et démarche socio-anthropologique	36
1.3.2 Echantillonnage : Groupes d'acteurs, lieux d'observation et procédé de sélection des personnes à interviewer	38

1.3.3	Méthodes de collecte des données	42
1.3.3.1	Les récits de vie.....	42
1.3.3.2	Les entretiens avec les informateurs privilégiés.....	46
1.3.3.3	Les entretiens informels et l’observation de la vie quotidienne d’Ourossogui.....	46
1.3.4	Qualité des données	47
1.3.5	L’analyse des récits de vie	49
Chapitre 2 – Le contexte d’Ourossogui		53
2.1	Le cadre physique	54
2.1.1	La situation et le site.....	54
2.1.1.1	La situation de la localité	54
2.1.1.2	Le site de la localité	55
2.1.2	Données climatiques.....	56
2.1.2.1	La pluviométrie	56
2.1.2.2	Saisons	57
2.1.3	Sols et végétation.....	58
2.1.3.1	Sols.....	58
2.1.3.2	Végétation	58
2.2	Le cadre humain.....	59
2.2.1	L’histoire de la fondation du village et du peuplement	59
2.2.2	Données démographiques.....	62
2.2.2.1	Critique des données démographiques de Ourossogui	63
2.2.2.2	Ourossogui : forte croissance de la population et importante migration sélective	70
2.2.3	Données sociales	72
2.2.3.1	Analyse structurelle de la société ourossogoise.....	72
2.2.3.2	Analyse dynamique de la société ourossogoise.....	79
2.2.4	Données administratives et politiques	81
2.2.4.1	Données administratives	81
2.2.4.2	Données politiques	83
2.2.5	Données économiques.....	88
2.2.5.1	Ourossogui des origines jusqu’en 1967 ou l’histoire économique d’un petit village du diéri	88
2.2.5.2	La vie économique à Ourossogui de 1967 à la fin des années ‘80	90
2.2.5.3	Ourossogui de 1990 à nos jours ou l’amorce d’une économie urbaine	91
Chapitre 3 – Production foncière et immobilière à Ourossogui : bilan historique ..		93
3.1	Le foncier agricole	93
3.1.1	Histoire du patrimoine foncier de la localité	93

3.1.2	Pertinence d'un regard sur l'évolution du foncier agricole dans cette étude.....	95
3.1.2.1	Approche factuelle de la relation entre le foncier agricole et le foncier urbain	95
3.1.2.2	Foncier agricole et le foncier urbain : une même instrumentalisation politique ?.....	97
3.2	Le foncier à usage d'habitat ou foncier urbain.....	97
3.2.1	Etapes du développement spatial d'Ourossogui	98
3.2.1.1	La lente évolution du noyau traditionnel de peuplement	99
3.2.1.2	L'émergence de nouveaux quartiers	103
3.2.1.3	La phase d'urbanisation de la localité	105
3.3	L'acquisition du foncier à usage d'habitat et sa valorisation dans le temps	108
3.3.1	La phase d'articulation non commerciale du sol urbain	108
3.3.1.1	Un usage non commercial du sol	108
3.3.1.2	Un répertoire varié de procédures d'acquisition.....	111
3.3.2	La phase transitionnelle : le temps du « Waw koda » et des premières transactions foncières	113
3.3.2.1	Le Waw koda	114
3.3.2.2	Les transactions foncières	122
Chapitre 4 – Production foncière et immobilière à Ourossogui de 1990		
	à nos jours : Phases, Acteurs et Pratiques.....	127
4.1	Les catégories d'acteurs	127
4.1.1	L'institution communale	127
4.1.2	Les demandeurs de parcelles.....	129
4.1.3	Les émigrés	130
4.1.4	Les commerçants.....	133
4.2	Les phases de la production foncière et immobilière à Ourossogui	138
4.2.1	La réalisation d'une opération de lotissement au Sénégal	139
4.2.1.1	Les tâches effectuées par l'urbanisme.....	140
4.2.1.2	Les tâches effectuées par le cadastre.....	142
4.2.1.3	Les tâches effectuées par les domaines	143
4.2.2	Les différentes phases et les différents acteurs de la production foncière et immobilière à Ourossogui	143
4.2.2.1	L'acquisition foncière primaire.....	144
4.2.2.2	L'acquisition foncière secondaire	161
4.2.2.3	La valorisation foncière primaire	173
4.2.2.4	L'acquisition foncière tertiaire : l'achat des parcelles par les émigrés	175
4.2.2.5	La valorisation des parcelles achetées par les émigrés	180

4.2.2.6	Résumé synthétique des phases, des acteurs et de leurs activités sur la scène foncière et immobilière à Ourossogui	191
Chapitre 5 – Essai de caractérisation des pratiques foncières et immobilières à Ourossogui.....		
		195
5.1	Caractéristiques des pratiques foncières et immobilières.....	195
5.1.1	Des pratiques foncières opaques	195
5.1.2	Des pratiques décalées par rapport aux lois et aux règlements.....	204
5.1.3	Hybridité.....	209
5.1.3.1	Une hybridité dans les formes que revêtent les pratiques	210
5.1.3.2	Une hybridité dans la nature des pratiques.....	211
5.1.3.3	Une hybridité dans la fonctionnalité des pratiques.....	211
5.1.3.4	Une hybridité dans l'intentionnalité des pratiques.....	212
5.1.4	Opportunisme des pratiques	213
5.1.4.1	Le transfert de risque.....	213
5.1.4.2	Le moment opportun : profiter d'un moment favorable pour porter un coup décisif	215
5.1.5	Une rationalité (et une flexibilité) de l'action.....	216
5.1.5.1	Des pratiques adaptées	216
5.1.5.2	Des pratiques régies par des principes	218
5.2	Aptitude des acteurs et notion d'interface.....	219
5.2.1	De l'aptitude des acteurs évoluant sur la scène foncière et immobilière	219
5.2.2	Des acteurs à l'intérieur d'interfaces.....	221
Conclusion générale de l'étude		225
Bibliographie		237
Annexes		249
Annexe 1 : Liste des cartes, des tableaux, des figures et des schémas..		249
	Liste des cartes	249
	Liste des tableaux	249
	Liste des figures	249
	Liste des schémas	250
Annexe 2 : Lexique-thésaurus comprenant quelques expressions locales tirées des discours.....		251
	A. Catégories locales	251
	B. Axiomatique locale.....	251

« Il est probable qu'il n'y a pas un seul sujet qui ait tourmenté autant de chercheurs et d'hommes d'affaires intéressés par l'Afrique que celui de la terre. »

Paul BOHANNAN, « Land, tenure and land-tenure », *African Agrarian Systems*, London, 1963, IAI-OUP, pp. 101-110¹.

Introduction

Dans l'aggiornamento de la recherche urbaine en Afrique sub-saharienne, un certain dualisme occupe une place de choix. Ce dualisme repose sur une urbanisation constante et sur ce que Jean François Tribillon considère comme étant la fin de « *l'État africain* » comme « *grand urbaniste* »².

L'urbanisation est l'un des faits marquants de l'évolution démographique du continent africain. La population urbaine africaine est passée de 32 millions d'habitants en 1952 à 297 millions en l'an 2000 et atteindrait 766 millions en 2030³. Dans la même période, le pourcentage de la population urbaine au sein de la population totale passera de 15 % à 55 %, autrement dit, plus d'un africain sur deux vivra dans une ville en 2030⁴. Cependant, l'acuité du phénomène ne doit pas occulter sa profondeur historique. Même si l'histoire

¹ Cité par Etienne le Roy, *Droits des Biens*, tome V, Université de Dakar, novembre 1982. Cette référence se trouve dans le chapitre 2 consacré aux caractères des droits fonciers coutumiers. Il s'agit probablement d'un cours donné aux étudiants de la faculté de droit.

² Tribillon J.-F. , « Les trois fronts du dualisme urbain », *Etudes foncières*, n° 72, septembre 1996.

³ Chasteland J.-C., « La population mondiale à l'orée du XXI^e siècle. Le poids du passé et la dynamique des changements », in Chasteland J.-C. et Chesnais J.-C. (dir.), « La Population du Monde. Géants démographiques et défis internationaux », *Les Cahiers de l'INED*, 2002, pp. 27-62.

⁴ Chasteland J.-C. et Chesnais J.-C., *op. cit.*

urbaine de l'Afrique noire recèle encore des zones d'ombre⁵, des travaux font état d'un développement d'un foyer urbain au niveau du Royaume de Kouch, déjà un millénaire avant le début de l'ère chrétienne. Plus proche de notre époque, nous avons les villes situées sur la zone de contact entre le monde saharo-islamique et l'Afrique noire forestière qui se sont développées pendant la période médiévale. Ces villes soudano-sahéliennes avaient une fonction de relais dans les échanges économiques et culturels⁶. Par la suite, des foyers urbains se sont développés le long de la Côte de l'Atlantique depuis le Sénégal jusqu'au golfe de Guinée. Ces foyers urbains étaient des comptoirs commerciaux qui allaient servir de bases de pénétration vers l'intérieur du continent pour les futures puissances coloniales. C'est d'ailleurs pendant la période coloniale que ces comptoirs commerciaux deviendront de grandes villes (Douala, Abidjan, Dakar, etc.), amorçant un mouvement d'urbanisation qui ne cesse de s'accélérer.

A l'échelle du Sénégal, on assiste aussi à une poussée du phénomène d'urbanisation, un phénomène qui reste aussi marqué, comme dans le reste de l'Afrique, par une certaine historicité. Ici, les premiers comptoirs commerciaux ont été Gorée, Dakar et Saint-Louis. D'ailleurs ces localités seront les seules avec Rufisque à être érigées en communes de plein exercice par la puissance coloniale. Par la suite, d'autres petites villes verront le jour à l'intérieur du pays. Pour l'essentiel, elles sont des centres de collecte de produits comme l'arachide, destinés à l'exportation vers la métropole. Dans le même temps, de petites escales fluviales comme Podor, Matam, tout proche d'Ourossogui apparaissent. Leur rôle est de collecter des produits comme la gomme mais aussi de servir de fortins pour protéger le commerce fluvial.

La poussée du phénomène d'urbanisation au Sénégal est attestée par quelques chiffres. Selon la Direction de la Prévision et de la Statistique (DPS), le pourcentage de la population urbaine serait passé de 23 % en 1960 à 39 % en 1988 pour atteindre 41.2 % en 1996. Sans entrer dans les détails, soulignons que deux composantes sont à la base du croît urbain : l'exode rural et l'accroissement interne de la population urbaine, c'est-à-dire celui dû au mouvement naturel de cette population. Si historiquement, c'est l'exode rural qui a alimenté la croissance urbaine, de plus en plus, celle-ci est à l'actif de l'accroissement interne.

⁵ Bairoch P., *De Jéricho à Mexico. Villes et économie dans l'histoire*, Gallimard, Collection Arcades, 1985, 707 pages.

⁶ Coquery-Vidrovitch C., « La ville pré-coloniale », in Coquery-Vidrovitch C. (dir.), *Processus d'urbanisation en Afrique*, Paris, L'Harmattan, t. 1, 1988, pp. 27-34.

Alors que cette urbanisation progresse, les États africains, déliquescents et candidats aux programmes d'ajustement structurel, sont sommés par les agences financières internationales de se retirer de la plupart de leurs champs d'intervention traditionnels, de ceux qui sont jugés improductifs ou plutôt non compétitifs. L'aménagement urbain fait partie de ces champs abandonnés le plus souvent au privé. Un nouveau « *contrat* »⁷ régit désormais les relations entre la ville et l'État qui, « *renonce à toute fonction de régulation pour se replier sur la fonction répressive* », laissant ainsi faire les « *lois du marché* »⁸. Pour Tribillon, non seulement « *l'État africain a cessé d'être le grand urbaniste qu'il était par sa seule capacité à produire du sol à bâtir* »⁹ mais son désengagement laisse la place libre à de nouveaux « *agents fonciers* ».

Dans le Sénégal des années '80, l'intervention publique porte aussi la marque du slogan « *moins d'État, mieux d'État* ». L'État autrefois grand promoteur immobilier, à travers l'OHL¹⁰ et la SICAP¹¹, voit sa contribution à la production immobilière urbaine diminuer. Or, la progression de l'urbanisation crée une demande de plus en plus forte de logement. De nouveaux acteurs investissent alors le créneau devenu porteur mais laissé vacant par l'État. Pour Sérigne Mansour Tall qui a étudié les investissements immobiliers des émigrés à Dakar¹², l'arrivée de ces nouveaux acteurs dans la production foncière et immobilière est même antérieure aux années '80. Il affirme que l'État se serait, dès 1974, désengagé de l'aménagement de l'espace urbain, et que parmi les acteurs ayant investi cet espace devenu vacant, figurent le commerçant et le migrant international.

La prise en charge de la production foncière et immobilière par ces acteurs non étatiques va s'accroître au cours des années '90, et plus précisément à partir de 1994, année qui vit la dévaluation du franc CFA, laquelle doublait ou même triplait de fait l'épargne des émigrés résidant en Europe ou aux États-Unis. Ces émigrés investissent alors dans le logement locatif.

⁷ Le Bris E., « La construction municipale en Afrique. La laborieuse gestation d'un nouvel espace public », *Politique africaine*, n° 74, juin 1999, p. 7.

⁸ Le Bris E., juin 1999, *op. cit.*, p. 7.

⁹ Tribillon, 1996, *op. cit.*

¹⁰ Office des Habitats à Loyers Modérés. Cet organisme a construit dans la plupart des villes sénégalaises des villas de moyen standing, constituées généralement de deux ou trois chambres, d'un salon, d'une cuisine et de toilettes.

¹¹ Société Immobilière du Cap Vert. Cet organisme dont une partie des capitaux est détenue par l'État a mis en œuvre de par le passé un vaste programme de construction de logements mais uniquement dans la ville de Dakar.

¹² Tall S.M., *Les investissements immobiliers des émigrés à Dakar. Emergence d'un nouvel acteur et mutations de l'espace urbain*, Thèse de doctorat de géographie, Université Louis Pasteur de Strasbourg, janvier 1999, 553 pages.

Cependant, les commerçants et les émigrés ne sont pas les seules catégories d'acteurs présentes dans la production foncière et immobilière. En effet, avec la décentralisation, d'autres catégories d'acteurs qu'Alain Rochegude¹³ nomme « acteurs publics locaux » font leur apparition. Les communes font partie de ces catégories dans la mesure où elles sont des émanations des communautés locales, mais aussi et en même temps, elles demeurent des structures étatiques décentralisées chargées de promouvoir le développement local. Du fait des compétences transférées en matière domaniale, les communes sont amenées à intervenir dans la production foncière immobilière. Ainsi, de l'initiation d'une opération de lotissement à la délivrance d'une autorisation de construire en passant par l'attribution des parcelles dont le maire préside la commission d'attribution, les communes sont présentes à tous les niveaux de la production foncière et immobilière. Suivant aussi le niveau de production considéré, d'autres catégories d'acteurs sont aussi présentes : attributaires de parcelles, intermédiaires dans les transactions, tâcherons dans la construction, etc.

Pour toutes ces catégories d'acteurs, « le sol urbain est un enjeu essentiel »¹⁴ et la production foncière et immobilière, une « arène »¹⁵ sur laquelle elles s'affrontent, s'associent et usent de multiples ruses pour atteindre les objectifs qu'elles se sont fixés. En considérant la production foncière et immobilière comme une « arène », nous nous inscrivons dans une perspective que Jean-Pierre Chauveau présente comme étant un angle d'approche particulier de la question foncière en Afrique, celui des acteurs et des groupes d'acteurs pour rendre compte des pratiques foncières¹⁶. Cette perspective traduit, selon Monique Bertrand, une décentralisation des angles d'approche qui revalorisent le local en tant que lieu où « *les notions de territoire disputé, d'appropriation rendent compte de pratiques empiriques de populations* »¹⁷. En d'autres termes, le local serait le lieu pertinent

¹³ Rochegude A., « Foncier et décentralisation », *Retour au foncier*, Cahiers d'Anthropologie du droit, Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris I, Paris, Karthala, p. 16.

¹⁴ Durand-Lasserve A., « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers Monde », *Revue Tiers Monde*, t. XXIX, n° 116, octobre-décembre 1988, p. 1196.

¹⁵ Thomas Bierschenk et Jean-Pierre Olivier de Sardan ont vulgarisé ce concept dans le cadre de la méthode dite ECRIS (Enquête collective rapide d'identification des conflits et des groupes stratégiques). Ils définissent l'arène comme étant « *un lieu de confrontations concrètes d'acteurs sociaux en interaction autour d'enjeux communs* ». Cf. Bierschenk T. et Sardan J.-P. (dir.), *Les pouvoirs au village. Le Bénin rural entre démocratisation et décentralisation*, Paris, Karthala, 1998, p. 262. On peut assimiler le lotissement comme un enjeu commun.

¹⁶ Chauveau J.P., « Quelle place donner aux pratiques », in Lavigne Delville P. (dir.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala-Coopération française, 1998, p. 36.

¹⁷ Bertrand M., *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et patrimoines*, Paris, Karthala-Orstom, 1994, p. 7.

d'observation et d'analyse des pratiques des différents groupes d'acteurs intervenant dans la production foncière et immobilière.

Dans cette étude, le local que nous avons choisi est Ourosogui, une localité située dans le Nord du pays, à 7 kilomètres du fleuve Sénégal qui sert de frontière entre le Sénégal et la Mauritanie. Cette localité qui a fait une brutale irruption dans l'urbanité, au détour d'une communalisation »¹⁸, est un observatoire dans lequel, d'importantes recompositions sociales s'opèrent sous l'influence d'un faisceau d'éléments. Il y a d'abord, la communalisation de 1990 qui, en transférant le pouvoir local de la chefferie villageoise à des élus locaux enrichis¹⁹ par le commerce du diamant, vient bouleverser un ordre sociopolitique resté inchangé depuis la fondation de la localité. Il y a ensuite l'émigration dont les retombées positives, directement perceptibles dans la transformation de l'armature urbaine (nouveaux quartiers, villas, immeubles), bouleversent les hiérarchies fondées sur le clan²⁰, la caste ou l'âge. En effet, la réussite dans l'émigration, parce qu'elle confère à l'émigré une autonomie économique, permet à celui-ci de s'affranchir de la tutelle des générations âgées ou de la tutelle des familles nobles dans le cas où l'émigré appartiendrait à une caste de serviteurs. Enfin, il y a la transformation d'Ourosogui en pôle commercial, le plus dynamique de la nouvelle région de Matam, avec toutes ses implications sur le brassage des populations mais aussi des idées, qui participe aussi à ces recompositions sociales.

Pour une localité comme Ourosogui qui, tout en faisant le double apprentissage de la communalisation et de l'urbanité, cherche à mettre en place les bases d'un développement local, la compréhension de ces recompositions s'avère indispensable. Dans le lot des recompositions, nous nous intéressons particulièrement aux rapports sociaux, à leur déconstruction, à leur renégociation, à leur reconstruction et à leur impact sur le développement d'Ourosogui.

C'est à partir de l'observation et de l'analyse des pratiques des acteurs intervenant dans la production foncière et immobilière que nous voulons rendre intelligible ces rapports sociaux.

¹⁸ Bredeloup S., « Migrants et politiciens à Ouro Sogui (moyenne vallée du fleuve Sénégal) : pour quelle dynamique urbaine ? », in Bertrand M. et Dubresson A. (eds), *Petites et moyennes villes d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1997, p. 281.

¹⁹ L'actuel maire, qui fut aussi le premier maire élu de la ville, appartient à une famille enrichie par le commerce du diamant et des pierres précieuses. Le second maire élu de la ville, s'est aussi enrichi dans le même commerce.

²⁰ Les familles les plus riches d'Ourosogui sont certes nobles mais elles n'appartiennent aux familles régnantes des Dialloubé.

Cette étude sera articulée autour de cinq chapitres.

- Dans le premier chapitre, nous aborderons le cadre théorique et méthodologique. Dans ce cadre, nous ferons un état des lieux des acteurs et de leurs pratiques foncières et immobilières et nous nous positionnerons par rapport au débat. Nous essayerons aussi, dans ce chapitre, de comparer Ourossogui à deux autres localités afin de mettre en évidence toute la pertinence d'une étude sur des acteurs et des pratiques foncières et immobilières. Nous présenterons aussi la démarche qui nous permettra d'atteindre les objectifs de l'étude.
- Dans le second chapitre, nous présenterons la ville dans tous ses aspects : physiques, historiques, économiques, politiques et sociaux. Cette présentation qui prend des allures de monographie se justifie par les interdépendances existant entre ces différents aspects et le foncier et l'immobilier.
- Nous essayerons dans le troisième chapitre de faire un bilan historique de la production foncière et immobilière. Nous présenterons les différentes phases du développement spatial de la localité ainsi que l'évolution des procédures d'acquisition et de valorisation du foncier.
- Le quatrième chapitre sera consacré à l'étude de la production foncière et immobilière de 1990 à nos jours. Cette phase qui démarre avec la communalisation de la localité est plus intéressante car on y observe une plus grande variété d'acteurs. Par conséquent, c'est dans cette phase que l'on observe une gamme plus variée de pratiques foncières et immobilières.
- Le cinquième chapitre sera un essai de synthèse des pratiques foncières et immobilières.

Chapitre 1

Point de départ, cadre théorique et démarche méthodologique de l'étude

La production foncière et immobilière est un vaste champ scientifique dont l'investigation suppose le choix d'une méthodologie d'approche claire, permettant d'aboutir à des observations pertinentes et originales dans des domaines précis. Ce chapitre est structuré de la façon suivante. Nous camperons d'abord la localité d'Ourossogui en insistant sur un aspect qui la singularise. Nous essayerons ensuite dans cette première partie de démontrer, par le biais d'une approche comparative avec deux autres localités, la pertinence d'une étude sur la production foncière et immobilière à Ourossogui. Enfin, nous présenterons le cadre théorique de l'étude avant de préciser la démarche méthodologique.

1.1 Le Point de départ de l'étude

1.1.1 Ourossogui : un don du diamant et des pierres précieuses

En paraphrasant ainsi l'historien Hérodote qui disait que « l'Egypte est un don du Nil », nous cherchons à montrer la relation étroite existant entre la transformation de la localité sur tous les plans (architectural, économique, politique) et le commerce du diamant et des pierres précieuses dans lequel ont baigné certains de ses émigrés. En effet, les plus grosses fortunes de la localité ont été réalisées dans ce commerce. Depuis la communalisation de la ville en 1990, le pouvoir communal est aux mains de personnes qui, soit ont réussi dans le commerce du diamant et des pierres précieuses, soit sont apparentées à des émigrés ayant réussi dans ce commerce. Les plus grands investissements dans la localité comme l'hôtel le plus important de la nouvelle région, la première station d'essence et la boulangerie industrielle sont à l'actif de ces émigrés. Abordant la relation entre les mutations en

cours à Ourossogui et le commerce du diamant et des pierres précieuses, Sylvie Bredeloup¹ écrit que :

« Ouro Sogui demeure le fief des diamantaires dans la moyenne vallée du fleuve. Il ne s'agit pas seulement d'une légende : le trafic des pierres précieuses a, indirectement mais de manière déterminante, contribué à l'essor de la cité. Les frères du maire comme le premier adjoint au maire ont fait fortune dans le négoce des pierres précieuses. Les consuls honoraires du Burundi et de l'Angola, tous deux diamantaires, sont aussi ressortissants d'Ouro Sogui. Un Sénégalais sur dix, refoulé de Zambie lors du dernier clean up décidé par F. Chiluba en 1992, était originaire d'Ouro Sogui ».

Pour ces émigrés fortunés, le commerce du diamant semble être une opportunité qu'ils ont saisie au cours de leur itinéraire migratoire². Voici un témoignage d'un de ces émigrés qui fut d'ailleurs le premier à réussir dans ce commerce. Ce témoignage est extrait de son récit de vie :

« En 1955, j'abandonnais le travail des blancs à Abidjan pour entrer dans le commerce des diamants. Je partais donc au Sierra Leone, à Freetown où je séjournais durant trois mois puis, je continuais dans la zone du Meni (Kouranko Johnson). J'y suis resté pendant un an et j'ai continué à Séfadougu. Je ne creusais pas mais j'allais trouver les 'creuseurs' en brousse. J'attendais qu'ils creusent et lavent les diamants et je les achetais pour les revendre aux libanais. Puis en 1958, j'allais en Guinée Conakry³ où je faisais le même travail jusqu'en 1959. Je partais ensuite à Séguéla en Côte d'Ivoire. C'est là que j'ai gagné beaucoup d'argent. Je revins ensuite à Ourossogui. J'étais à l'époque, l'homme le plus riche du département. (...)

En 1960, je repartais à Séguéla et je revenais ensuite à Ourossogui. À la fin de l'année 1961, je partais au Congo Léopoldville plus précisément dans la zone de Bakongo devenue Mbuji Mayi sous Mobutu. J'achetais auprès des 'creuseurs' et j'allais revendre auprès des bureaux surtout à Brazzaville. J'ai fait le pèlerinage en 1967. Je continuais toujours à aller vendre à Brazzaville. En 1969, je partais pour la première fois vendre à Anvers (Belgique). Entre 1975 et

¹ Bredeloup S., *op. cit.*, 1997, p. 287.

² Bredeloup S., « Les diamantaires de la vallée du Sénégal », in Ellis S. et Fauré Y.-A. (dir.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, Paris, Karthala-Orstom, 1995, p. 221.

³ République de Guinée.

1982, j'étais basé à Lumumbashi et j'allais acheter des pierres en Zambie que j'allais vendre en Belgique. Le métier de diamantaire comporte beaucoup de risque. En 1988, je me lançais dans le marché de l'émeraude de Zambie. Je partais vendre l'émeraude à Genève, Tel Aviv ou Bangkok. Je faisais le travail avec mes trois jeunes frères. (...) je me suis rendu par la suite au Nigéria⁴ où venaient d'être découvertes les pierres précieuses (tourmaline, aigue-marine). J'y restais jusqu'en 1990 et je débarquais à Madagascar pour acheter la tourmaline que j'allais vendre en Allemagne. (...)».

Cet extrait est assez caractéristique de l'itinéraire des diamantaires de la localité. Ils ont tous commencé par un travail de boy ou par un travail dans l'hôtellerie à Dakar avant d'aller faire le même travail à Abidjan. C'est à partir d'Abidjan qu'ils se lanceront dans le commerce du diamant, suivant en cela les précurseurs du métier qui sont originaires de l'actuelle région de Mopti au Mali. Ils ont tous fait leurs premières armes dans le métier de diamantaire sur les gisements de Séfadu en Sierra Leone et de Séguéla en Côte d'Ivoire. À ce propos, Sylvie Bredeloup⁵, dans son article consacré aux diamantaires de la vallée du Sénégal, souligne que :

« (...) Dans l'imaginaire collectif des diamantaires, petits ou grands patrons, Séfadu et Séguéla constituent des bornes – point de départ ou point terminal – de leur apprentissage de la clandestinité et du milieu diamantaire. À défaut d'être des trafiquants illustres, ceux qui 'ont fait Séfadu et Séguéla' demeurent de grands aventuriers ayant participé à l'histoire en marche ».

L'aventure du diamant et des pierres précieuses les mena par la suite en Afrique centrale (Zaïre), en Afrique australe (Zambie, Angola) et à Madagascar (commerce de la tourmaline). Ils investissent l'argent tiré du commerce des diamants et des pierres précieuses dans les agences immobilières et les compagnies de transport⁶. Mais avant d'être investi dans ces secteurs, l'argent gagné dans ce commerce a servi à ériger des constructions qui transformeront l'architecture d'Ourossogui. Les propos suivants extraits d'un récit⁷ d'un des grands leaders de la ville sont une illustration de ces constructions ostentatoires :

⁴ Mines de Kafanchan.

⁵ Bredeloup S., *op. cit.*, 1995, p. 221.

⁶ Bredeloup S., *op. cit.*, 1995, p. 225.

⁷ Récit recueilli le vendredi 7 décembre 2002, lors du séjour exploratoire.

« (...) En 1976, j'ai construit une villa de 20 millions CFA⁸ à Windé. Pour cela, j'ai fait venir l'entrepreneur de Dakar. (...) En 1980, j'ai été le premier à apporter à Ourossogui une télévision et une vidéo. J'ai acheté un groupe électrogène à 1.650.000 francs CFA⁹ ».

Ces constructions ostentatoires allaient donc complètement modifier l'habitat local comme le fait remarquer Sylvie Bredeloup¹⁰ :

« À la fin des années 1960, des ressortissants d'Ouro Sogui commencent à réinvestir l'argent gagné dans le trafic du diamant de façon spectaculaire. De grandes maisons aux murs de briques enduits de ciment remplacent ou concurrencent les cases de banco ; de nouveaux styles architecturaux apparaissent. Les diamantaires contribuent activement à la densification horizontale d'un nouveau quartier rebaptisé à l'occasion 'quartier Zaire' ».

Nous dirons, pour nous résumer, que le commerce du diamant et des pierres précieuses a été déterminant dans la transformation qu'Ourossogui connaît aujourd'hui sur les plans politique, économique, architectural mais aussi sur le plan socio-symbolique avec notamment l'émergence d'un modèle d'émigré ayant réussi dans le diamant, grand promoteur immobilier et capable de construire un hôtel que le Premier ministre¹¹ en personne vient inaugurer. Ce modèle d'émigré séduit, fait rêver et alimente par conséquent l'émigration. C'est dans cette localité dont le destin sera toujours marqué par le commerce du diamant et des pierres précieuses que nous abordons cette étude sur les acteurs et leurs pratiques foncières et immobilières.

1.1.2 Pertinence d'une étude sur la production foncière et immobilière à Ourossogui

En quoi une étude sur la production foncière et immobilière à Ourossogui est-elle pertinente ? Cette question peut être formulée autrement :

Qu'est-ce qui peut justifier le fait que nous nous intéressions à la production foncière et immobilière dans une localité qui, jusque dans les années '50

⁸ Soit 30.769 euros.

⁹ Pour faire fonctionner ces appareils car à cette époque, Ourossogui ne disposait pas d'un réseau électrique.

¹⁰ Bredeloup S., *op. cit.*, 1997, p. 288.

¹¹ Le Premier Ministre qui était en tournée en avait profité pour inaugurer l'hôtel. À cette époque, cet ancien émigré, propriétaire de l'hôtel était membre du parti du Premier Ministre. Depuis lors, le Premier Ministre a quitté le pouvoir et l'émigré a changé de parti.

encore, ne comptait que « *trois bâtiments en banco, tout le reste de l'habitat étant constitué de cases en paille* »¹² ?

Telle est la question à laquelle nous essayerons d'apporter quelques éléments de réponse. Pour démontrer la pertinence d'une étude sur la production foncière et immobilière à Ourossogui, nous optons pour une double approche comparative. La première approche consiste à établir une comparaison interne, c'est-à-dire, entre deux situations historiques d'Ourossogui sur le plan du changement de la valeur du foncier. La seconde approche consiste à comparer Ourossogui à deux localités qui, malgré des similitudes avec l'une, et la possession d'infrastructures et l'héritage d'une histoire urbaine ancienne pour l'autre, n'ont pas vu émerger un marché foncier et immobilier semblable à celui que nous avons constaté à Ourossogui.

1.1.2.1 Ourossogui : une marchandisation progressive de la terre à usage d'habitat

Avant la communalisation intervenue en 1990, on pouvait obtenir gratuitement une parcelle par le biais d'une simple demande verbale auprès du chef de village ou de l'imam. On pouvait aussi l'obtenir en occupant irrégulièrement un espace et en y réalisant un investissement sommaire avec la bienveillance d'un notable. Depuis la communalisation, un véritable marché foncier et immobilier est en train d'émerger à Ourossogui. Ce commerce est aux mains des commerçants qui revendent aux émigrés les parcelles loties qu'ils ont achetées aux attributaires. Si dans la plupart des cas, ces parcelles sont cédées aux émigrés à environ deux ou trois millions de francs CFA, soit le prix de vente des parcelles nues et viabilisées par l'OHLM dans la banlieue dakaroise de Keur Massar¹³, il arrive que les ventes de parcelles ou de maisons portent sur des sommes élevées pour une ville de l'intérieur et qui de surcroît émerge à peine de la ruralité. Ainsi, on évoque l'achat par le plus grand commerçant de la ville voisine de Matam d'une parcelle nue à 14 millions de francs CFA, soit 21.374 euros pour y construire un immeuble servant à la fois d'habitat (étages supérieurs) et de magasins (rez-de-chaussée). Certes, le terrain acheté est situé au point le plus stratégique de la ville, très exactement à l'intersection de la route nationale 2 et de la route du Ferlo, et une telle position a une influence certaine sur le prix de vente de la parcelle, mais il n'en demeure pas moins qu'un tel prix d'achat d'une parcelle dans une localité comme Ourossogui, paraît démesuré. Pourtant, ce n'est pas un cas isolé. En effet, lorsque je recueillais

¹² Entretien avec B.B., ancien gardien du service d'élevage d'Ourossogui.

¹³ En 2003, l'OHLM ont proposé ces parcelles à trois millions de francs CFA à Keur Massar.

le récit de S.H.D.¹⁴ qui, à cette époque, était le délégué du quartier de Moderne 2, celui-ci avait évoqué un cas similaire, relatif à la vente d'une maison à une femme ressortissante du Damga. Cette femme était une veuve ayant reçu un dédommagement à la suite du décès de son mari, par accident de travail, en France où il était un travailleur immigré. Selon S.H.D., c'est un grand commerçant d'Ourossogui qui aurait vendu une maison¹⁵ à cette femme pour un prix dépassant la dizaine de millions de francs CFA. Ces transactions portant sur des millions de francs CFA, rentrent dans la catégorie des faits que Miles et Huberman¹⁶ appellent les « *faits surprenants* ». Nous empruntons cette terminologie de Miles et de Huberman car le prix d'une parcelle n'a pas encore, à ce jour et à notre connaissance, atteint deux ou trois millions de francs CFA dans la ville voisine de Matam bien que celle-ci demeure un ancien foyer urbain et bien qu'elle vienne d'être promue capitale de la 11^e région du Sénégal. Par ailleurs, avec une somme d'environ dix millions on peut aujourd'hui, c'est-à-dire au moment où l'on considère que l'espace constructible de Dakar est quasiment terminé¹⁷, acheter une parcelle sur des quartiers nouveaux et très prisés à Dakar comme Nord Foire. La cherté de ces transactions invite donc nécessairement à un questionnement sur les conditions d'émergence des marchés fonciers et immobiliers dans des localités d'urbanisation récente. Comment le sol à usage d'habitat a-t-il pu acquérir cette grande valeur marchande, « anormale » dans une localité comme Ourossogui, située à des centaines de kilomètres des grands foyers urbains du Sénégal ? Comment se fait-il qu'un tel marché foncier et immobilier n'ait pas émergé dans une localité comme Ndioum qui présente beaucoup de similitudes avec Ourossogui ? Comment se fait-il qu'un tel marché n'ait pas aussi émergé dans la ville voisine de Matam ?

La comparaison avec ces deux localités peut révéler l'originalité d'une étude sur la production foncière et immobilière à Ourossogui.

1.1.2.2 Ndioum et Matam : des villes marquées par une absence de marchés fonciers et immobiliers émergents

Pour mettre en évidence, le caractère singulier de l'émergence d'un marché foncier et immobilier à Ourossogui, nous allons d'abord comparer cette localité avec Ndioum qui, présente beaucoup de similitudes avec

¹⁴ Récit recueilli le 21 janvier 2002.

¹⁵ Elle est même entièrement construite.

¹⁶ Miles M. B. et Huberman A. M., *Analyse des données qualitatives*, 2^e édition, Bruxelles, De Boeck, 2003, p. 488.

¹⁷ De plus en plus, les promoteurs immobiliers et les coopératives immobilières proposent des terrains situés dans la périphérie de Dakar (Mbao, Keur Mbaye Fall, Malika, Keur Massar, etc.).

Ourossogui. Ensuite, nous allons comparer Ourossogui avec la ville de Matam, héritière d'une histoire urbaine ancienne.

- Ndioum est située comme Ourossogui à l'entrée du domaine des terres exondées (*diéri*), ce qui lui offre en théorie¹⁸ une grande réserve foncière pouvant être utilisée à des fins d'habitat. La ressource foncière, susceptible d'alimenter un marché foncier et immobilier, est donc potentiellement présente à Ndioum.
- Par une conjonction de facteurs, Ndioum s'est imposée comme nouveau pôle commercial au niveau du département de Podor tout comme Ourossogui a réussi à polariser un vaste espace commercial dans le département de Matam. D'abord, Ndioum est, comme Ourossogui, située sur la route nationale 2. Elle a, par conséquent, bénéficié des retombées de l'intensification des flux marchands le long de cette route. En s'imposant comme principaux pôles commerciaux dans les deux départements, Ndioum et Ourossogui ont respectivement détrôné les capitales départementales que sont Podor et Matam, victimes du dépérissement du commerce fluvial mais surtout de leur enclavement : les deux capitales départementales ne sont pas très accessibles pendant la saison des pluies. Cet enclavement, auquel s'ajoute l'exiguïté de leurs espaces aménageables, explique que certaines infrastructures qu'elles devaient abriter ont été finalement installées à Ndioum et Ourossogui.
- Ndioum abrite donc, à l'instar d'Ourossogui, un certain nombre d'infrastructures plus ou moins structurantes dans la mesure où leur présence favorise l'installation d'un secteur, certes informel, de services. Ces infrastructures sont l'hôpital construit par la coopération belge et fonctionnel depuis 1977, le collège, le Programme Intégré de Podor (PIP) et le Projet de régénération des forêts de gonakié (PROGONA), une structure bancaire, la Caisse Nationale de Crédit Agricole du Sénégal (CNCAS). Ces infrastructures et le secteur de services qu'elles engendrent sont à la base d'une demande de logements qui à son tour favorise l'émergence d'un marché foncier et immobilier.
- Si l'on admet que la communalisation peut avoir un effet positif sur l'émergence du marché foncier et immobilier dans la mesure où le transfert de compétence en matière domaniale permet à la commune d'initier des lotissements, Ourossogui ne présente aucun avantage sur Ndioum. En effet, toutes les deux localités ont été érigées en communes en même temps (décret n° 90-1135 du 8 octobre 1990).

¹⁸ Cette réserve est limitée par les communautés rurales. Cependant, les communes peuvent négocier l'extension de leur périmètre communal avec les communautés rurales limitrophes.

Au regard de ces éléments de similitude existant entre Ourosogui et Ndioum, un marché foncier aurait aussi pu ou même dû émerger à Ndioum comme cela été le cas à Ourosogui. Certes, sur deux plans, Ourosogui a des atouts déterminants dans l'émergence d'un marché foncier et immobilier. Le premier atout est l'existence d'une catégorie d'émigrés ou d'anciens émigrés dont certains se sont véritablement enrichis dans le trafic du diamant et des pierres précieuses en Afrique occidentale, centrale et australe. En plus de ce capital économique énorme engrangé dans le trafic des diamants et des pierres précieuses, les émigrés d'Ourosogui ont aussi capitalisé une expérience dans l'investissement foncier et immobilier notamment au niveau de Dakar. En effet, si les premiers investissements de certains diamantaires ont été réalisés dans le domaine de l'élevage – ils achetaient des vaches et constituaient des troupeaux – ils ont vite abandonné cet investissement au profit de l'achat de parcelles et de maisons à Dakar. L'existence donc de ces émigrés ayant, d'une part, mobilisé beaucoup de ressources financières dans le trafic du diamant et des pierres précieuses, et d'autre part, capitalisé une solide expérience en matière d'investissement foncier et immobilier acquise sur l'espace dakarois, est un facteur probablement déterminant dans l'émergence du marché foncier et immobilier à Ourosogui.

Le second atout dont dispose Ourosogui par rapport à Ndioum est un plus grand nombre d'infrastructures de base. En effet, Ourosogui abrite des infrastructures relativement anciennes comme le service de l'élevage, le camp militaire¹⁹, la station de radio, l'hôpital, d'une capacité de 150 lits, construit par la coopération belge en 1977²⁰ et un centre de formation des artisans. À ces infrastructures anciennes, sont venues se greffer d'autres structures pendant les années quatre-vingt. Ces infrastructures sont la centrale thermo-électrique²¹ d'une puissance de 1.080 kw qui fournit l'électricité à tout le département, le marché le plus dynamique de la nouvelle région, une pharmacie, une auberge, un bureau de poste, un projet agro-forestier (PROWALO)²², des stations d'essence et un collège d'enseignement moyen. Plus récemment, des auberges²³, une seconde pharmacie, un nouvel hôtel construit par le plus grand diamantaire de la localité et probablement de la vallée du fleuve Sénégal, et, depuis 2003, le service régional de l'ANCAR²⁴ qui est la nouvelle structure gouvernementale

¹⁹ Deuxième compagnie des fusillers-voltigeurs.

²⁰ L'hôpital de Ndioum a été construit à la même période.

²¹ Elle fournit l'électricité à toute la nouvelle région de Matam.

²² Projet de reboisement et de gestion des terres du waalo.

²³ Dont le Pingouin.

²⁴ Nous venons d'apprendre sa délocalisation à Matam

mise en place avec l'aide de la Banque Mondiale, chargée de coordonner l'action de tous les services de développement rural (agriculture, élevage, foresterie et pêche). Les structures bancaires, même si elles n'y disposent pas d'infrastructures propres, sont aussi présentes à Ourossogui. La Compagnie Bancaire de l'Afrique de l'Ouest (CBAO) est abritée dans une station d'essence et la Banque pour l'Industrie et le Commerce du Sénégal (BICIS) est domiciliée dans le nouvel hôtel. Ces infrastructures ont un effet direct et indirect sur la demande locative. L'effet direct découle du fait que le personnel en service dans ces infrastructures est généralement allochtone et doit nécessairement louer des logements²⁵. L'effet indirect de ces infrastructures de base sur la demande locative provient du fait que ces infrastructures, par effet d'entraînement, favorisent l'installation de secteurs informels de services et de commerce : boutiques offrant des services de communication et de reprographie, ateliers de menuiserie, de mécanique, laboratoires de photographie, restaurants, etc. Or, ces secteurs informels qui se sont développés depuis le début des années 1990, sont généralement tenus par des allochtones qui sont aussi obligés de louer des logements. La demande locative s'en trouve ainsi dopée et par ricochet, ce dopage rend porteur l'investissement immobilier dans la localité.

Si la présence massive d'infrastructures à Ourossogui est un facteur décisif dans l'émergence d'un marché foncier et immobilier dans cette localité, la ville voisine de Matam aurait dû aussi voir émerger un tel marché, ce qui n'est pas le cas. Pourtant, la ville de Matam, promue depuis 2002, chef lieu de région, concentre beaucoup plus d'infrastructures que Ourossogui. Certaines de ces infrastructures datent de la période coloniale, lorsque la ville abritait le commandement de cercle. Tous les services publics, sauf celui de l'élevage et l'hôpital, sont localisés à Matam : la gouvernance, la préfecture, la justice, la police, la gendarmerie, l'agriculture, les eaux et forêts, l'inspection d'académie, le lycée, trois écoles primaires, une école maternelle, les impôts et domaines, le contrôle économique, les douanes, etc. La ville abrite aussi un projet de développement, le Projet de Développement Agricole de Matam (PRODAM) ainsi qu'une base de la Société d'aménagement et d'exploitation des terres et des vallées des fleuves du Sénégal et de la Falémé (SAED). Mais, malgré cette présence massive de services qui crée une demande locative certaine, un marché foncier et immobilier n'a pas véritablement émergé à Matam. Le lotissement qui a été

²⁵ Il y a quelques exceptions : une infime minorité des militaires loge hors du camp, les agents du service d'élevage occupent tous des logements à l'intérieur du service et enfin les médecins de l'hôpital ont des logements à l'intérieur de l'hôpital.

réalisé sur l'extension de la ville²⁶ n'a pas donné lieu à une multiplication des transactions foncières, telle que nous l'avons observée à Ourossogui. Il n'a pas, non plus, donné lieu à des opérations de spéculation foncière comme cela a été le cas à Ourossogui. Dès lors que nous avons établi tous ces constats, une question demeure : qu'est ce qui explique qu'un marché foncier et immobilier émerge précisément à Ourossogui ? Quels sont les éléments qui ont fondé cet enjeu foncier et immobilier, qui a fait que des émigrés viennent investir dans une localité dont l'urbanisation encore gestante, boudant ainsi une ville voisine, héritière d'une ancienne histoire urbaine ? Ces interrogations auxquelles nous tenterons d'apporter des réponses, portent en elles tout l'intérêt scientifique d'une recherche sur la production foncière et immobilière à Ourossogui.

1.2 Cadre théorique

1.2.1 Problématique

Depuis 1972, date de la première loi sur la décentralisation²⁷, l'État sénégalais n'a pas cessé de s'engager en profondeur dans le sens d'une responsabilisation des populations locales mais aussi de leurs élus dans le développement local. C'est dans ce cadre qu'il faut comprendre l'explosion de la communalisation qui a fait que le pays qui a hérité de 9 communes de plein exercice²⁸ à l'indépendance en comptait une soixantaine en l'an 2000²⁹. Dans cette vague de communalisation, celle de 1990³⁰ est assez particulière dans la mesure où les localités érigées en communes, dont Ourossogui, étaient en réalité de gros villages, d'où d'ailleurs, l'emploi du terme de « communes rurales » pour désigner ces nouvelles communes. Ces localités qui font une brutale irruption dans l'urbanité peuvent-elles constituer des objets scientifiques ? On pourrait répondre par l'affirmative car, comme le font remarquer Jean Marc Ela et Frédéric Giraut, le passage du rural à l'urbain est très complexe³¹. Ce passage parce qu'il « *affecte les modes de*

²⁶ Cette extension appelée Grand Matam a été réalisée sur le domaine des terres inondables. Pour réaliser cette extension, il a fallu faire déplacer la digue qui protégeait la ville lors des crues du fleuve.

²⁷ Loi n° 72-02 du 1^{er} février 1972 relative à l'organisation territoriale.

²⁸ Ces 9 communes de plein exercice ont été créées par l'administration coloniale française

²⁹ Ba A., *La communalisation des villages-centres au Sénégal*, Journées de l'APAD, janvier 2000, Saint Louis (Sénégal), 14 pages.

³⁰ Décret n° 90-1135 du 8/10/90.

³¹ Ela J.M., *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1983 ; Giraut F., « La violence politique dans les petites villes d'Afrique de l'Ouest (Togo, Ghana, Niger) », in Le Bris E. (dir.), *Villes du Sud. Sur la route d'Istanbul...*, Paris, Orstom, 1996, pp. 245-258.

vie, les mentalités, les comportements et les activités »³² est un lieu de déconstruction et de renégociation des rapports sociaux anciens et donc d'émergence de nouveaux rapports sociaux. Comment peut-on saisir ces recompositions sociales ? Telle est la question centrale de cette thèse.

L'entrée par le foncier et l'immobilier semble être une possibilité. Cette possibilité est liée d'abord au fait que l'instant de « basculement vers l'urbain »³³, est le moment « *du développement d'un marché spéculatif des parcelles urbanisables et de l'immobilier locatif, de la mise en place d'instances locales de gestion urbaine, du besoin de médiation entre groupes sociaux* »³⁴. Cette possibilité est aussi liée au fait que les rapports fonciers et immobiliers sont assimilables à des rapports sociaux. Par conséquent, nous pouvons présumer qu'une observation et une analyse des rapports fonciers et immobiliers en un lieu seraient susceptibles de rendre intelligible l'évolution des rapports sociaux en ce lieu. S'étant intéressés au lien entre ces deux types de rapports, Alain Durand-Lasserve et Jean François Tribillon³⁵ se sont demandés si « *l'étude de la situation foncière urbaine en un lieu donné constitue un moyen pertinent et économique de mise en évidence de rapports sociaux ?* » Si nous acceptons d'avance qu'il est possible de comprendre les rapports sociaux à partir de l'étude de la scène foncière et immobilière, il faudrait auparavant préciser le mécanisme par lequel les rapports fonciers et immobiliers sont assimilables à des rapports sociaux.

Pour comprendre ce mécanisme, il faut examiner le rapport entre le social et l'espace dans la mesure où le foncier et l'immobilier sont des productions de l'espace.

Le passage entre le social et l'espace est une thématique abordée dans certains travaux anthropologiques comme ceux de Marc Augé³⁶ et de Mondher Kilani³⁷. Pour expliquer ce passage, les auteurs recourent à un certain nombre de concepts comme l'altérité et l'identité, concepts que Kilani appelle des « *notions cardinales dans le discours*

³² Ela J.M., 1983, *op. cit.*

³³ Giraut F., 1996, *op. cit.*

³⁴ *Ibidem.*

³⁵ Durand-Lasserve, A., Tribillon, J. F., « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'État dans l'aménagement urbain », in Le Bris E., Le Roy E. et Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, Orstom-Karthala, 1982, pp. 330-334.

³⁶ Augé M., *Le sens des autres. Actualité de l'anthropologie*, Paris, Fayard, 1994, 199 pages.

³⁷ Kilani M., *Introduction à l'anthropologie*, Editions Payot Lausanne, 1992 (édition de 1994), 368 pages.

anthropologique »³⁸. L'identité renvoie à l'ensemble des traits, généralement, culturels qui permettent de repérer une catégorie sociale alors que l'altérité désigne simplement tout ce qui est autre que soi-même. Ces deux concepts permettent de voir comment, dans le temps et dans l'espace, des groupes sociaux établissent entre eux des relations. Ces relations sont spatialisées dans ce que Marc Augé³⁹ nomme le *lieu anthropologique* :

« un lieu que j'ai appelé lieu anthropologique parce que l'identité, les relations et l'histoire de ceux qui l'habitent s'y inscrivent dans l'espace ».

Dans la société *halpular* aussi, cette relation entre l'identité, l'altérité et l'espace est très présente et elle est illustrée dans un concept local appelé *houroum*. Le *houroum* évoque un espace approprié par un individu ou une communauté qui peuvent par la suite le concéder à un autre individu ou à une autre communauté. Dans tous les cas, il est sacré et inviolable. C'est aussi un concept très étendu en ce sens que si l'on parle généralement du *houroum* comme étant l'espace appartenant à un lignage ou à un clan, on peut aussi parler du *houroum* d'une personne qui peut être son corps c'est-à-dire son intégrité physique, son *habeas corpus*. Dans le cas spécifique d'Ourossogui, les autochtones affirment que l'espace compris entre leur localité et le fleuve Sénégal leur appartenait et que ce sont eux qui ont donné à la ville de Matam, un *houroum*, un espace de souveraineté.

En dehors de cette illustration de la relation entre l'identité et l'espace par le biais du *houroum*, nous notons avec Étienne le Roy⁴⁰ que « **le rapport foncier est un rapport social** déterminé par l'appropriation de l'espace ». Selon Alain Durand-Lasserve⁴¹, il en est de même du rapport immobilier. En effet, il souligne que :

« une fois l'objet immobilier produit, se dessinent autour de lui des rapports de même nature que les rapports fonciers : rapport tributaire, d'accaparement, d'assujettissement et/ou d'alliance ».

³⁸ Kilani M., *L'invention de l'autre. Essais sur le discours anthropologique*, Editions Payot Lausanne, 1994, 318 pages

³⁹ Augé M., 1994, *op. cit.*

⁴⁰ Le Roy E., « Introduction générale », in Le Bris E., Le Roy E. et Mathieu P., *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, 1991, pp. 11-23.

⁴¹ Durand-Lasserve A., *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde*, Paris, l'Harmattan, 1986, p. 30.

Par ailleurs, il ressort des écrits de Durand-Lasserve et de Tribillion⁴² que l'investigation du foncier urbain n'a pas d'autre utilité en dehors de la compréhension des rapports sociaux :

« le foncier urbain n'a d'intérêt, comme objet d'étude que s'il est considéré comme un moyen d'étude des rapports sociaux ».

Si la compréhension des rapports fonciers et immobiliers en un lieu permet effectivement d'y saisir les rapports sociaux, nous pouvons alors envisager de saisir les rapports sociaux en gestation à Ourossogui à partir de l'observation et de l'analyse des acteurs et de leurs pratiques dans la production foncière et immobilière.

1.2.2 Objectifs de l'étude

1.2.2.1 Objectifs généraux

En choisissant d'étudier la production foncière et immobilière à Ourossogui sous l'angle des acteurs et de leurs pratiques, nous manifestons d'abord l'intérêt que nous portons à la compréhension des marchés fonciers et immobiliers émergents dans des localités d'urbanisation récente. Cette étude devrait donc permettre de comprendre, comment, en l'espace d'une décennie, l'on soit passé d'une époque où l'on pouvait illégalement occuper une parcelle, avec la bienveillance d'un notable, à une époque où les commerçants de la ville vendent des parcelles nues à plus de trois millions de francs CFA à des émigrés. Mais, bien au-delà de la recherche des facteurs qui ont conduit à l'émergence de ce marché foncier et immobilier à Ourossogui, c'est la compréhension des pratiques foncières et immobilières qui est fondamentale. Elle l'est dans la mesure où elle permet de mieux prendre en compte ces pratiques dans les politiques foncières, ce qui n'est pas le cas actuellement⁴³. Cette compréhension est aussi fondamentale car elle permet d'anticiper sur la résolution des tensions et des compétitions qui ne manqueront pas de surgir au niveau de la scène foncière et immobilière lorsque la ressource foncière se raréfiera⁴⁴. La compréhension des pratiques foncières et immobilières est enfin fondamentale car elle permet de saisir les recompositions sociales en cours dans la localité d'Ourossogui.

⁴² Durand-Lasserve A. et Tribillon J.F., 1982, p. 330

⁴³ Chauveau J.P., 1998, *op. cit.*, p. 37.

⁴⁴ Mathieu P., « Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique », in Benjaminsen T. et Lund C. (eds), *Politics, Property and Production in the West African Sahel. Understanding Natural Resource Management*, Uppsala, Nordic Africa Institute, 2001, pp. 32-39.

1.2.2.2 Objectifs spécifiques

Au cours de cette étude, nous essayerons d'atteindre les objectifs spécifiques suivants :

- Montrer l'évolution au cours du temps des schémas d'acquisition et de valorisation du foncier.
- Identifier depuis la communalisation de 1990, les différents groupes d'acteurs impliqués dans la production foncière et immobilière.
- Identifier les phases du processus de la production foncière et immobilière sur lesquelles ils interviennent.
- Identifier les objectifs qu'ils se fixent, les ressources qu'ils mobilisent pour atteindre ces objectifs mais aussi leurs ruses pour atteindre ces objectifs. Cela revient donc à décrire les pratiques foncières et immobilières de ces groupes d'acteurs.
- Analyser et interpréter ces pratiques.

Pour atteindre ces objectifs spécifiques, nous émettrons un corps d'hypothèses à vérifier. Auparavant, nous voudrions apporter quelques éclairages conceptuels qui permettront de comprendre notre travail.

1.2.3 Eclairages conceptuels

Les concepts de foncier, d'immobilier, de production foncière et immobilière, d'acquisition et valorisation foncières

Foncier

Selon l'Association pour la promotion des recherches et études foncières en Afrique (APREFA), le foncier est : « *l'ensemble particulier de rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sociaux sont déterminés par les facteurs économiques (accumulation primitive de capital et extraction de la rente), juridiques (normes d'appropriation et modalités de règlement des conflits) puis par les techniques d'aménagement pouvant matérialiser et caractériser ces rapports sociaux en autant de régimes distincts* »⁴⁵.

Cette définition englobant tous les aspects du foncier est très générale. C'est pourquoi nous ajoutons une seconde proposée par Tribillon⁴⁶. Selon ce

⁴⁵ Cité par Etienne le Roy, « Introduction générale » in *Appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, 1991, p. 13

⁴⁶ Cité par Durand-Lasserve A., 1986, *op. cit.*

dernier, le terme foncier vient de fonds qui désigne, « une terre ou un terrain qui fait l'objet d'un droit de propriété ».

Cette définition est assez proche du contenu que nous donnons au foncier. Ainsi dans cette étude, nous entendons par foncier le sol dans le périmètre urbain, c'est-à-dire le sol destiné soit à un usage d'habitat ou commercial, soit les deux à la fois. L'usage commercial renvoie à la construction de magasins ou de boutiques. Les deux usages peuvent être réunis au sein d'une même construction.

Immobilier

Le terme immobilier vient d'immeuble. Selon la définition donnée par Tribillon⁴⁷, « *est immeuble tout bien que l'on ne peut pas déplacer, c'est-à-dire non seulement les constructions mais aussi et par excellence, les terres et les terrains autrement dit les biens-fonds. Mais en l'espèce, placé à côté de 'foncier', 'immobilier' désigne ce qui est relatif aux constructions et bâtiments.* »

Dans ce travail, l'immobilier désigne l'ensemble des constructions quel que soit l'usage qu'on en fait :

- construction habitée par le propriétaire (logement) ;
- construction mise en location par le propriétaire et destinée soit à un usage d'habitat (logement) ou à un usage commercial (boutique, magasin).

Production foncière et immobilière et système de production foncière et immobilière

Dans notre travail, il s'agit du processus de création et d'allocation du sol à usage d'habitat et de sa transformation en bâti. Mais nous parlerons souvent du système de production foncière et immobilière que Alain Durand-Lasserve⁴⁸ définit de la façon suivante : « *l'ensemble des rapports qui s'établissent et se développent à la faveur des actes de gestion foncière, de production et d'affectation du sol et du logement urbain balisent ce que l'on peut appeler le système de la production foncière et immobilière* ».

Acquisition du foncier

Procédé par lequel une parcelle est acquise. L'acquisition renvoie donc à un itinéraire, c'est-à-dire à un ensemble d'étapes, de démarches dans lesquelles les acteurs déploient des pratiques. De ce concept d'acquisition, nous dériverons d'autres concepts : les acquisitions primaire, secondaire, tertiaire.

⁴⁷ Cité par Durand-Lasserve A., 1986, *op. cit.*

Acquisitions primaire, secondaire, tertiaire, etc.

Elles désignent **une étape** d'acquisition par laquelle une parcelle est acquise pour la première fois par un acteur, puis par le biais de transactions passe aux mains d'un second acteur, puis dans celles d'un troisième acteur et ainsi de suite. Ces acquisitions retracent donc l'histoire de la parcelle. **Au niveau de chacune de ces étapes se positionnent généralement des groupes d'acteurs bien déterminés.**

Valorisation du foncier

Procédé par lequel une parcelle acquiert de la valeur. La valorisation peut être sommaire ou élaborée. Elle sera sommaire lorsque la parcelle sera par exemple clôturée par un mur et élaborée lorsqu'elle consistera en une construction d'un bâtiment en banco, en semi-dur⁴⁹ ou en dur.

Les concepts d'acteur, d'objectif, de position de pouvoir, de stratégie et de pratique

Acteur

Personne intervenant sur une ou plusieurs étapes du processus d'acquisition et de valorisation du foncier. Cependant, nous parlerons de groupes d'acteurs dans la mesure où nous observons une homogénéité des pratiques foncières et immobilières à l'échelle de groupes précis.

Groupe d'acteurs

Ensemble plus ou moins homogène de personnes impliquées au niveau d'une ou de plusieurs étapes du processus d'acquisition et de valorisation du foncier. Les principales catégories sont les suivantes :

- les habitants d'Ourossogui résidant sur place qui ne sont ni des commerçants ni d'anciens émigrés ayant accumulé de l'argent à la fin de leur parcours migratoire ;
- les commerçants ;
- les émigrés originaires de la localité d'Ourossogui ou des villages du département de Matam ;
- la classe politique locale.

Ressources

Ensemble de moyens susceptibles d'être mobilisés par un acteur pour atteindre un objectif donné sur la scène foncière et immobilière. Ces moyens peuvent être :

⁴⁸ Durand-Lasserve A., 1986, *op. cit.*

⁴⁹ Semi-dur : il s'agit d'une construction dans laquelle les murs sont en banco mais sur lesquels est apposé une couche de ciment.

- financiers comme l'argent accumulé par un émigré au cours de la migration ;
- matériels (maisons, parcelles, etc.) ;
- symboliques lorsqu'ils dérivent d'une fonction occupée par l'acteur. Cette fonction peut être administrative (maire, conseiller municipal, délégué de quartier, fonctionnaire de l'État). Elle peut aussi être coutumière (imam ou chef religieux, notable, ancien chef de village ou membre des anciennes familles régnautes⁵⁰, etc.) ;
- relationnels lorsqu'ils incluent l'acteur dans des réseaux politiques, économiques ou sociaux (familiaux, claniques, etc.), ou lorsque l'acteur est lié par le biais d'un système d'alliances (mariage, amitié).

Position de pouvoir

Selon Crozier et Friedberg⁵¹, le pouvoir est une relation instrumentale. Cette relation est une relation de négociation, d'échange donc de réciprocité mais de réciprocité déséquilibrée. Cette approche du pouvoir nous amène à définir la position de pouvoir de la façon suivante. Il s'agit de la situation d'un acteur que lui confèrent sa capacité de mobilisation de ressources et de (ré)interprétation des différents registres mais aussi sa possibilité d'accéder à des informations capitales. Par cette capacité, un acteur peut, pour atteindre un objectif dans le champ foncier et immobilier, influencer sur l'action d'un autre acteur.

Stratégie

Selon Hesseling et Mathieu⁵², la stratégie consiste, pour un acteur, à atteindre un objectif donné en utilisant les moyens dont il dispose tout en tenant compte des contraintes auxquelles il fait face. Nous retiendrons ici que la stratégie est donc l'art de combiner les moyens de nature différente pour atteindre un objectif donné sur la scène foncière et immobilière. Cet objectif concourt à la réalisation d'un objectif qui peut être beaucoup plus global, c'est-à-dire qui se situe au-delà de la scène foncière et immobilière.

Pratiques

Ce sont :

- l'ensemble des actes concrets posés par les acteurs sur la scène foncière et immobilière et qui concernent l'acquisition des parcelles, leur sécurisation, leur valorisation et les transactions dont elles font l'objet ;

⁵⁰ La famille des Dialloubés (ceux qui portent le nom de Diallo) : cette famille comporte trois sous-familles : les Dembéré, les Boubou Oumar et les Diabi Diama.

⁵¹ Crozier M. et Friedberg E., 1977, *op. cit.*

⁵² Hesseling G. et Mathieu P., « Stratégies de l'État et des populations par rapport à l'espace », in Le Bris E., Le Roy E. et Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, Orstom-Karthala, 1982, pp. 309-325.

- les pratiques discursives allant de l'utilisation d'un langage codé aux discours destinés à légitimer une action sur la scène foncière et immobilière ou à ruser de façon à bernier le chercheur que nous sommes dans le cadre de nos entretiens.

Les concepts de répertoire et d'interface

Répertoire (ou registre)

En nous inspirant des travaux de Ann Swidler⁵³, nous définissons le répertoire comme un lieu comprenant des références, des codes et des normes dans lequel l'acteur extrait des éléments dont il se sert pour sa conduite sur toutes les scènes sur lesquelles il intervient et spécialement sur la scène foncière et immobilière.

Interface

Espace d'évolution de l'acteur situé soit entre deux répertoires / registres différents, soit entre deux espaces différents. C'est donc soit un lieu d'emprunt et combinaison de valeurs, de règles et de normes appartenant à des répertoires divers, soit un espace de mobilisation de ressources. Dans cette étude, nous aurons quelques interfaces dont les principales seront :

- l'interface formée par le traditionnel et le moderne ;
- l'interface formée par le légal et l'illégal ;
- l'interface formée par le local et le supra local.

1.2.4 Revue de la littérature

1.2.4.1 De la non-autonomie de la scène foncière et immobilière

Avant de faire une revue sur les pratiques foncières et immobilières, nous estimons nécessaire de montrer, par le biais de la littérature, les limites qu'il y a à utiliser le foncier et l'immobilier comme moyen d'étude des rapports sociaux, des enjeux qui se font jour au sein d'un espace, et, en un mot, comme moyen de prospective et d'éclairage du développement local.

En fait, si les rapports fonciers et immobiliers, parce qu'ils sont d'abord des rapports sociaux, permettent de saisir les mutations en cours dans une localité, ils ne sont pas les seuls moyens d'expression de celles-ci dans la

⁵³ Swidler A., « Culture in Action : Symbols and Strategies », *American Sociological Review*, vol. 51, n° 2, April 1986, citée par Philippe Corcuff, *Les nouvelles sociologies*, Paris, Nathan, 1995, 126 pages.

mesure où les acteurs évoluent sur des scènes autres que la scène foncière et immobilière. C'est ce que souligne ici Alain Durand-Lasserve⁵⁴ :

« À quelques exceptions près, le foncier et l'immobilier ne constituent que l'un des champs dans lequel ces acteurs déploient leurs activités. En d'autres termes, l'intervention de ces acteurs dans le processus de production foncière et immobilière n'est le plus souvent que conjoncturelle et s'inscrit dans une stratégie plus globale, débordant largement le champ. Par exemple, un propriétaire foncier de la zone péri-urbaine pourra être engagé dans plusieurs activités plus ou moins complémentaires (production agricole, commerce, ...) et la décision de vendre tout ou partie des terres qu'il possède – ou à contrario d'accroître son patrimoine foncier – dépendra de facteurs externes au système de la production foncière et immobilière (cours des produits agricoles, capacité à accroître sa productivité) tout autant que de facteurs internes (prix des terrains...) ».

Il apparaît donc que l'acteur intervient simultanément sur plusieurs scènes et que ces interventions sur des scènes différentes concourent à la réalisation d'un objectif global. L'objectif que s'assigne donc l'acteur au niveau de la scène foncière et immobilière concourt à la réalisation de l'objectif global de l'acteur. La scène foncière et immobilière est donc connectée aux autres scènes. Les actions entreprises par un acteur sur une autre scène peuvent avoir des prolongements sur cette scène et réciproquement. En d'autres termes, la résolution par un acteur d'un problème surgissant en dehors de la scène foncière et immobilière peut se réaliser à l'intérieur de celle-ci. Ainsi pour des considérations d'ordre clientéliste, une équipe municipale peut attribuer des parcelles à une catégorie de demandeurs plutôt qu'à une autre. De même pour les mêmes considérations, elle peut se montrer indulgente vis-à-vis des procédures irrégulières d'acquisition de parcelles.

Jean François Tribillon⁵⁵ insiste aussi sur cette relation organique entre ces différentes sphères dans lesquelles évoluent les acteurs :

« On verra que sur la scène foncière et immobilière se jouent d'étranges comédies entre acteurs qui :
– *se servent là de cartes qu'ils ont acquises ailleurs dans le passé (droit de propriété transmis par héritage et par application de vieilles lois) ou dans d'autres sphères*

⁵⁴ Durand-Lasserve A., 1986, *op. cit.*, p. 35.

⁵⁵ Tribillon J.-F., « Thèse et hypothèses en guise d'introduction », in CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines I*, 1984, p. 11.

(pouvoir bureaucratique que l'on transforme en pouvoir foncier exorbitant) ;

- *s'emparent là de butins et de pouvoirs qu'ils vont valoriser dans d'autres sphères et pour modifier leur devenir social ».*

Par ailleurs, il est essentiel de noter le caractère hétéroclite de la scène foncière et immobilière. Ce caractère hétéroclite découle de la pluralité des acteurs intervenant sur des étapes bien précises du processus de production foncière et immobilière. Elle découle aussi de la diversité chez ces mêmes acteurs, des objectifs à atteindre, des ressources susceptibles d'être mobilisées, des stratégies déployées et enfin des pratiques observées. La pluralité des acteurs soulève le problème de leur repérage sur la scène foncière et immobilière.

1.2.4.2 Du repérage et de la typologie des acteurs sur la scène foncière et immobilière

Si la question du repérage des acteurs est explicitement posée, ce qui n'est pas toujours le cas, les réponses apportées sont parfois très floues. Ce caractère flou des réponses découle de la multiplication ou plutôt de la superposition de lieux de repérages qui, même considérés individuellement, sont sujets à des critiques. L'exemple le plus illustratif est celui d'Alain Durand-Lasserve. Il identifie trois lieux permettant de repérer les acteurs sur la scène foncière et immobilière.

Les deux premiers lieux sont situés au sein même de la scène foncière et immobilière : il s'agit de la filière et de l'étape. Alain Durand-Lasserve distingue trois sortes de filières : les filières étatiques, capitalistes et populaires. Quant aux étapes, il en distingue huit au niveau desquelles, on peut retrouver une catégorie d'acteur :

- la programmation de l'opération ;
- le transfert du droit d'usage sur le sol ;
- le changement d'affectation du sol ;
- le lotissement ou la subdivision en lots ;
- l'immatriculation du terrain au nom du propriétaire ;
- l'aménagement et l'équipement du terrain ;
- la construction de l'unité d'habitation, l'occupation du logement par l'usager final.

Le troisième lieu est situé hors de la scène foncière et immobilière. Il s'agit des secteurs d'appartenance des acteurs intervenant sur la scène foncière et immobilière. Ces trois secteurs sont le secteur public, para-public ou privé.

Cette superposition de lieux de repérage pose problème d'autant plus que chacun des lieux proposés n'est pas à l'abri de critiques, critiques que nous porterons essentiellement à l'encontre de la filière. C'est en effet par le biais de la filière que la majorité des auteurs procèdent à l'identification des acteurs. On parle ainsi de filière capitaliste ou de filière privée qui seraient animées par des acteurs disposant de capitaux et s'inscrivant dans une dynamique de production foncière et immobilière moderne. À cette filière, s'opposerait la filière populaire animée par des acteurs qui s'inscrivent dans une quête tout azimut de la parcelle – allant de l'illégalité à la légalité – et qui impulsent une dimension informelle à la production foncière et immobilière. Dans son travail sur Rufisque, Annick Osmont⁵⁶ substitue la logique à la filière et parle de logiques étatiques, privées et populaires. Les auteurs parlent aussi de filière légale qu'ils opposent à une filière illégale pour mettre en évidence l'écart entre les pratiques et les normes en matière d'acquisition et de valorisation du foncier. Mais pour nuancer cette dernière forme d'opposition entre filières, certains auteurs évoquent une filière dite intermédiaire qui serait pratiquée de façon circonstancielle par tous. Cette filière constituerait une sorte de passerelle entre les deux.

Bien que très usité, le repérage des acteurs par le biais de la filière n'est pas très pertinent. Le repérage des acteurs par le biais de la filière est inapplicable dans une localité comme Ourossogui. En effet, s'il est possible de concevoir l'existence d'une filière privée ou capitaliste animée par des agents gérant la production foncière et immobilière comme une entreprise, on ne peut que difficilement l'imaginer dans une localité émergeant à peine de la ruralité. Certes on trouve dans la localité des acteurs fonciers et immobiliers disposant de grands capitaux engrangés dans le commerce de diamant, de l'or et des pierres précieuses en Afrique occidentale, centrale et australe⁵⁷, des acteurs dont parfois la production foncière et immobilière locale n'est que le prolongement d'une production foncière et immobilière plus fournie et bâtie à Dakar. Mais cela n'est pas suffisant pour que l'on utilise le terme de filière privée et/ou capitaliste qui suppose un cadre formel pour ne pas dire légal et fonctionnant sur la base de règles modernes de gestion. De même, peut-on véritablement parler de filière étatique même s'il existe une équipe municipale, qui est une autorité administrative décentralisée et qui demeure le maître d'œuvre des opérations de

⁵⁶ Osmont A., « Pratiques foncières locales à Rufisque, Sénégal », *Pratiques urbaines 1*, pp. 81-96.

⁵⁷ En Afrique occidentale (diamant en Sierra Leone et en Côte d'Ivoire plus précisément dans les gisements de Séguéla, pierres précieuses du Nigéria – il s'agit de l'émeraude – qui sont revendues en Allemagne ou à Bangkok en Thaïlande), en Afrique centrale (diamant de l'ex Zaïre et de la République centrafricaine) et en Afrique australe (diamant d'Angola et de Namibie).

lotissement ? Il semble que non dans la mesure où les membres de cette équipe municipale, qui juridiquement peuvent être assimilés à des acteurs étatiques, ont des pratiques comme nous le verrons au cours des prochains chapitres qui sont propres aux acteurs d'une filière populaire. D'ailleurs, une critique similaire peut être formulée à l'encontre des terminologies de filière légale et de filière illégale.

En effet, sous l'angle des pratiques, il serait utopique d'établir une césure entre une filière qui serait strictement légale et une filière qui ne le serait pas. Les acteurs intervenant sur la scène foncière réagissent par rapport à des opportunités. Évoquant ces pratiques, Emile Le Bris, Alain Marie, Annick Osmont et Alain Sinou⁵⁸ évoquent leur « *caractère finalisé (donc stratégique) qui suppose de la part de leurs auteurs des analyses de situations économiques et la recherche, dans ces situations, d'adaptations optimales* ». Il s'agit de réagir ponctuellement face à une situation et d'en tirer le maximum de profit. Or cette réaction dans l'urgence commande parfois le recours à tous les moyens, légaux ou non, pourvu que l'acteur exploite à sa faveur l'opportunité qui s'offre à lui. Dans son étude sur Mbuji-Mayi (ex-Zaïre), Jean-Luc Piermay⁵⁹ montre une administration semant à dessein la confusion pour créer les conditions d'un maintien de la corruption sur le plan foncier. Cet exemple montre que même les acteurs qui sont chargés de veiller à l'application des lois et des règlements peuvent enfreindre ces lois et ces règlements pour atteindre un but précis.

Ce sont ces opportunités, ces situations quotidiennes auxquelles sont confrontés les acteurs qui poussent l'acteur à agir de façon déterminée c'est-à-dire de façon légale ou de façon illégale, de façon ouverte ou de façon « souterraine »⁶⁰, de manière formelle ou de manière informelle. C'est ce que résume Alain Durand-Lasserve⁶¹ dans les propos suivants :

« Un même acteur peut passer, au gré de la conjoncture d'un cadre formel d'intervention à un cadre informel d'intervention ».

⁵⁸ Le Bris Emile, Alain Marie, Annick Osmont et Alain Sinou, 1985, *op. cit.*

⁵⁹ Piermay J.-L., « Naissance et évolution d'une ville post-coloniale : Mbuji-Mayi (Zaïre). Acteurs et enjeux fonciers », in Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E., *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 133-143.

⁶⁰ J'emprunte une terminologie locale des acteurs plus précisément de la dame O.K. qui en me parlant de la tactique que leur collectif voulait mettre en oeuvre pour s'opposer à un déguerpissement de la mairie, avait utilisé deux expressions : la première était « *min irat* » qui signifie se dissimuler comme un ver dans la terre. La seconde expression qu'elle avait utilisée était « *min déwa less* », ce qu'on peut traduire par « nous passons par le bas, par la partie souterraine. »

⁶¹ Durand-Lasserve, 1986, *op. cit.*, p. 35

Dès lors qu'il est établi que l'acteur réagit de façon circonstanciée, l'idée de son cloisonnement à l'intérieur d'une filière ne peut rendre compte de la réalité. Le recours à la filière comme moyen de repérage et de typologie des acteurs est inséparable d'une conception ancienne des pratiques foncières et immobilières⁶². Cette conception avait établi une césure nette entre des pratiques qui se référaient exclusivement à la tradition et/ou au droit coutumier et des pratiques qui elles se référaient uniquement au droit moderne. Monique Bertrand⁶³ attribue cette conception aux juristes qui auraient « *forgé la thèse d'un 'dualisme foncier'* » posant ainsi « *la question foncière en deux langages hermétiques du droit* ». Il est plutôt apparu à travers les études dont celle de Gerti Hesseling que « *les conceptions foncières autochtones des habitants et les conceptions foncières étatiques* » étaient « *dans une large mesure convergentes* »⁶⁴.

1.2.4.3 Du métissage des pratiques foncières et immobilières

Cette « *convergence* » des conceptions foncières a poussé certains auteurs à parler de *gestion foncière métissée*⁶⁵ ou de *modèles syncrétiques*⁶⁶. Mais moins que leurs « *tactiques mouvantes* »⁶⁷ d'une filière à une autre, c'est leur évolution à l'intérieur d'interfaces qui explique le caractère hybride des pratiques foncières et immobilières.

Le caractère hybride, syncrétique, « *métissé* » ou « *la logique de compromis* »⁶⁸ des pratiques foncières et immobilières découlerait donc très probablement d'un processus d'emprunt à des répertoires divers. Cet emprunt serait actif donc conscient. Il serait actif car l'acteur cherche à élaborer une stratégie dirigée vers la réalisation d'un objectif au sein de la scène foncière et immobilière. Il est aussi et par conséquent conscient car ce sont seulement certains éléments qui sont sélectionnés au niveau des répertoires. L'acteur sait qu'en un lieu précis, devant un acteur précis (le maire, le délégué de quartier, l'émigré fortuné), les symboles qu'il devra

⁶² Bertrand M., *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et patrimoine*, Karthala-Orstom, 1994, 326 pages.

⁶³ Bertrand M., 1994, *op. cit.*

⁶⁴ Hesseling G., *Pratiques foncières à l'ombre du droit. L'application du droit foncier urbain à Ziguinchor*, Sénégal, Leiden, African Studies Centre, 1992, 214 pages.

⁶⁵ Bertrand M., « Compromis locaux et concurrences foncières dans deux villes maliennes », *Politique africaine*, n° 40, 1990, pp. 21-30.

⁶⁶ Hesseling G., « Le droit foncier dans une situation semi-urbaine. Le cas de Ziguinchor », in Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E., *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 113-132.

⁶⁷ Piermay J.-L., 1986, *op. cit.*

⁶⁸ Le Roy E., « La réforme de la terre dans certains pays d'Afrique francophone », *Etudes législatives*, n° 44, FAO, 1987, p. 28

manipuler ou les ressources qu'il va utiliser pour atteindre un objectif précis. C'est en effet au niveau des répertoires formant ces interfaces que les acteurs vont trier les matériaux pour la conduite de leurs actions entrant dans l'édification de leurs stratégies. Selon Ann Swidler⁶⁹, le répertoire est une « *boîte à outils (tool kits) de symboles, d'histoires, de rituels et de représentations du monde que les gens peuvent utiliser dans des configurations variées pour résoudre différents sortes de problèmes* ».

Dans la mesure où l'acteur opère un tri ou une sélection parmi un nombre important de matériaux, procède à des combinaisons à partir de certains éléments parfois « *antagoniques* »⁷⁰, choisit de manipuler certains symboles plutôt que d'autres, décide de mobiliser à une étape précise une ressource plutôt qu'une autre, en un mot, établit « *une ligne de conduite* »⁷¹, son emprunt semble être conscient. Cependant, il ne faudrait pas généraliser ce comportement « conscient » de l'acteur dans la mesure où certaines études mettent en évidence un emprunt inconscient de l'acteur à divers registres. Dans son étude sur le droit foncier à Ziguinchor (Sénégal), Gerti Hesseling démontre le caractère inconscient de cet emprunt et elle écrit à ce propos que :

« l'habitant moyen d'une ville comme Ziguinchor ne fait pas lui-même une distinction nette entre les conceptions autochtones et les conceptions bureaucratiques du foncier. Il emprunte – inconsciemment – autant à l'un qu'à l'autre ».

1.2.5 Hypothèses

1.2.5.1 Hypothèse principale

L'acquisition et la valorisation du foncier à Ourossogui est un processus constitué d'un ensemble d'étapes. Dans chacune des étapes du processus, interviennent un ou des groupes d'acteurs développant des stratégies singulières. Ces stratégies concourent à la réalisation d'objectifs plus ou moins précis car susceptibles de varier suivant les opportunités et les contraintes. Elles se déclinent en pratiques directement observables, lesquelles font appel à des ressources variées ou plutôt à une combinaison de ressources différentes mobilisées sur des lieux différents. En dehors des

⁶⁹ Swidler A., « Culture in Action : Symbols and Strategies », *American Sociological Review*, vol. 51, n° 2, April 1986, citée par Philippe Corcuff, *Les nouvelles sociologies*, Paris, Nathan, 1995, p. 106.

⁷⁰ Swidler A., 1986, *op. cit.*

⁷¹ *Ibidem.*

opportunités et des contraintes circonstancielles, c'est la mobilisation des ressources qui détermine la ou les étapes sur lesquelles va évoluer l'acteur. Cette hypothèse principale peut être fragmentée en trois hypothèses secondaires.

1.2.5.2 Hypothèses secondaires

Première hypothèse

Il y a, suivant les groupes d'acteurs, une mobilisation différentielle des ressources. L'émigré, c'est-à-dire le migrant international, le commerçant ou l'habitant d'Ourossogui résidant sur place et le politicien mobilisent des ressources différentes sur des lieux différents. Par exemple, certains captent des ressources financières à Ourossogui même, tandis que d'autres les captent à l'étranger et enfin d'autres parviennent à mobiliser des ressources financières en opérant à l'interface du local et du supra local. De même, certains acteurs mobilisent des ressources relationnelles (clientèles politiques, réseaux familiaux, etc.). Cette mobilisation des ressources revêt donc chez certains acteurs un aspect multiforme pour deux raisons. Cet aspect multiforme découle d'une part, de la multiplicité des ressources mobilisées et d'autre part, de la pluralité des lieux de mobilisation de ces ressources.

Deuxième hypothèse

C'est en fonction de cette mobilisation différentielle que les groupes d'acteurs se positionnent sur une étape du processus de production foncière et immobilière plutôt que sur une autre. Ainsi, l'émigré, le commerçant courtier et l'habitant résident d'Ourossogui se situent chacun à une étape bien précise du processus de production foncière et immobilière parce que tout simplement ils mobilisent des ressources différentes. C'est donc la mobilisation différentielle qui explique qu'un acteur se situe au niveau de l'acquisition foncière primaire, se contentant donc de demander une parcelle lotie avant de la revendre et qu'un autre, bien qu'ayant fait une demande de parcelle, en rachète plusieurs pour les revendre à d'autres qui à leur tour choisissent de les valoriser par le biais du logement locatif.

Troisième hypothèse

A ces différentes étapes du processus de production foncière et immobilière, les pratiques des acteurs se caractérisent par leur aspect opaque, polymorphe, composite, rationnel ainsi que leur décalage par rapport aux règles étatiques.

Pour tester ces hypothèses, nous choisissons de recourir à une démarche essentiellement qualitative. En effet, le recours à un questionnaire standard

avec des questions précises sur un domaine aussi sensible que le foncier ne peut fournir des informations fiables.

1.3 Démarche méthodologique

Il s'agit dans cette partie de préciser notre façon d'aborder cette recherche sur les acteurs intervenant dans le processus de production foncière et immobilière. L'objectif est de cerner les objectifs que s'assignent les acteurs lorsqu'ils investissent la scène foncière et immobilière et les stratégies qu'ils mettent en œuvre pour atteindre ces objectifs. Mais comme l'ont fait remarquer Gerti Hesseling et Paul Mathieu⁷², ces « *stratégies ne sont pas directement observables* ». C'est à travers leurs pratiques quotidiennes qu'on peut appréhender les stratégies des acteurs. L'objet de la démarche méthodologique est d'identifier les acteurs présents sur la scène foncière et immobilière, de circonscrire les lieux précis sur lesquels ils évoluent et de décrire leurs pratiques. La démarche méthodologique doit donc préciser les méthodes utilisées pour :

- identifier les acteurs ;
- circonscrire les phases de la production foncière et immobilière dans lesquelles ils interviennent ;
- recueillir auprès d'eux les informations recherchées ;
- analyser et interpréter les résultats obtenus.

Avant de présenter la méthodologie de collecte et d'analyse des données, il est nécessaire de fixer l'orientation méthodologique de l'étude. Il s'agit de préciser les courants méthodologiques et les paradigmes dans lesquels, nous inscrivons cette étude.

1.3.1 Orientation méthodologique : Perspective interactionniste et démarche socio-anthropologique

Partant du principe que les rapports fonciers et immobiliers sont des rapports sociaux, donc des rapports par le biais desquels des acteurs interagissent pour imprimer leurs marques dans le contrôle des biens fonciers et immobiliers, nous avons opté de nous inscrire dans une perspective interactionniste. En effet, nous supposons dans cette étude que les acteurs de la scène foncière et immobilière d'Ourossogui poursuivent – individuellement ou collectivement – des objectifs et que pour atteindre ceux-ci, ils mobilisent des ressources diverses, qu'ils maîtrisent certains paramètres essentiels comme l'information sur la situation foncière et

⁷² Hesseling G. et Mathieu P., 1986, *op. cit.*

immobilière. Nous supposons que sur la base de tous ces éléments, ils opèrent des choix. De telles suppositions justifient alors le recours à la perspective interactionniste. Inscrivant le paradigme interactionniste dans le fil de l'école durkheimienne et des travaux sur les interactions anthropologiques de Marcel Mauss⁷³, Pierre Ansart⁷⁴ souligne le caractère universel du ce paradigme qu'il définit de la manière suivante :

« Ce paradigme postule la prise en considération des sujets en tant qu'acteurs susceptibles de choix, d'initiatives, de stratégies ; il fait de l'acteur individuel une unité d'analyse. Les interactions y sont donc considérées comme l'œuvre des acteurs inter-agissant en situation ».

Ces postulats sont réitérés par Raymond Boudon⁷⁵ qui souligne qu' :

« on peut comprendre le comportement des acteurs que si on se donne préalablement le système d'interaction auquel ils appartiennent (...) Cela ne signifie pas que le système d'interaction détermine en aucune manière leur comportement : chacun des acteurs, selon sa personnalité, ses attitudes à l'égard du risque, ses ambitions, son information sur les données de la situation (...), s'efforce de prendre la décision la plus convenable au vu de ses intérêts ».

L'inscription de l'étude dans une perspective interactionniste, nous conduit directement dans une démarche socio-anthropologique. En effet, lorsque nous considérons que les acteurs interagissent sur la scène foncière et immobilière, nous reconnaissons implicitement une forme de coexistence de ces acteurs. Or, la socio-anthropologie cherche à rendre intelligible cette coexistence et plus précisément ce que Bouvier nomme « l'exister ensemble »⁷⁶. Cette démarche socio-anthropologique convient à notre étude pour au moins deux raisons.

La première raison est que cette démarche socio-anthropologique accorde une place importante aux rites. Or, les pratiques foncières et immobilières sont ritualisées. Nous verrons, par exemple, au cours de l'étude que la façon de déposer une demande de parcelle lotie, les manières utilisées par un revendeur de parcelle pour faire une offre d'achat et la façon de conclure une

⁷³ Mauss M., *Essai sur le don* (1924), in *Sociologie et anthropologie*, Paris, Presses Universitaires de France, 1950 (6^e édition, 1995), collection « Quadrige », 482 pages.

⁷⁴ Ansart P., *Les sociologies contemporaines*, Paris, Seuil, 1990, p. 217.

⁷⁵ Boudon R., *La logique du social. Introduction à l'analyse sociologique*, Paris, Hachette, 1979, p. 31

⁷⁶ Bouvier P., *La socio-anthropologie*, Paris, Armand Colin, 2000, p. 11.

transaction peuvent donner lieu à une parfaite ritualisation. Nous verrons en effet, comment l'offre d'achat de parcelle respecte les codes en vigueur dans la société. À tous les niveaux de cette offre, le revendeur essaye de mettre le propriétaire de la parcelle à l'aise et veille à ce que la proposition d'achat ne heurte pas les règles régissant les relations sociales. Pour Erving Goffman⁷⁷, un des théoriciens de l'interactionnisme, ces codes inspirant le respect ont une dimension rituelle.

« J'emploie le terme rituel parce qu'il s'agit d'actes dont le composant symbolique sert à montrer combien la personne agissante est digne de respect, ou combien elle estime que les autres en sont dignes. »

La seconde raison se fonde sur le fait que certains acteurs intervenant dans le système de production foncière et immobilière peuvent être assimilés à des entrepreneurs. Malgré le caractère informel de leurs activités, toutes les catégories d'acteurs – les élus locaux qui cherchent à conforter leurs positions sur l'échiquier politique en distribuant des parcelles, les commerçants qui achètent des parcelles pour les revendre, les courtiers qui ont un rôle d'intermédiation et les émigrés qui investissent dans le logement locatif – peuvent être considérées comme des groupes d'entrepreneurs. Or, selon Jean Copans⁷⁸, les constructions entrepreneuriales africaines peuvent être investies par une démarche anthropo-sociologique qui permettra de produire *« des connaissances nouvelles et spécifiques, des concepts adéquats, un objet autonome et bien concret »*.

Cette orientation méthodologique fixée, nous allons maintenant aborder les méthodologies de collecte et d'analyse des données.

1.3.2 Echantillonnage : Groupes d'acteurs, lieux d'observation et procédé de sélection des personnes à interviewer

Comme le soulignent Miles et Huberman⁷⁹, *« l'échantillonnage suppose que l'on décide non seulement des personnes que l'on va observer ou interviewer mais aussi des milieux, des événements et des processus sociaux »*. Étant donné que l'étude est centrée sur la production foncière et immobilière, notre population cible est théoriquement constituée de tous les groupes d'acteurs

⁷⁷ Goffman E., *Les rites d'interaction*, Paris, Minuit, 1974, p. 21.

⁷⁸ Copans J., « Entrepreneurs et entreprises dans l'anthropologie et la sociologie africanistes », in Ellis S. et Fauré Y.-A. (dir.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, Paris, Karthala-Orstom, 1995, p. 132.

⁷⁹ Miles M.B. et Huberman A.M., *Analyse des données qualitatives*, 2^e édition traduite de l'anglais par Martine Hlady Rispal, Bruxelles, De Boeck, 2003, p. 63.

intervenant sur la scène foncière et immobilière. Nous disons théoriquement, car dès le début, nous avons choisi de ne pas étudier le groupe des locataires, et cela malgré le fait que l'émergence d'un marché foncier et immobilier est indissociable de la compétitivité de ce marché et que, cette compétitivité est créée par l'existence d'un groupe varié de locataires allant des projets et ONG aux fonctionnaires, en passant par les commerçants non originaires de la localité. Cependant, le choix de ne pas étudier les locataires ne signifie nullement que nous ne tenons pas compte de l'influence du marché locatif sur l'émergence du marché foncier et immobilier mais tout simplement que nous privilégions les pratiques des groupes d'acteurs évoluant en amont de la phase locative proprement dite. Par ailleurs, parmi les personnes que nous avons interviewées, certaines sont des locataires comme les commerçants wolof. Cependant, nous ne les avons pas interviewés en tant que locataires mais en tant que leaders de la communauté des commerçants wolof. L'étude du groupe des locataires peut faire l'objet d'une étude ultérieure spécifique d'autant plus que pendant la collecte des données, nous avons recueilli des pistes assez intéressantes qui pourraient être creusées, comme les diverses tactiques utilisées par de vrais locataires ou de faux locataires qui louent des maisons ou des boutiques pour les sous-louer en cachette à d'autres personnes.

Nous avons donc choisi de travailler avec des groupes d'acteurs. Dès le premier séjour de terrain⁸⁰, nos observations préliminaires, par le biais d'entretiens informels, tendaient à accréditer l'existence de stratégies de groupes : groupes d'acteurs vendant des parcelles, groupes d'acteurs achetant des parcelles pour spéculer, groupes investissant dans l'immobilier, etc. Le choix de groupes d'acteurs, comme unités d'observation et d'analyse dans les pratiques foncières et immobilières, a été déjà fait par Annick Osmont⁸¹ et Monique Bertrand⁸². En nous appuyant sur les travaux d'Alain Durand-Lasserve⁸³ qui avait dénombré huit phases dans le système de production foncière et immobilière, nous avons cherché à identifier les phases à Ourossogui. Nous avons préféré l'étape ou la phase au détriment de la filière qui ne nous apparaissait pas comme un lieu suffisamment pertinent pour le repérage des acteurs. En effet, la répartition sélective des acteurs entre des filières populaire, étatique et privée, a été jugée inopérante car les observations sur le terrain montrent qu'un même acteur peut, selon les

⁸⁰ Entre le 31 décembre 2000 et le 15 mars 2001.

⁸¹ Osmont A., « Pratiques foncières locales à Rufisque, Sénégal », *Pratiques urbaines 1*, 1984, pp. 81-96.

⁸² Bertrand M., *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et patrimoine*, Karthala-Orstom, 1994, 326 pages.

⁸³ Durand-Lasserve A., 1986, *op. cit.*

opportunités qui s'offrent à lui, évoluer sur toutes ces filières. Le concept de filière est aussi inopérant à Ourossogui où il est impossible de démêler le privé du populaire au sein de la scène foncière et immobilière. Nous avons ainsi identifié cinq phases dans lesquelles évoluaient des groupes d'acteurs. Ces phases que nous aborderons en détail dans le chapitre 4, vont de l'acquisition des parcelles loties à leur valorisation définitive sous forme de logements locatifs. Sur ces phases, évoluent les groupes d'acteurs suivants :

- les émigrés originaires d'Ourossogui et des villages environnants ;
- les commerçants ;
- la classe politique au pouvoir (à la commune) ;
- les habitants d'Ourossogui et des villages environnants qui ne rentrent dans aucun des groupes précités.

Dans chacun de ces groupes, nous avons choisi des personnes auprès desquelles nous avons recueilli des récits de vie. Le choix des personnes a reposé sur un ensemble de principes.

Le premier de ces principes est l'orientation. Ce principe d'orientation veut que le chercheur cible une ou des personnes à interviewer pour obtenir des informations précises. Compte tenu de la taille des échantillons qualitatifs, souvent petits, cette démarche permet de concentrer le maximum d'informations. Dans le domaine du qualitatif, on encourt deux risques en procédant à un échantillonnage aléatoire. Le premier risque provient du fait qu'on a tendance à diluer et à détruire « *la logique et la cohérence des processus sociaux observés* », tandis que le second risque est lié à l'importance des biais dans les petits échantillons⁸⁴. Ce principe d'orientation est donc un ciblage pointu des personnes dont nous présumons qu'elles peuvent nous fournir, à travers leurs récits, des informations capitales. Ce ciblage fait par exemple qu'au sein du groupe des commerçants, nous avons plutôt cherché à recueillir les récits de ceux qui sont dans le secteur de la quincaillerie, car ce sont généralement eux qui sont en contact avec les émigrés⁸⁵. Ce ciblage fait aussi que nous avons réagi face à des opportunités qui se sont présentées. En effet, à chaque fois que nous avons été mis au courant d'un retour d'un émigré, nous avons essayé de le rencontrer et de recueillir son récit de vie. Cela a marché à trois reprises avec deux ressortissants de la ville et un ressortissant d'un village environnant

⁸⁴ Miles M. B. et Huberman A. M., 2003, p. 58, *op. cit.*

⁸⁵ De par la nature des matériaux de bâtiment qu'ils vendent, ils sont les interlocuteurs des émigrés bâtisseurs.

(Mogo). Ils sont tous des émigrés résidant au Gabon. Cela a, par contre, échoué avec un émigré ressortissant de la ville et travaillant à Paris⁸⁶.

Le second principe repose sur une disponibilité des personnes que nous voulons interviewer. Des personnes ciblées peuvent refuser l'entretien. C'est un cas qui s'est présenté au moins à trois reprises.

Le troisième principe fait appel à l'échantillonnage en boule de neige. Ce principe d'échantillonnage nous a permis de rencontrer, tour à tour, des personnes et de recueillir leurs récits de vie. Ce sont des entretiens en cascade qui fonctionnent de la manière suivante. Nous rencontrons une personne⁸⁷, nous nous entretenons avec elle, et au fil des jours, la confiance établie, elle nous met en contact avec une seconde personne et ainsi de suite. Dans ces contacts par personne interposée où la confiance joue un grand rôle, les périodes pendant lesquelles, les personnes ciblées hésitent à vous accorder un entretien, sont largement écourtées.

Le quatrième principe est celui de l'échantillonnage séquentiel⁸⁸. Ce principe séquentiel qui recouvre aussi en partie l'échantillonnage en boule de neige, veut qu'un entretien avec une personne puisse ouvrir des pistes intéressantes dont l'investigation nécessite le ciblage d'autres personnes susceptibles de fournir les informations à rechercher. L'application de ce principe à notre recherche nous a amené à cibler des demandeurs de parcelles sur la base de leur appartenance politique. En effet, il nous est apparu au cours de la recherche que le critère d'appartenance politique était un facteur discriminant dans l'acquisition des parcelles loties.

Le cinquième principe repose sur la triangulation des informations déjà collectées. La triangulation se veut une méthode de confrontation des informations et donc de validation des données collectées. L'application de ce principe dans notre travail a consisté en un recours à la méthode des récits croisés. Concrètement, dans certains cas, nous avons eu à recueillir le récit d'une personne, puis celui d'une autre personne susceptible de confirmer ou d'infirmer des informations évoquées dans le premier récit. Parfois, c'est de façon fortuite, que la personne que nous interviewons, fasse référence à des informations présentes dans un récit que nous avons déjà recueilli, infirmant ou confirmant celles-ci.

⁸⁶ Le motif qu'il a avancé pour refuser l'entretien est qu'il est venu pour un enterrement et que par conséquent, les circonstances ne se prêtaient à un entretien.

⁸⁷ Sur recommandation d'une personne que nous connaissons généralement.

⁸⁸ Miles M. B. et Huberman A.M, 2003, p. 58, *op. cit.*

Le sixième et dernier principe est celui de la saturation de l'information. Ce principe stipule qu'à partir d'un certain nombre d'entretiens, les informations que l'on obtient deviennent redondantes⁸⁹. Certes, chaque récit présente une singularité en ce qui concerne, par exemple, l'itinéraire emprunté par la personne pour acquérir une parcelle lotie mais il arrive un moment où, au-delà de ces singularités, nous nous apercevons que les itinéraires mettent en évidence des démarches ou des faits identiques. En effet, ce ne sont pas les faits singuliers comme le nombre de visites rendues à celui qui appuie le dossier, ni les lieux ou les moments de visite, ni même la nature des relations entre le demandeur de parcelle et celui qui l'aide, qui deviennent redondants mais le fait que le demandeur s'appuie toujours sur quelqu'un pour obtenir une parcelle. C'est ce principe de saturation qui dicte l'arrêt des recueils de récits.

1.3.3 Méthodes de collecte des données

Nous avons utilisé trois méthodes pour collecter les données relatives à la production foncière et immobilière à Ourossogui. Ces méthodes sont :

- les récits de vie ;
- les entretiens avec les informateurs privilégiés ;
- les scènes d'observation de la vie quotidienne à Ourossogui.

1.3.3.1 Les récits de vie

Dans la mesure où nous cherchons à voir comment les personnes acquièrent au cours du temps des parcelles ou des maisons et comment elles les valorisent, les récits de vie nous apparaissent très indiqués pour la collecte des données empiriques. Comme le note Daniel Bertaux⁹⁰, les récits de vie peuvent remplir plusieurs fonctions : une fonction exploratoire, une fonction analytique et une fonction expressive dans la phase de la synthèse. Toujours selon Bertaux, de par la première fonction, le récit de vie apparaît comme un instrument d'observation directe et de par la seconde fonction, les récits de vie « *prennent le statut de data (données empiriques) et sont en concurrence et en complémentarité avec les statistiques, les résultats par questionnaires, les archives, etc.* ».

⁸⁹ Blanchet A. et Gotman A., *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 1992, p. 54.

⁹⁰ Bertaux D., « Fonctions diverses des récits de vie dans le processus de recherche », in Desmarais D. et Grell, P., *Les Récits de vie. Théorie, méthode et trajectoires types*, Montréal, Éditions Saint Martin, 1980, p. 25.

Cette triple fonctionnalité des récits de vie est présente dans l'étude. En effet, tout au long de l'étude, les récits ont permis d'ouvrir des pistes de réflexion. Ils constituent aussi le principal matériau que nous soumettons à l'analyse. Nous faisons aussi également et largement appel à la fonction expressive du récit lorsque nous prenons des extraits des récits pour illustrer et pour étayer nos argumentations.

Notre démarche a consisté dans tous les récits à laisser les personnes nous raconter leur vie. Il s'agit de la phase que Simone Clapier-Valladon et Jean Poirier⁹¹ nomment « *phase d'expression libre* ». Dans chaque récit, nous essayons de reconstituer l'itinéraire résidentiel et nous nous concentrons sur la partie de cet itinéraire concernant Ourossogui. Pour certains autochtones, cet itinéraire résidentiel peut se résumer à un changement de résidence à l'intérieur d'Ourossogui, dans le cas où ils ont seulement quitté un quartier pour aller s'installer dans un autre⁹². L'itinéraire résidentiel constitue le point de départ d'une investigation sur un éventuel itinéraire d'acquisition et de valorisation du foncier. Dans cette seconde phase, que Simone Clapier-Valladon et Jean Poirier⁹³ nomment d'ailleurs « *phase d'investigation* », le récit de vie se mue en entretien centré sur la production foncière et immobilière. Cette mutation du récit de vie en entretien centré est en soi une procédure tout à fait naturelle. À ce propos, Simone Clapier-Valladon et Jean Poirier⁹⁴ notent ce qui suit :

« Le recueil des récits emprunte nécessairement la forme de l'entretien (...) L'entretien est donc, considéré comme allant de soi (...) La règle générale est l'adéquation des techniques aux objectifs poursuivis. L'entretien est du domaine de la connaissance et peut donc, en particulier dans l'approche biographique, s'orienter dans deux directions différentes : soit connaître l'opinion, les souvenirs d'un sujet sur un problème donné – l'intérêt est alors centré sur le problème –, soit faire parler cette personne sur elle-même – l'intérêt est ici centré sur la personne ».

La seconde phase ou « *phase d'investigation* » a donc pour but de recueillir des informations sur l'activité de la personne sur la scène foncière et immobilière mais aussi de recueillir des informations, des témoignages sur

⁹¹ Clapier-Valladon S. et Poirier J., « La collecte du récit biographique », *Education permanente*, 72-73, 1984, p. 69.

⁹² Dans le cas où la personne n'a résidé que dans sa concession familiale au sein des quartiers traditionnels, la notion d'itinéraire résidentiel est sans objet. Cependant, cela ne nous empêche d'aller au questionnement sur le patrimoine foncier et immobilier.

⁹³ Clapier-Valladon S. et Poirier J., 1984, *op. cit.*, p. 69.

⁹⁴ Clapier-Valladon S. et Poirier J., 1984, *op. cit.*, pp. 66-67.

des activités d'autres personnes sur cette même scène. Il est clair que dans son récit, la personne peut, de façon spontanée, aborder la question de son patrimoine foncier et immobilier, nous facilitant ainsi la tâche. Mais, même dans ce cas, nous l'interrogeons sur deux sujets. Le premier sujet concerne la détention actuelle ou passée d'un patrimoine foncier et immobilier. Quant au second sujet, il concerne l'intérêt que la personne a manifesté pour l'attribution des parcelles loties.

Par rapport à la question de la détention passée ou actuelle d'un patrimoine foncier et immobilier, nous interrogeons la personne sur les points suivants :

- la nature exacte du patrimoine : parcelle, maison ;
- moyen d'acquisition du patrimoine : achat, don, héritage, attribution dans un lotissement ;
- démarches officielle, officieuse et/ou coutumière entreprise pour cette acquisition ;
- histoire de la valorisation de ce patrimoine : transformation, construction ;
- usage et devenir du patrimoine : habitation, mise en location, don, vente, perte à la suite d'un déguerpissement ou par défaut de mise en valeur, etc. ;
- dans le cas où, la personne possédait une parcelle ou une maison qu'il a vendues, nous abordons les points suivants :
 - les raisons pour lesquelles, il a vendu la parcelle ou la maison ;
 - la personne qui a acheté la parcelle ou la maison ;
 - la procédure de la vente : intermédiaire, lieu de vente, témoins, modalité de payement ;
 - le prix de vente de la parcelle ou de la maison ;
 - l'utilisation de l'argent tiré de la vente.

Le second sujet d'interrogation concerne une éventuelle demande de parcelle lotie faite par la personne interrogée.

- Si la personne a fait la demande de parcelle, nous l'interrogeons sur les points suivants :
 - la composition du dossier ;
 - la procédure de dépôt : dossier déposé ou remis « de la main à la main », lieu de dépôt ou lieu de remise du dossier, personne ayant reçu le dossier, nature des relations entre le demandeur et la personne ayant reçu le dossier ;
 - le suivi et appui du dossier : personnes contactées, lieux de contact, fréquence des contacts, nature des relations entre le demandeur et les personnes contactées ;

- la suite accordée à la demande de parcelle : attribution, non attribution, raisons de non attribution ;
- les démarches entreprises par la personne lorsqu'elle a obtenu la parcelle : remercier quelqu'un, sécuriser la parcelle, régulariser sa situation ;
- la valorisation de la parcelle : clôture, construction ;
- l'usage fait de la parcelle ou usage envisagé pour la parcelle.
- Si la personne est le chef de famille⁹⁵, nous demandons des précisions sur les autres membres de la famille ayant fait une demande de parcelle, sur ceux d'entre eux qui ont obtenu des parcelles (âge, situation matrimoniale, résidence, etc.). Ces précisions nous permettent de découvrir des attributions qui cachent un système de prête-noms dans le cas où l'attributaire n'est pas majeur. Elles permettent aussi de découvrir les procédures par lesquelles les émigrés absents d'Ourossogui acquièrent des parcelles loties.
- Si la personne a obtenu une parcelle qu'il a vendue, nous l'interrogeons sur les points suivants :
 - les raisons pour lesquelles, il a vendu la parcelle ;
 - la personne qui a acheté ;
 - la procédure de la vente : intermédiaires, lieu de vente, témoins, modalités de paiement ;
 - le prix de vente de la parcelle ;
 - l'utilisation de l'argent tiré de la vente.

Si la personne n'a pas fait de demande de parcelle, nous l'interrogeons sur le point suivant : la ou les raisons pour lesquelles elle n'a pas fait de demande de parcelle.

Dans tous les cas, nous cherchons à savoir le nombre de demandes de parcelles que la personne a faites.

Au total, nous avons recueilli 41 récits de vie. Ces récits de vie sont répartis comme suit :

- 9 récits de femmes dont l'un apporte beaucoup d'informations sur l'intermédiation entre les émigrés et les commerçants ;
- 6 récits de commerçants ;
- 6 récits d'émigrés dont deux sont recueillis auprès d'émigrés revenus momentanément à Ourossogui, deux sont recueillis auprès d'émigrés originaires des villages environnants et enfin deux récits sont recueillis auprès d'émigrés en fin de migration ;
- 20 récits parmi lesquels nous avons aussi 6 récits d'anciens émigrés.

⁹⁵ Nous entendons ici par famille, l'ensemble des ménages apparentés présents dans une concession.

Parmi ces 41 récits, 18 ont été enregistrés au dictaphone et 23 par écrit. Au début de chaque recueil, nous proposons à la personne d'enregistrer son récit au dictaphone, en lui donnant l'assurance que les données collectées servent uniquement à mon travail de recherche. Ces assurances n'ont pas convaincu toutes les personnes pour des raisons que nous aborderons dans la partie relative à la qualité des données.

Mais les récits de vie ne constituent pas l'unique outil d'investigation des pratiques foncières et immobilières. D'autres méthodes nous ont permis d'accéder à des informations capitales. Ce sont les entretiens avec les informateurs privilégiés, les entretiens informels et l'observation de la vie quotidienne à Ourossogui.

1.3.3.2 Les entretiens avec les informateurs privilégiés

Ces informateurs privilégiés appartiennent à divers milieux professionnels. Ils sont maçons, courtiers, leaders de mouvements de jeunesse ou militants de partis politiques. Ils sont aussi fonctionnaires ou retraités. Ils sont enfin chefs coutumiers ou religieux. Certains d'entre eux sont originaires d'Ourossogui, d'autres sont originaires de la ville voisine de Matam ou des villages environnants. Ils sont presque tous des hommes. Cela ne résulte pas d'un choix délibéré que j'ai fait mais de la procédure qui m'a permis de rencontrer mes informateurs privilégiés. Le plus souvent, c'est sur recommandation d'un ami, d'un parent ou d'une connaissance que je rencontre ces informateurs privilégiés. Par la suite, ces derniers me mettent aussi en rapport avec d'autres informateurs. C'est la méthode dite de « *proche en proche* »⁹⁶ sur laquelle se fonde l'échantillonnage en boule de neige. Nous nous sommes entretenu avec 15 informateurs privilégiés dont 14 hommes et une femme. Ces informateurs privilégiés nous ont aussi fourni des informations sur l'histoire de la fondation et celle du peuplement de la localité, sur l'économie de la localité, sur la vie économique, politique et sociale de la localité, sur les investissements des émigrés, sur leurs relations avec les commerçants et sur les pratiques foncières et immobilières dans la localité. Ils nous ont fourni des informations sur les différentes étapes de l'extension spatiale de la localité.

1.3.3.3 Les entretiens informels et l'observation de la vie quotidienne d'Ourossogui

Ces entretiens informels qui surgissent au détour d'une conversation anodine avec une personne qu'on vient de rencontrer parfois pour la première devant

⁹⁶ Blanchet A. et Gotman A., *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 1992, p. 58.

sa boutique ou au marché sont riches d'enseignements et féconds en informations capitales.

Ces différentes méthodes nous ont donc permis de disposer d'une masse importante de données auxquelles, il faut ajouter les données cartographiques et les photos que nous avons faites. Les différentes cartes qui montrent l'extension d'Ourossogui ont été travaillées sur le logiciel de cartographie *Arcview*, à partir d'une seule carte de base qui nous a été généreusement fournie par l'Agence de Développement Municipal.

Avant de préciser les méthodes d'analyse des données, nous voulons apprécier la qualité des données qualitatives que nous avons recueillies.

1.3.4 Qualité des données

Il est d'usage dans la recherche de faire une évaluation des données collectées avant de commencer leur analyse. Cette évaluation permet de déterminer la qualité des données et de fixer les conditions de leur utilisation. Les données ayant fait l'objet d'une évaluation peuvent être utilisées, moyennant certaines corrections, si elles s'avèrent déficientes. L'évaluation peut révéler une mauvaise qualité des données qui interdirait leur utilisation. Dans le cadre de cette étude, les données que nous utilisons sont qualitatives. Contrairement à certaines disciplines dans lesquelles on peut calculer des indices pour évaluer la qualité des données et dans lesquelles il existe des méthodes quantitatives pour redresser les données déficientes, nous ne possédons pas d'indicateurs ni de méthodes de correction pour nos données qualitatives. Cependant, nous avons adopté, au cours de la collecte, une démarche pour que les données comportent le moins de biais. Avant de préciser cette démarche, nous allons indiquer les éléments susceptibles d'avoir introduit des biais dans nos données.

La proposition d'enregistrer au dictaphone a été une source de biais. En effet, si 18 personnes ont accepté que leur récit soit enregistré au dictaphone, certaines d'entre elles ont demandé à ce que leurs paroles ne soient pas divulguées. Il s'agit d'une méfiance vis-à-vis de tout ce qui est parole et discours dans une culture qui est pourtant celle de l'oralité. Cette attitude de méfiance et de réserve n'est donc intelligible que si elle est restituée dans ce contexte culturel. Dans cette culture de l'oralité, deux adages illustrent bien la représentation par les populations de tout ce qui est discours ou parole. Le premier adage dit que « la parole est comme de l'eau, si elle se verse par terre, on ne peut plus la ramasser ». Le second adage dit que « la langue d'une personne est la chose par laquelle les malheurs lui arrivent ». Une

culture qui considère qu'une parole prononcée ne peut plus « être ramassée », ne peut être que suspicieuse vis-à-vis d'un dictaphone qui immortalise leurs paroles. C'est cette suspicion qui nous a convaincu que, malgré l'accord que certaines personnes m'ont donné d'enregistrer au dictaphone leur récit, des pans entiers de ce qu'elles savaient ou de ce qu'elles avaient fait, étaient tus et donc cachés.

La seconde source de biais est liée à ma qualité de chercheur travaillant, à la limite, dans mon milieu. En effet, si le fait que je sois originaire de la ville voisine de Matam, m'a facilité certains contacts et m'a donc permis de rencontrer aisément certaines personnes et de m'appuyer sur elles pour nouer d'autres relations, cela a probablement aussi affecté la qualité des données que j'ai recueillies. Les personnes interrogées pouvaient être plus libérées dans leur discours si elles étaient en présence d'un étranger. En présence d'un chercheur étranger, les personnes peuvent confesser qu'elles ont obtenu plusieurs parcelles en usant de systèmes divers et illégaux ou qu'elles ont vendu des parcelles pour se nourrir, ce qu'elles ne m'auraient pas avoué facilement.

Pour éviter ces biais, nous avons adopté une certaine démarche méthodologique mais aussi comportementale.

D'un point de vue méthodologique, nous avons essayé de trianguler les informations que nous recueillions. Dans le cas des récits de vie, la triangulation a consisté en un recours à la méthode des récits croisés. S'il s'agit de recueillir deux récits au sein d'une même concession, nous essayons de recueillir les récits dans des endroits différents et avec un certain décalage dans le temps pour éviter « les effets de censure »⁹⁷.

D'un point de vue comportemental, la démarche a consisté à adopter une attitude de neutralité et de réserve par rapport aux personnes que nous avons rencontrées. En fait, compte tenu des clivages politiques existant à Ourossogui, il fallait éviter à tout prix de montrer que l'on est proche d'un camp. Une proximité avec un camp, apparente ou réelle, nous aurait fermé l'accès aux sources d'information de l'autre camp et nous ferait disposer de données partiales.

Ces précautions nous ont permis de réduire les biais et de disposer de données analysables.

⁹⁷ Blanchet A. et Gotman A., 2000, *op. cit.*, p. 58.

1.3.5 L'analyse des récits de vie

Pour analyser un récit de vie, il est d'abord nécessaire de connaître la structure analytique d'un récit. Cette structure comprend selon Bertaux⁹⁸, trois ordres de réalité.

- Le premier ordre de réalité est qualifié d'historico-sémantique par Bertaux. Il s'agit de l'expérience objective vécue par la personne. C'est l'itinéraire de l'individu dans lequel se succède des faits et des « situations objectives ». Selon Bertaux, ce premier ordre de réalité intègre les actions et les perceptions de la personne dans les situations traversées. Cet ordre de réalité est aussi appelé référent.
- Le second ordre de réalité est qualifié de psychique et de sémantique. Bertaux parle aussi de « totalisation subjective » du premier ordre de réalité. Il s'agit du regard rétrospectif que la personne pose sur son expérience. Cet ordre de réalité est le signifié.
- Le troisième ordre de réalité est la réalité discursive, c'est-à-dire celle que produit la personne lorsque nous sommes en face de lui pour recueillir son récit. Cette réalité correspond à ce que la personne consent à dire de ce qu'il sait ou pense de son expérience. C'est le signifiant.

Théoriquement, c'est par rapport à ces trois ordres de réalité que doit être analysé le récit de la personne. Cependant, seul le troisième ordre de réalité nous est accessible à travers le récit de la personne. Il s'agit de ce que Blanchet et Gotman⁹⁹ appellent « *l'objectivation* », c'est-à-dire le passage du « *registre procédural (savoir-faire) au registre déclaratif (savoir dire)* ». Cependant, la personne interviewée ne restitue pas dans son discours tous les faits et toute l'expérience vécue. En effet, elle nous livre de son expérience que ce qu'elle veut bien nous livrer. Or, il arrive qu'elle omette de façon délibérée certains faits, qu'elle en travestisse d'autres, qu'elle passe sous silence ses actions dans certaines circonstances, d'où l'intérêt d'analyser les entretiens de façon singulière mais aussi et surtout de les analyser de façon transversale.

Les récits de vie que nous avons recueillis ont été retranscrits le plus souvent directement et littéralement dans l'ordinateur. Nous avons alors obtenu un ensemble de discours appelé le *corpus*¹⁰⁰. Pour analyser ce *corpus*, nous avons choisi l'analyse de contenu car elle convient parfaitement à l'analyse

⁹⁸ Bertaux D., *Les récits de vie : perspective ethnosociologique*, Paris, Nathan, 1997.

⁹⁹ Blanchet A. et Gotman A., *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 1992, 125 pages.

¹⁰⁰ Blanchet A. et Gotman A., 2000, p. 91.

des données textuelles. Selon Russel Jones¹⁰¹, « *l'analyse de contenu est une procédure générale pour identifier objectivement les caractéristiques du matériel textuel* ». En outre, notre choix de l'analyse de contenu est aussi fondé sur deux raisons qui sont soulignées par Laurence Bardin¹⁰². Pour Bardin, l'analyse possède deux fonctions :

- « une fonction heuristique » à travers laquelle l'analyse de contenu conduit à la découverte ;
- « une fonction d'*administration de la preuve* » à travers laquelle, l'analyse de contenu permet d'infirmer ou de confirmer les hypothèses émises.

En réalité, l'analyse de contenu est un ensemble de méthodes, différentes les unes des autres. Chacune des méthodes est susceptible de répondre à des préoccupations de recherche. Parmi ces méthodes, nous en avons choisi deux.

- La première variante est l'analyse individualisée de chaque entretien. Le choix porté sur cette variante se fonde sur la présomption que chaque itinéraire d'acquisition et de valorisation du foncier est une source d'informations singulières. Dans ce cas, nous cherchons à trouver dans chaque itinéraire une pratique foncière et immobilière inattendue, une débrouillardise particulière.
- La seconde variante est l'analyse thématique. Contrairement à l'analyse individualisée qui aborde les entretiens un à un, l'analyse thématique aborde les récits de façon transversale. Elle cherche à mettre en évidence les catégories biographiques, c'est-à-dire des thèmes récurrents dans tous les récits. Cette analyse thématique « *ignore la cohérence singulière de l'entretien, et cherche une cohérence thématique inter-entretien* » et elle est « *cohérente avec la mise en œuvre de pratiques ou de représentations* ».

Si dans l'analyse individualisée, nous recherchons dans chaque entretien les faits singuliers, dans l'analyse thématique, nous cherchons à mettre en évidence les catégories biographiques. Les catégories auxquelles nous prêterons attention seront relatives :

- aux démarches des acteurs dans le cadre d'une acquisition ou d'une valorisation d'une parcelle ou d'une maison ;
- aux démarches des acteurs dans le cadre d'une transaction foncière et immobilière (achat, vente, intermédiation).

¹⁰¹ Jones A.R., *Méthodes de recherche en sciences humaines*, 2^e version traduite et adaptée de l'anglais par Nathalie Burnay et Olivier Servais, Bruxelles, De Boeck, 2000, p. 126.

A partir de l'analyse et de l'interprétation de ces différentes démarches, nous tenterons, par induction, d'esquisser une généralisation des pratiques foncières et immobilières à Ourossogui.

Après avoir présenté le cadre méthodologique, nous abordons le chapitre deux dans lequel nous passerons en revue tous les aspects physiques, humains, socio-économiques et politiques de Ourossogui. Ce second chapitre qui a des allures de monographie se justifie par le rapport étroit existant entre les aspects cités et la production foncière et immobilière.

¹⁰² Bardin L., *L'analyse de contenu*, Paris, Presses Universitaires de France, 1977, p. 33.

Chapitre 2

Le contexte d'Ourossogui

On peut se demander la pertinence de ce chapitre qui, à bien des égards, se présente sous la forme d'une monographie d'Ourossogui. En quoi est-il utile de s'attarder sur le cadre physique et humain de la localité, sur ses données démographiques, économiques et politiques ? Il semble que dans le contexte précis d'Ourossogui, on ne peut pas comprendre l'enjeu foncier et immobilier si l'on ne prend pas en considération tous ces éléments. Cet enjeu n'en serait pas un si Ourossogui n'était pas située sur le domaine des terres exondées. En effet, le fait que la localité, contrairement à la ville voisine de Matam, soit située hors du domaine des terres inondables par le fleuve, fait que la ville possède une réserve foncière considérable sur laquelle elle peut s'étendre mais qui peut aussi alimenter un marché foncier et immobilier émergent. De même, certains aspects de cet enjeu foncier et immobilier ne peuvent pas être saisis sans une compréhension du phénomène migratoire. La relation entre la migration et le système de production foncière et immobilière est très étroite. Le fait que les émigrés soient les bailleurs du système de production foncière et immobilière ne doit pas occulter un autre fait : les jeunes vendent les parcelles qu'on leur a attribuées pour émigrer tout comme des parents peuvent vendre leurs parcelles pour faire partir leurs fils en émigration. La relation entre l'économie et le système de production foncière est aussi étroite. Les commerçants qui tiennent les rênes de l'économie sont aussi les courtiers fonciers et immobiliers et ce sont eux qui ont créé et dimensionné à dessein l'enjeu foncier et immobilier. Enfin, les rapports politiques à Ourossogui méritent d'être abordés. Les parcelles loties peuvent être utilisées à des fins clientélistes. Selon que l'on appartienne à la coalition politique ayant conquis la mairie, la probabilité de voir sa demande de parcelle aboutir n'est pas la même. Mais au-delà de cette camaraderie de parti, les liens tissés entre personnes ayant partagé les mêmes lieux de socialisation comme les *pelle*¹ ou classes d'âge peuvent expliquer l'attribution partisane de parcelles.

¹ Pluriel de *fedde*.

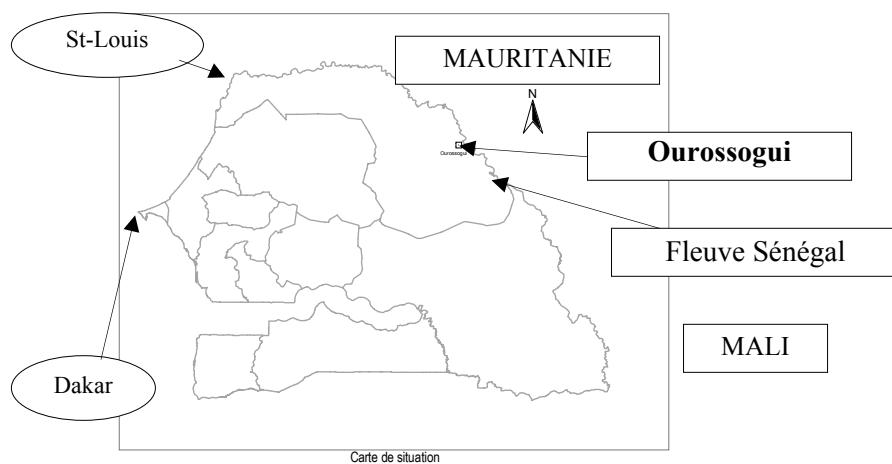
En résumé, toute information sur Ourosogui, fut-elle une donnée géographique, démographique, sociale, économique ou politique n'est pas à négliger car elle peut éclairer un aspect de la question foncière et immobilière. C'est cette raison qui nous amène à présenter Ourosogui sous tous les angles.

2.1 Le cadre physique

2.1.1 La situation et le site

2.1.1.1 La situation de la localité

Ourosogui est situé dans le département de Matam mais aussi dans la région de Matam, la ville abritant les deux chefs lieu de circonscriptions administratives. Matam est le chef lieu de région. Située à 7 km d'Ourosogui, la ville a été érigée en chef lieu de région le 15 février 2002. Auparavant, Ourosogui était située dans le département de Matam, un des quatre départements de la région de Saint Louis. La région de Matam occupe une position septentrionale et frontalière car le fleuve Sénégal qui la draine, est la frontière naturelle et territoriale séparant le Sénégal de la Mauritanie. Les coordonnées géographiques de la localité sont : 15° 36 de latitude nord et 13° 19 de longitude ouest.



Carte n° 1 : Situation géographique de la ville d'Ourosogui

Oourossogui occupe une position carrefour à l'intersection de deux axes routiers en partance tous de Dakar :

- l'axe routier Dakar-Touba-Linguère et qui à partir d'Oourossogui se prolonge par un tronçon bitumé vers la capitale départementale et régionale Matam, située à 7 km à l'est. Cet axe appelé route du Ferlo n'est pas bitumé malgré les promesses des gouvernements successifs ;
- l'axe routier Dakar- Saint-Louis qui à partir d'Oourossogui se prolonge vers Bakel et la haute vallée du fleuve Sénégal. Cet axe est appelé route nationale n° 2 ou aussi route du diéri.

Oourossogui est distant de :

- 518 km de Dakar par le biais du premier axe plus court mais qui n'est pas bitumé, ce qui fait qu'il n'est emprunté que par les camions de marchandises ;
- de 683 km de Dakar si le trajet emprunte le second axe qui présente l'avantage d'être bitumé ;
- 413 km de Saint Louis, ancienne capitale régionale ;
- 189 km de Bakel, principale ville de la haute vallée du fleuve Sénégal ;
- 7 km de Matam, chef lieu de département et de région.

La ville est limitée à l'est par la ville de Matam, au nord par le village de Thaimbès qui est en voie d'être engloutie par la ville, au sud par le village d'Ogo et à l'ouest par le village de Thiancone.

2.1.1.2 Le site de la localité

Oourossogui est établi aux pieds de collines sur lesquelles viennent achopper un plateau d'inclinaison ouest-est. Compte tenu de cette donnée topographique, la localité constitue un bassin versant collectant pendant l'hivernage toutes les eaux de ruissellement provenant du plateau. Ces eaux sont recueillies par le *Caangol faada*² qui draine les quartiers traditionnels. Elles ont ensuite déversées dans la plaine alluviale. Par ailleurs, la localité est située sur le *jejengol* qui est l'espace de transition entre le domaine des terres inondables par le fleuve Sénégal ou *walo* et celui des terres exondées ou *diéri*.

² En fait le *Caangol faada*, littéralement le ruisseau au lit étroit, délimite les quartiers *Windé* et *Mango*.

2.1.2 Données climatiques

2.1.2.1 La pluviométrie

Ourossogui est située dans une zone où le climat a connu des modifications importantes au cours des dernières décennies. En effet, jusque dans les années '60, la zone pouvait, au regard de la pluviométrie, être classée dans le domaine soudano-sahélien car elle se situait sur l'isohyète 500 mm. Par la suite, le climat s'est progressivement aridifié dans la décennie des années '70 avec un pic de sécheresse en 1973. À cette époque, la zone pouvait être dans le domaine sahélien voire même semi-désertique. Ces dernières années ont vu une augmentation considérable des cumuls pluviométriques annuels (voir tableau n° 1) ce qui laisse présager un retour de la zone dans le domaine soudano-sahélien. Mais cette présomption est à nuancer dans la mesure où une étude climatologique dénommée Échographie du Sénégal subsaharien (ECOSSEN) et réalisée par des chercheurs de l'IFAN³ conclut à « une probable grande sécheresse au Sénégal » dans la période allant de 2005 à 2015. Toujours selon les conclusions de cette étude, cette sécheresse s'apparenterait à celle qu'a connu le Sénégal entre 1970 et 1980 et elle serait telle que la frange septentrionale du pays, celle qui englobe Ourossogui, présenterait les caractéristiques biogéographiques du domaine désertique.

La pluviométrie est ici liée à deux types de précipitations :

- les lignes de grains : elles sont les plus fréquentes et sont aussi celles qui apportent le plus important volume de précipitations. Elles sont caractérisées par des vents (grains) très forts en altitude et forts au sol (force > 11 m/s). Elles fonctionnent sur la base d'une cellule cyclonique (dépression) qui se creuse à l'avant de la perturbation et qui attire donc celle ci ;
- les averses : ce sont des précipitations associées à un phénomène de convection, c'est-à-dire à un mouvement d'ascension de l'air. Cet air se trouve sous la forme de gouttelettes d'eau qui en s'élevant s'alourdissent et finissent par précipiter.

³ Institut Fondamental d'Afrique Noire appelé aujourd'hui Institut Cheikh Anta Diop de Dakar.

Tableau n° 1 : Évolution de la pluviométrie à Oourossogui de 1997 à 2001

Année	Volume mensuel de précipitations en mm						Cumul annuel en mm
	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	
1997	17.1	24.7	5.5	144.0	72.5		263.8
1998			89.0	130.7	124.0		343.7
1999		3.0	135.2	147.2	140.0		425.4
2000		99.0	165.9	117.5	57.9	153.1	593.4
2001		3.8	202.6	61.7	120.7	54.9	443.7

Source : Service météorologique de Matam, février 2002.

2.1.2.2 Saisons

La répartition des pluies dans le temps délimite les saisons et détermine le calendrier culturel :

- ainsi de juin à septembre, nous avons la saison des pluies ou hivernage. Le Front Intertropical (F.I.T.) sous l'influence de pulsations de cellules anticycloniques (Sainte Hélène) se positionne au nord de la vallée du fleuve Sénégal, laissant ainsi toute la zone septentrionale sous l'influence de la mousson. C'est durant cette période appelée localement *ndungu* qu'ont lieu les cultures sous pluies. Les paysans sèment le petit mil tandis que les femmes cultivent l'arachide ou le niébé dans des jardins de case appelés *ndambédji*. Pendant cette période, le fleuve sort de son lit mineur et inonde de ses crues les plaines et les cuvettes alluviales. C'est aussi pendant cette période que la plupart des migrants reviennent au village ;
- d'octobre à novembre, nous avons le *kawlé* qui voit souffler un vent particulier appelé *yarkoma* dont on dit qu'il assèche les mares formées pendant l'hivernage. C'est une période d'intense activité agricole au niveau des plaines et des cuvettes qui ont été inondées pendant les crues ;
- de décembre à février, nous avons la saison froide appelée ici *daboundé*. Les températures avoisinent 20° pendant cette période. Cette douceur des températures s'explique par une arrivée d'air froid. En réalité, ce sont des masses d'air froides qui, sous la forme de noyaux d'air mobile polaire (n.a.m.p), franchissent le col anticyclonique centré sur l'Afrique du Nord. Il arrive que cet air froid rencontre de l'air chaud qui étant plus léger s'élève et aboutit à la formation de nuages qui donneront des précipitations appelées *heug* ou *pluies de mangues* dans des pays comme le Burkina Faso ;
- de mars à la mi-mai, nous avons la saison sèche ou *ceedu*. Au tout début de cette saison sont récoltés les champs des terres de décrue. C'est le moment aussi pendant lequel souffle l'harmattan, un alizé continental

véhiculant de l'air chaud et sec. Les températures peuvent atteindre 45° à la fin de cette saison ;

- de la mi-mai à la mi-juin, nous avons le *déminaré* qui est la saison annonciatrice de l'hivernage. C'est une période de soudure pour les animaux et par conséquent redoutée des éleveurs dans la mesure où les pâturages sont épuisés.

2.1.3 Sols et végétation

2.1.3.1 Sols

Ourossogui est situé sur le *jejengol* qui est donc un espace de transition entre le domaine des terres inondées du *walo* et celui des terres exondées du *diéri*. Par conséquent, les sols du site proprement dit seront donc des sols de transition entre les sols argileux du *walo* et ceux sableux du *diéri*. Mais, de façon générale, à l'intérieur du périmètre communal, le profil pédologique est le suivant :

- à la limite orientale du périmètre, on a les sols argileux de la plaine alluviale. C'est sur ces sols qu'ont lieu les cultures de décrue (sorgho, niébé⁴) ;
- ensuite, on trouve des sols *fondé* dans lesquels la composante argileuse prédomine. Ces sols ne sont inondés qu'en cas de crues exceptionnelles dans la mesure où ils sont localisés sur des terres hautes. On y cultive aussi du sorgho et du niébé ;
- puis on rencontre les sols *senno* dans lesquels la composante sableuse prédomine. C'est sur ces sols que les femmes installent les *ndambédji* dans lesquels elles cultivent souvent l'arachide ;
- enfin vers la limite occidentale du périmètre communal, plus précisément au pied des collines, on retrouve des sols latéritiques appelés sols *dior deck*.

2.1.3.2 Végétation

Autour du site, la flore arbustive et arborée pérenne est composée par ordre d'importance des espèces suivantes :

- de *ziziphus mauritania* : ces arbustes produisent pendant la saison froide (décembre, janvier) des jujubes qui alimentent un commerce géré par les femmes ;
- d'*acacia nilotica* qui sont une espèce épineuse actuellement protégée. Elle donne une gomme et ses fruits réduits en farine ont pendant

⁴ Le sorgho est une variété de mil et le niébé est une légumineuse donnant des haricots.

longtemps été pendant longtemps utilisés comme un produit antiseptique pour cicatriser les plaies ;

- des *balanites aegyptiaca* : ces arbres épineux aussi produisent des fruits (*mourtodé*) ayant des vertus dans la traitement de l'hypertension ;
- les *acacia radiana*.

A l'intérieur du site, ce sont essentiellement de grandes colonisations de *callotropis procera*, une espèce d'euphorbes, qui occupent de façon permanente les interstices. De plus, pendant la saison des pluies, des espèces xérophytes forment un important tapis herbacé servant alors de pâturage aux petits ruminants.

2.2 Le cadre humain

2.2.1 L'histoire de la fondation du village et du peuplement

Nous notons une discordance importante quant à la date de fondation de Ourosogui. Nous avons deux dates. La première est celle qui est avancée par Thierno Ba⁵ dans sa thèse de doctorat et qui fixe la fondation vers 1625. La seconde est celle fournie dans le calendrier historique de Ourosogui et qui situe cette fondation en 1839. Ce document élaboré par l'administration sénégalaise était probablement destiné à aider les agents enquêteurs pour une estimation des âges des personnes enquêtées ou de façon générale pour situer des événements lors du recensement général de la population et de l'habitat en 1988. Par rapport à cette discordance, nous pensons que la date fournie par Thierno Bâ est beaucoup plus plausible pour quelques raisons dont les suivantes. D'abord, Thierno Ba en tant que natif de la ville a accédé aux sources orales léguées de génération en génération. Ensuite, lorsque nous parcourons le calendrier historique, certains règnes, surtout les premiers, ont été omis. Enfin, l'anecdote racontée à propos du passage de El Hadj Omar en route vers l'actuel Mali⁶ serait quasiment inexacte si le village était fondée en 1839.

Par contre, nous notons une certaine convergence des diverses sources au sujet de l'origine des premiers fondateurs de la localité. En effet, on s'accorde sur le fait que ceux ci seraient des chasseurs portant le nom de Dia. Selon l'une de nos sources en l'occurrence le vieux Mbagnougou Touré⁷, ces

⁵ Ba T.A., *Pratiques éducatives, mutations sociales et dynamismes villageois dans la moyenne vallée du Sénégal*, Thèse de doctorat de 3^e cycle en Sciences de l'éducation, Université de Lyon 2, 1987.

⁶ Il y menait la guerre sainte.

⁷ Il est né en 1916.

Diadiabès seraient venus de l'Orient, précisément de l'Irak. Cette référence orientale est aussi citée par Thierno Ba dans le cadre de ses travaux de thèse. Venus donc de l'est, ils auraient traversé le fleuve Sénégal au niveau de Cikité où ils se seraient établis dans l'actuel département de Podor. Puis, une partie aurait retraversé le fleuve pour se fixer dans l'actuelle Mauritanie. Là, des tribus maures se seraient attaquées à eux. À cause du préjudice subi, on leur appela *Yirlabé bé Allah yida*, c'est-à-dire les *Yirlabés* que Dieu n'aime pas. Ceux qui étaient restés à Cikité qui n'avaient pas traversé et qui avaient donc échappé au désastre furent appelés *Yirlabé bé Allah yidi*, c'est-à-dire les *Yirlabés* que Dieu aime. Ayant donc été malmenés par les tribus maures, ils traversèrent de nouveau le fleuve et se retrouvèrent sur l'actuelle rive sénégalaise. Puis ils se dirigèrent vers l'est. Leur migration les aurait d'abord conduit à Boyinadji un village situé à trois kilomètres d'Ourossogui mais les habitants de ce village leur firent comprendre que deux tambours royaux (*tabaldé*) ne pouvaient résonner en un même lieu, une façon de dire que deux rois ne pouvaient pas cohabiter. Ils continuèrent et s'installèrent un peu plus loin à Touldé Diadiabès qui se trouverait vers Thiambè, un village situé aujourd'hui à la périphérie d'Ourossogui.

Un jour, alors qu'ils étaient partis en chasse, ils trouvèrent une mare appelée *Raacine* au niveau de l'espace de transition entre le domaine des terres inondables (*waalo*) et celui des terres exondées (*diéri*). Cette mare attira leur attention car elle était située sur cet espace de transition appelé *jejengol*, et une telle situation en faisait un excellent lieu de guet pour les chasseurs qu'ils étaient. En effet, toute la faune des deux écosystèmes venait s'y abreuver. Ils décidèrent donc de revenir pour s'installer au bord de cette mare. Sur le chemin du retour, un de leurs compagnons, le sculpteur Demba Lawel, l'ancêtre de toute cette caste d'artisans, mourut. Ils s'arrêtèrent pour l'enterrer. Après l'avoir enterré, ils reprirent leur marche. C'est en ce moment qu'ils entendirent les meuglements de vaches. Ils allèrent à la recherche du cheptel et trouvèrent le propriétaire qui s'appelait Sogui Sow. C'était donc un pasteur peul qui vivait sur les lieux avec son troupeau. Ils l'informèrent de leur volonté de revenir s'installer en précisant que cette volonté était d'autant plus réaffirmée qu'ils venaient d'enterrer leur mort sur les lieux et qu'ils ne voulaient pas que leur mort soit dans la solitude.

Sogui leur souhaita la bienvenue. Ils prirent donc congé de lui et repartirent chercher leurs affaires et leurs familles. Ils prirent le soin de baliser leur chemin en se frayant un passage à travers la forêt de *gélodé*⁸. Sogui qui en réalité ne voulait pas de cette compagnie décida de quitter les lieux avant le

⁸ Espèce d'arbre.

retour de ses indésirables compagnons. Il prit le soin de combler la source qu'il avait fait mystérieusement jaillir du sol car il était crédité de pouvoirs surnaturels. Selon certaines de nos sources, Sogui ayant fui la zone serait parti avec son bétail en direction de l'Ouest et il serait établi vers Lompoul donc sur les rivages de l'océan atlantique. Quant à l'emplacement du site de Sogui et de sa source, il se situerait à l'ouest du cimetière de la ville. Les jeunes d'Ourossogui ont érigé un monument sur le lieu probable du site. On affirme enfin que certaines personnes connaîtraient à travers les secrets familiaux légués de génération en génération l'emplacement exact de la source mais sont tenues de le garder secret. En effet, la légende veut que quiconque révélerait l'emplacement exact encourre une sanction, un malheur pouvant s'abattre sur lui. Installés donc sur le site qu'ils appelèrent Touldé Diadiabè (littéralement la colline des personnes portant le nom de Dia), reprenant ainsi le nom de l'ancien site, ils entreprirent d'établir les règles de fonctionnement de leur nouvelle cité.

Les chasseurs, principalement groupés au sein des Diadiabè, bien qu'étant les meneurs de la troupe affirmèrent l'incompatibilité de leur activité centrée sur la brousse avec la charge de gestion de la cité. Il fut donc établi que les trois premières familles assureraient les charges de chefs de village. Portant toutes le nom de Diallo, elles devenaient donc les familles régnautes (*lamotobè*). Quant aux trois autres familles, elles formaient le collège électoral chargé d'élire le chef de village (*laminobè*). Cependant, une seule d'entre elles avait le privilège d'introniser le chef de village élu : c'est la famille des Niangniangbè (*filobè*). L'intronisation se faisait dans le village de Mbolo situé dans le département de Podor. Cette intronisation à une centaine de kilomètres de la localité d'Ourossogui traduit à notre avis l'attachement des populations à leurs origines. Nous avons recueilli une liste de 17 chefs de village portant le titre d'*Elimane* qui se seraient succédé à Ourossogui et ce depuis les origines jusqu'en 1990 date de l'érection de la localité en commune. Ces 17 *Elimane* sont les suivants :

- *Elimane* Hamady Demba Hamady Kayli,
- *Elimane* Djam,
- *Elimane* Daouda (1),
- *Elimane* Ali,
- *Elimane* Aliou,
- *Eimane* Ciré (2),
- *Elimane* Samba Hamat,
- *Elimane* Ciré (2'),
- *Elimane* Daouda (1'),
- *Elimane* Saydou,
- *Elimane* Fawoura,

- *Elimane* Demba,
- *Elimane* Hamat,
- *Elimane* Hamidou,
- *Elimane* Bocar,
- *Elimane* Bandja,
- *Elimane* Bouna.

Tous les chefs de village ayant précédé *Elimane* Bandja, excepté *Elimane* Fawoura, soit au total quatorze chefs, ont été intronisés à Mbolo. Nous n'avons pas les périodes de règne de tous les chefs. Les seules informations dont nous disposons concernent les règnes des trois derniers. Ainsi *Elimane* Bocar aurait régné pendant 22 ans. Son successeur *Elimane* Bandja aurait régné pendant 37 ans et 3 mois. Son règne avait débuté en 1950. Il mourut en 1987 et c'est son fils *Elimane* Bouna un fonctionnaire de l'administration qui assura l'intérim jusqu'en 1990, date de l'érection d'Ourossogui en commune.

2.2.2 Données démographiques

Les données démographiques ont une importance centrale dans cette étude centrée sur la question foncière et immobilière. En fait, le phénomène migratoire pour ne citer qu'un aspect démographique parmi tant d'autres, est déterminant dans l'évolution de la question foncière et immobilière. Ce sont les émigrés qui sont les bailleurs de fonds du marché foncier et immobilier, car ce sont eux qui rachètent les parcelles pour en faire des logements à usage locatif. Les immigrants qui viennent de l'intérieur du Sénégal pour développer des activités commerciales ou artisanales, parce qu'ils doivent louer des chambres ou des maisons, dopent le marché locatif.

Nous avons eu accès à différentes sources de données relatives à la population d'Ourossogui. Ces données sont loin d'être concordantes. Nous voudrions d'abord les critiquer avant de décrire l'évolution de la situation démographique d'Ourossogui à partir des données de recensement de 1988 et de 2002. Le choix de ne retenir que les données des deux recensements pour servir de base à cette critique et à la description de l'évolution s'explique par le fait que les recensements constituent les opérations de collecte les plus fiables car, contrairement à des opérations plus locales, elles sont conçues, réalisées et exploitées par des professionnels, sous la responsabilité de la Direction de la Prévision et de Statistique (DPS). Cependant, cela ne met pas les données issues du recensement à l'abri d'erreurs.

2.2.2.1 Critique des données démographiques de Ourosogui

Nous ferons d'abord une critique externe des données et ensuite une critique interne. Cette critique externe pourrait consister en une comparaison du chiffre total de la population fourni par le recensement de 2002 et deux types de données. Le premier concerne celles qui, à notre avis, ont sous-estimé la taille de la population et le second type de données, celles qui l'ont surestimé. Cependant, pour que la comparaison soit rigoureuse, il faudrait que les données comparées se réfèrent à la même période. Nous avons donc estimé nécessaire de trouver la population de 2000 à partir du chiffre fourni par le recensement en 2002. Pour calculer l'effectif de la population en 2000, nous avons procédé de la façon suivante. D'abord, nous avons calculé le taux d'accroissement intercensitaire entre 1988 et 2002 en retenant l'hypothèse d'une évolution exponentielle. Ensuite, nous avons fait une rétroprojection pour trouver le chiffre de 2000. Nous avons ainsi trouvé le chiffre de 11.985 habitants pour l'année 2000. Ce chiffre constituera la base de notre comparaison. La comparaison est résumée dans le tableau suivant.

Tableau n° 2 : Comparaison entre le chiffre fourni par le recensement de 2002 et les chiffres provenant d'autres sources de données

Sources ⁹	Effectif de la Population	Valeur (en %) de la surestimation ou de la sous-estimation par rapport à l'estimation qui a été faite pour 2000 (11.985) à partir des données du recensement (chiffre de 2002 et taux d'accroissement intercensitaire)
Recensement agricole de 2000	9.827	8 % de sous-estimation
Données de l'Agence de Développement Municipale (ADM), 2000	20.097	68 % de surestimation
Recensement administratif organisé par la commune en août-septembre 2000	24.000	100,25 % de surestimation

Le premier chiffre qu'on compare à notre estimation est celui qui a été fourni par le recensement agricole organisé en 2000 par le Ministère de

⁹ Nous avons une autre source que nous avons écartée. Il s'agit des projections de la ville pour l'année 1999. Elles avaient été réalisées par la Direction de la Prévision et de la Statistique. Etant donné, d'une part, que les projections concernent 1999 et d'autre part, que nous ne disposons des hypothèses qui ont servi de base à ces projections, nous avons décidé de ne pas considérer ces projections. En effet, même si nous estimons que ces projections sous-estiment l'effectif de la population, nous n'avons les moyens les critiques puisque nous ne disposons des hypothèses.

l'Agriculture, en collaboration avec le Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et pour l'Agriculture (FAO)¹⁰. Selon ce recensement agricole, en 2000, la population totale d'Ourossogui était de 9.827 habitants vivant dans 1.139 ménages au sein de 690 concessions. Lorsque nous comparons le chiffre fourni par ce recensement et notre estimation pour 2000, nous trouvons une sous-estimation de 8 %. Les données du recensement agricole sont déficientes parce qu'elles ont été conçues sur des bases erronées. En effet, le chiffre de 690 concessions correspond en réalité à celui du recensement de 1988. Or, entre 1988 et 2000, le nombre de concessions a augmenté. Cette augmentation, directement perceptible à travers l'extension de la ville, résulte d'abord d'une recomposition des structures familiales de la population autochtone. En effet, certains chefs de ménage ont préféré quitter les concessions familiales densément peuplées des quartiers traditionnels que sont Windé 1, Windé 2, Mango 1 et Mango 2, pour aller s'établir dans les nouveaux quartiers que sont Moderne 1, Moderne 2 et Moderne 3. Cette augmentation du nombre de concessions résulte aussi de l'arrivée d'une colonie d'allochtones qui s'établit dans ces nouveaux quartiers, au sein de nouvelles concessions.

En face de ces données du recensement agricole qui ont toutes sous-estimé la taille de la population, nous avons les données qui l'ont surestimée. Les données qui ont surestimé la taille de la population d'Ourossogui, sont celles qui ont été fournies par le recensement administratif organisé par la commune en août-septembre 1999 et par l'Agence de Développement Municipal (ADM).

Ces deux sources surestiment largement la population d'Ourossogui en 2000. Pour l'ADM, la surestimation est de 68 % alors que pour le recensement administratif de la commune, ce pourcentage est porté à 100,25 %. L'importance de ces surestimations pose fondamentalement le problème de la fiabilité des données qui sont pourtant utilisées dans la planification du développement local. En effet, c'est sur la base de ce chiffre fourni par le recensement de la commune que le Comité de Planification Élargi (CPE), qui était composé de l'ADOS¹¹, de la Commune d'Ourossogui, des représentants de la plupart des services publics départementaux et des

¹⁰ Il s'agit du projet GCP/SEN/048/NET.

¹¹ Association Drome-Ardèche-Ourossogui-Sénégal. Il s'agit d'une ONG dont le siège central est basé à Valence (Isère, France) et qui essaye de promouvoir le développement local d'Ourossogui.

représentants des différents segments de la population d'Ourossogui¹², a travaillé et adopté un plan de développement en novembre 2001.

Par ailleurs, ces écarts confirment les réserves que nous avons émises¹³ au sujet de ces données, dont nous présumons qu'elles étaient, pour des raisons diverses, surestimées. La surestimation du chiffre fourni par le recensement administratif organisé par la commune en août-septembre 1999, provenait en partie des éléments suivants. Le premier élément était l'incompétence du personnel qui a effectué la collecte. Le recensement a été en effet confié aux délégués de quartiers qui faisaient donc office de superviseurs/contrôleurs de la collecte, tandis que les élèves et les étudiants, en vacance, s'étaient improvisés agents enquêteurs. Ce personnel n'avait reçu aucune formation en matière de collecte de données. Probablement, les notions de résident présent, de résident absent ou de visiteur n'ont pas même été définies, au point que des personnes installées ailleurs depuis plusieurs années aient été dénombrées sur la base de leur origine. Le second élément qui explique la surestimation des effectifs est l'enjeu que représente pour chaque délégué de quartier ce recensement. En effet, pour des raisons d'abord pécuniaires, les délégués de quartiers avaient intérêt à ce que la population de leur quartier soit la plus élevée possible car le salaire mensuel que leur verse la commune est proportionnel à celle-ci. Ensuite, en cas de sinistre ou de soudure, les dotations en vivres et en numéraires, seront proportionnelles à la taille de la population qu'ils administrent. Enfin, nous présumons qu'il y a chez ces délégués de quartier, comme chez tout administrateur, un sentiment de fierté quand ils savent que leur quartier abrite la population la plus importante de la localité. À ces raisons s'ajoute une autre de nature clientéliste. Les délégués sont aussi des hommes courtisés par les politiciens car ce sont généralement des notables, donc des porteurs de voix. Plus le quartier sera peuplé, plus le délégué de quartier sera courtisé et plus il tirera profit de cette situation. Toutes ces raisons font que d'inévitables doubles comptes et de possibles comptages de migrants de longue durée ou de familles résidant ailleurs ont été tolérés voir même encouragés.

Après avoir fait cette critique externe des données, il est nécessaire de faire aussi une critique interne des données fournies par le recensement de 2002. Cependant, même s'il s'agit d'une critique interne, nous avons besoin de considérer les données du recensement de 1988 pour mieux étayer nos critiques. Nous partirons donc des pyramides des âges de 1988 et de 2002 ainsi que des rapports de masculinité. Le choix de cibler les données du

¹² Jeunes, vieux, chefs coutumiers et religieux, femmes, associations de quartiers, Groupements d'Intérêt Economiques (GIE), etc.

¹³ Dans le document de la défense privée.

récent recensement dans cette critique interne s'explique par le fait que ces données sont théoriquement les plus fiables car provenant d'une collecte organisée par une structure officielle, compétente en la matière.

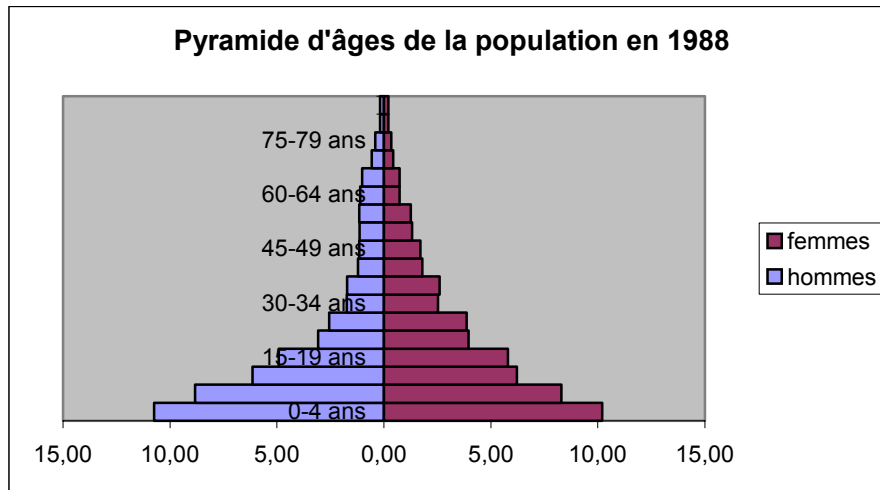


Figure n° 1 : Pyramide des âges de la population d'Ourossogui en 1988

Source des données : Recensement général de la population de 1988.

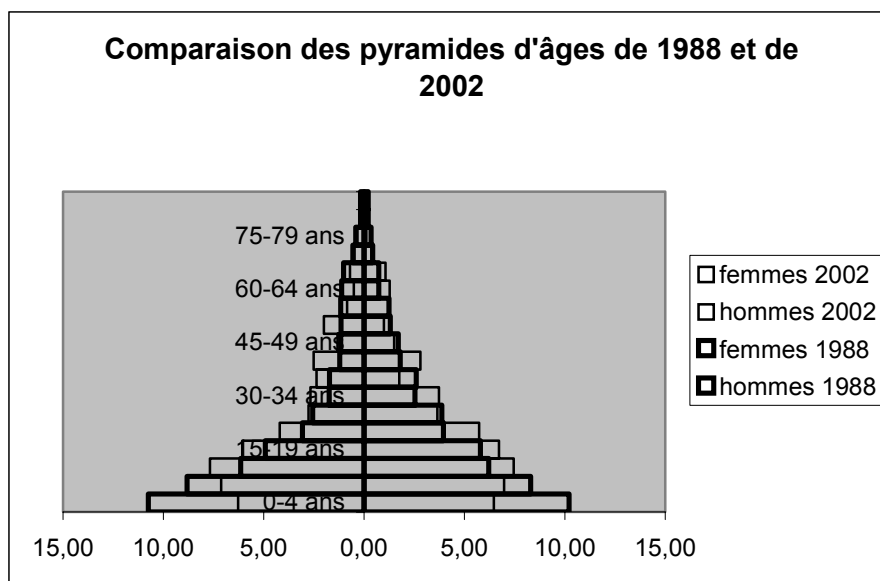


Figure n° 2 : Pyramide des âges de la population d'Ourossogui en 2002

Source : Données provisoires du recensement de 2002

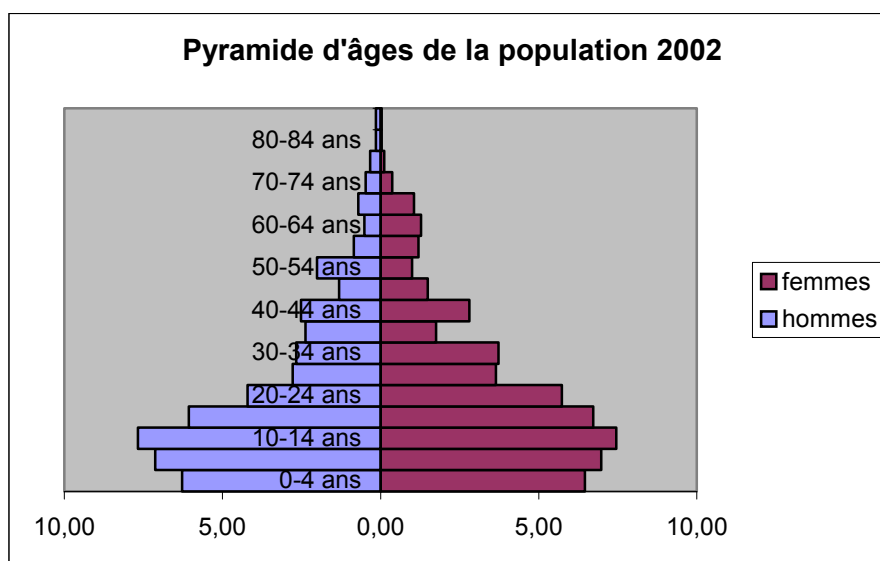


Figure n° 3 : Comparaison des pyramides de 1988 et de 2002

Tableau n° 3 : Rapports de masculinité par groupes d'âges en 1988 et 2002

Groupes d'âges	R. de M. en 1988	R. de M. en 2002
0-4 ans	1,0535	0,9720
5-9 ans	1,0604	1,0215
10-14 ans	0,9874	1,0292
15-19 ans	0,8490	0,9026
20-24 ans	0,7786	0,7326
25-29 ans	0,6612	0,7592
30-34 ans	0,6851	0,7157
35-39 ans	0,6626	1,3562
40-44 ans	0,6695	0,8957
45-49 ans	0,6788	0,8793
50-54 ans	0,8690	2,0227
55-59 ans	0,9250	0,7000
60-64 ans	1,5106	0,4000
65-69 ans	1,3829	0,6597
70-74 ans	1,2857	1,2857
75-79 ans	1,1818	2,9333
80+	0,8846	3,9000

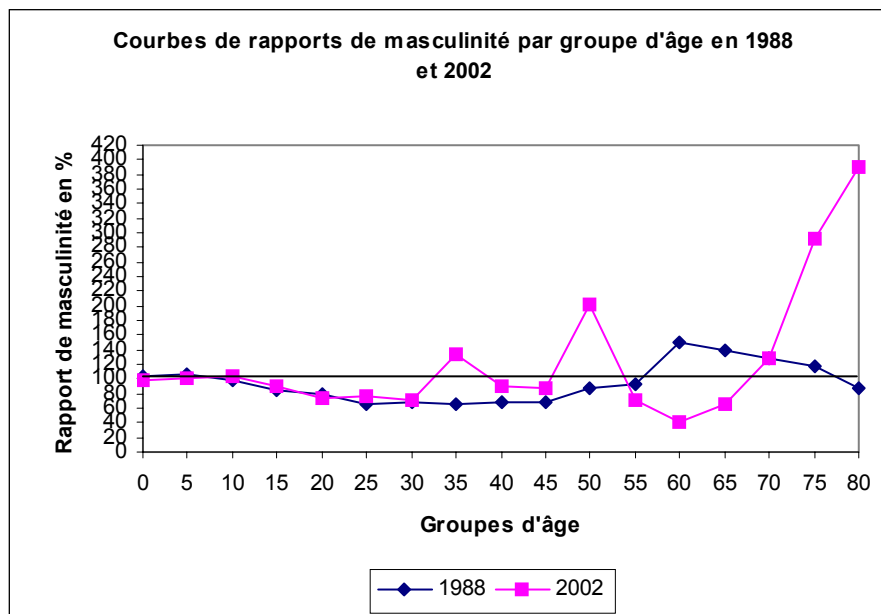


Figure n° 4 : Courbes des rapports de masculinité par groupes d'âges en 1988 et 2002

Lorsque l'on examine la forme générale de la pyramide des âges de 2002, elle est très irrégulière et ne montre pas la décroissance régulière des effectifs de la base vers le sommet, caractéristique des pyramides des âges des pays du Sud. Nous constatons un rétrécissement de la base de la pyramide, ce qui laisserait suggérer deux choses :

- une réduction de la fécondité dans la localité depuis une dizaine d'années ;
- un vieillissement des enfants du fait d'une mauvaise déclaration. Du fait de celle-ci, les enfants appartenant au groupe d'âge quinquennal 0-4 ans, se sont probablement retrouvés dans le groupe d'âge 5-9 ans, tandis que les enfants de ce dernier groupe d'âge se déportaient aussi dans le groupe d'âge 10-14 ans.
- un fort pourcentage d'omissions des enfants.

D'un côté, accréditer l'idée d'une baisse si sensible de la fécondité paraît à priori difficile même si, conformément aux présupposés de la théorie de la transition démographique, le phénomène de fécondité s'inscrit, dans le

temps, dans une dynamique de baisse¹⁴. En effet, Ourossogui est située dans le Fouta qui est une région conservatrice, où les traditions restent encore vivaces et dans laquelle la fécondité reste encore très valorisée et le recours aux méthodes contraceptives¹⁵ difficile à faire adopter dans les couples¹⁶. D'un autre côté, l'idée d'un début d'une baisse de la fécondité peut être recevable. On peut la mettre en relation avec l'émigration sélective des hommes et l'expliquer de deux manières. Cette baisse peut être un phénomène conjoncturel dans le cas où pendant les années qui ont précédé le recensement, l'intensité de la migration a été si importante et les séjours à Ourossogui des hommes mariés si rares et si courts, au point que les femmes mariées à ces émigrés ont été peu exposées au risque de grossesse. Or, même si nous ne disposons pas de statistiques, c'est un fait que l'écrasante majorité des femmes est mariée à des émigrés. Cette baisse peut aussi traduire un renforcement dans le temps de l'émigration. Cette hypothèse est plus plausible et nous l'examinerons dans la seconde partie.

Lorsque nous continuons d'examiner la forme générale de la pyramide de 2002, nous notons une asymétrie presque complète entre les deux sexes. Exceptées les trois premières classes d'âge, le déséquilibre hommes femmes est partout observé, ce que confirme l'examen des rapports de masculinité qui n'avoisinent 1 que dans ces trois classes. Cette asymétrie, très importante pour certains groupes d'âge comme les 35-39 ans, 50-54 ans, 60-64 ans, ainsi que pour les trois dernières classes d'âge, fait passer à l'existence de phénomènes comme la mortalité ou l'émigration affectant sélectivement ces groupes d'âge (effet d'âge) ou ayant affecté dans le passé les générations correspondantes (effet de génération).

Par ailleurs, l'examen de la pyramide montre l'existence de classes creuses dont celle de 35-39 ans qui laisse entrevoir un déficit de femmes. Dès lors qu'on exclut l'effet de la migration qui est ici un phénomène sélectif car affectant presque exclusivement les hommes, ce déficit peut être lié à une mauvaise déclaration des âges. Cette mauvaise déclaration entraîne soit un rajeunissement des femmes qui se retrouvent dans la classe des 30-34 ans, soit un vieillissement des femmes qui se retrouvent dans la classe des 40-

¹⁴ Conformément à ces présupposés, la mortalité amorce sa baisse bien avant celle de la fécondité. D'ailleurs, dans la théorie de la transition, la baisse de la mortalité est une condition essentielle à l'amorçage de la baisse de la mortalité. Cette baisse de la mortalité doit être intériorisée par les couples qui réagiront en adoptant des comportements qui tendent à faire baisser la fécondité.

¹⁵ Il s'agit de mon analyse personnelle en tant qu'originaire d'une localité voisine. Cette analyse ne se fonde sur aucune enquête.

¹⁶ C'est une hérésie que de parler de la contraception en dehors du couple car les relations extraconjugales sont interdites et très mal perçues même si dans la réalité, elles existent.

44 ans. Il est possible que l'histoire de cette génération des 30-34 ans recèle des éléments explicatifs du creusement de la classe. Enfin, si nous examinons la courbe des rapports de masculinité en 2002, nous constatons qu'au-delà de 70 ans, les rapports de masculinité des trois derniers groupes d'âges (70-74 ans, 75-79 ans, 80 ans et +), nous sommes tentés de croire en une surmortalité féminine à ces âges, ce qui est peu probable. Nous pensons tout simplement que les femmes de ces groupes d'âges, ne connaissant pas exactement leur âge, comme nous l'avons d'ailleurs constaté en recueillant les récits de certaines d'entre-elles, se sont déportées dans les groupes d'âges inférieurs. Cette hypothèse est très plausible car les groupes d'âges 55-59 ans, 60-64 ans et 65-69 ans sont, en effet, très saillants sur la pyramide des âges.

2.2.2.2 *Ourossogui : forte croissance de la population et importante migration sélective*

Lorsque nous examinons les chiffres de la population d'Ourossogui en 1988 et en 2002¹⁷, nous constatons que l'effectif de la population totale est passé de 6.402 habitants à 13.309 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 5 % au cours de la période, si nous retenons l'hypothèse d'une évolution linéaire et un taux de 5,23 %, si nous retenons l'hypothèse d'une évolution exponentielle. En cas de constance de ce dernier taux¹⁸ mais en réalité la supposition de cette constance n'est généralement qu'une perspective théorique. Ce qui est par contre certain, c'est qu'entre 1988 et 2002, la population d'Ourossogui a plus que doublé. Ce doublement de la population est concomitant de la transformation d'Ourossogui en centre d'échanges économiques dynamique. En effet, depuis les années 1990, la localité polarise sur le plan économique tout le département de Matam. Cette transformation d'Ourossogui en centre économique dynamique résulte d'une synergie de facteurs parmi lesquels figurent l'importance des revenus de transfert envoyés par les émigrés mais aussi l'arrivée dans la localité d'une forte colonie d'allochtones exerçant dans le secteur commercial et artisanal. Dans les deux cas, la transformation d'Ourossogui porte la marque de la migration. C'est cette marque que nous voudrions aborder maintenant.

Ourossogui est d'abord une zone d'émigration. Cette réalité est perceptible à travers l'examen de la pyramide des âges de 1988 sur laquelle nous notons

¹⁷ Il s'agit donc des chiffres fournis par les recensements généraux de la population d'avril 1988 et de décembre 2002. Les chiffres de 2002 sont provisoires.

¹⁸ En cas d'hypothèse exponentielle, le temps t de doublement de la population = $0,693/r$; r étant le taux de croissance.

une asymétrie entre 20 et 60 ans. Cet intervalle correspond aux âges actifs de l'émigration. En fait, ici, dès que les hommes atteignent l'âge de 20 ans, ils tentent tous l'aventure migratoire vers les pays d'Afrique, d'Europe et vers les États Unis. La migration est organisée en réseaux. De son départ d'Ourossogui jusqu'à sa destination finale, le candidat à la migration est pris en charge, du moins, en ce qui concerne le gîte. À Dakar, chaque classe d'âge possède son gîte appelé « *soudou* » – la chambre en *pular*. Dans tous les autres pays, il existe une seule « *soudou* » dans laquelle sont hébergés les personnes arrivées. À Abidjan, le « *soudou* » est la célèbre « *Loko-Loko* » près du marché de Treichville. À Kinshasa, le « *soudou* » se situe à la rue de Dibaya, à côté de l'Avenue de la Victoire. La migration est ici un phénomène sélectionné en ce sens qu'il concerne exclusivement les hommes. Du fait de l'émigration massive des hommes, les concessions familiales – ces grandes maisons abritant le ménage du père et ceux de ses enfants¹⁹ – sont gérées par les femmes préposées de fait au statut de chefs de ménages monoparentaux. Ici, comme partout ailleurs dans la moyenne du vallée du fleuve Sénégal, l'émigration est fortement valorisée. Les parents encouragent l'émigration de leurs enfants. Mieux, ils participent à cette entreprise en vendant par exemple une partie de leurs biens (bétail, parcelles etc.), espérant en tirer ultérieurement des profits matériels²⁰ ou symboliques. Cette participation amène Guilmoto à parler de « *contrat familial* »²¹. Si tous les jeunes rêvent de partir, c'est à Ourossogui qu'ils entrevoient, cependant, leur retraite. En effet, Cette migration est rarement définitive dans la mesure où la plupart mettent fin à leur parcours migratoire au terme d'un certain nombre d'années et reviennent se fixer à Ourossogui pour se reconvertir dans le commerce ou dans la production foncière et immobilière. En considérant la pyramide de 1988, il semble que c'est à partir de 60 ans que la migration de retour s'amorce. Nous le constatons aussi dans l'évolution des rapports de masculinité en 1988.

Si, Ourossogui est une localité d'émigration, elle aussi une localité d'immigration. Cet aspect est aussi perceptible à travers l'examen de la pyramide des âges de 2002. Si nous considérons la pyramide de 2002, nous constatons qu'il y a toujours une asymétrie au niveau des âges que nous considérons comme étant les âges actifs de l'émigration. Par ailleurs, lorsque nous comparons les deux pyramides et les deux courbes de masculinité, nous

¹⁹ Et parfois ceux des petits enfants.

²⁰ Les émigrés ayant réussi envient de l'argent à leurs familles. Ils construisent des maisons dans les concessions familiales, ce qui fait la fierté des parents et augmente leur prestige dans le village.

²¹ Guilmoto C., « Migrations en Afrique de l'Ouest, effets d'échelle et déterminants », in Gastellu J.-M. et Marchal J.-Y. (eds), *La ruralité dans les pays à la fin du XX^e siècle*, ORSTOM, coll. Colloques et Séminaires, Paris, 1997, p. 520.

avons tendance à croire que l'émigration des hommes s'est ralentie. De plus, dans certains groupes d'âges comme ceux de 35-39 ans et de 50-54 ans, le nombre d'hommes est même plus important que celui des femmes, ce qui laisserait suggérer une inversion du phénomène d'émigration. Mais dans les faits, comme nous savons que l'émigration des hommes n'a jamais ralenti et qu'au contraire, le rêve de tous les hommes est de réussir dans cette migration, cette asymétrie de la pyramide aux âges actifs de l'émigration s'explique par l'arrivée d'une population allochtone. Il s'agit de jeunes hommes ou d'adultes qui viennent des régions centres du Sénégal, surtout du Baol. Ils sont le plus souvent mariés mais laissent en général leurs familles dans leurs localités d'origine. Ce sont eux qui tiennent le commerce et les petites entreprises informelles de maçonnerie, de menuiserie métallique et de réparation automobile. Étant tous locataires, ils participent à l'augmentation de la demande de logements et par conséquent, à la rentabilité des investissements dans l'immobilier.

2.2.3 Données sociales

Lorsque l'on examine l'organisation sociale à Ourossogui, deux perspectives doivent être nécessairement prises en compte : une perspective structurelle et une perspective dynamique. La première permet de comprendre les structures de base sur lesquelles se fonde l'organisation sociale de la ville tandis que la seconde permet de comprendre les changements fondamentaux auxquels est soumise aujourd'hui cette même organisation sociale.

2.2.3.1 Analyse structurelle de la société ourossogoise

La perspective que nous qualifions de structurelle permet d'analyser la société d'Ourossogui à partir de quatre éléments :

- d'un point de vue de la composition des six familles originelles ;
- d'un point de vue de la stratification sociale, celle-ci pouvant accessoirement inclure des personnes non originaires d'Ourossogui mais cooptées au sein des six familles originelles par le biais d'un système d'allégeance ;
- du point de vue des classes d'âge ou *pelle*²² ;
- d'un point de vue de la cohabitation de plusieurs communautés ethniques.

a. Ourossogui : la ville d'une double citoyenneté

Malgré l'enclenchement d'un véritable processus de citadinisation, on peut effectivement évoquer une notion de double citoyenneté en ce sens qu'une personne peut venir s'installer à Ourossogui, y mener des activités

²² Pluriel de *fedde*.

économiques, y acquérir d'importants biens matériels (mobiliers, immobiliers) et voter pour élire un maire sans pourtant être considérée comme étant un membre à part entière de la localité. En réalité, seules les personnes appartenant aux six familles originelles ou les personnes cooptées par une de ces six familles se considèrent et sont considérées par leurs pairs comme de véritables citoyens d'Oourossogui.

Ces six familles sont les suivantes : les Demberé, les Diabi Diama, les Bubu Umar, les Niangniangbé, les Diadiabé et les Yirlabé.

L'histoire veut que ce soit la famille des Diadiabé qui ait fondé Oourossogui. Cette famille composée à l'origine de chasseurs avait compris que son activité centrée essentiellement sur la brousse était incompatible avec celle de gestion de la cité, c'est la raison pour laquelle elle s'est dessaisie au profit des trois familles Dialloubé²³. Ces trois familles (les Demberé, les Bubu Umar et les Diabi Diama) devenaient donc les familles régnautes tandis que les trois autres familles (les Niangniangbé, les Diadiabé et les Yirlabé) devenaient le collège électoral. Les Diadiabé détenaient le privilège d'annoncer publiquement le nom du roi couronné tandis que les Niangniangbé devenaient la famille qui intronisait (*fildé*) le roi dans le village de Mbolo à une centaine de kilomètres d'Oourossogui. Chaque famille est dirigée par un chef de famille qui est souvent le doyen d'âge mais c'est aussi une personne appartenant à la noblesse. Cette remarque s'impose dans la mesure où toutes les castes (nobles, hommes libres, artisans et serfs) se côtoient au sein d'une même famille. Par ailleurs, une fois par mois, ses membres se rencontrent au cours des traditionnelles « réunions de famille ». Ils s'acquittent de cotisations versées dans une caisse. Cet argent sert à payer la caution lorsqu'un des membres a des démêlés avec l'administration ou la justice. Il sert aussi à dédommager un tiers lésé dans une affaire avec un membre de la famille. Enfin, l'argent sert aussi à aider un membre de la famille engagé dans une cérémonie (mariage, baptême, décès, etc.). Par ailleurs, lorsqu'un problème survient entre des membres d'une même famille, c'est au sein du conseil de famille que le problème est d'abord traité. Les familles ne sont pas des espaces fermés, dans la mesure où toute personne s'installant à Oourossogui peut devenir membre de l'une d'elles. La personne désireuse de devenir membre d'une famille doit se faire parrainer par un membre de celle-ci. À l'occasion de son acceptation dans sa nouvelle famille, il donne une somme d'argent symbolique qui peut être de 500 francs CFA. Traditionnellement, les relations entre les différents membres des six familles étaient très étroites. Aujourd'hui, ces relations se sont un peu

²³ Les personnes portent le nom de Diallo.

distendues malgré le fait que la famille continue de jouer encore un rôle social important. Ainsi les clientèles politiques actuelles sont des conglomérats d'éléments issus de familles différentes.

b. Ourossogui : le poids des castes

La société halpular est organisée en castes. Celles-ci sont hiérarchisées sur un plan pyramidal :

- au sommet de la pyramide, on trouve la caste des nobles constituée par les aristocraties *torodo*²⁴ et *peul*. Les *torobè* sont de grands propriétaires terriens et ils assument le plus souvent les charges symboliques dans les villages (chef de village et imam). La charge de chef de village se confond généralement avec celle de chef de *leydi*²⁵. Le chef de village *torodo* porte toujours un titre : à Ourossogui, il s'appelait *Elimane*. Quant à l'aristocratie *peule*, elle ne différencie de son homologue *torodo* que par l'activité pastorale à laquelle elle s'adonne. D'ailleurs, cette différence n'est plus tellement évidente en ce sens que des *torobè* investissent dans l'élevage et que des *peuls* abandonnent l'élevage nomade au profit d'autres activités sédentaires ;
- en dessous de cette caste, on trouve les castes d'hommes libres. Elles ont un statut beaucoup moins prestigieux que la caste des nobles mais elles peuvent être des chefs de *leydi*. On retrouve les pêcheurs dont le chef porte le titre de *Dialtabè*, les guerriers dont le chef porte le titre de *Saltigui* et enfin des courtisans réputés pour leur finesse et leur sens des relations humaines ;
- la caste des artisans occupe l'avant dernière place. Elle regroupe les *gnegnbè*²⁶ qui sont les personnes vivant de l'exercice d'un art. On distingue dans ce groupe les sous groupes suivants : les griots, les forgerons, les tisserands, les sculpteurs, les potiers et céramistes, les cordonniers ;
- la dernière place est occupée par la caste servile. En son sein, on distingue les esclaves affranchis de ceux qui restent encore sous la tutelle d'une famille. Aujourd'hui, cette tutelle est purement symbolique dans la mesure où les rapports de réciprocité sociale²⁷ qui liaient l'esclave à son maître sont en train de s'affaiblir. La réussite économique des membres

²⁴ Au pluriel on dit *torobè*.

²⁵ En fait, il s'agit d'une unité territoriale (écologique) comprenant des espaces agricoles, pastoraux et halieutiques.

²⁶ Lire la syllabe gn comme elle se lit dans gagner.

²⁷ Le maître entretenait l'esclave et sa famille et l'esclave faisait gratuitement des travaux pour son maître.

de cette caste dans l'émigration a joué un rôle décisif dans leur émancipation sociale.

Toutes ces castes se retrouvent aujourd'hui au sein de la société ourossoguoise mais cela n'a pas été toujours ainsi. En effet, les six familles originelles ne comprenaient de castes d'hommes libres (pêcheurs, guerriers et courtisans) et elles ne comprenaient pas aussi certaines castes d'artisans comme les griots. À Ourossogui, comme partout ailleurs au Fouta, la caste constitue encore le principal critère d'identification sociale de l'individu. Les statuts sociaux prescrits, c'est-à-dire acquis à la naissance et que les anglo-saxons²⁸ désignent par *ascribed status* priment sur les statuts acquis par le biais d'un mérite, et appelés *achieved status* par les anglo-saxons. Une femme de caste non noble peut bien avoir des enfants qui ont réussi dans l'émigration, habiter dans un bâtiment en dur²⁹, en un mot être dans une certaine aisance matérielle et aller demander son *hindé* (cadeau) à une autre femme noble mais moins aisée matériellement à l'occasion d'une cérémonie (mariage, baptême).

c. Les *pelle* : des espaces de socialisation et de solidarité

Les *pelle* sont des regroupements de personnes de même sexe appartenant généralement à une même génération ou à deux générations successives. Ainsi les personnes nées par exemple en 1959 formeront une *fedde* tout comme elles peuvent fonder une *fedde* soit avec la génération précédente, celle de 1958 soit avec celle de 1960. La socialisation à l'intérieur du *fedde* commence dès l'enfance, période pendant laquelle les membres jouent ensemble.

Généralement les *pelle* sont binaires. En effet, chaque *fedde* de garçons, de jeunes hommes ou *fedde wordé* a son binôme chez les filles, le *fedde rewré*. Dans la majeure partie des cas, le binôme d'une génération de garçons est le binôme constitué de filles appartenant à des générations inférieures. Entre les deux binômes, la différence d'âge peut être de trois à quatre ans. Au sein de la société *pular*, on explique ce couplage par la précocité des filles. Entre les binômes se développent des sentiments le plus souvent platoniques mais aussi des relations de réciprocité. Ainsi lorsqu'un homme cherchera à épouser une fille d'une *fedde rewré*, il a l'obligation de donner un cadeau symbolique (*boula*) au binôme masculin. S'il refuse de désintéresser le

²⁸ Linton R., *Le fondement culturel de la personnalité*, traduit de l'anglais, Paris, Dunod, 1959. Cité par Rocher G., *Introduction à la sociologie générale*, t. 2 : *l'Organisation sociale*, Paris, Seuil, 1968.

²⁹ Signe de la réussite des enfants dans l'émigration.

binôme masculin, celui-ci séquestre la jeune fille qui ne peut ainsi consommer le mariage.

Cependant, ce qui va souder les relations entre les membres d'une même *fedde*, c'est la circoncision pour ce qui est du cas des garçons. Jadis, célébrée en même temps, elle ouvrait une nouvelle période dans la vie des jeunes gens qui partageaient désormais tout : repas, case. Cette case appelée *soudou*³⁰ sert de lieu de séjour et de chambre à coucher.

Le *soudou* constitue un repère spatial si important que ses membres devenus mobiles n'hésiteront pas à déplacer. Ainsi, des membres d'une même *fedde* qui se retrouvent à Dakar pour des raisons professionnelles recréeront ce cadre convivial qui continuera de jouer le même rôle que le *soudou* resté au village. Dans le cadre de la migration internationale, l'espace qu'est le *soudou* de Dakar joue aussi le rôle d'une plateforme sur laquelle le candidat au voyage vers l'étranger assemble les moyens de son départ.

d. Ourosogui : le *melting pot* communautaire

Devenue le pôle économique le plus dynamique de la moyenne vallée du fleuve Sénégal, Ourosogui a attiré une forte colonie allochtone qu'on peut scinder en deux principaux groupes linguistiques : un groupe parlant la langue *wolof* et un autre parlant la langue *pular*.

La communauté wolof a été d'abord attirée par le boom immobilier. Ce sont donc des tacherons (maçons, menuisiers métalliques, menuisiers) qui sont venus pour construire les maisons des émigrés. Par effet d'entraînement, d'autres wolof arriveront pour installer des commerces spécialisés (quincailleries, alimentation). Selon les résultats de l'enquête réalisée par l'ADOS³¹, sur les 527 commerçants opérant dans tous les secteurs, 191 soit 36.24 % sont des wolof. Cette communauté wolof peut être elle-même subdivisée en sous communautés selon les origines ou selon la confrérie religieuse. Les membres de la communauté wolof proviennent essentiellement de la région de Diourbel comme le montre le tableau ci-après.

³⁰ Avec l'avènement de la modernité, le *soudou* devient de plus en plus une chambre d'un bâtiment en dur.

³¹ Cissé P.L., *Les équipements commerciaux de la ville d'Ourosogui. Etude de diagnostic*, Commune d'Ourosogui - Association Ardèche- Drôme – Ourosogui- Sénégal (ADOS), décembre 2000, 34 p.

Tableau n° 4 : Origine régionale ou nationale des commerçants d'Ourossogui

Origine (Pays, Région, Localité)	Valeur relative
Ourossogui	59.48 %
Diourbel	23.12 %
Saint Louis	7.79 %
Dakar	3.64 %
Mauritanie	2.60 %
Mali	1.30 %
Kaolack	1.04 %
Ziguinchor	0.26 %
Guinée	0.26 %
Nigéria	0.26 %

Source : Enquête de Lamine Cissé, août 2000.

Le fait que la majorité des commerçants proviennent en majorité de la région de Diourbel explique la force de la confrérie mouride à Ourossogui car le Baol qui est la région naturelle de Diourbel est le fief du mouridisme. Cette force de la communauté mouride au plan local peut être mesurée pendant le Magal de Touba. En effet, à l'occasion de cette fête religieuse, tous les commerçants mourides font le déplacement à Touba et le marché ainsi que les affaires tournent au ralenti. Comme partout ailleurs, la communauté mouride est ici très structurée. Elle possède son *dahira* qui est un centre socio-culturel où les mourides se réunissent pour des prières. Elle possède aussi son guide religieux local qui est un grand commerçant à Ourossogui. La communauté wolof compte aussi des personnes appartenant à la confrérie *tidjane*.

La communauté wolof est très solidaire. Dès qu'un membre arrive dans la localité, il est pris en charge par un réseau parental ou villageois. Dans le cas où il n'a pas de réseau familial ou villageois sur place, le gîte et le couvert lui sont offerts par la communauté, le temps qu'il puisse se prendre lui-même en charge. Pour l'aider à démarrer son activité, les commerçants peuvent, soit lui prêter une somme d'argent, soit mettre à sa disposition de la marchandise qu'il se chargera de vendre, empochant au passage le (sur) bénéfice. Il existe aussi cinq popotes dans lesquelles les célibataires ou les mariés dont les épouses sont absentes d'Ourossogui, viennent prendre à des horaires fixes leurs deux repas quotidiens moyennant une cotisation symbolique de 500 francs CFA, soit moins d'un euro³², pour les deux repas quotidiens. La modicité la somme versée est compensée par le nombre de personnes qui cotisent et chacun y trouve son compte car le commerçant

³² 1 euro = 650 francs CFA environ.

cherche au maximum à compresser ses dépenses locales. La communauté wolof compte aussi une assez forte colonie provenant de la région de Saint-Louis et dont les ressortissants du Gandiol demeurent les membres plus impliqués dans les affaires politiques locales. De toute façon, la communauté wolof n'affiche plus un neutralisme politique et il semble bien que son vote a été décisif lors des élections municipales de 1996, ce qui lui a valu un siège de conseiller et d'autres avantages. Au sein de la communauté allochtone peuplée en majorité de wolof, on trouve des groupuscules ethniques comme les sérères.

A côté de cette communauté allochtone wolof, il existe une autre communauté pular, donc venant le plus souvent des villages environnants ou plus lointains mais aussi de la ville voisine de Matam. Les raisons qui poussent ces personnes à s'installer à Ourossogui sont diverses. Certaines familles de Matam se sont installées ici parce qu'elles ne pouvaient pas trouver dans leur ville un espace pour y habiter tandis que d'autres ont été attirées par l'urbanisation de la localité avec tout ce que celle-ci comporte d'avantages par rapport à la vie au village ou par rapport au nomadisme.

L'intégration de cette communauté à la population autochtone est plus aisée du fait du partage de la langue. Au sein de cette communauté, on retrouve des peuls qui ont abandonné le pastoralisme nomade pour se lancer dans le commerce de détail dont nous verrons qu'il constitue pour beaucoup d'entre eux l'antichambre de l'activité foncière et immobilière. On trouve aussi au sein de cette communauté allochtone des émigrés originaires des villages environnants ou lointains qui ont acquis des biens fonciers et immobiliers dans la ville. Étant toujours en activité, certains émigrés installent leurs familles à Ourossogui tandis que d'autres laissent celles-ci au village, se contentant de mettre en location leurs biens immobiliers.

La communauté allochtone habite en général dans le quartier Moderne³³ appelé aussi *légel djolfoubè*, c'est-à-dire le quartier des wolofs en langue pular. Quant à la communauté autochtone, elle reste dans les quartiers traditionnels (Windé et Mango) ainsi que dans les quartiers semi-traditionnels (Aïnoumady 1 et 2) où elle continue de reproduire certains aspects du mode de vie traditionnel comme le partage des repas par des gens appartenant à la même classe d'âge (*fedde*³⁴). D'autres traditions y sont aussi toujours respectées comme l'obligation faite à tout émigré revenant à Ourossogui de distribuer gratuitement des bonbons au niveau des places publiques faisant office d'arbres à palabres. Cette cérémonie est appelée

³³ Il a été subdivisé en trois quartiers.

³⁴ *Pelle* au pluriel.

lapougol. Il arrive aussi que des émigrés abandonnent la concession familiale au niveau de ces quartiers et aillent s'installer dans les quartiers modernes. La communauté autochtone est formée en majorité de pularophones³⁵ mais elle recèle un groupe soninké articulé autour de deux clans familiaux présents depuis la fondation d'Ourossogui.

L'ensemble de ces éléments structurants permettent de saisir les bases de l'organisation et du fonctionnement de la société ourossoguoise mais il est aussi important d'analyser cette société suivant une perspective dynamique afin de percevoir les signes annonciateurs de changement au sein de cette société.

2.2.3.2 Analyse dynamique de la société ourossogoise

Lorsque nous analysons Ourossogui selon une perspective dynamique, nous essayons d'identifier précisément les signes témoignant d'une entrée progressive de ses habitants dans la citoyenneté. La recherche de ces signes n'est évidemment pertinente que par rapport au groupe autochtone qui était jusque là une population rurale. Ces signes sont à rechercher dans les comportements des habitants mais aussi dans l'évolution de leurs activités économiques.

a. La langue et le discours comme éléments signes précurseurs d'une nouvelle identité citadine

Jusqu'à une date récente, tout natif d'Ourossogui qui savait parler le wolof était forcément une personne ayant séjourné à Dakar ou dans les autres grandes villes sénégalaises. Savoir s'exprimer en wolof était une preuve d'urbanité et ceux qui parlaient cette langue venaient forcément du Sénégal, terme utilisé bizarrement pour désigner Dakar et la partie occidentale du pays. En fait, la venue massive de tâcherons, de commerçants, d'artisans et de fonctionnaires dans la localité a créé les conditions d'une vulgarisation de la langue wolof au point qu'aujourd'hui, des personnes n'ayant jamais quitté Ourossogui peuvent aisément s'exprimer en wolof. Par ailleurs, le discours des habitants reflète un changement dans la façon de percevoir l'autre. Jusque dans les années '70, les habitants d'Ourossogui et des villages environnants étaient appelés *diérinkobè*, c'est-à-dire ceux qui viennent du diéri par les habitants de Matam. Ce terme a une connotation un peu péjorative en ce sens qu'il recouvre l'ensemble des personnes aux habitudes villageoises et rustres. De nos jours, les habitants d'Ourossogui ont à leur

³⁵ Personne parlant le pular.

tour substitué à ce terme un autre, celui de *ladanké* et s'en servent pour désigner toute personne qui viendrait des villages environnants et même de la ville de Matam, qui est historiquement le symbole de l'urbanité dans la zone. Littéralement, *ladanké* signifie celui qui habite la brousse (*ladé*). Cette représentation négative de l'altérité traduit chez les habitants d'Ourossogui une forte revendication de leur citoyenneté.

b. L'émergence de nouveaux quartiers et « la production d'identités segmentées et spatialisées »³⁶

Une habitante d'Ourossogui que j'avais interviewé en août 1999 alors que je préparais ma communication pour le colloque de l'APAD de Saint Louis, m'avait dit que le lotissement des nouveaux quartiers (Moderne 1, Moderne 2 et Moderne 3) avait favorisé une forte identification des individus à leur quartier beaucoup plus qu'à la localité d'Ourossogui. Cette forte identification au quartier s'exprimait à travers un profond attachement à l'Association Sportive et Culturelle (ASC) du quartier. La constitution d'ASC de quartiers ainsi que la rivalité les opposant est un phénomène uniquement observable au niveau des centres urbains, alors qu'au sein des localités rurales, les personnes se reconnaissent davantage à l'unique association du village. Au niveau de la ville d'Ourossogui, une rivalité oppose les quartiers Moderne 1, 2 et 3 taxés de quartiers d'étrangers³⁷ aux quartiers traditionnels (Windé 1 et 2, Mango 1 et 2) et les quartiers semi traditionnels (Aïnoumady 1 et 2). L'identification au quartier est un codage « *spatial et segmenté* ». Pour Grafmeyer³⁸, un tel codage traduit une forme d'appropriation symbolique caractéristique des processus de citadinisation.

c. De nouvelles orientations dans les activités économiques

Avant que le processus d'urbanisation ne soit véritablement enclenché, la vie des habitants d'Ourossogui était fondée sur deux éléments : la pratique d'activités agropastorales et la migration. C'est d'ailleurs là un modèle plus ou moins généralisé, sur lequel fonctionnent toutes les sociétés de la vallée du fleuve Sénégal. Philippe Lavigne Delville utilise l'expression de « *la rizière et de la valise* » pour illustrer l'articulation des « *stratégies paysannes* » par l'irrigation et la migration. Dans le cas spécifique

³⁶ Rémy J., *Sociologie urbaine et rurale. L'espace et l'agir*, Paris, L'Harmattan, 398 pages.

³⁷ *Leguel djolfoubè* : terme signifiant le quartier des wolof et employé par les habitants autochtones qui vivent en majorité au sein des quartiers traditionnels pour désigner le quartier Moderne. En sa délibération du 18 octobre 1997, le conseil municipal d'Ourossogui a subdivisé ce quartier Moderne en trois sous quartiers Moderne 1, Moderne 2 et Moderne 3.

³⁸ Grafmeyer Y., *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan, 1994, 128 pages.

d'Ourossogui, ce modèle reste valable sauf que l'agriculture irriguée est remplacée par l'agriculture vivrière reposant sur une culture sous pluie et une culture de décrue et qu'au niveau de ces cultures, c'est le faire valoir indirect qui prévaut.

Le recours au faire valoir indirect pour exploiter les champs de culture de décrue est d'abord la conséquence immédiate d'un manque de bras pour mettre en valeur les terres agricoles. Mais le recours au faire valoir indirect traduit aussi le désintérêt d'une société pour une activité considérée comme ingrate au profit de l'émigration jugée plus valorisante d'un point de vue économique et social. Ce désintérêt pour l'activité agricole est directement perceptible au niveau des cuvettes de décantation où l'on note depuis quelques années des champs inondés et donc fertilisés par des dépôts limoneux, mais laissés en friche parce que le ou les propriétaires n'ont pas trouvé de main-d'œuvre disposée à les cultiver en métayage.

Pour quelqu'un qui connaît la valeur symbolique de ces terres de décrue chez les populations de la vallée, laquelle valeur est historiquement liée à l'intérêt économique de celles-ci, le fait de les laisser en friche traduit la profondeur des changements en cours dans la société ourossoguoise. Plus que par le passé, la population active masculine s'oriente vers l'émigration et pour ceux qui sont attente de le faire, vers le commerce, et les activités informelles demeurent des activités qui de toute façon sont intérimaires et demeurent un marchepied de l'émigration. Ces changements concernent aussi les femmes, qui abandonnent progressivement leurs jardins de case (*ndambéji*) dans lesquels elles cultivaient l'arachide, pour se lancer dans le commerce de légumes, de fruits ou de tissus et de chaussures importées frauduleusement de la Mauritanie voisine.

2.2.4 Données administratives et politiques

2.2.4.1 Données administratives

L'histoire administrative d'Ourossogui est celle de l'évolution d'un hameau qui élevé au rang de canton cheminera patiemment pour prétendre en 2002 au siège de chef de lieu de région. Ce sont les grandes dates de ce cheminement que nous retraçons ici.

En 1887, le village d'Ourossogui est érigé en canton par l'administration coloniale. En 1959, le canton est subdivisé en deux cantons. Le premier couvre toute l'étendue allant de Nabadji Civol à Léwé Nguenar et le second la zone allant de Boki Saboundou à Bokidiawé vers le nord. En 1960, le

Sénégal accède à l'indépendance et les cantons sont supprimés et remplacés par des arrondissements³⁹. Atoumane Kane est ainsi le premier chef d'arrondissement nommé à Ourossogui. En 1990, Ourossogui est érigé en commune par le décret n° 901135 du 10 octobre 1990. Depuis lors, deux maires se sont succédés à la commune. D.B. fut le premier maire élu de la ville. Il sera battu aux élections municipales de 1996 par A.T., avant de défaire celui-ci et de revenir au pouvoir en 2002. Le maire a deux adjoints. Le nouveau conseil municipal d'Ourossogui a mis en place 7 commissions. Chaque commission est composée d'un président, d'un rapporteur et de deux à trois membres. Ces 7 commissions sont les suivantes :

- la commission des finances, des affaires économiques, administratives et juridiques ;
- la commission des affaires domaniales, de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux publics et du transport ;
- la commission de l'éducation, de la formation et de l'alphabétisation ;
- la commission de la jeunesse, du sport et de la culture ;
- la commission de la santé, de l'hygiène et de l'action sociale ;
- la commission des ressources naturelles et de l'environnement ;
- la commission des relations extérieures et de la coopération décentralisée.

Le budget communal est à l'image de la ville d'Ourossogui : *« le budget communal de Ourossogui qui était parti de 25 millions de francs CFA, est arrivé aujourd'hui à plus de 115 millions. Autrement dit le budget le plus consistant de la nouvelle région de Matam »*⁴⁰.

Cette importance du budget communal reflète la montée en puissance économique de la ville, une montée en puissance qui fait naître des ambitions. En 2002, lorsque le gouvernement de l'alternance est sur le point de satisfaire une ancienne demande locale qui était d'ériger Matam en chef lieu de région car distant d'environ 400 km du chef-lieu de région qu'est Saint Louis, Ourossogui manifeste un vif intérêt pour abriter le siège administratif. La localité entre donc en concurrence avec la ville de Matam, chacune des villes usant de lobbies divers pour abriter le siège. Finalement, Matam l'emporte et les habitants d'Ourossogui déçus bloquent pendant trois jours (3, 4 et 5 février 2002) la circulation au niveau des deux axes que sont l'axe Saint Louis-Bakel et l'axe Linguère-Matam, perturbant sérieusement le trafic routier dans la zone.

³⁹ Les arrondissements seront plus tard remplacés par les sous-préfectures.

⁴⁰ Niang A.B., « Ourossogui, nouveau pôle de développement », *Le Soleil* du 23 décembre 2002.

2.2.4.2 Données politiques

L'étude du foncier et de l'immobilier à Ourosogui nécessite un éclairage sur la politique locale en ce sens que les deux sphères, foncière et immobilière d'une part, et politique d'autre part, sont liées. Avant la communalisation intervenue en 1990, c'était le chef de village et parfois l'imam du village qui attribuaient des parcelles à usage d'habitat, or le chef de village était en quelque sorte le représentant du parti – État si nous nous permettons d'appeler ainsi le Parti Socialiste. Depuis la communalisation, théoriquement les attributions ont lieu dans le cadre des opérations de lotissement dont le maître d'œuvre est le maire élu. Nous reviendrons plus tard sur le lien très fort entre lesdites sphères mais en attendant, nous essayons de comprendre la sphère politique à travers un éclairage historique et un examen de la structuration du pouvoir politique.

a. Histoire politique d'Ourosogui

Les populations d'Ourosogui peuvent revendiquer un militantisme politique ancien datant de la période d'après guerre⁴¹. À cette époque, deux formations politiques se partageaient l'électorat sénégalais : la SFIO qui était la déclinaison locale de la Section Française de l'Internationale Ouvrière et le Bloc Démocratique Sénégalais (BDS). La SFIO avait Maître Lamine Guèye comme chef de file tandis que Léopold Sédar Senghor était le leader du BDS. C'est d'abord le BDS de Senghor qui fut le premier parti à s'implanter à Ourosogui, ayant trouvé en la personne du chef de village de l'époque, Elimane Bocar Diallo, un pilier pour son assise locale. Puis à la fin du règne de celui-ci et compte tenu de la vieille rivalité opposant les membres des trois familles régnantes, Elimane Bandja, le nouveau chef de village élu en 1950 milite dans la formation adverse, celle de la SFIO de Maître Lamine Guèye.

En 1958, la SFIO et le BDS fusionnent et fondent l'Union Progressiste Sénégalaise (UPS), qui deviendra en décembre 1976 le Parti Socialiste (PS). De 1958 à la fin des années 1980, soit pendant près de trois décennies, on peut parler d'un monolithisme politique à Ourosogui en ce sens que c'était un seul parti qui raflait tous les suffrages aux différentes élections. Cependant, des tendances au sein du parti existaient à Ourosogui comme c'est la coutume mais les tendances étaient trop déséquilibrées dans la mesure où la tendance A, celle de Mathiar⁴², récoltait aussi tous les suffrages

⁴¹ Deuxième guerre mondiale (1939-1945).

⁴² Ancien ministre ayant détenu pendant longtemps le portefeuille de la défense sous le règne d'Abdou Diouf.

lors des élections législatives. Ce double monolithisme politique (un seul parti, une tendance majoritaire) a poussé les habitants d'Ourossogui à parler de la « *carte unique* » (*cartal gotal*). Cela signifie que les habitants votaient tous pour l'UPS (le PS) aux élections présidentielles et pour la tendance A aux élections législatives.

En 1983, un jeune émigré⁴³ ayant fait fortune dans le commerce des pierres précieuses (diamant, or et émeraude) en Afrique centrale et australe fut le premier à déroger au principe de la « *carte unique* » en invitant le leader de la tendance B à venir organiser un meeting à Ourossogui. Cette date marque le début d'un affrontement entre les deux tendances sur le front politique mais aussi sur d'autres fronts en général et sur la scène foncière et immobilière en particulier, car comme nous le verrons l'acquisition d'une parcelle lors des opérations de lotissements ou la tolérance de pratiques foncières irrégulières sont fortement dépendantes de l'affiliation politique de l'individu.

A la fin des années '80, le Parti Démocratique Sénégalais (PDS) fait une entrée timide à Ourossogui. Il faudra attendre 1998 pour qu'un instituteur ose publiquement hisser dans sa maison le drapeau d'un parti de l'opposition connu pour sa coloration marxiste. D'ailleurs, nous nous demandons si cette remise en cause de l'ordre politique local aurait pu s'opérer si « le contrevenant » n'appartenait pas à l'une des trois familles régnautes. Cependant malgré ces remises en causes de l'ordre politique local, le PS restera omniprésent jusqu'en 2000, date de sa défaite aux élections présidentielles. À partir de ce moment, les deux tendances quittent le PS en pleine déconfiture. La tendance A adhère au PDS qui vient de prendre le pouvoir tandis que la tendance B rejoint l'Alliance des Forces du Progrès (AFP) de Mustapha Niasse⁴⁴.

b. Quelques aspects structurants du militantisme politique à Ourossogui

Le premier aspect est ce qui apparaît comme étant une obligation de s'affilier sur le plan politique. De par le passé, il fallait nécessairement appartenir à l'une des deux tendances, A ou B, du seul parti présent à Ourossogui, le PS. Aujourd'hui, à l'heure de la floraison des partis à Ourossogui, il faut militer dans un parti. Ce militantisme généralisé trouve

⁴³ Il deviendra d'ailleurs le second maire élu de la ville. Il vient d'être battu aux élections communales par le premier maire élu de la ville dont il avait d'ailleurs ravi le fauteuil.

⁴⁴ Ancien ministre sous le régime de Diouf. Dissident, il quitte le PS et deviendra le premier ministre du premier gouvernement de l'alternance.

son explication dans cet adage qui revient sans cesse dans le discours des habitants d'Ourossogui :

« même si le pouvoir est fait de m., enduis en toi le corps, un jour tu en sauras l'utilité ».

Le pouvoir politique étant synonyme de pouvoir tout court, être aux côtés des leaders politiques, c'est être aux côtés de ceux qui détiennent le pouvoir de gratifier mais aussi de sanctionner. Faire de la politique aux côtés de ceux qui détiennent le pouvoir, c'est donc se mettre à l'abri des excès de pouvoir mais c'est aussi obtenir l'opportunité de contourner les lois et les règlements tout en restant à l'abri d'une quelconque sanction : c'est donc se donner les moyens de jouir d'une certaine impunité.

Le second aspect structurant est le caractère communautaire du militantisme qui est moins une affaire individuelle qu'une affaire familiale. De génération en génération, les familles sont restées fidèles à une tendance politique de l'UPS devenue par la suite le PS. Certes, il peut arriver, comme c'est le cas partout ailleurs au Fouta⁴⁵, qu'il y ait des dissensions politiques entre des membres d'une même famille, mais ce sont là des cas marginaux. À l'image des principes fondant ce qu'aux États-Unis, l'Ecole de Columbia a appelé « *le Paradigme du Michigan* », le cercle familial ourossogois apparaît comme un lieu de reproduction des comportements politiques. Le caractère communautaire et familial du militantisme politique est exprimé par l'adage suivant :

« Quiconque prend une bouchée de nourriture la met d'abord dans sa bouche avant de la mettre dans celles des autres. »

Autrement dit, en politique, les gens préfèrent soutenir leurs proches. Cependant, ce « suivisme politique » à l'échelle des familles s'érode petit à petit à cause de l'émancipation économique des cadets ayant réussi dans la migration.

Le troisième aspect structurant est la monopolisation du pouvoir politique par la caste noble. Déjà avant la communalisation, c'est le chef de village, membre d'une des trois familles régnautes qui était le principal responsable politique local. Après la communalisation, les deux maires qui se sont succédés à la commune même s'ils ne sont pas issus des familles régnautes, n'en appartiennent pas moins à des familles nobles. La gestion du pouvoir politique local reste donc ici comme partout ailleurs au Fouta un *domaine réservé*. On a observé cependant un prolongement de l'activité politique

⁴⁵ Appellation de la région naturelle et historique de la moyenne vallée du fleuve Sénégal.

locale au niveau de Dakar mais ce foyer est animé par des intellectuels. Sans appartenir aux familles régnantes ni même nobles, ces derniers sont crédités d'un certain charisme au point que les gens pensent qu'ils constituent l'éminence grise ayant placé sur orbite le second maire élu de la ville aujourd'hui déchu.

Le fait que, d'une part des personnes n'appartenant pas à la caste noble apparaissent comme des animateurs, même si c'est à distance, de la politique locale et que, d'autre part le nouveau pouvoir municipal soit détenu par des personnes appartenant certes à des familles nobles mais non aux familles régnantes, est peut être un signe avant coureur de l'évolution de la gestion du pouvoir politique.

c. L'évolution de la gestion du pouvoir politique

Pour saisir l'évolution du pouvoir politique à Ourossogui, il faut considérer un événement clé : la communalisation de 1990. Cet événement permet d'isoler deux périodes.

La première période, celle d'avant la communalisation, correspond à la gestion du pouvoir politique par les familles régnantes. Le chef de village qui est issu des trois familles est d'abord une autorité administrative décentralisée placée sous l'autorité du sous préfet. Cette position au sein de l'appareil d'État lui imposait de s'affilier sur le plan politique dans la mesure où le PS était en réalité un parti État. Les familles régnantes ont donc été les commis locaux, les *ndiatigui* du pouvoir politique central et elles le resteront jusqu'à l'érection de la localité en commune.

La seconde période débute donc en 1990. La communalisation mettait fin d'office à la chefferie villageoise pour promouvoir un nouveau type de gestion du pouvoir : la gestion municipale. Contrairement à la chefferie, la nouvelle forme de gestion du pouvoir repose sur un principe de collégialité, dans la mesure où le maire gouverne mais avec l'assistance du conseil municipal qui, à travers ses délibérations, réglemente la vie de la cité. Mais le changement induit par la communalisation dans la gestion du pouvoir est beaucoup plus profond que cela. En effet, la communalisation a permis à des personnes certes nobles mais n'appartenant pas aux anciennes familles régnantes de gérer les affaires locales. C'est ainsi que les trois mandats municipaux, le troisième mandat venant de débiter cette année, ont été tous confiés à des personnes issues de familles non régnantes. Cependant, ces personnes élues maires partagent un point commun : elles possèdent toutes une solide assise financière et économique personnelle ou familiale. Le

premier qui a été élu et qui vient d'être réélu cette année, appartient à la famille la plus riche de la localité. Ses frères ont fait fortune dans le commerce du diamant et des pierres précieuses en Afrique centrale et australe. L'aîné des frères posséderait un patrimoine immobilier considérable à Dakar et demeure ces dernières années le principal promoteur immobilier d'Ourossogui. Quant à celui qui a été élu maire lors du deuxième mandat (1996-2001), il a aussi bâti sa fortune dans le même secteur et dans la même zone géographique.

Abordant la question politique à Ourossogui, Sylvie Bredeloup⁴⁶ écrit que :

« N'importe qui ne peut légitimement se lancer dans la politique dans le Fouta. Il faut être issu d'une grande famille d'origine noble, avoir le soutien de nombreux protégés, l'appui des grandes familles électrices. À moins que la détention d'un capital financier ou technique important modifie la tournure des scrutins. Il est indéniable que la fortune familiale des B., accumulée d'abord grâce à l'émigration a joué un rôle non négligeable dans l'élection d'un de leurs membres à la magistrature de la ville ».

Selon Bredeloup⁴⁷, cette « *instrumentalisation* » politique des membres de la famille possédant une solide assise financière n'est pas innocente car elle permet à ces anciens émigrés reconvertis en promoteurs fonciers et immobilier d'exiger un retour de l'ascenseur lorsque leurs frères sont élus à la mairie :

« Se plier à de tels exercices mercantiles leur permet, en cas de succès de prétendre à quelques avantages. L'accès aux marchés, aux terrains agricoles et urbains peut leur être facilité ».

En résumé, la communalisation, en abolissant la chefferie villageoise qui était aux mains des trois familles royales⁴⁸, va promouvoir une nouvelle forme de clientélisme politique fondée d'abord sur l'argent et sur l'utilisation du sol urbain devenu enjeu principal au sein de la localité.

⁴⁶ Bredeloup S., « Migrants et politiciens à Ouro Sogui (moyenne vallée du fleuve Sénégal) : pour quelle dynamique urbaine ? » in Bertrand M. et Dubresson A., (eds), *Petites et Moyennes villes d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1997, pp. 279-302.

⁴⁷ Bredeloup S., *op. cit.*, p. 300.

⁴⁸ Les dembééré, les boubou oumar et les diabi diama.

2.2.5 Données économiques

Si de nos jours, Ourossogui est incontestablement la localité économique la plus dynamique de la Moyenne vallée, elle n'a pas été toujours ce pôle rayonnant dans la passé. Il donc est possible d'identifier des périodes déterminées dans le processus de développement économique de la localité.

2.2.5.1 *Ourossogui des origines jusqu'en 1967 ou l'histoire économique d'un petit village du diéri*

Pendant cette longue période, la vie économique de la localité était essentiellement rythmée par des activités agropastorales qui se faisaient dans le cadre d'un déplacement saisonnier. De façon plus précise, l'agriculture était vivrière. Pendant le mois d'octobre, lorsque les crues se sont retirées des plaines et des cuvettes de décantation, les habitants du village se déplaçaient avec leur bétail pour se fixer dans des campements saisonniers situés à mi-chemin entre Ourossogui et Matam. Ils cultivaient alors le mil et le niébé sur les champs de décrue, sur les terrains fertilisés par les dépôts limoneux des crues du fleuve Sénégal. Selon Barka Ba, gardien en retraite du service d'élevage d'Ourossogui, lorsque le village se déplaçait, les portes des concessions ainsi que les cases et maisons étaient sanctuarisées par des branches d'épineux (*patouki*).

A la tombée de la nuit, les femmes quittaient le campement pour aller troquer au niveau du centre urbain qu'est Matam, le lait frais contre du poisson ou contre d'autres produits alimentaires ou de consommation courante.

Les villageois résidaient dans ces campements saisonniers jusqu'à l'hivernage donc bien au-delà de récolte des champs qui avait lieu généralement en février-mars, à l'approche de l'hivernage⁴⁹. Lorsque le *deminare* arrivait, les hommes partaient pour quelques jours au village. Sur place, ils réparaient les toitures et les murs des cases et des bâtiments en banco afin d'être à l'abri des désagréments lors des pluies qui pouvaient être violentes. Puis, ils s'attelaient à une autre tâche, agricole, celle-là. Ils préparaient les champs de culture sous pluie puis enfouissaient dans le sol les semences qui germeraient dès la tombée de la pluie⁵⁰. Après avoir effectué tous ces travaux, ils regagnaient le campement où ils attendaient la tombée de la première grande pluie (*ngatamare*). Dès que celle-ci tombait, les villageois regagnaient Ourossogui. Les hommes se consacraient aux

⁴⁹ Cette saison est appelée *deminare*.

⁵⁰ Cette pratique culturelle s'appelle *oulde*.

travaux agricoles dans les champs de petit mil et de melons tandis que les femmes cultivaient leurs champs d'arachide.

En réalité, ce cantonnement saisonnier n'était pas lié à une quelconque exigence des travaux agricoles dans les champs de décrue. Certes, il fallait surveiller les champs contre les prédateurs (oiseaux granivores, singes, etc.) mais cette surveillance ne justifiait pas le cantonnement. Selon le vieux Diankha (83 ans), c'était le manque d'eau potable en saison sèche qui obligeait les habitants⁵¹ à aller se fixer dans les campements saisonniers du *walo* où l'on pouvait trouver de l'eau dans les mares jusqu'à l'approche de l'hivernage. Compte tenu aussi de la proximité des campements avec le fleuve ou son affluent (*caangol Nawel*), on peut toujours trouver de l'eau, ce qui n'est le cas lorsque l'on reste à Ourossogui. En effet, en ce moment Ourossogui disposait de deux puits, Sebba et Tecka, qui s'asséchaient presque pendant la saison sèche, ce qui rendait la vie quasi impossible sur place pour les hommes et le bétail.

L'économie des échanges était essentiellement basée sur le troc dans la mesure où la pénétration monétaire dans ces échanges restait faible. Malgré cette faiblesse de la pénétration monétaire, l'argent était indispensable pour s'acquitter du paiement de l'impôt, pour payer la dot mais aussi pour acheter certains produits manufacturés (tissus) ou du bétail. Les ressources monétaires locales provenaient de trois formes de migration dont deux étaient saisonnières et une de longue durée :

- la migration saisonnière des hommes vers les centres urbains comme Dakar, Saint Louis, etc., à la recherche d'une activité rémunérée. Cette migration s'intercalait entre les activités agricoles du *walo* et du *diéri*, en avril et juin ;
- la migration vers les régions de culture de l'arachide (*Baol*, *Sine* et *Saloum*), où les hommes allaient faire du salariat agricole. Cette migration saisonnière s'appelait *navetanat* ;
- l'émigration vers l'Afrique occidentale et plus tard vers l'Afrique centrale.

En 1967, le gouvernement creuse un forage. C'est une étape décisive dans la vie socio-économique du village.

⁵¹ Cependant, toujours selon le vieux Diankha, trois familles restaient en permanence à Ourossogui : la famille de Baïdy Binta, celle de Malal Dior et celle de Moussa.

2.2.5.2 *La vie économique à Ourosogui de 1967 à la fin des années '80*

La réalisation d'un forage en 1967 réglait le problème crucial du manque d'eau à Ourosogui et rendait inutile le cantonnement saisonnier du village mais la vie économique n'en continuait pas moins d'être fondée sur les activités agropastorales liées à une alternance des cultures vivrières sur les terres inondées (*walo*) et exondées (*diéri*) et à une pratique d'un élevage extensif. De même, l'économie des échanges restait toujours fondée sur le troc tandis que les ressources monétaires des ménages continuaient de provenir de la migration. Au cours des années '70, celle-ci s'intensifie non seulement pour Ourosogui mais pour toute la vallée du fleuve Sénégal durement éprouvée par la sécheresse. L'agriculture vivrière qui, sous toutes ses deux formes, est dépendante de la pluie, ne peut plus entretenir les familles, qui poussent leurs enfants à émigrer.

Beaucoup de ses fils ayant donc émigré, Ourosogui commence à tirer les dividendes de ce rush vers l'étranger. Ce sont d'abord les dépenses domestiques de base (alimentation et habillement) qui sont désormais sécurisées et qui ne dépendent plus de l'agriculture vivrière, elle-même tributaire de pluies aléatoires. La consommation locale dopée par les fortes sommes d'argent envoyées par les émigrés attire les commerçants mourides appelés aussi *baol-baol*. Le domaine de prédilection de ceux-ci est le commerce de denrées alimentaires. C'est ensuite le secteur de la construction qui est dopé par cette manne financière importante. Pour un émigré, la premier signe visible de la réussite doit être la construction d'un ou de plusieurs bâtiments au sein de la concession familiale. Tout émigré veut se prémunir de cet opprobre : « *c'est dans la maison de son père que les ânes passent la nuit* », une façon de dire que la concession paternelle n'est même pas clôturée, qu'on y pénétrer aisément et que ce n'est pas une demeure.

Ce développement du secteur immobilier a favorisé l'arrivée des tacherons spécialisés dans la construction : maçons, menuisiers ébénistes et métalliques. Par effet d'entraînement, des commerces spécialisés comme les quincailleries s'installent.

C'est véritablement au cours des années '80 que Ourosogui commence à polariser son espace économique actuel au détriment de Matam alors chef lieu de département. Matam est une ancienne escale coloniale, devenue commune dès 1959. Enclavée, la ville n'est accessible que par un tronçon de 7 km qui n'a été bitumé que récemment. Pendant la saison des pluies, la ville est parfois inaccessible alors que pendant toute l'année, les camions d'un certain tonnage ne peuvent emprunter les trois ponts situés ce tronçon. À

cela s'ajoute le fait que Matam est exigu, et c'est pourquoi toutes les infrastructures qui étaient destinées à la ville ont été installées à Ourossogui : la station de réémission radio, le camp militaire, le service d'élevage, l'hôpital construit par la coopération belge en 1977. L'hôpital, avec ses 38 salles d'hospitalisation et ses 150 lits, offre dès son ouverture un large éventail de services y compris chirurgicaux. Il reçoit des patients qui viennent de régions reculées et même de la Mauritanie voisine. En 1988, on a aussi inauguré à Ourossogui une centrale électrique d'une puissance de 1080 Kw fournissant l'électricité à l'ensemble du département.

A la fin des années '80, Ourossogui est déjà un centre économique dynamique recevant et redistribuant d'importants flux de biens et de personnes. L'érection d'Ourossogui en pôle de développement économique va davantage s'affirmer au cours de la décennie suivante.

2.2.5.3 Ourossogui de 1990 à nos jours ou l'amorce d'une économie urbaine

Nous employons le terme d'économie urbaine par opposition à une économie rurale fondée sur les activités agropastorales ne touchant qu'une petite frange de la population active ourossoguoise ou dont la contribution aux dépenses de fonctionnement du ménage est faible.

Au début des années '90, Ourossogui conforte son rôle de centre de réception et de redistribution de marchandises en provenance de l'intérieur du pays et de Dakar notamment. Par ailleurs, les producteurs de la zone du Dandé Mayo⁵² préfèrent venir y écouler les produits des cultures irriguées (riz, maïs, légumes). Les pêcheurs issus de la même zone boudent aussi la ville de Matam et viennent proposer leurs poissons à Ourossogui. En effet, comme le souligne Philippe Lavigne-Delville, dans toutes les localités touchées par l'émigration, l'importance des revenus de transfert a considérablement augmenté le pouvoir d'achat des habitants :

« Grâce à l'argent envoyé par les émigrés, les familles ont accès à des ressources monétaires régulières et importantes. Elles atteignent un niveau de vie sans commune mesure avec les capacités locales de production et de richesse. Cet afflux d'argent renforce l'augmentation des besoins de consommation »⁵³.

⁵² Espace comprenant les villages se trouvant sur les rives du fleuve Sénégal.

⁵³ Delvigne P.L., 1991, *op. cit.*, p. 17.

Oourossogui polarise alors tout le département de Matam, c'est peut être ce qui lui vaut d'être promue commune en octobre 1990. La communalisation de la ville accélère le processus d'urbanisation de la ville. La mairie, en collaboration avec l'AGETIP, initie un programme de développement des infrastructures et d'équipements marchands comprenant un immeuble, siège de l'institution communale, une gare routière construite et inaugurée en 1994, un bureau de poste, un marché, des abattoirs, un collège d'enseignement moyen et un développement de la voirie.

Parallèlement à ce développement des infrastructures et des équipements marchands, le secteur des services s'est aussi étoffé. Des hôtels et des auberges font leur apparition, une banque, des laboratoires photo s'installent. Les opérations de lotissement élaborées par la mairie ouvrent la voie à un développement spectaculaire de la production foncière et immobilière, permettant à une certaine catégorie de commerçants de s'enrichir très rapidement par le biais d'un courtage foncier et immobilier opéré au profit des émigrés. À la suite des émigrés originaires de la localité, ceux originaires des villages voisins se mettent à acheter des terrains ou directement des maisons qu'ils cherchent à rentabiliser dans le logement locatif.

Pour nous résumer, Oourossogui est passé en moins de deux décennies, d'un stade de village où toute personne le désirant pouvait se faire attribuer gratuitement un terrain ou même dans certains cas l'occuper avec la bienveillance d'un notable, à celui de ville où un terrain nu se vend parfois à des millions de francs CFA. Comment le foncier et son pendant l'immobilier se sont constitués en principal enjeu économique de la ville d'Oourossogui ? C'est ce que nous essayerons de comprendre à travers les chapitres suivants dont le premier constituera un bilan historique de la production foncière et immobilière dans la localité.

Chapitre 3

Production foncière et immobilière à Ourossogui : bilan historique

L'acquisition d'une parcelle à usage d'habitat ou foncier urbain a varié au cours du temps en termes de procédure, c'est-à-dire de voies et moyens utilisés pour obtenir cette parcelle. En même temps que l'acquisition, la valorisation de la parcelle a aussi varié, en termes de moyens et d'objectifs assignés à cette valorisation. Avant de chercher à voir comment l'acquisition et la valorisation du foncier urbain ont évolué au cours du temps à Ourossogui, il est important d'examiner les mutations du foncier agricole car celles-ci ont une incidence sur le premier type de foncier.

3.1 Le foncier agricole

3.1.1 Histoire du patrimoine foncier de la localité

La majorité des terres de décrue qui sont les terres les plus fertiles du Fouta, et qui se trouvent enserrées dans le triangle Ourossogui-Matam-Ogo, appartiennent aux habitants d'Ourossogui¹. Comment ces derniers se sont-ils, à l'origine, appropriés cet important patrimoine foncier ? Deux thèses historiques sont avancées à ce sujet.

La première thèse est celle que l'histoire de la région a popularisée et que l'on raconte de génération en génération. Cette thèse veut que les habitants d'Ourossogui se soient appropriés ce patrimoine à la suite d'un accord intervenu entre les habitants de Matam et eux. Cet accord était relatif à la délimitation des terres inondables. Pour fixer la délimitation des domaines respectifs de chaque localité, un principe fut retenu. Les habitants de chaque localité devaient passer la nuit chez eux et se mettre en route dès l'aube, le point de rencontre constituerait la limite des domaines. Les rusés

¹ Les habitants d'Ogo sont aussi propriétaires d'une partie des champs.

Oourossoguina bé firent semblant de repartir chez eux, mais revinrent discrètement passer la nuit aux portes de Matam et à l'aube, ils rencontrèrent les habitants de Matam, qui étaient des pêcheurs, tout près de chez eux. Ils déclarèrent alors aux pêcheurs crédules² qu'ils s'étaient mis en route très tôt. C'est alors la raison pour laquelle les habitants d'Oourossogui sont quasiment les seuls détenteurs des terres de décrue situées dans ledit triangle.

La seconde thèse qui paraît plus crédible est celle qui est relative à une donation des terres. Dans l'histoire du Fouta, les *Saltigui* ainsi que les *Almami* qui leur ont succédé au pouvoir se sont illustrés par l'instrumentalisation de la ressource foncière. Tous ces souverains attribuaient des terres dans le but de fidéliser des alliances ou d'en nouer de nouvelles en vue de conforter leur assise politique.

L'histoire du patrimoine foncier d'Oourossogui nous a été racontée par le vieux Mbagnickou Touré, âgé de 85 ans³. Cette histoire remonte au temps des Almami qui étaient des souverains régnant sur la moyenne vallée du fleuve Sénégal. L'*Almami* qui régnait en ce moment avait un problème : sa fille qui avait l'âge de se marier ne trouvait pas de prétendant parce qu'elle était chauve. Un jour, des serviteurs de la cour de l'*Almami* virent un homme étendre sa natte sur l'eau d'une rivière et y faire sa prière. Ils allèrent avertir l'*Almami* qui leur demanda d'aller quérir le saint. Celui-ci refusa d'obtempérer et finalement l'*Almami* dû se déplacer pour le rencontrer. L'*Almami* lui soumit le problème de sa fille et le saint décida de s'en occuper. Il demanda deux pastèques qu'il vida de leur contenu et écrivit des arabesques sur celles-ci, puis les posa sur le crâne glabre de la jeune fille qui se vit pousser des cheveux. L'*Almami* conquis par ce miracle demanda au saint ce qu'il voulait comme récompense. Ce dernier répondit qu'en tant que cultivateur, il voulait avoir des terres de culture. L'*Almami* qui était le propriétaire de toutes les terres (domaine foncier du *bayti*) lui demanda alors d'enfourcher à l'aube un chameau adulte, symbole de la résistance sur des parcours de longues distance et de le chevaucher jusqu'au crépuscule. Toutes les terres qu'il aura traversées entre l'aube et le crépuscule seront sous sa tutelle. Nous ne savons pass'il s'agit d'une légende ou de faits réels mais cette thèse d'octroi d'une tutelle foncière est plus que probable. Cette tutelle foncière sur des terres s'appelait *ndjimandi* ou *ndjimateri*. C'est ainsi que la famille des '*Funébé*' de Ogo à laquelle appartenait le saint homme obtint la tutelle foncière des terres situées entre Lourango, une localité du Djolof et point de départ de la chevauchée et Matam, le point final au bord du fleuve

² Au sein de la société *halpular*, on se moque souvent des pêcheurs qui sont considérés comme des personnes très naïves.

³ Au moment de l'entretien.

Sénégal. Un jour alors que le saint était malade et parti se soigner à Saint-Louis, il y rencontra un autre saint du nom de Sérigne Thiam qui l'entoura d'égards particuliers. Comblé par ces égards, il transmit à Sérigne⁴, la tutelle foncière que lui avait confiée le souverain. C'est ce qui explique le fait que les habitants de cette localité détiennent l'essentiel des terres de la zone inondable entre Matam et Ourosogui. D'après cette thèse, car il faut le préciser c'est la famille des Thiam qui aurait donné à Matam sa souveraineté territoriale (*houroum*).

En ce qui concerne aussi les terres exondées, domaine des cultures sous pluie, les habitants d'Ourosogui demeurent les propriétaires d'un patrimoine foncier dont la plus grande partie est située du côté d'Ogo. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, ils pensent que l'extension de leur périmètre communal au détriment de la communauté rurale d'Ogo ne devrait pas en principe poser de problème.

3.1.2 Pertinence d'un regard sur l'évolution du foncier agricole dans cette étude

En quoi l'observation et l'analyse des mutations intervenues dans le domaine du foncier agricole peuvent-elles être utiles dans la compréhension du système de production foncière et immobilière ? L'observation et l'analyse de ces mutations peuvent y aider et ce, de deux façons : à un niveau factuel ou empirique et à un niveau analytique.

3.1.2.1 Approche factuelle de la relation entre le foncier agricole et le foncier urbain

a. Un niveau de relation indirect : le triptyque agriculture-émigration-production foncière et immobilière

Il est indéniable qu'à Ourosogui, les activités économiques non agricoles prennent le pas sur les activités agricoles et que la contribution de ces dernières au fonctionnement des ménages s'affaiblit progressivement. Cependant, il reste que les habitants de la ville demeurent avec ceux d'Ogo les grands détenteurs de terres agricoles de décrue situées dans le triangle Ourosogui-Ogo-Matam. Le recours au faire valoir indirect pour mettre en valeur les terres ainsi que l'abandon de ces terres fertiles en friche lorsque les Ourosoguinaabé ne trouvent pas de personnes intéressées par le métayage traduit le recul de la dépendance des ménages par rapport aux revenus

⁴ Sérigne est l'aïeul de la famille maraboutique des Thiam.

agricoles. Ces ménages dépendent de plus en plus de revenus non agricoles : revenus de transfert issus de l'émigration, revenus provenant des investissements immobiliers opérés par les émigrés en activité, revenus provenant d'activités commerciales, etc. Le recul du faire valoir direct traduit aussi le désintéressement des jeunes hommes pour les activités agricoles jugées ingrates. On cite volontiers cette maxime du vénéré marabout et conquérant toucouleur El Hadji Omar :

« Être cultivateur, c'est un métier, mais je ne souhaite pas que mon fils Amadou fasse ce métier. »

Tournant donc le dos à l'agriculture, les jeunes préfèrent tenter l'émigration considérée ici comme le moyen le plus rapide pour acquérir un statut économique et social. Ce statut se mesure ici en termes de construction de maisons en dur au sein de la concession paternelle mais aussi d'acquisition de biens fonciers et immobiliers destinés à être rentabilisés dans le logement locatif. L'abandon des activités agricoles alimente les flux d'émigration dont les retombés sont déterminantes dans le développement de la scène foncière et immobilière.

b. Un niveau de relation direct : des terres agricoles aux parcelles constructibles

Jusqu'à la fin des années '70, la limite septentrionale de la localité était constituée par les services de l'hydraulique et de l'élevage. Généralement, ce service est implanté à la lisière des localités de façon à faciliter l'accès des troupeaux pour la vaccination par exemple. Tout l'espace situé au-delà de ces deux services était dévolu aux cultures sous pluie (petit-mil, melon) et aux jardins de case des femmes (champs d'arachide) même si on y trouvait quelques concessions pionnières comme celle du vieux Mamadou Sy, le premier à s'installer dans ce quartier en 1960. Aujourd'hui, tout cet espace compris entre le service de l'élevage et le Boki Thiambénabé⁵ qui constitue la limite entre les domaines des terres agricoles d'Ourossogui et de Thiambé est devenue « une jachère sociale »⁶. En effet, cet espace est entièrement loti. Les quartiers traditionnels de Windé et de Mango ainsi que le quartier semi-traditionnel d'Aïnoumady n'ayant pas fait l'objet d'une restructuration, l'essentiel des 3.304 parcelles du plan d'urbanisme et de détail actualisé,

⁵ Signifie l'arbre des Thiambénabé. Boki est le nom local de l'arbre dont les produits sont appelés pain de singe.

⁶ Traduction française de « social fallow », expression utilisée par Stan der Berg pour désigner les espaces agricoles conquis par l'habitat. Cité par Moustier P. et Pages J., « Le péri-urbain en Afrique : une agriculture en marge ? », *Economie rurale*, sept.-oct. 1997, pp. 48-57.

approuvé par le décret n° 90/1135 du 8 octobre 1990, concerne cet ancien espace agricole. Les constructions y sont presque exclusivement réalisées avec des matériaux modernes (ciment, fer, zinc) et deux des trois quartiers, en l'occurrence Moderne 1 et 2, sont entièrement connectés aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de téléphone. La partie adjacente au centre ville (Moderne 1) abrite une voirie récente de bitume.

3.1.2.2 Foncier agricole et le foncier urbain : une même instrumentalisation politique ?

Il ne s'agit pas de voir si certaines hypothèses ainsi que certaines analyses faites au niveau du foncier agricole sont transposables au niveau du foncier urbain à usage d'habitat, mais de voir en quoi certaines observations faites dans le foncier agricole peuvent aider à la compréhension du système de production foncière et immobilière.

En ce qui concerne ces observations, on note le caractère structurant de la ressource foncière agricole dans les rapports sociaux. Au cours de l'histoire, la terre agricole a été utilisée par les principales dynasties régnantes en particulier les *Dényankobé* et par la suite les *Almami* pour asseoir leur pouvoir en fidélisant des clientèles politiques ou en nouant de nouvelles alliances. De même cette ressource a été et continue probablement d'être utilisée par les castes nobles et d'hommes libres pour conforter leur position de dominants par rapport aux autres castes notamment serviles. De nos jours, il n'existe pratiquement pas de terres de décrue appartenant à des membres de cette caste qui sont donc obligés de recourir à un prêt (*lupal*) auprès de leurs maîtres ou au métayage (*rem peccen*) pour cultiver. C'est donc à juste titre qu'Alioune Badiane souligne que « l'élément foncier apparaît comme le pivot autour duquel se font tous les enjeux politiques et sociaux »⁷. Cette structuration des enjeux politiques et sociaux par le foncier agricole est-elle observable au niveau du foncier à usage d'habitat ? Nous tenterons d'apporter une réponse à cette question dans le chapitre 4.

3.2 Le foncier à usage d'habitat ou foncier urbain

Ce foncier a connu une évolution fulgurante découlant de la métamorphose de la localité. Cette évolution est perceptible à travers à l'accroissement du patrimoine bâti. Cet accroissement résulte de la transformation des terres

⁷ Badiane A., *Problématique de l'aménagement de la moyenne vallée du fleuve Sénégal : Etude des modes de tenures foncières traditionnelles et systèmes de production dans la communauté rurale de Guédé-village*, Thèse de doctorat en Aménagement du territoire et Développement régional, Université de Laval, juillet 1983, 293 pages.

agricoles en sol constructible. C'est d'ailleurs une transformation en cours, car les terres agricoles situées au nord de la localité étant loties, les prochaines opérations de lotissement toucheront les terres situées au sud, les seules terres agricoles pouvant être transformées en parcelles pour habitat. L'évolution du foncier à usage d'habitat tient ensuite aux procédures d'accès à celui-ci. Elle tient enfin à sa valorisation sur le plan économique, c'est-à-dire sur l'utilisation faite de la maison construite.

En ce qui concerne l'évolution du patrimoine foncier à usage d'habitat, elle peut être mise en évidence par l'examen du développement spatial de la localité.

3.2.1 Etapes du développement spatial d'Ourossogui

Il est possible d'aborder ce développement spatial de deux manières. Nous pouvons l'aborder de façon purement administrative. Dans ce cas, il est appréhendé à la lumière des principales décisions et opérations initiées par les anciens chefs de villages, les anciens chefs d'arrondissement, les sous-préfets et les maires qui se sont succédés à la commune. Ce sont donc les autorisations des chefs d'arrondissement aux notables pour attribuer des parcelles. Ce sont aussi les opérations de lotissement réalisées dans la localité, notamment en 1972, en 1996, en 2001⁸ et en 2002. Le principal inconvénient d'une telle approche est qu'elle ne cadre pas avec la réalité, en ce sens que les décisions et les opérations administratives viennent souvent entériner des états de fait, autrement dit, les occupations de l'espace sont antérieures aux lotissements qui, dans bien des cas, s'assimilent juste à des procédures de régularisation de ces mêmes occupations illégales du domaine national. Dans le cas d'Ourossogui, nous verrons que l'attribution d'une parcelle lors du lotissement est très souvent une des dernières étapes dans un itinéraire d'acquisition et même de valorisation du foncier. Compte tenu de l'insuffisance de cette approche à rendre réellement compte de la réalité, nous préférons aborder le développement spatial d'Ourossogui en partant des occupations humaines.

Trois phases peuvent être identifiées dans ce développement spatial :

- la première phase va de la formation d'Ourossogui à 1978 ;
- la seconde phase va de 1979 à la fin des années 80 ;
- la troisième débute avec la communalisation de 1990 et se poursuit encore de nos jours.

⁸ En réalité, en 2001 et 2002, la commune a procédé à des attributions.

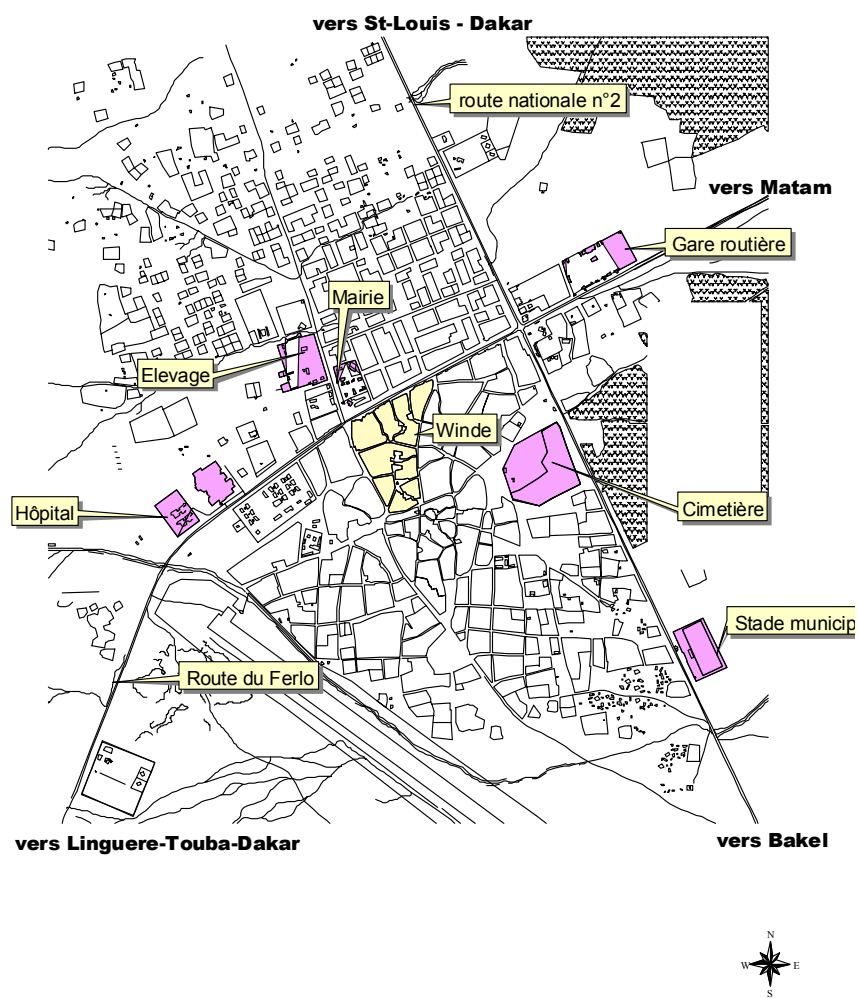
3.2.1.1 La lente évolution du noyau traditionnel de peuplement

Pendant cette longue période qui va des origines à 1978, Ourosogui n'a véritablement pas connu d'extension significative. L'habitat est resté concentré sur un noyau traditionnel formé par deux quartiers Windé et Mango. Selon Samba Harouna Djigo le délégué de quartier de Moderne 2, c'est le quartier de Windé, qui fut d'abord habité. Mais comme le quartier constituait une sorte de bassin versant qui collectait les eaux de ruissellement, les habitants partirent s'établir dans le quartier Mango. Windé fut transformé en champs de maïs. Par la suite, le quartier de Windé fut de nouveau repeuplé.

Ce noyau d'habitat formé par les deux quartiers traditionnels ne s'est pas beaucoup étendu en raison d'une certaine cohésion familiale interdisant aux segments familiaux de quitter les concessions. En fait, au sein de la concession qui est toujours celle du père, les garçons qui ont atteint la majorité et fondé des foyers restent sur place. Plus qu'une trahison, le fait d'abandonner la concession paternelle est perçu, en particulier dans ce milieu où la polygamie est omniprésente, comme un abandon d'une richesse commune à des demi-frères considérés ici comme des concurrents à vie. La concession paternelle (*gallé baba*) est sacrée et c'est la raison pour laquelle, même si l'on a les moyens de s'établir ailleurs, on préfère rester car quitter serait l'abandonner aux demi-frères rivaux. En fondant leurs foyers (*foyre*), les hommes construisent un bâtiment au sein même de la concession paternelle pour y abriter leurs ménages. D'ailleurs, la société pular valorise hautement celui qui parmi tous les fils du père sera considéré comme l'héritier du père (*dono baba*) par les villageois. Abandonner la concession paternelle, c'est perdre toute prétention à ce titre dont toutes les femmes mariées dans un ménage polygamique rêvent et luttent pour leur enfant.

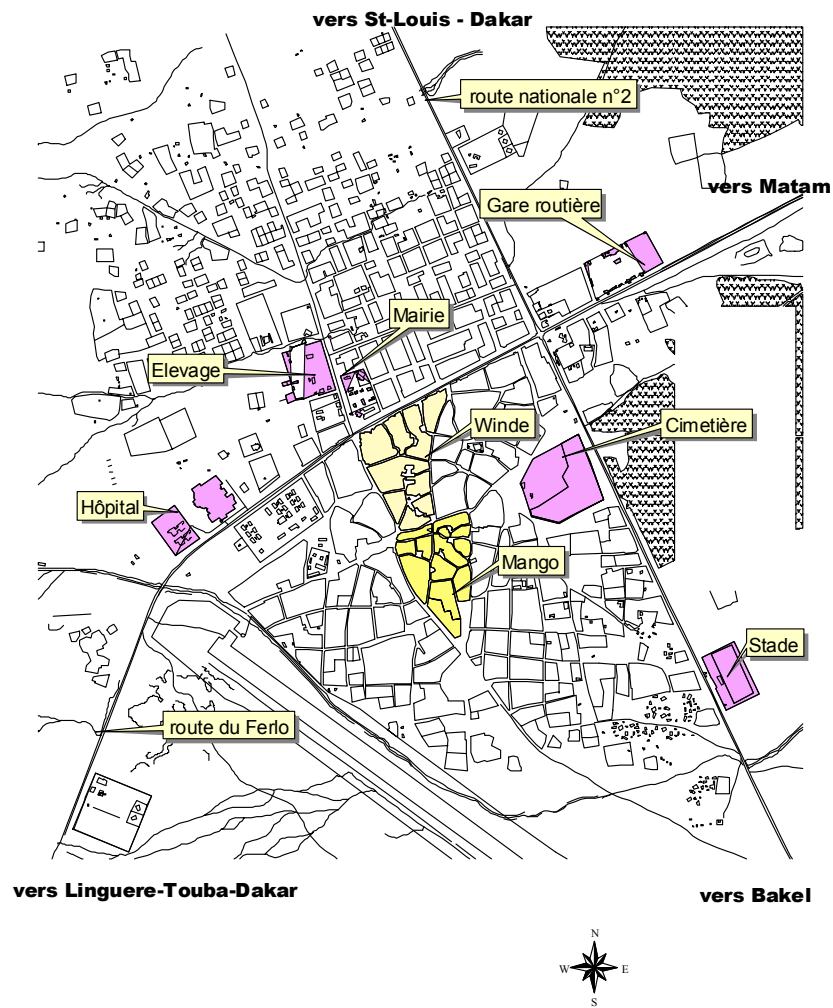
La conséquence de cette pratique de fixation à l'intérieur de la concession paternelle est la cohabitation de plusieurs générations au sein de celle-ci. L'espace au sein de la concession se raréfie progressivement. Cette raréfaction a été telle qu'en 1965, le chef d'arrondissement d'Ourosogui a autorisé les principaux responsables (chef de quartier et imam) à donner des parcelles à ceux qui en faisaient la demande. Ces nouvelles attributions effectuées principalement sur la frange bordière septentrionale du quartier Windé ont permis au noyau traditionnel de s'étendre jusqu'à la route Linguère-Matam.

Windé foyer originel du peuplement



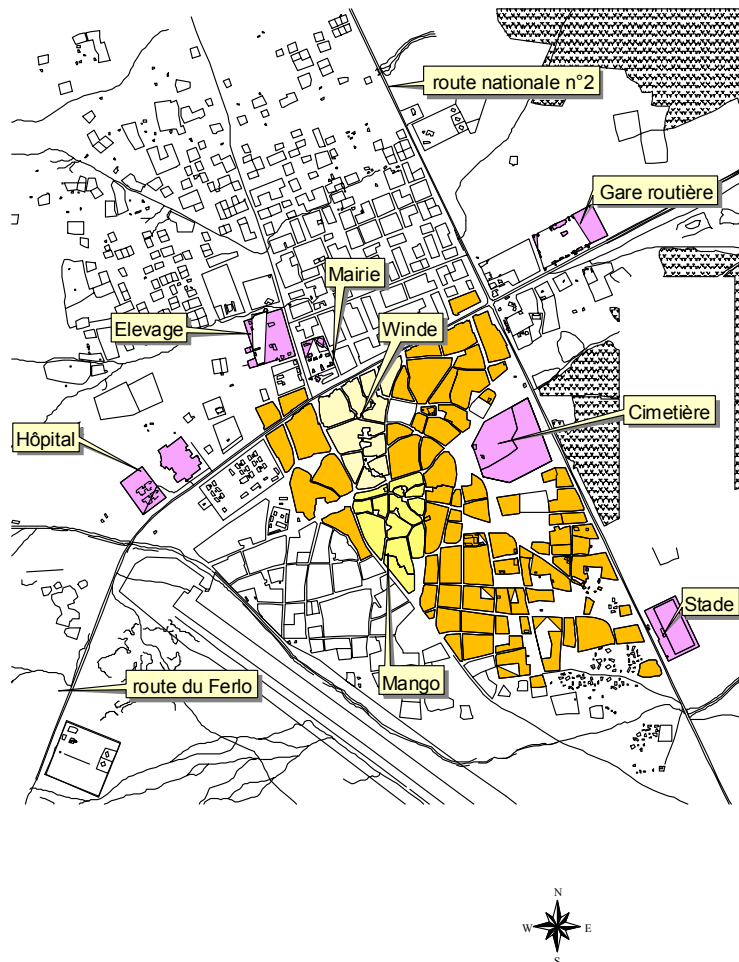
Carte n° 2 : Création du quartier Windé (17^e siècle)

Création du quartier Mango



Carte n° 3 : Création du quartier Mango probablement entre le 17^e et le 18^e siècle

Extension du noyau traditionnel



Carte n° 4 : Extension du noyau traditionnel à partir de 1965

Avec ces nouvelles attributions, les axes d'une future extension d'Ourossogui se dessinent. En 1969, le premier plan d'urbanisme est

élaboré. Le plan d'urbanisme et de détail qui en a résulté est approuvé par la commission régionale de l'urbanisme en sa séance du 2 avril 1970. Il est ensuite approuvé par le décret présidentiel n° 71/658 du 11 juin 1971 et inscrit sous le numéro 183 dans le livre foncier de Matam. La superficie de l'assiette est de 221 ha 05 a 17 ca.

En février et en mars 1972, le plan d'urbanisme et de détail est appliqué sur le terrain. 451 parcelles furent ainsi distribuées sur un espace anciennement dévolu aux cultures sous pluie. C'est sur cet espace qu'est situé aujourd'hui le quartier Moderne 1 et une partie des quartiers Moderne 2 et Moderne 3. Rares sont les personnes qui, à la suite de ces attributions, sont allées s'établir sur cet espace considéré encore comme sauvage et ce, malgré une présence pionnière antérieure au lotissement. Lorsqu'il s'y est installé avec son épouse et sa mère en 1960, le vieux M.S. souligne le caractère encore sauvage des lieux. Néanmoins, certains attributaires commenceront la construction de leurs parcelles dès 1972, soit pour mettre la maison en location comme c'était le cas de S.H.D., actuel délégué de quartier de Moderne 2, qui était à cette époque employé dans un restaurant à l'aéroport de Dakar, soit pour y résider comme ce fut le cas de E.B.B.D. En effet, ce dernier, délégué de quartier depuis la communalisation, cumulait avant 1990 les fonctions d'agent technique de la coopération et de chef de village, poste dont il a hérité à la mort de son père lui-même avant dernier chef de village. Ses obligations de chef de village justifiaient son affectation régulière à Matam.

3.2.1.2 L'émergence de nouveaux quartiers

L'année 1979 marque le début d'une étape cruciale dans le développement d'Ourossogui. C'est à partir de cette année que le quartier Aïnoumady fut habité. Certes, il faut nuancer ce repérage historique dans la mesure où, bien avant 1965, six concessions étaient déjà installées dans le quartier. La formation de ce quartier résulte de ce que l'on peut appeler une extension de proximité. En fait, le quartier s'étend du nord au sud. Sa base septentrionale est adossée à la route Linguère-Matam ou route du Ferlo. Dans cette orientation nord-sud, le quartier est séparé du noyau traditionnel formé par les quartiers Windé et Mango par l'ancienne route d'Ogo. Ainsi, dans le peuplement d'Aïnoumady, ceux qui sont venus de Windé se sont établis de l'autre côté de l'ancienne route d'Ogo faisant ainsi face à leur ancien quartier. C'est ce qui explique qu'avant que le quartier ne soit baptisé Aïnoumady, l'extension du quartier de Windé et celle du quartier de Mango s'appelaient aussi Mango. Deux facteurs sont à l'origine du développement de ce quartier à partir de 1979. Le premier facteur, que nous avons d'ailleurs

évoqué, est relatif à l'extrême densification du noyau traditionnel. Cette densification explique qu'à partir d'un certain moment, le quartier ait eu besoin d'un exutoire. Le second facteur, qui lui est décisif, est relatif à l'accumulation de ressources financières par des émigrés qui ont donc les moyens de construire. Certes, nous l'avons déjà dit, la construction d'un bâtiment en dur au sein de la concession est pour l'émigré, un signe ostentatoire de sa réussite dans la migration internationale. Mais comme les espaces se réduisent au sein des concessions paternelles, les émigrés se doivent de trouver des espaces sur lesquels ils peuvent construire et afficher ainsi leur réussite. Bizarrement, cette diminution des espaces constructibles au sein des concessions familiales semble bien arranger certains émigrés, qui ont vécu dans de meilleures conditions de vie lors de leurs séjours à l'étranger. Ils se sentent parfois à l'étroit au sein de ces concessions traditionnelles et ont besoin d'habitations dans lesquelles ils peuvent tenter de reproduire les conditions de vie dans lesquelles ils ont vécu.

Cependant, la conquête spatiale du quartier d'Aïnoumady fut brève, peut-être en raison du fait que ce nouveau quartier est limité sur toute sa façade occidentale par la piste d'aviation régulièrement desservie par les avions militaires chargés d'assurer la liaison entre la 2^e compagnie de fusiliers-voltigeurs basés à Ourossogui et le reste du pays. Le quartier Aïnoumady délaissé, les installations se feront progressivement dans la partie septentrionale de la localité, de l'autre côté de la route Linguère-Matam. Cet espace, qui a connu le premier lotissement de 1972, sera timidement peuplé jusqu'à la fin des années '80, même si certaines constructions pionnières y étaient notées et ce très tôt, comme celle de M.O.N. Ce fonctionnaire à la retraite souligne qu'il a construit un premier bâtiment en dur de deux pièces en 1965 car il avait « entendu dire » que la route nationale 2 (Saint Louis-Bakel) allait être construite. En construisant ce « petit bâtiment », il cherchait à valoriser cet espace de plus de 100 m² abritant le champ familial. Il s'agit là d'une double stratégie d'appropriation anticipée, mais en même temps d'une sécurisation du foncier. Elle est d'abord une stratégie d'appropriation du foncier anticipée car en occupant ce terrain et en y construisant, il crée, avec ce que Tribillon appelle « l'exception de mise en valeur »⁹, c'est-à-dire les conditions d'une appropriation légalement reconnue. Elle est ensuite une stratégie de sécurisation foncière car en occupant le terrain et en y construisant, il ne perd pas ce patrimoine foncier qui était le sien dans la mesure où c'était le champ de sa famille. D'autres maisons furent construites pour être habitées par de rares autochtones ayant quitté le noyau traditionnel

⁹ Tribillon J.F., 1972, *op. cit.*

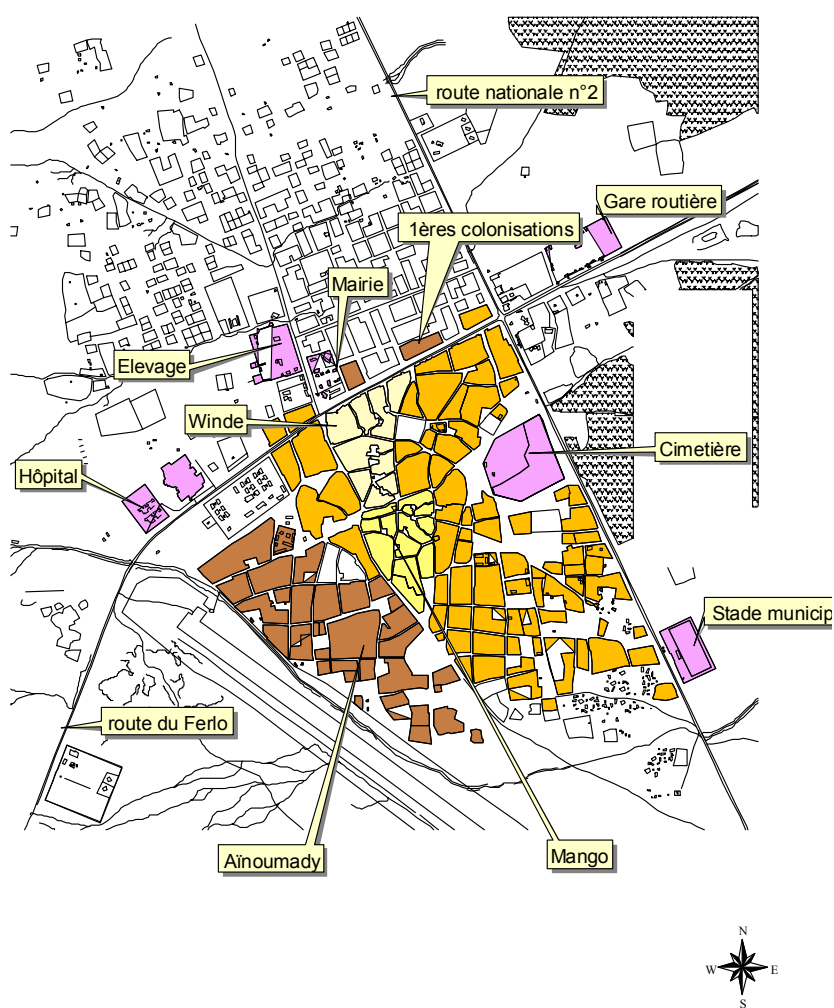
pour s'établir ici ou être données en location aux membres de la communauté wolof, commerçants ou ouvriers.

3.2.1.3 *La phase d'urbanisation de la localité*

La dernière phase que nous étudions dans le développement spatial débute en 1990. Ce repérage est important car il correspond à la communalisation de la localité. Cette communalisation va jouer un rôle fondamental dans l'accélération de ce développement spatial mais seulement à partir du milieu des années 1990. En effet, dans la première moitié des années '80, c'est d'abord le développement commercial, lui-même favorisé par l'importance des revenus de transfert générés par l'émigration, qui indirectement va favoriser le développement de la production foncière et immobilière. Le développement commercial à Ourossogui a été pour l'essentiel l'œuvre d'immigrants wolofs, pour ne pas dire mourides. Déjà en 1989, l'enquête réalisée par Abdoul Wahab Thioune révélait que 62,79 % des 95 propriétaires de boutiques, 47,37 % des 80 tenants d'étals et 60 % des 40 propriétaires de restaurants étaient originaires du fief du mouridisme (Touba, Mbacké, Diourbel), mais aussi de Linguère et de Kaolack. Or, ces commerçants, mais aussi les ouvriers et les autres tacherons attirés par l'urbanisation de la localité devaient obligatoirement trouver des maisons en location pour se loger, ce qui a du coup rendu rentable l'investissement immobilier. Ce créneau devenu porteur, les émigrés s'y engouffrent. Mais pour investir dans ce créneau, les émigrés ont besoin de terrains et c'est à ce niveau que le rôle joué par la commune dans le développement spatial est perceptible. La première équipe municipale élue en 1990 va élaborer un plan de lotissement qu'elle n'aura cependant pas l'occasion d'appliquer sur le terrain car elle sera défaite aux élections communales de 1996¹⁰. Ce sera donc la seconde équipe élue qui attribuera, sur fond d'accusations de détournements de parcelles, les 534 parcelles en 1996 essentiellement sur le site de Moderne. Ce quartier sera subdivisé en trois quartiers Moderne 1, Moderne 2 et Moderne 3 par la délibération du 18 octobre 1997 du conseil municipal.

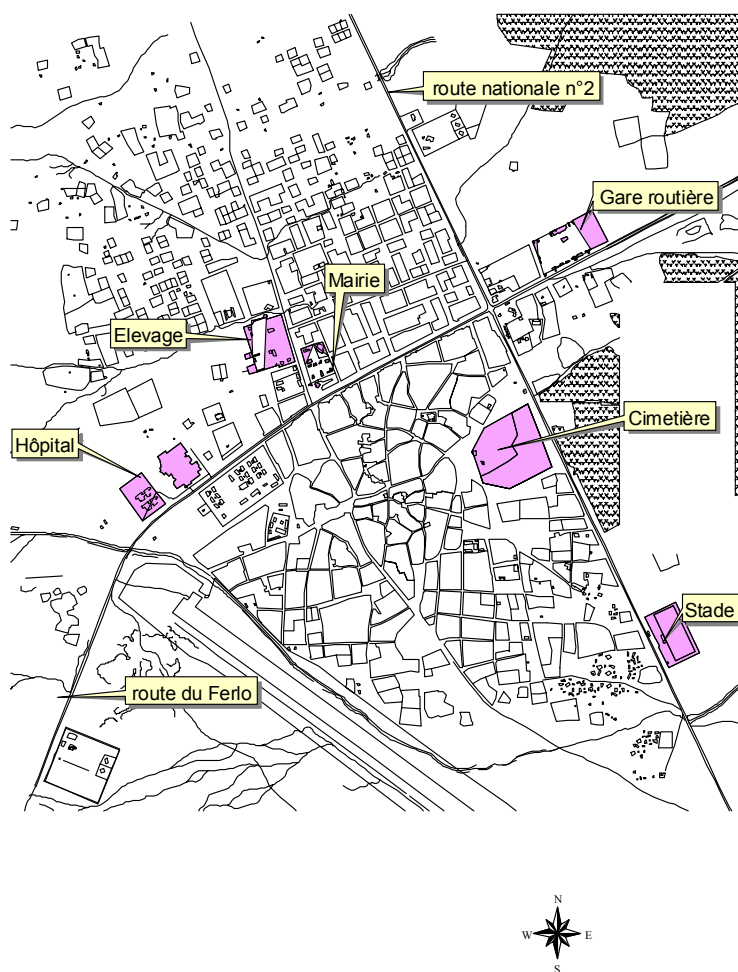
¹⁰ C'est elle qui est aujourd'hui revenue au pouvoir.

Création du quartier Aïnoumady et premières colonisations du futur quartier moderne



**Carte n° 5 : Création du quartier Aïnoumady
et premières colonisations du quartier Moderne à partir de 1979**

Situation actuelle



Carte n° 6 : Situation actuelle d'Ourossogui

3.3 L'acquisition du foncier à usage d'habitat et sa valorisation dans le temps

Il est a priori difficile de diviser le temps en fonction des formes d'acquisition et de valorisation du foncier dans la mesure où les critères servant à caractériser ces formes s'entrecroisent assez souvent. Mais, malgré cette difficulté, nous pouvons identifier, sur la base d'un critère, celui de l'articulation, des phases qui correspondent avec plus ou moins d'exactitude à des formes d'acquisition et de valorisation. C'est lorsqu'il s'est intéressé aux pauvres des villes du Tiers monde qu'Alain Durant-Lasserve¹¹ a utilisé ce concept pour désigner « *le processus par lequel* », les pauvres « *ont accès au sol urbain* ». Il avait alors énoncé trois formes d'articulation : non commerciale, commerciale et administrative. Il parle d'articulation non commerciale pour désigner une situation dans laquelle l'occupation de la terre n'est pas assujettie à un paiement correspondant à la valeur de la terre. Si nous adoptons ce critère, nous pouvons distinguer à Ourossogui, trois phases :

- la phase d'articulation non commerciale du sol urbain ;
- la phase de transition ;
- la phase d'articulation commerciale du sol urbain que nous traiterons dans le prochain chapitre.

Ces phases, comme nous le verrons, ne sont pas exclusives les unes des autres et s'inscrivent par conséquent dans une certaine continuité. Cette continuité sera très perceptible au niveau des itinéraires d'acquisition d'une parcelle où l'on verra une personne bénéficier d'une parcelle par la voie coutumière avant d'entamer dix ans plus tard une procédure administrative concernant la même parcelle qu'il a déjà valorisée et dans laquelle il habite déjà.

3.3.1 La phase d'articulation non commerciale du sol urbain

3.3.1.1 Un usage non commercial du sol

Le fait que nous parlions d'articulation non commerciale au cours de cette longue phase s'étendant des origines jusqu'au début des années '80 ne signifie pas que le sol dans cette période n'ait pas fait l'objet de transactions commerciales et plus explicitement de vente et d'achat, mais qu'il s'agissait, dans les cas où cela s'était produit, d'un phénomène marginal et non

¹¹ Durant-Lasserve A., *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde*, Paris, L'harmattan, 1986, 198 pages (p. 26).

structuré contrairement à ce qui se déroule aujourd'hui sur la scène foncière et immobilière de la localité¹². Certes, des habitants d'Ourossogui ont vendu les parcelles qui leur avaient été attribuées sur le site de Moderne pendant le lotissement de 1972, mais il s'agissait d'une vente symbolique. En effet, certains habitants ont vendu leurs parcelles parce qu'à l'instar du vieux Mb. T., ils pensaient que ces parcelles excentrées par rapport au noyau traditionnel n'allaient jamais être habitées un jour et qu'en plus il fallait s'acquitter d'une somme de 500 francs CFA auprès du Centre d'Expansion rurale (CER) pour connaître l'emplacement de la parcelle. Ces deux raisons cumulées ont fait qu'ils ont vendu leurs parcelles à des prix modiques. Le fait que nous parlions d'articulation non commerciale est en revanche lié à deux éléments principaux : la perception que certains se faisaient de la marchandisation du sol et les raisons pour lesquelles le sol était acquis.

Par rapport au premier élément, relatif à la perception que certains habitants se faisaient de l'idée de l'achat ou de la vente du sol, il faut noter que malgré le caractère symbolique de la terre en général dans la société haalpular, le sol à usage d'habitat n'était pas perçu comme un objet destiné à être acheté ou vendu, en résumé comme un objet commercial. Un extrait du récit de la dame O.K. illustre bien cette perception :

« Mon père n'était pas cupide. Sa maison était entourée de quatre maisons qui étaient toutes issues d'un démembrement de son patrimoine foncier. En réalité, c'est G.W., le premier boulanger de la localité qui avait demandé à mon père un lopin de terre pour y installer un enclos de bétail (mbalndi). Par la suite, il y construisit une maison qu'il vendit et demanda encore un nouveau lopin de terre à mon père qui le lui donna. Ce nouveau lopin sitôt construit, il le vendit pour demander encore. D'autres ont aussi obtenu des maisons de mon père. G.W. est aujourd'hui mort mais ses enfants continuent d'encaisser la location des maisons. Ensuite, mon père quitta cette concession pour venir s'installer ici. En fait, nous fûmes les premiers à s'installer ici. Par la suite, nous prièrent notre père de chercher une autre maison mais il refusa, arguant du fait que lorsqu'une personne décède, elle n'a besoin que d'un petit espace, d'un espace étroit pour lui servir de refuge (la tombe), par conséquent, il soutenait que sa seule maison lui

¹² On peut parler de scène structurée car il existe des catégories d'acteurs intervenant de façon plus ou moins précise au niveau de certaines étapes de l'acquisition et de la valorisation du foncier.

suffisait¹³. Il affirmait qu'il n'achèterait pas la terre et qu'il ne mangerait pas aussi celle-ci. Il affirmait aussi qu'il ne ferait pas ce que G.W. faisait : acquérir des parcelles pour les vendre. C'est ainsi que la maison de mon père fut ceinturée par d'autres maisons qui s'échelonnèrent jusqu'au « godron » (route bitumée) »¹⁴.

En fait, la perception du père de la dame O.K. reflétait celle des villageois, pour qui le foncier à usage d'habitat ne devait pas faire l'objet d'un commerce. Cette perception contrastait avec celle de cet « arani » (étranger) qui demandait des parcelles pour les vendre par la suite. Même les émigrés originaires de la localité et qui sont à la base de son formidable développement foncier et immobilier en investissant massivement dans le logement locatif au cours des années '90, ne percevaient le sol à usage d'habitat comme un moyen d'enrichissement. En effet, dans les années '60, les premiers qui se sont lancés dans l'émigration et le trafic du diamant avaient des possibilités financières d'acheter des parcelles à Dakar mais ils se refusaient de le faire de crainte d'être considérés comme des déracinés. Dakar et de façon générale tout ce qui était urbain étaient considérés comme lieu de perte. Voici un extrait du récit de M.T., chef de quartier de Mango 2 et premier diamantaire de la ville :

« Chaque fois que je revenais à Ourossogui, j'achetais des vaches. En ce moment, nous n'achetions pas des maisons à Dakar, qui coûtaient 200 francs¹⁵ CFA à Grand-Dakar. Toute personne qui achetait une maison à Dakar était taxée de 'perdu', de 'déraciné' et même de 'maudite'. Toutes les personnes qui revenaient achetaient des vaches ».

Il a fallu attendre la fin des années '60 pour que les émigrés originaires de la localité et ayant mobilisé d'importantes ressources financières dans le trafic du diamant commencent à recycler une partie de ces ressources dans l'immobilier en achetant des maisons et des immeubles parfois au cœur du plateau, le quartier des affaires de Dakar.

Le second élément qui nous amène à parler d'articulation non commerciale est axé sur les raisons qui poussaient les demandeurs à vouloir acquérir des

¹³ La tombe destinée à recueillir le mort a des dimensions très petites que l'on mesure en coudée.

¹⁴ Ce défunt boulanger fut le premier à s'établir de l'autre côté de la route Linguère-Matam ou route du Ferlo. Il est donc considéré à ce titre comme le premier habitant du futur quartier Moderne.

¹⁵ 0 euro 35 cents.

parcelles à Ourossogui. Celles-ci n'étaient pas économiques en ce sens que jusqu'en 1980, ceux qui obtenaient des parcelles en faisaient un usage d'habitat. Le fait que les parcelles n'étaient pas acquises pour des raisons économiques (vente, spéculation foncière ou construction à des fins locatives) est certes l'élément le plus caractéristique de cette phase d'articulation non commerciale du sol. Par ailleurs, les procédures d'acquisition des parcelles apparaissent comme des éléments de différenciation¹⁶.

Au cours de cette phase d'articulation non commerciale du sol qui s'étend jusqu'en 1980, on ne peut pas parler d'une seule mais de plusieurs procédures d'acquisition du sol, qui parfois se chevauchent ou se complètent au cours du temps.

3.3.1.2 Un répertoire varié de procédures d'acquisition

Déjà dans cette phase d'articulation non commerciale du sol, on distingue trois types de procédures d'acquisition. Certaines sont strictement coutumières, d'autres administratives¹⁷ et enfin certaines sont hybrides dans la mesure où elles combinent des procédures coutumières et des procédures administratives.

a. Les procédures d'acquisition coutumières

Les procédures d'acquisition strictement coutumières ont concerné l'ensemble des attributions sur le site d'Aïnoumady, dans la mesure où les personnes ayant bénéficié de ces parcelles en 1979 se sont contentées d'une demande verbale et exclusive auprès des autorités coutumières (chef de village, Imam). Cette procédure coutumière ne sera suivie d'aucune autre procédure administrative, dans la mesure où le quartier Aïnoumady, à l'instar des quartiers composant le noyau traditionnel, n'a pas jusqu'à présent été restructuré, ce qui aurait impliquer des procédures administratives complémentaires au niveau de la mairie, du cadastre et au niveau du service des impôts et domaines. Mais bien avant les installations sur le site d'Aïnoumady, les procédures strictement coutumières ont aussi concerné les parcelles attribuées par le chef de village et qui ont conduit à l'extension du noyau traditionnel.

S'agissant de ces parcelles acquises suivant la procédure coutumière, le demandeur se présente devant le chef de village. La demande peut aussi être

¹⁶ Nous parlerons d'itinéraires d'acquisition lorsque nous étudierons des cheminements individuels ou collectifs (lorsqu'il s'agit d'une catégorie sociale) d'acquisition du sol.

¹⁷ Elles concernent le lotissement de 1972.

faite auprès des propriétaires des terres, car les quartiers de conquête récente comme Aïnoumadyou Moderne sont bâtis sur d'anciens domaines culturels du diéri, ce qui suppose une appropriation antérieure sur ces terres qui sont donc des djey, c'est-à-dire des terres agricoles appropriées. À travers plusieurs récits que nous avons recueillis, le défunt Imam a donné de son vivant beaucoup de parcelles car sa famille était propriétaire d'un important djéy. Cependant, pendant cette première phase d'articulation non commerciale du sol urbain, la demande coutumière la plus répandue reste celle qui a été faite auprès du chef de village. Cette demande verbale auprès du chef de village, pouvait être faite à tout moment de la journée. Le plus souvent, le chef de village donnait son accord¹⁸. La disponibilité de l'espace, l'absence de spéculation foncière et l'usage personnel fait de la parcelle octroyée expliquaient sans doute la satisfaction des demandes et surtout le fait qu'à cette époque, les demandeurs de parcelles ne recouraient à aucune intermédiation pour appuyer leur demande et faciliter ainsi l'acquisition. Une demande de parcelle pouvait être satisfaite individuellement ou collectivement. Dans ce dernier cas, lorsque sur une période relativement courte, les demandeurs étaient suffisamment nombreux, le chef de village réunissait la commission des notables composée de six personnes en plus du chef de village. Les six membres étaient les représentants des six familles ayant fondé le village d'Ourossogui. Bien que ces six familles réunissent des clans ayant des statuts sociaux différents (nobles, hommes libres, artisans, esclaves), les représentants étaient des hommes nobles et âgés de plus de 60 ans.

Cette commission officiait généralement la matinée et se servait d'une corde pour délimiter les parcelles. Lorsque la parcelle leur avait été octroyée, les bénéficiaires remerciaient simplement le chef de village et les membres de la commission. Parfois, ceux-ci recevaient des cadeaux comme par exemple du mil, ou un cabri si par exemple le demandeur était un éleveur, mais dans tous les cas, le cadeau était purement symbolique et non obligatoire. Lorsque la parcelle était octroyée par la commission, le bénéficiaire construisait dans les jours suivants une clôture en se servant de bouts de bois, une façon d'en marquer l'appropriation.

b. Les procédures d'acquisition hybrides

Les procédures hybrides d'acquisition étaient les plus nombreuses. Elles concernaient uniquement les parcelles attribuées sur le site de Moderne. Elles consistaient d'abord en une demande verbale faite par l'intéressé

¹⁸ Au cours de nos entretiens sur cette période, nous n'avons rencontré qu'un seul cas de refus lié à des raisons d'appartenance politique.

auprès du chef de village. Les demandeurs faisaient une liste et le chef de village attendait qu'il y ait suffisamment d'inscrits pour désigner une commission de notables. Cette commission se servait d'une corde pour délimiter les parcelles, et demandait à l'intéressé le lieu sur lequel il souhaitait avoir une parcelle. Voici le témoignage de M.S considéré comme le premier habitant à avoir le noyau traditionnel et à s'être installé sur le site de Moderne :

« Certes, c'est mon grand père qui cultivait cet espace, mais c'est une commission composée de Elimane Banja, du chef de village¹⁹, de Idy Bilel, l'Imam et de notables, qui m'a attribué la parcelle (...) Petit à petit, les gens ont commencé à venir s'installer. Et pour ces personnes, la procédure d'acquisition restait toujours la même : elles faisaient une demande orale au chef de village ou à l'Imam qui désignait une commission qui venait 'couper' les parcelles ».

Ce sont donc les gens qui choisissaient le lieu où ils voulaient une parcelle à usage d'habitat. Généralement, ce choix était dicté par deux raisons. La première raison était liée à la proximité. Ainsi, pendant la phase d'extension du noyau traditionnel ou lors d'installations pionnières²⁰ à Aïnoumady, certains demandeurs de parcelles choisissaient un site proche de leur ancienne demeure. La seconde raison était liée à une volonté des ayants droits de sécuriser leur patrimoine foncier. Les demandeurs choisissaient des parcelles sur leurs anciens champs familiaux de *diéri*. À la suite de cette première procédure coutumière, les attributaires entameront une autre procédure administrative imposée par le lotissement de 1972 et destinée à régulariser leurs parcelles.

3.3.2 La phase transitionnelle : le temps du « Waw koda »²¹ et des premières transactions foncières

C'est la plus courte des trois phases et nous la situons entre 1980 et le début des années 1990. Nous parlons de phase transitionnelle parce que les deux formes d'articulation (commerciale et non commerciale) coexistent. Cette coexistence se manifeste à travers le phénomène du waw koda et à travers celui des ventes illégales.

¹⁹ Jom wuro, littéralement le propriétaire de la localité.

²⁰ Celles qui sont antérieures à 1979 et qui ne sont donc pas à l'actif des émigrés.

²¹ Littéralement, cette expression peut être traduite par « ose et construis » ou « aies les moyens et construis ».

3.3.2.1 *Le Waw koda*

Le *Waw koda* que l'on peut traduire par deux expressions qui sont « Sois téméraire (ose) et habite » ou « Sois puissant et habite » est un itinéraire permettant de faire accéder une parcelle acquise de façon coutumière, officieuse ou même illégale à une forme de reconnaissance officielle matérialisée par un « papier ». Ce « papier » peut être un permis d'occuper ou même une simple lettre d'attribution octroyée dans un lotissement à un occupant irrégulier. Ce « papier », même si juridiquement, ne consacre pas un droit d'appropriation, est une preuve de reconnaissance officielle d'une occupation qui était irrégulière. Selon certaines sources, le terme *Waw Koda* serait une déformation de *Ari Koda* qu'on peut traduire par « viens et habite ». Ce changement de terminologie montre que l'on passe d'un stade d'occupation passive à un stade d'occupation agressive. En effet, dans le *waw koda*, il faut être puissant pour habiter. Le *waw koda* comprend deux phases :

- la phase d'acquisition de la parcelle ;
- la phase de mise en conformité de la parcelle par l'acquéreur.

a. La phase d'acquisition de la parcelle

Dans le *waw koda*, il y a deux façons d'obtenir une parcelle :

- la voie coutumière lorsque le praticien du *waw koda* obtient une parcelle en faisant une demande auprès du chef de village, auprès de l'Imam ou auprès d'un autre notable ;
- la voie officieuse lorsque le praticien du *waw koda* obtient une parcelle de façon officieuse auprès du sous préfet. Le caractère officieux de cet accès découle du fait que, le plus souvent, la parcelle est octroyée sans qu'aucun document officiel²² ne soit délivré, alors que le bénéficiaire de la parcelle devrait recevoir dans ce cas un permis d'occuper. Les bénéficiaires se contentent d'une autorisation verbale.

Alors que dans la phase précédente, d'articulation non commerciale du sol urbain, l'intermédiation ou l'appui d'un réseau n'étaient pas nécessaires, les parcelles octroyées ici requièrent le recours à un réseau de relation. La demande de parcelle, qu'elle soit faite au niveau d'une autorité coutumière ou au niveau de la sous préfecture, s'insère toujours dans un cadre relationnel d'amitié ou de parenté. Nous présentons ici trois cas tirés de récits de vie réalisés.

²² Même si nous avons rencontré des cas dans les quels le sous préfet a délivré un permis d'occuper mais c'est aussi peut être du au fait que ces personnes sont des fonctionnaires ou d'anciens fonctionnaires ne pouvant pas se contenter d'une simple autorisation verbale.

Cas de A.S.B.

Il s'agit d'un ancien émigré originaire de Liw, un village situé à environ 50 km d'Ourossogui. Comme l'écrasante majorité des jeunes du terroir, il a tenté l'aventure. Il a ainsi vendu des montres et des lunettes dans les marchés de Treichville (Abidjan, Côte d'Ivoire) et de Thiapalo (Ouagadougou, Burkina Faso). N'ayant pas réussi dans cette aventure migratoire, il revient au Sénégal. À l'intérieur du Sénégal, il est atteint d'une gangrène qui occasionnera une amputation du pied à l'hôpital régional de Kaolack :

« (...) Ensuite, je revins dans la maison de mes parents à Liw. Comme je n'avais pas de chèvres ni de moutons et qu'en plus j'étais handicapé, on me vint en aide. En effet, I.B. qui était l'Imam d'Ourossogui me demanda de venir m'installer ici. Dans le temps, mon père avait été le berger de son troupeau. Il me dit que de toute façon la vie d'un handicapé serait beaucoup plus aisée à Ourossogui qu'au village (...) Je demandais donc à I.B. de me donner un terrain où je pourrais construire. Il me donna un terrain sur son djey (patrimoine foncier agricole) sur lequel il cultivait du gnidika. Quand il me donna le terrain, j'entrepris un voyage vers Démbakané²³ pour y exercer mon métier de mendiant afin de pouvoir construire. Lorsque je réunis une somme suffisante, je revins à Ourossogui. Je construisis donc une seule chambre en banco avec une toiture faite de bois et de terre (mbildi) (...) Mon père quittait régulièrement Liw pour venir me rendre visite. À la suite de ces visites régulières, il manifesta le désir de s'installer à Ourossogui. Nous rendîmes donc visite à l'Imam I.B. pour lui exposer le problème. Il nous demanda d'aller identifier « un morceau de terre »²⁴ sur son djey et que nous nous assurions qu'aucune personne ne s'y était déjà installé. C'est ainsi que nous primes un terrain à côté du mien (...) ».

Cas de M.D.

Il s'agit d'un agriculteur résidant à Matam et qui cultivait durant l'hivernage un champ du diéri à Ourossogui :

« J'ai obtenu ma parcelle par l'intermédiaire de G. Celui-ci était venu à Ourossogui comme berger. Ayant gardé un moment le troupeau de l'imam I.B., il finit par devenir son gendre.

²³ Village situé plus à l'est sur le fleuve Sénégal, à la limite entre la moyenne vallée et la haute vallée du fleuve Sénégal.

²⁴ Une parcelle.

L'imam m'a alors dit d'aller prendre une parcelle sur son djey (...). ».

Cas de A.K.N.

Il s'agit d'une des femmes aujourd'hui leader à Ourossogui.

« Après mon divorce, je suis retournée avec mes enfants dans la maison paternelle à Mango. Deux de mes sœurs ayant été aussi divorcées m'y ont aussi rejoint avec leurs enfants²⁵. La concession était devenue très petite pour nous (...) Je me suis alors lancée dans le commerce de tissus et de chaussures que j'allais prendre à Dakar chez une grossiste. J'ai pu constituer une petite épargne et j'ai voulu construire. J'ai donc demandé un terrain. C'était le temps des chefs de village et des sous préfets²⁶. C'est un ami qui travaillé dans le « pouvoir »²⁷ (lamou) qui m'a aidé. C'est aussi un ami du sous préfet (...) ».

Donc au cours de cette phase transitionnelle, l'accès à une parcelle exige un appui sur une relation amicale, parentale, bref, le recours à un réseau. Derrière ce recours à un réseau, se profile un concept, celui de « *dalilou* ». Le mot « *dalilou* » peut désigner un motif, une raison ou une argumentation. Mais dans ce registre, il désigne le fait d'avoir ses entrées chez une autorité : le sous préfet ou le chef de village. Le fait que, de plus en plus, il faille avoir un « *dalilou* » pour obtenir une parcelle montre, que l'on s'achemine vers une phase d'articulation commerciale du sol urbain, et ce sera effectivement au cours de cette phase que le « *dalilou* » deviendra une ressource capitale pour l'accès à une parcelle lotie.

b. La phase de mise en conformité de la parcelle

Une fois la parcelle obtenue, l'acquéreur cherche à se l'approprier définitivement, à en faire un bien sécurisé. Cette sécurisation passe par la reconnaissance par l'État de l'occupation de la parcelle. Concrètement, cette reconnaissance se traduisait par la délivrance à l'occupant d'un permis d'occuper au cours d'un lotissement par exemple. Immédiatement après l'obtention de la parcelle, l'occupant cherche à « mettre sa peine » sur la

²⁵ Toutes se sont remariées aujourd'hui.

²⁶ Une façon de dire qu'en ce moment, les seuls détenteurs du pouvoir étaient le chef de village et le sous préfet ; Ourossogui n'étant devenue une commune qu'en 1990.

²⁷ Littéralement, lamou veut dire pouvoir mais le terme est ici employé pour désigner l'administration.

parcelle dans l'ultime but de la faire reconnaître sur le plan légal. Ce travail consistant à « mettre sa peine » constitue la seconde étape du *waw koda*.

« Mettre sa peine » ou « mettre sa pelle »²⁸ : les procédés de sécurisation de la parcelle

Celle-ci passe par une mise en valeur de la parcelle, une mise en valeur traduite localement en termes d'investissement physique, matériel opéré sur la parcelle. Cet investissement prouve qu'on a « mis de la peine » sur la parcelle.

Dans tous les cas, cette interprétation de la notion de peine, elle-même découlant d'une interprétation de la notion de mise en valeur évoquée dans l'article 3 de la loi sur le domaine national est abusive. En effet, l'article 3 stipule que :

« Les terres du Domaine National ne peuvent être immatriculées qu'au nom de l'État.

Toutefois, le droit de requérir l'immatriculation est reconnu aux occupants du Domaine National qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ont réalisé des constructions, installations ou aménagements constituant une mise en valeur à caractère permanent. L'existence de ces conditions est constatée par décision administrative à la demande de l'intéressé. Cette demande devra, sous peine de forclusion, être formulée dans un délai de six mois à compter de la date de publication du décret d'application de la présente loi. Ce décret précisera notamment les conditions requises pour qu'une mise en valeur soit considérée comme suffisante ».

En fait, la reconnaissance officielle de l'occupation d'une parcelle suite à un investissement physique de l'occupant sur celle-ci traduit le souci d'un législateur qui « n'a pas voulu pénaliser le citoyen qui s'est attaché à faire fructifier son terrain sans en acquérir la propriété »²⁹. L'interprétation de cet article est abusive, d'abord au niveau de la portée de celui-ci. En effet, lorsque M.D. parle de personnes qui avaient obtenu des parcelles par la voie coutumière (auprès de l'imam) et qui ayant « mis leur peine », se sont vues régularisées lors du « bornage »³⁰, il utilise le terme de *fadin dé*. Plus qu'une sécurisation, ce terme désigne une situation exempte de risque. Autrement dit, le fait que la commission d'attribution des parcelles régularise une

²⁸ Cette expression, nous l'avons tiré d'un récit d'une femme. N'étant pas instruite ni même alphabétisée, elle dit « pelle » car elle fait le lien entre cet objet et la construction. Donc pour elle, « mettre sa pelle », c'est construire et donc mettre en valeur.

²⁹ Tribillon J.F., 1972, *op. cit.*

³⁰ Lotissement.

occupation irrégulière en délivrant un document (acte d'attribution) est assimilé à une appropriation définitive. Le terme *fadin dé* qu'on emploie pour désigner une situation dans laquelle une ressource est désormais mise à l'abri de toute mainmise et de tout risque a, pour synonyme le terme *diw noude*, lequel désigne une situation dans laquelle une progéniture (humaine, animale) a survécu à une période critique. On dit d'une femme dont tous les enfants, ayant échappé à la mortalité infanto-juvénile et aux décès pendant l'adolescence, sont arrivés à l'âge adulte « o diwni ».

L'abus dans l'interprétation de l'article 3 de cette loi sur le Domaine National l'est aussi dans les formes dans lesquelles est déclinée la notion de « mise en valeur ». En effet, lorsque la loi parle de « constructions, installations ou aménagements constituant une mise en valeur à caractère permanent », elle fixe dans des dispositions réglementaires³¹ ce que doit revêtir la notion de « mise en valeur ». Le décret d'application parle de terrains sur lesquels sont érigés des « constructions complètement terminées »³² comportant des « caractéristiques minima ». Celles-ci sont imposent des bâtiments « *en bon état d'entretien, de construction durable, comportant une étanchéité et une finition satisfaisantes, offrant un confort minimum et des installations sanitaires sommaires* ».

Loin de se conformer à ces dispositions, les pratiquants du *waw koda* réagissent comme suit :

- en édifiant une clôture en bois (rarement un mur au cours de cette période du *waw koda*) ;
- en construisant un bâtiment parfois d'une seule pièce avec des matériaux sommaires : murs en banco, toit fait de terre et de bois (photo n° 1) ou un bâtiment en demi-dur : murs en banco sur lesquels on appose une couche de ciment (photo n° 2) ;
- en plantant simplement un arbre sur la parcelle, généralement un *nim* signe d'une occupation humaine mais aussi d'un espace approprié (photo n° 3) ;
- parfois en combinant deux formes d'investissement comme la clôture et la plantation d'un arbre ou la construction d'une minuscule pièce en banco (photo n° 4).

³¹ Décret n° 64-574 du 30 juillet 1964 portant application de l'article 3 de la loi du 64-46 du 17 juin 1964, relative au domaine national autorisant, à titre transitoire, l'immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur à caractère permanent.

³² Article 2 du décret susvisé.



Photo n° 1 : Forme de mise en valeur de la parcelle : construction d'un bâtiment en banco (source : Sall, 2002)



Photo n° 2 : Forme de mise en valeur de la parcelle : construction d'un bâtiment en semi-dur (mur en banco recouverts d'une couche de ciment) (source : Sall, 2002).



Photo n° 3 : Forme de mise en valeur de la parcelle : plantation d'un arbre (un *nim*). La plantation de l'arbre a précédé la construction du mur clôturant la parcelle (Source : Sall, 2002).



Photo n° 4 : Forme mixte de mise en valeur de la parcelle : construction d'un bâtiment en banco et plantation d'un arbre (toujours un *nim*) (source : Sall, 2002).

Or, la plupart de ces actions ne répondent pas aux normes de mise en valeur telles que explicitées dans le décret d'application de la loi sur le domaine national.

Il est évident que la clôture en bois telle qu'elle est parfois réalisée, avec quelques piquets de bois, ne correspond pas à une clôture propre. Et même si elle l'était, elle ne pourrait pas à elle seule être qualifiée de « mise en valeur à caractère permanent », car celle-ci exige la construction d'un bâti. De même, beaucoup de constructions ne répondent pas aux exigences de mise en valeur. Les populations sont elles-mêmes conscientes de ce fait dans la mesure où elles appellent *cédodié* ces constructions avec des matériaux sommaires. *Cédiodié* signifient des résidences utilisées durant la saison sèche (cédou), donc une résidence saisonnière inadaptée pendant la saison des pluies. Nous constatons que les populations ne refusent pas de se conformer à la loi et au règlement mais dans leur acceptation de se conformer à celle-ci, elles opèrent des tris, des recombinaisons et des bricolages à partir d'éléments présents dans ces dispositions législatives et réglementaires. En effet, lorsque le règlement dit qu'une mise en valeur doit intégrer la construction d'un bâti durable et l'édification d'une clôture propre, l'investissement consenti par les pratiquants du *waw koda* autrement.

Il y a donc, comme le soulignent Gerti Hesseling et Étienne le Roy³³, « une distance entre le projet légaliste initial et les réponses actuelles ». L'enjeu de ces réponses émanant des acteurs est d'élaborer des dispositions à la hauteur de leurs moyens et leurs objectifs. Ainsi, ils investissent dans la parcelle même si ces investissements n'ont pas un caractère permanent. En le faisant, ils donnent l'impression de se conformer à l'exigence de « mise en valeur » et entrent dans la catégorie des personnes ayant consenti « une peine » sur la parcelle occupée donc éligibles pour l'attribution de celle-ci. Ce bricolage à dessein des dispositions législatives et réglementaires traduit à la fois leur contournement et leur détournement, pratiques très usitées des acteurs populaires non seulement sur la scène foncière et immobilière mais dans tous les champs d'intervention.

Mais l'ingéniosité de ces occupants ne se limite pas au fait de dévoyer la loi et les règlements, elle consiste aussi en la production de nouvelles règles qu'on parvient à faire reconnaître et légitimer. Dans certains cas, la « mise en valeur à caractère permanent » que les populations assimilent à une « peine investie sur le terrain » se décline de façon intentionnelle. Autrement dit, au lieu de procéder sur la parcelle à des « constructions, installations ou

³³ Hesseling G. et Le Roy E., « Le droit et ses pratiques », *Politique africaine*, n° 40, décembre 1990, pp. 2-11.

aménagements constituant une mise en valeur à caractère permanent », les propriétaires se contentent d'y entreposer 500 briques de ciment. Cette intentionnalité de la mise en valeur est en porte-à-faux avec la « matérialité »³⁴ qui en est la caractéristique principale. En effet, si les briques entreposées sur une parcelle constituent une chose matérielle, c'est surtout l'intention de construire que les acteurs cherchent à mettre en évidence. Donc selon certaines personnes interviewées, lorsque la commission cadastrale de recensement vient sur le terrain et qu'elle trouve 500 briques sur une parcelle, elle recense le propriétaire qui se verra ainsi attribuer cette parcelle ou dans un cas exceptionnel une autre parcelle³⁵. Mais ceci n'est valable que pour des briques en ciment car si la commission cadastrale trouve un nombre équivalent ou même supérieur de briques en banco, elle considère que la parcelle est inoccupée. Cette pratique d'entreposage a une portée normative évidente. En effet, lorsque certains occupants de parcelles se voient confirmer leur occupation par la commission cadastrale parce qu'ils ont entreposé 500 briques de ciment sur leur parcelles, il s'agit ni plus ni moins que d'une production d'une nouvelle règle qui dans les faits (sur le terrain) est d'emblée reconnue et légitimée par l'État et la mairie. Pourtant, dans aucun texte législatif ou réglementaire, cet entreposage de briques en ciment n'est évoqué et à fortiori sa traduction en termes de « mise en valeur » et de « peine ». Il s'agit dans ce cas précis de la production de ce que Jean François Tribillon appelle la « norme hors-droit »³⁶ :

« L'observateur attentif des pratiques juridiques foncières de la ville actuelle peut dire que bien des normes sont produites sur le terrain et dans l'action, par les acteurs en présence sans se référer à aucun écrit ou sans devoir être consignées par écrit pour persévérer en tant que norme ».

La production de ces « normes hors-droit » concerne aussi dans cette phase transitionnelle, les transactions foncières.

3.3.2.2 Les transactions foncières

Elles constituent avec le waw Koda l'autre phénomène constituant de la phase transitionnelle. D'ailleurs, les deux phénomènes sont connexes, les parcelles vendues au cours de cette période étant soit les parcelles occupées par le système du waw koda, soit des démembrements de ces parcelles. Dans

³⁴ Tribillon J.F., 1972, *op. cit.*, p. 83.

³⁵ S'il s'avère que la parcelle occupée est traversée par une rue par exemple.

³⁶ Tribillon J.F., « Interventions foncières dans les villes africaines : leçons d'expériences », *Le Mois en Afrique*, août-sept., 1986, n° 247-248, pp. 52-66.

le premier cas, c'est une personne qui conquiert une parcelle par ledit système et qui la vend par la suite parce qu'il dispose d'une autre maison dans laquelle il vit. C'est le cas des autochtones résidant dans les quartiers traditionnels et qui se sont arrangés pour avoir une parcelle dans le système du waw koda. Dans le second cas, où la parcelle vendue provient d'un démembrement d'une autre, ce sont généralement des étrangers qui ont occupé une parcelle, puis en ont vendu une partie.

Ces transactions sont caractérisées par deux choses :

- leur ritualisation coutumière ;
- leur rapport à la légalité et leur intégration du facteur risque.

a. La ritualisation coutumière

Ces transactions restent empreintes des codes régissant les échanges traditionnels. Deux cas illustrent cette ritualisation coutumière des transactions.

Cas 1

Lorsque E.S., un riche commerçant originaire d'un village voisin d'Oourossogui, décide d'acheter une parcelle, c'est à un de ses parents, présents depuis très longtemps à Oourossogui qu'il demande de l'aide. Celui-ci a été son ndiatigui, c'est-à-dire son tuteur, lorsqu'il a ouvert son commerce à Oourossogui. Pour E.S., le fait de confier l'achat de la parcelle à son tuteur revêt une double signification. La première signification est d'ordre symbolique car par ce geste, E.S. veut témoigner du respect (teddungal) à son tuteur. La seconde signification est d'ordre matériel. En confiant l'achat de la parcelle à son tuteur, un ancien qui a acquis une certaine notoriété dans la ville, E.S. cherche à se prémunir de certains coups fourrés. Les pouvoirs que E.S. confère à son tuteur sont étendus. Ceux-ci vont de la négociation du prix d'achat jusqu'à son versement :

« (...) Puis j'ai décidé d'acquérir une parcelle. J'en ai parlé à mon tuteur. C'est lui qui m'a déniché une personne qui vendait sa parcelle. Il a négocié et m'a dit le prix (150.000 francs) et il a acheté la maison. Je lui ai confié le problème pour deux raisons. D'abord, c'est une marque de respect (teddungal). Ensuite, en tant qu'ancien dans la localité, il est plus à même de négocier pour moi et d'éviter de tomber dans un piège ».

Mais au-delà de ces deux raisons évoquées, il y a probablement une troisième raison qui n'est pas avouée : la volonté de marquer un attachement à un réseau dont le tuteur est le coordonnateur et la personne morale. Ce

réseau formé d'étrangers apparentés et coordonné par un étranger devenu notable offre une sorte de protection et leur évite une vulnérabilité³⁷ dans tous ses aspects (économique, sociale, etc.).

Cas 2

Dans les paragraphes précédents, nous avons vu le cas de A.S.B, un handicapé installé à Ourosogui où il vit de mendicité. Arrivé à Ourosogui vers le milieu des années '80, il avait été aidé par quelqu'un qu'il considère comme son père. Celui-ci, ancien berger du défunt imam dont il deviendra d'ailleurs le gendre, aidera A.S.B. à obtenir une parcelle auprès de l'Imam. Quelques années plus tard, c'est au tour de A.S.B. d'aider son véritable père à obtenir une parcelle. Vers 1995 ou 1996³⁸, le père de A.S.B. est atteint d'une affection ophtalmologique. Il est en quête d'argent pour payer les services des guérisseurs traditionnels soninké³⁹. Il mandate donc son fils pour A.S.B. pour vendre la parcelle. Celui-ci fera appeler à son tour à G.S., l'homme qu'il considère comme son père pour trouver un acheteur. Lorsque l'affaire sera conclue, c'est ce « père » qui recevra symboliquement l'argent dans ses mains :

« (...) La femme compta l'argent devant nous. Elle mit l'argent dans la main de G. qui compta à son tour avant de mettre l'argent dans ma main. Je comptais l'argent puis le mettait dans la main de mon père ».

D'autres règles relatives à toute transaction demeurent respectées. Parmi elles-ci, le « *ndouwari* » de 1.000 francs donné à G. que l'on peut traduire par bénédiction. Le « *ndouwari* » est une somme symbolique donnée aux personnes non contractantes mais présentes lors de la transaction. Le « *ndouwari* » est différent du « *ndjénari* » qui est une récompense ou une somme indexée au prix de vente de la parcelle et que l'on paye à l'intermédiaire ou au courtier en contrepartie du service rendu. Outre cette ritualisation, les ventes sont caractérisées par leur rapport à la légalité et l'intégration du risque.

b. Des transactions illégales et risquées

Parmi les personnes qui ont obtenu une parcelle par le biais du système du waw koda au cours de la phase transitionnelle beaucoup n'ont pas attendu la reconnaissance légale de leur occupation pour vendre leur parcelle ou une

³⁷ Cette vulnérabilité intégrant des aspects économiques, sociaux s'appelle *toumourankagal*.

³⁸ Lorsque nous recueillions le récit, le 1^{er} janvier 2002, A.S.B. nous avait dit que l'histoire de la vente de la parcelle remontait à 6 ou 7 ans.

³⁹ Ethnie vivant entre la moyenne vallée et la haute vallée du fleuve Sénégal.

partie de celle-ci. Il est vrai que dans le cadre du dispositif législatif et réglementaire, il est possible de vendre une parcelle. Selon Rochegude⁴⁰, se référant à l'article 41 de la loi n° 76-66, « la vente (laquelle peut être de gré à gré ou aux enchères doit être toujours assortie d'une conditionnalité de mise en valeur et, autorisée par la loi spécifique ». Il s'agit, à notre avis, d'une disposition destinée à limiter la spéculation foncière. La possibilité d'une vente est aussi étendue aux parcelles occupées de façon illégale. Mais même dans ce cas, l'idée de mise en valeur reste présente mais elle est désignée par la peine. Comme nous l'avons précisé plus haut, il y a une interprétation abusive des notions de mise en valeur, de peine. Cette interprétation abusive fait que l'occupant illégal qui a édifié une clôture autour de sa parcelle ou qui a construit une seule pièce en banco, estimant y avoir mis sa peine, se voit déjà propriétaire donc titulaire de ce que Tribillon⁴¹ appelle « des pouvoirs juridiques de disposition ». Cette anticipation de la propriété, donc de possession de ces pouvoirs, est suffisante pour entreprendre des transactions commerciales. À ce propos, Rochegude⁴² note que :

« Les particuliers, tant en ville qu'en brousse, se croient propriétaires, le font croire ou rêvent de l'être. Ce rêve s'appuie sur les pratiques irrégulières les plus diverses ; celui qui se croit propriétaire n'hésite pas à céder son pseudo-droit, allant même jusqu'à faire identifier son acte par l'autorité de police ».

Cependant, même s'ils se comportent en propriétaires, cela ne les empêche pas d'évoquer l'existence de risques lors de la transaction. Au moment de vendre leur parcelle ou une partie de celle-ci, certains d'entre eux, comme A.S.B., disent à l'acheteur et devant des témoins que « la maison n'a pas de papiers ». En avouant publiquement cela à l'acheteur, ils soulignent le caractère risqué de cet achat et cherchent ainsi à dégager toute responsabilité si à l'avenir, la parcelle était confisquée par le pouvoir. De plus, il⁴³ donne un conseil à l'acheteur, un conseil destiné non pas à écarter le risque d'une éventuelle confiscation mais à le minimiser :

« Construis. Alors, si le destin le veut, tu auras ta maison. Mais si tu ne construis pas ce terrain que tu l'as acheté, qu'on te l'ait donné ou qu'on te l'ait prêté, ce n'est pas suffisant pour le conserver : tu risques de le perdre ».

En acceptant ces termes de la transaction, l'acheteur assume l'intégration d'un aléa dans la parcelle achetée. Le fait d'assumer cet aléa a une

⁴⁰ Rochegude A., *Décentralisation, acteurs locaux et foncier au Sénégal*, Paris, Laboratoire d'anthropologie juridique et politique (LAJP) de Paris 1, mars 2000, p. 12.

⁴¹ Tribillon J. F., 1972, *op. cit.*, p. 12.

⁴² Rochegude A., 2000, *op. cit.*, p. 15.

⁴³ Ici, c'est le père de A.S.B. qui s'adresse à l'acheteur.

dimension religieuse car même en construisant sur la parcelle, donc en la mettant en valeur, l'acheteur (et aussi le vendeur) intègre le fait qu'une confiscation est toujours possible : dans ce cas, cela signifierait que Dieu ne lui destinait pas la parcelle, que celle-ci n'était pas « une nourriture qu'il devait manger ».

Ces transactions commerciales, bien que timides jusqu'à la fin des années '80, montrent que l'on s'achemine déjà à Ourossogui vers une nouvelle ère : celle de la marchandisation progressive de la terre.

Chapitre 4

Production foncière et immobilière à Ourossogui de 1990 à nos jours : Phases, Acteurs et Pratiques

La production foncière et immobilière est animée par un ensemble d'acteurs positionnés sur des phases bien précises du processus de production. Ces phases vont de l'attribution des parcelles loties aux demandeurs jusqu'à la construction des maisons. Le positionnement d'un acteur dans une phase précise du processus de production n'est guère fortuit dans la mesure où il est dicté par le type de ressources susceptibles d'être mobilisées mais aussi par les opportunités du moment. Nous nous proposons d'examiner d'abord les acteurs avant d'aborder les phases dans lesquelles ils interviennent.

4.1 Les catégories d'acteurs

De façon générale, plusieurs catégories d'acteurs évoluent sur la scène foncière et immobilière. Cependant, nous en étudierons que celles qui animent réellement cette scène. Ces catégories sont les membres de l'institution communale, la population autochtone, les commerçants et les émigrés. Ceci dit, le choix que nous avons fait de n'aborder que ces quatre catégories ne signifie pas que l'étude des autres catégories n'est pas importante mais seulement que sous l'angle des stratégies et des pratiques foncières et immobilières, celles des quatre catégories susmentionnées sont plus diversifiées. Néanmoins, il arrivera que nous nous attardions sur les stratégies et les pratiques de certaines catégories comme les fonctionnaires.

4.1.1 L'institution communale

Même si l'animation de la scène foncière a commencé avant 1990, date de l'érection de Ourossogui en commune, l'institution communale est à la base du développement fulgurant de la production foncière et immobilière tel que nous l'avons connu à partir de 1996.

D'abord, elle a d'abord joué un rôle décisif dans l'augmentation du volume du patrimoine foncier et immobilier en transformant par le biais du lotissement le foncier agricole en foncier urbain à usage d'habitat. Elle a en effet organisé un lotissement en 1996. Tout le domaine loti n'a pas été attribué en 1996. Des attributions de parcelles ont eu lieu en 2001 et 2002. C'est la commune qui a fixé les conditions d'éligibilité, recueilli et instruit les demandes de parcelles. C'est la mairie qui a aussi présidé la commission d'attribution des parcelles de parcelles : il s'agit d'une mesure réglementaire. En plus de ce rôle de maître d'œuvre du lotissement qui lui est désormais reconnu, la commune a vu ses compétences s'accroître dans le domaine foncier et immobilier. Cet accroissement de compétences est le fait de la décentralisation qui a étendu les pouvoirs des collectivités locales. L'article 3 du décret n° 96-1138¹, dispose que :

« *Le Maire délivre, après instruction par le service chargé de l'urbanisme :*

- *les accords préalables ;*
- *les permis de construire ;*
- *les certificats d'urbanisme ;*
- *les certificats de conformité ;*
- *les permis de démolir ;*
- *les permis de coupe et d'abattage d'arbres ».*

A Ourossogui, les 9 délégués de quartiers nommés par le maire sont chargés de veiller à la régularité des constructions. Pour chaque bâtiment en construction, le délégué de quartier doit vérifier si le propriétaire dispose d'un permis de construire délivré par la mairie moyennant une somme de 10.000 francs CFA. Si le propriétaire ne dispose pas d'un permis, le délégué de quartier doit faire arrêter les travaux. Par ailleurs, la mairie peut arbitrer dans le cas d'un litige foncier. L'institution communale est donc une instance de régulation en matière foncière et immobilière.

Mais lorsque nous nous intéressons à l'institution communale, c'est bien au delà de ce rôle officiel, formel et légal qu'elle joue dans la production foncière et immobilière. C'est surtout par rapport à l'étendue des pouvoirs qu'offre à chaque *big man* une place au sein de l'institution communale ou à défaut une proximité avec celle-ci. L'emploi du concept de *big man* très usité dans la littérature socio-anthropologique dans laquelle il sert à désigner « *le politicien entrepreneur* »² cadre bien avec la réalité politico-municipale d'Ourossogui. En effet, la distribution des parcelles loties offre l'exemple type d'un domaine dans lequel les règles établies sont complètement

¹ Portant application de la loi portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat.

² Médard J. F., « L'État patrimonialisé », *Politique africaine*, n° 39, sept. 1990, pp. 25-36.

dévoquées dans des buts à la fois d'accumulation, de clientélisme mais aussi de reproduction des logiques sociales. Ainsi, ce que nous cherchons à voir, ce ne sont pas tellement les conditions d'attribution d'une parcelle telles que fixées par la mairie mais comment les parcelles sont dans les faits distribuées.

4.1.2 Les demandeurs de parcelles

Parmi toutes les catégories évoluant sur la scène foncière et immobilière, elle est la catégorie la plus importante d'un point de vue numérique. Elle est aussi la plus hétérogène. Cette hétérogénéité s'apprécie à travers un certain nombre de critères.

Si pour l'essentiel, les demandeurs de parcelles sont des autochtones, nous retrouvons aussi parmi les demandeurs des étrangers établis à Ourosogui. Ce sont les commerçants et les artisans provenant principalement de l'intérieur du pays, ainsi que les fonctionnaires de l'administration. De même, les habitants de la ville voisine (Matam) et des villages environnants (Boyinadji, Thiambè, Ogo, Danthiady, Hamarabè, etc.) ayant l'habitude de fréquenter les commerces de la ville se retrouvent en position de demandeurs de parcelles. Il n'est nullement besoin de résider dans la ville pour introduire une demande de parcelle. D'ailleurs, il n'en saurait être autrement, étant donné l'importance de la population émigrée d'Ourosogui établie dans les pays africains (Côte d'Ivoire, Gabon, les deux Congo, Zambie, Angola, etc.), en Europe (France particulièrement) et plus récemment aux États-Unis.

Au sein de la composante autochtone de demandeurs de parcelles, nous retrouvons tous les statuts sociaux : des vieux, des jeunes, des femmes, des jeunes filles, des nobles, des personnes appartenant aux classes situées au bas de l'échelle sociale, des riches, des démunis, des mariés, des célibataires, etc.

Cette hétérogénéité de la population des demandeurs de parcelle montre que le passage du foncier agricole au foncier urbain à usage d'habitat s'accompagne de quelques ruptures.

Ce passage crée les conditions d'une individualisation³ du rapport à la terre et d'une aliénation de celle-ci par le biais de l'appropriation définitive (si la parcelle est immatriculée). En effet, ici comme un peu partout en Afrique, la terre est un patrimoine commun appartenant à la famille, au lignage, au clan. Cette appartenance à une communauté en fait une ressource inaliénable. Or,

³ Même si nous verrons que la distribution des parcelles loties révèle l'existence de stratégies collectives (familiales) d'acquisition foncière. Il est aussi vrai et nous le verrons aussi que ces stratégies sont aussi des moyens de contourner la règle fixée et devant régir l'attribution des parcelles.

l'attribution d'une parcelle lotie en permettant l'immatriculation ouvre la voie à une aliénation définitive de la terre. Mais, cette introduction de l'aliénation de la terre n'est pas la seule rupture observable dans le passage du foncier agricole au foncier urbain à usage d'habitat dans la mesure où le passage s'accompagne d'une démocratisation de l'accès à la ressource foncière à usage d'habitat. Certaines catégories comme les jeunes hommes célibataires et les femmes n'avaient l'habitude de prétendre au sol à usage d'habitat.

Traditionnellement, au sein de la société *halpular*, le mode de résidence étant patrilocal et virilocal, les hommes mariés installent leurs ménages au sein de la concession paternelle lorsque l'espace y est encore disponible. Lorsque la concession devient étroite, il revient au fils marié de chercher un espace en dehors de celle-ci pour y habiter. C'est la raison pour laquelle, seuls les hommes mariés, donc d'un certain âge, cherchaient à acquérir une parcelle à usage d'habitat. Le fait donc qu'aujourd'hui à Ourossogui, les jeunes hommes célibataires mais surtout les femmes et les filles demandent des parcelles traduit une évolution dans les rapports entre certains segments de la société et le foncier à usage d'habitat.

La population des demandeurs de parcelles est traversée par différents courants politiques. Avant l'alternance politique intervenue en février 2000, les demandeurs de parcelles, bien qu'appartenant au même parti politique, l'omniprésent Parti Socialiste alors au pouvoir, s'affrontaient à travers deux tendances qui se sont succédées à la mairie : la tendance A et la tendance B. Depuis l'alternance politique, les anciens militants du Parti Socialiste se sont retrouvés principalement dans les deux nouveaux partis politiques au pouvoir : le Parti Démocratique Sénégalais (PDS), l'Alliance des Forces du Progrès (AFP)⁴. En fait, la tendance A, celle du premier maire élu de la ville ira à l'AFP tandis que la tendance B, celle du second maire élu rejoindra le PDS. Cette structuration de la population de la ville par le politique est un élément déterminant de l'acquisition et la valorisation du foncier. L'appartenance à tel ou tel autre parti politique est, quoique invisible, une pièce maîtresse dans le dossier de demande d'une parcelle.

4.1.3 Les émigrés

Ils sont les acteurs incontournables du processus de production foncière pour deux raisons principales :

⁴ Aujourd'hui, l'Alliance des Forces du Progrès (AFP) de l'ex-premier ministre Moustapha Niasse a quitté la coalition gouvernementale et se trouve dans l'opposition.

- ce sont eux qui ont enclenché le processus de production foncière et immobilière en construisant les premières maisons en dur au sein de leurs concessions paternelles dans les quartiers traditionnels et plus tard dans des quartiers semi-traditionnels (Aïnoumady) et modernes ;
- ce sont eux qui sont aujourd'hui les bailleurs du système de production foncière et immobilière dans la mesure où l'essentiel de l'argent investi dans ce système provient de leur épargne migratoire. Parce qu'aussi, ils sont les bailleurs du système, une grande partie des stratégies développées à l'intérieur vise à capter leurs ressources.

Les émigrés sont aussi une catégorie hétérogène composée de personnes que l'on distingue selon leur origine. Ainsi, nous avons les émigrés originaires de Ourosogui mais aussi les émigrés originaires des villages environnants. Cette distinction est importante car suivant les deux sous groupes, l'intervention sur la scène foncière et immobilière de la localité est variable. Elle est d'abord variable selon la période d'arrivée sur la scène foncière d'Ourosogui. Elle est ensuite variable selon l'itinéraire d'acquisition et de valorisation du foncier. Enfin, elle est variable selon les objectifs poursuivis par les deux sous-groupes.

Ce sont les premiers émigrés diamantaires originaires d'Ourosogui qui ont d'abord investi dans la production foncière et immobilière dans la localité. Mais cet investissement était purement ostentatoire et non lucratif. Il s'agissait d'un investissement ayant une double valeur symbolique en ce sens qu'on montrait à tout le village qu'on a réussi qu'on a construit une maison en dur au sein de la concession paternelle. Cette étape constitue **la phase ostentatoire** de la production foncière et immobilière à Ourosogui. Les propos suivants extraits d'un récit⁵ d'un des grands leaders de la ville sont une illustration de cette ostentation :

« (...) En 1976, j'ai construit une villa de 20 millions CFA⁶ à Windé. Pour cela, j'ai fait venir l'entrepreneur de Dakar (...) En 1980, j'ai été le premier à apporter à Ourosogui une télé et une vidéo. J'ai acheté un groupe électrogène à 1.650.000 francs CFA »⁷.

Ces constructions ostentatoires allaient complètement modifier l'habitat local comme le fait remarquer Sylvie Bredeloup⁸ :

⁵ Récit recueilli le vendredi 7 décembre 2002, lors du séjour exploratoire.

⁶ Soit 30.769 euros.

⁷ Pour faire fonctionner ces appareils car à cette époque, Ourosogui ne disposait pas d'un réseau électrique.

⁸ Bredeloup S., 1997, *op. cit.*, p. 288.

« À la fin des années 1960, des ressortissants d'Ouro Sogui commencent à réinvestir l'argent gagné dans le trafic du diamant de façon spectaculaire. De grandes maisons aux murs de briques enduits de ciment remplacent ou concurrencent les cases de banco ; de nouveaux styles architecturaux apparaissent. Les diamantaires contribuent activement à la densification horizontale d'un nouveau quartier rebaptisé à l'occasion 'quartier Zaïre' ».

Cependant, le prestige généré par la construction d'une maison en dur rejaillit sur toute la famille et c'est toute la parentèle qui, malgré les conflits internes qui peuvent la traverser, se l'approprie. Ce passage tiré d'un récit, celui de Y.D. Le passage donne une idée de la valeur symbolique d'un bâtiment en dur construit par un émigré. Il s'agit d'un « vieux » qui pour montrer que ses enfants ont réussi dans la migration, entreprend lui même la construction d'une maison. L'objectif est de faire croire aux habitants d'Oourossogui que ce sont les enfants qui ont envoyé l'argent pour construire :

« (...) Il y a une dizaine de jours, j'étais parti visiter une parcelle qu'on proposait de me vendre. En cours de chemin, je tombe sur une parcelle bien située⁹. Sur les bornes délimitant la parcelle, je parviens à identifier le nom du propriétaire¹⁰. Il s'agissait d'un vieux du village, ancien émigré et qui s'est reconverti dans le commerce. Je savais qu'il avait des problèmes. C'était évident qu'il avait des problèmes car il avait entrepris la construction d'un bâtiment et il est « calé » (stoppé). Comme ses enfants ont émigré, il a voulu faire croire que ceux-ci ont réussi car ils sont en train de construire la maison de leur père. Or, tout le monde sait que ce ne sont pas ses enfants qui ont entrepris la construction car ils n'ont pas réussi à l'étranger. Au village, tout se sait. Sachant donc qu'il a des problèmes d'argent, j'attends la nuit pour lui rendre visite (...) ».

Très vite, cette **phase ostentatoire** va être suivie d'une phase que nous qualifions de **parcours initiatique** des émigrés diamantaires dans la production foncière et immobilière. Il s'agit d'un parcours initiatique car pour la première fois, les émigrés investissent leur argent dans le foncier et l'immobilier à Dakar et ce dans un souci de rentabilisation et de

⁹ Une parcelle bien située est une parcelle se trouvant au bord de la nationale 2. À mesure que l'on s'éloigne de cette route, la qualification de parcelle « bien située » diminue de valeur. Une parcelle située au croisement de deux rues est aussi qualifiée de bien située.

¹⁰ Certains attributaires de parcelles enterrent à moitié des briques de ciment aux quatre coins de la parcelle. Sur ces bornes, ils inscrivent avec de la peinture leur nom.

fructification du capital investi mais aussi de sécurisation de cet argent gagné dans un trafic très dangereux. L'argent mobilisé dans le trafic du diamant leur permet d'acquérir d'importants patrimoines fonciers et immobiliers à Dakar. Il est vrai que dans ce milieu très fermé de diamantaires, il n'est pas facile d'accéder aux informations, fussent-elles peu sensibles, mais des sources concordantes établissent qu'une grande partie du patrimoine immobilier situé sur l'Avenue Lamine Guèye en remontant celle-ci à partir du marché de Sandaga, donc sur un espace où les valeurs immobilières sont les plus chères à Dakar, leur appartient.

Lorsqu'à la fin des années '80 et au début des années '90, la bourgade qu'est Ourosogui détrône Matam et s'impose comme le pôle le plus dynamique de toute l'économie du département ; la demande en logements locatifs est grande. De plus, l'installation progressive de projets donc de structures susceptibles de payer des loyers élevés, rend rentable tout investissement immobilier. Pendant ce temps à Dakar, les propriétaires immobiliers sont confrontés au problème du recouvrement des créances à charge de leurs locataires. En effet, on peut toujours donner sa maison en location mais sans être assuré qu'à la fin du mois le locataire pourra payer. Cette galère des bailleurs à Dakar intervient donc au moment où l'immobilier devient compétitif à Ourosogui. Désormais, une chambre peut être louée à 25.000 francs CFA à Ourosogui comme c'est le cas dans certains quartiers de Dakar avec la seule différence qu'à Dakar, le bailleur ne recouvre le loyer qu'avec beaucoup de difficultés¹¹. Cette conjugaison de facteurs pousse les émigrés originaires d'Ourosogui, et à leur suite les migrants originaires des villages environnants, à investir dans l'immobilier à Ourosogui.

4.1.4 Les commerçants

Cette catégorie d'acteurs est un maillon important du processus de production foncière et immobilière. Même si les émigrés en sont les bailleurs, ce sont les commerçants qui ont conféré à la production foncière et immobilière la dimension qu'elle a. Ce sont eux qui ont à dessein construit cet enjeu foncier et immobilier. En effet, le fait que l'on soit passé en quelques années d'une phase pendant laquelle on pouvait se faire offrir une parcelle ou à la limite l'occuper avec l'aide bienveillante d'un notable, à une phase où une parcelle nue est vendue à 14 millions de francs CFA, est le résultat de leur travail.

Cependant, tous les commerçants ne sont pas impliqués dans le système de production foncière et immobilière, même si compte tenu de l'enjeu

¹¹ Entretien avec Djibril Sy et Mamadou Sow respectivement professeurs de Lettres Modernes et de Sciences physiques à Dakar et ressortissants de Ourosogui. Cet entretien a lieu lors du séjour exploratoire.

économique que représente ce système, les commerçants non impliqués rêvent d'y intervenir. De plus pour ceux qui sont impliqués dans le système, le mode d'intervention est différent. Il est donc important de les distinguer. Les critères de distinction sont de deux ordres :

- le premier critère de distinction est relatif à l'origine des commerçants. On distingue donc les commerçants autochtones des autres commerçants non originaires de la localité. Cette dernière catégorie de commerçants peut elle-même être subdivisée en commerçants de l'intérieur du Sénégal, des wolof, et en commerçants provenant des villages environnants d'Ourossogui qui eux sont des halpular ;
- le second critère de distinction est le secteur dans lequel opère le commerçant. Ces secteurs sont très variés comme en atteste l'enquête réalisée par Pape Lamine Cissé¹² :

Tableau n° 5 : Répartition des commerçants par secteur d'activité

Type d'activité	Nombre	Part relative (en %)
Librairie	1	0.19
Cassettes de musique	1	0.19
Photographe	1	0.19
Pièces détachées	1	0.19
Tradi-praticien	1	0.19
Coiffure	2	0.38
Télécentre	2	0.38
Boucherie	3	0.57
Forgeron	4	0.76
Réparateur	4	0.76
Ustensiles de cuisine	4	0.76
Moulin à mil	5	0.95
Cordonnerie	8	1.52
Restauration	11	2.09
Bijouterie	24	4.55
Friperie	24	4.55
Tissus	26	4.93
Couture	28	5.31
Quincaillerie¹³	30	5.69
Poissonnerie	33	6.26
Non spécialisés	36	6.83
Habillement et beauté	60	11.39
Fruits et légumes	67	12.71
Alimentation générale	151	28.65
Total	527	100

¹² Cissé P.L., décembre 2000, *op. cit.*

¹³ Mis en gras par nous pour indiquer le secteur commercial dans lequel on retrouve généralement les commerçants intervenant sur la scène foncière et immobilière.

Ainsi, ce sont surtout les commerçants halpular, originaires ou non de Oourossogui et opérant de plus en plus dans le secteur de la quincaillerie qui sont les plus actifs ou à tout le moins dont l'activité foncière et immobilière est la plus visible. Cette précision s'impose car des soupçons relatifs à une activité foncière et immobilière souterraine pèse sur la communauté de commerçants wolof (mourides et non mourides) exerçant le plus souvent dans le secteur de l'alimentation générale.

Qu'il s'agisse des commerçants, des émigrés, des animateurs de la vie politique locale¹⁴, tous les acteurs impliqués dans le système de production foncière et immobilière ont deux caractéristiques communes :

- ils mènent tous une ou plusieurs activités parallèles en dehors de la scène foncière et immobilière même si dans certains cas, l'activité qu'ils mènent est intimement liée à la production foncière et immobilière : c'est le cas des commerçants opérant dans le secteur de la quincaillerie ;
- leur arrivée sur la scène foncière et immobilière exige un détour par des activités lucratives (commerce) ou d'investissement.

Ces remarques nous amènent à aborder les itinéraires des acteurs. Nous étudierons deux exemples d'itinéraires :

- de la migration internationale à la production foncière et immobilière ;
- de la formation professionnelle à la production foncière et immobilière ;
- de l'activité pastorale à ladite production.

Cas 1 : de la migration internationale au foncier et à l'immobilier

M. L. est un ancien émigré. Installé aujourd'hui à Oourossogui, il s'occupe de la gestion du patrimoine immobilier familial comprenant un immeuble de deux niveaux et trois maisons tous mis en location. Il est lui même fils d'émigrés et est né en 1961 à Séguéla en Côte d'Ivoire où son père était diamantaire. N'ayant pas réussi à l'école, il rêve d'émigration. En février 1979, à 18 ans, il émigre avec l'argent envoyé par son père. Il passe par la Côte d'Ivoire, le Zaïre et se retrouve en Zambie pendant deux ans avant de partir au Gabon pour y retrouver ses oncles. Il se lance dans le commerce de denrées alimentaires à Makoko. En 1985 il revient à Oourossogui et s'y marie avec sa cousine. La même année, il part pour le Zaïre retrouver son père qui travaille à Bunia dans un comptoir d'or appartenant à la compagnie appelée Zaïre Afrique Mines. Cette entreprise possédait des comptoirs à Kinshasa, Bunia, Kisangani, Bukavu, Goma et Isiro. Avec l'aide de son père, il est recruté par la compagnie et chargé de convoier de l'or mais il démissionne

¹⁴ Membres de l'institution communale ou membres de l'opposition.

au bout d'un an. Il repart au Gabon pour y reprendre le commerce des denrées alimentaires et il y restera jusqu'à la date de décès de son père en 1992. Il revient donc à Ourossogui et accepte, à la demande des frères émigrés, de s'y fixer et de prendre en charge la gestion domestique. S'opposant à la partition de l'héritage laissé par son père et constitué d'une quincaillerie et d'une maison laissée en location, il entreprend de faire fructifier cet héritage en achetant des terrains et en construisant des maisons qu'il met en location. C'est ce patrimoine immobilier qu'il gère.

Cas 2 : de la formation professionnelle au foncier et à l'immobilier

Y. D. est un jeune intellectuel. Docteur de l'Université Cheikh Anta Diop de Dakar, il a ouvert son officine à Matam situé à 7 km d'Ourossogui, sa ville natale. Il réside aussi à Matam même s'il s'est acquitté d'une obligation première en construisant dans la maison paternelle. C'est en réfléchissant sur les profits empochés par un commerçant originaire du *Dandé Mayo*¹⁵. Ce dernier comme beaucoup de commerçants avait profité du premier lotissement opéré en 1996 pour acheter une trentaine de parcelles avant de les revendre à prix d'or à des émigrés. Prenant comme modèle cette opération réussie, Y.D. se met depuis quelques années à acheter des parcelles dont il est certain qu'il revendra un jour avec de grands bénéfices.

Cas 3 : de l'activité pastorale au foncier et à l'immobilier

A.S.B. est un commerçant établi à Ourossogui. Il est originaire du village de M. où il est né en 1955. Ce village se trouve en Mauritanie mais les origines lointaines de A.S. B. sont situées au Sénégal. Il a étudié le Coran entre l'âge de 7 ans et l'âge de 15 ans. Il a terminé les études coraniques. Issu d'une famille de pasteurs, il affirme après avoir pris la décision d'émigrer lorsqu'il comprit que le reste de leur cheptel décimé par la sécheresse ne permettait pas à sa famille de vivre décemment.

En 1976, il part à Nouakchott où il est engagé comme manœuvre dans une société des eaux et forêts. La même année, sa famille traverse le fleuve Sénégal et vient s'établir à D. au Sénégal. Après avoir fait un an à Nouakchott, il revient retrouver sa famille à D. au Sénégal.

Il décide alors de s'installer à Ourossogui pour débiter dans le commerce. Il vend deux génisses, l'une à 85.000 francs et l'autre à 65.000 francs. Il rajoute ces sommes aux 125.000 francs rapportés de son séjour de

¹⁵ Désigne les villages situés sur les rives du fleuve Sénégal.

Nouakchott. Avec cet argent, il ouvre une boutique qu'il gère pendant deux ans. La boutique n'ayant pas marché, il décide d'émigrer en Libye. Il a cependant eu l'idée d'acheter un terrain à 35.000 francs à Ourosogui. En Libye, il travaille dans les villes de Tripoli, Sebha et Benghazi surtout des projets d'élevage bovin mais aussi dans des marchés communautaires. Alors qu'il est en Libye, il envoie de l'argent à son jeune frère afin qu'il lui construise un bâtiment. En 1987, il revient de Libye et se marie avec une parente avant de venir s'installer à Ourosogui car, dit-il, il n'aime plus la vie villageoise.

Il redémarre une boutique à Ourosogui pendant que ses frères pendant que ses frères s'occupent du cheptel familial. Ce dernier bien géré se reconstitue vite au point qu'ils ont recruté un berger pour garder le bétail. Ils ont aussi partagé leurs biens et tous les quinze jours, il va voir ses bovins, ovins et caprins. Il vend souvent les moutons et les chèvres et utilise l'argent pour acheter des vaches. Son objectif est de vendre des bœufs pour acheter des parcelles. Selon lui, en achetant des parcelles, il cherche quelque chose de « *garanti* ». En effet, le bétail appelé aussi la « *ressource debout* » peut mourir ou être dans un état lamentable (*wofadé*), or la ressource foncière et immobilière n'est pas concernée par ces états. Selon lui, le manque de pâturage dû à la sécheresse peut décimer le bétail mais ne peut pas affecter une parcelle ou une maison.

Ces exemples d'itinéraires ont été choisis parmi une gamme variée d'itinéraires. Nous voulons cependant ajouter que concernant les premiers émigrés originaires de la ville et qui ont réussi dans le trafic des pierres précieuses, les premiers investissements ont été d'abord l'achat de bétail. Cet investissement a même précédé l'acquisition d'un patrimoine foncier et immobilier à Dakar. Par ailleurs, lorsque nous examinons ces trois résumés d'itinéraires biographiques, nous en concluons que les acteurs opérant ou qui ont l'intention d'opérer sur la scène foncière et immobilière transitent dans des cadres professionnels dans lesquels ils expérimentent l'idée et la pratique du profit et de la rente mais dans lesquels ils se familiarisent aussi à la gestion du risque. En réalité, le passage au sein de ces cadres professionnels que sont les divers secteurs commerciaux, permet de comparer le profit engrangé dans ces secteurs à celui que l'on peut empocher en achetant des parcelles aux attributaires et en les revendant aux émigrés. Ce passage permet aussi de comparer le risque encouru dans la gestion d'une ressource très vulnérable (le bétail en période de sécheresse) à une ressource qui « *ne pourrait pas* » comme l'or ou la terre (le sol constructible). Cette comparaison

explique ce que Monique Bertrand¹⁶ nomme « *un déplacement des investissements patrimoniaux du troupeau au lot urbain* ».

Aussi comme nous l'avons précisé, l'intervention des acteurs dans le processus de production foncière et immobilière est cumulée avec l'exercice d'une autre activité professionnelle qui peut être commerciale, pastorale, « migratoire », etc. Il semble dans certains cas que l'intervention dans le processus de production foncière et immobilière n'est acceptable que lorsqu'elle n'interdit pas de se consacrer à une activité à laquelle on reste attaché pour diverses raisons : culturelles, psychologiques, etc. Ainsi, beaucoup d'anciens pasteurs reconvertis dans le commerce et intervenant sur la scène foncière et immobilière restent toujours propriétaires de bétail et sans renoncer aux délices de la sédentarisation dans une ville ne restent pas coupés entièrement coupés de leur ancien mode de vie. Certains profitent de l'hivernage pour déplacer leurs troupeaux dans les pâturages environnants d'Ouossogui, ce qui leur permet de « poser les yeux sur leurs bêtes » et de « consommer du lait frais ».

L'ensemble de ces acteurs que nous avons présentés n'opèrent pas de façon désordonnée. Bien au contraire, ils se positionnent dans des phases précises du processus de production foncière et immobilière.

4. 2 Les phases de la production foncière et immobilière à Ouossogui

Lorsqu'il aborde les phases de la production foncière et immobilière, Alain Durand-Lasserve¹⁷ en distingue huit qui sont :

- la programmation de l'opération ;
- le transfert du droit d'usage sur le sol ;
- le changement d'affectation du sol ;
- le lotissement ou la subdivision en lots ou parcelles ;
- l'immatriculation du terrain ;
- l'aménagement et l'équipement du terrain ;
- la construction de l'unité d'habitation ;
- l'occupation du logement par l'utilisateur final.

A Ouossogui, l'ordre de ces phases n'est pas respecté dans la mesure où, pour certaines unités d'habitation, les deux dernières phases ont précédé la première phase. En effet, au niveau du quartier Moderne 1, mais aussi et

¹⁶ Citée par Sérigne Mansour Tall, 1999, *op. cit.*, p. 55.

¹⁷ Durand-Lasserve A., 1986, *op. cit.*, p. 31.

surtout au niveau des quartiers de colonisation récente comme Moderne 1 et Moderne 2, beaucoup de parcelles ont été occupées, construites et habitées avant même que le lotissement ne soit fait et dans certains cas avant même qu'il ne soit programmé. Alain Durand-Lasserve¹⁸ lui même précise que « *la succession chronologique et régulière de l'ensemble de ces phases n'est respectée que dans le cas des filières formelles, légales, de production* ».

Dans le cas d'Ourossogui, nous distinguerons cinq phases ou étapes dans le processus de production foncière et immobilière mais avant d'aborder celles ci, nous voulons présenter le lotissement tel qu'il est réalisé au Sénégal mais aussi la procédure d'attribution des parcelles loties. Cette présentation est importante car les parcelles loties sont au cœur des stratégies des acteurs.

4.2.1 La réalisation d'une opération de lotissement au Sénégal

Privilège détenu à l'origine par l'État, l'initiation d'un lotissement a été étendue avec la décentralisation aux collectivités locales. L'article 3 du décret n° 96-1138 du 27 décembre 1996, portant application de la loi sur le transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'Urbanisme et d'Habitat, dispose que :

« la commune réalise à l'intérieur du périmètre communal, les lotissements d'extension ou de restructuration ».

Le lotissement, en raison des incidences financières positives sur les budgets communaux¹⁹ mais aussi en raison de son utilisation à des fins clientélistes et électorales, est une activité très prisée des municipalités.

A l'échelle d'une commune, le lotissement peut être réalisé sur trois domaines qui sont :

- le domaine privé de la commune²⁰, s'il existe ;
- le domaine privé de l'État, matérialisé par un titre foncier ;
- le domaine national, c'est-à-dire l'ensemble des terres non immatriculées et tombées dans l'escarcelle de l'État après le vote de la loi dite loi sur le domaine national en 1964.

A Ourossogui, la commune ne dispose pas de domaine privé. Les terres que nous avons à l'intérieur du périmètre communal sont les suivantes :

¹⁸ Durand-Lasserve A., 1986, *op. cit.*, p. 34.

¹⁹ Les frais de bornage variables d'une commune à une autre, payés par les attributaires de parcelles aux services des domaines sont intégralement reversés à la commune.

²⁰ Les textes parlent de domaine privé des collectivités locales.

- les terres du domaine national sur lesquelles sont établis les quartiers traditionnels de Windé 1, Windé 2, Mango 1 et Mango 2 ainsi que les quartiers semi-traditionnels d'Aïnoumady 1 et d'Aïnoumady 2 ;
- une grande portion de terres immatriculées appartenant au domaine privé de l'État et portant le n° 183 dans le livre foncier de Matam. C'est sur ces terres que sont établis les quartiers Moderne 1, Moderne 2 et Moderne 3.

Etant donné que la commune ne dispose pas de titres privés, un lotissement n'est envisageable que si l'État lui cède une partie de son domaine privé. Cette cession d'une partie du domaine privé de l'État est prévue par la loi. En son article 18, la Loi n° 96-07, portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, dispose que :

« L'État peut céder aux collectivités locales tout ou partie de ses biens meubles ou immeubles relevant de son domaine privé, ou passer avec ces collectivités des conventions portant sur l'utilisation desdits biens ».

Mais, l'article ajoute que « la cession (...) peut être opérée à l'initiative des collectivités locales, soit à l'initiative de l'Etat ».

La réalisation d'un lotissement au Sénégal fait intervenir trois services qui remplissent successivement des tâches technico-administratives. Ces services sont l'urbanisme, le cadastre et les domaines.

4.2.1.1 Les tâches effectuées par l'urbanisme

Le cadastre réalise les trois supports que sont le Schéma d'urbanisme²¹, le Plan directeur d'Urbanisme (PDU) et le Plan d'urbanisme et de détail.

Les Schémas d'urbanisme « *fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites naturels* »²².

Le Schéma d'urbanisme se fait dans une période donnée. On y définit des zones. C'est l'opération qu'on appelle le zoning. Elle consiste à identifier des zones d'habitation, des zones de culture, des zones protégées etc. En fait, le Schéma d'urbanisme est réalisé par une équipe pluridisciplinaire, l'objectif étant de parvenir à faire coïncider les intérêts étatiques et ceux des

²¹ Jadis appelé Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU).

²² Article 8 du titre II du Livre premier du Code de l'Urbanisme.

populations dans le nouvel cadre de vie. Les services sanitaires veilleront ainsi à disposer d'un terrain pour y édifier une structure sanitaire accessible sur le plan géographique à l'ensemble de la population, le militaire, à disposer d'un champ de tir suffisamment à l'écart des habitations. De même, les représentants des ministères de la jeunesse, des sports et de la culture veilleront à ce que les populations disposent de tout ce dont elles ont besoin pour s'épanouir : lieux de culte, infrastructures sportives espaces verts.

Lorsque le Schéma d'urbanisme est élaboré, il est critiqué, amendé et adopté. Il devient ainsi un tableau de bord appelé Plan directeur à partir duquel est dérivé le Plan d'urbanisme et de détail.

L'article 9 du Code de l'Urbanisme (Livre premier, Titre II) précise que :

« les plans directeurs d'urbanisme fixent les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire ».

Le même article mentionne que ces plans *« s'appliquent aux communes, à des parties de communes, à des agglomérations, ou des parties de communes ou d'agglomérations que réunissent des intérêts communs »*.

Les plans d'urbanisme et de détail affinent les dispositions des plans directeurs d'urbanisme. De façon concrète, il faut préciser qu'au début de la chaîne d'aménagement, il y a une assiette, c'est-à-dire la superficie de terre à aménager. Ce sont les services de l'Urbanisme qui doivent estimer cette assiette. Ensuite pour la créer, l'État doit d'abord faire la déclaration d'utilité publique de l'aménagement conformément à l'article 13 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national qui stipule que :

« L'État ne peut requérir l'immatriculation des terres du Domaine National constituant des terroirs affectés par décret en vertu de l'article 11, que pour la réalisation d'opérations déclarées d'utilité publique ».

En fait, selon le code de l'urbanisme, c'est le décret qui approuve et qui rend exécutoire les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails. Ce décret *« vaut déclaration d'utilité publique pour leur exécution »*²³. L'État émet alors l'arrêt de cessibilité. Sur le plan strictement juridique, l'État peut, pour cause d'utilité publique, exproprier tout le monde moyennant cependant, selon la formule consacrée, une *« juste et préalable*

²³ Article 9 du Titre II du Livre premier du Code de l'Urbanisme.

indemnisation »²⁴. Pour cela, il est nécessaire de connaître le statut des terres figurant dans l'assiette car s'il y a des titres privés, l'État doit indemniser les propriétaires de ces titres en tenant compte des investissements que ceux-ci y ont réalisés. À l'échelle d'une commune, le lotissement peut être réalisé sur trois domaines qui sont :

- le domaine privé de la commune, s'il existe ;
- le domaine privé de l'État, matérialisé par un titre foncier ;
- le domaine national, c'est-à-dire, l'ensemble des terres non immatriculées et tombées dans l'escarcelle de l'État après le vote de la loi dite loi sur le domaine national en 1964.

A Ourosogui, la commune ne dispose pas de domaine privé. Les terres que nous avons à l'intérieur du périmètre communal sont les suivantes :

- les terres du domaine national sur lesquelles sont établis les quartiers traditionnels de Windé 1, Windé 2, Mango 1 et Mango 2 ainsi que les quartiers semi traditionnels d'Aïnoumady 1 et d'Aïnoumady 2 ;
- une grande portion de terres immatriculées appartenant au domaine privé de l'État et portant le n° 183 dans le livre foncier de Matam. C'est sur ces terres que sont établis les quartiers Moderne 1, Moderne 2 et Moderne 3.

En résumé, c'est le service de l'urbanisme qui est chargé de concevoir et d'élaborer le plan de lotissement.

4.2.1.2 Les tâches effectuées par le cadastre

Le service du cadastre est chargé, à la suite de celui de l'urbanisme, d'appliquer sur le terrain le plan de lotissement conçu et élaboré par celui-ci. Pour cela, le service du cadastre confère à l'assiette une identité juridique en immatriculant l'assiette. Au nom de l'État, le service cadastral donne un titre foncier à l'assiette, titre qui sera porté dans le livre foncier. Dans le cas de la localité d'Ourosogui, ce fut le titre foncier n° 183.

Quant à l'application sur le terrain, elle consiste à morceler en lots l'assiette. Cette opération constitue le lotissement. C'est une commission composée des représentants de l'administration centrale, de l'administration décentralisée, du cadastre qui est chargée d'attribuer les lots (parcelles) aux demandeurs. Lorsque les attributaires s'acquittent du paiement des frais de bornage au niveau du service des domaines, le service du cadastre est chargé de leur délivrer un extrait du plan cadastral relatif à leur parcelle.

²⁴ Pour indemniser les principaux concernés, la commission doit prendre en compte tous les éléments relatifs à l'investissement consenti dans la construction ou la valeur du champ s'il s'agit d'un terroir agricole.

4.2.1.3 Les tâches effectuées par les domaines

Le service des domaines est chargé de gérer le domaine loti. Pour cela, il fait payer à l'acquéreur des frais de bornage mais aussi les baux. Le bail est un contrat que l'attributaire signe avec l'État. Pour contracter ce bail, l'intéressé doit déposer au niveau du service des domaines, un dossier contenant les documents suivants :

- une demande manuscrite ;
- une attestation de droit réel à retirer au service des domaines et certifiant que l'intéressé ne dispose d'aucun titre foncier au sein de la commune ;
- une attestation du service de l'urbanisme certifiant que l'intéressé n'a eu aucune autorisation de construire dans le passé ou en cours ;
- une attestation du service de cadastre certifiant que l'intéressé n'a pas été attributaire de parcelle au cours d'un lotissement précédent.

Le dépôt de ce dossier s'accompagne du paiement de droit de timbre. Le contrat de bail stipule l'exigence de mise en valeur. D'ailleurs, cette exigence de mise en valeur ne concernerait pas seulement les baux, mais aussi les « concessions de droit superficie » et les autorisations d'occuper²⁵. Le contractant a alors l'obligation de mettre la parcelle en valeur dans un délai qui est de deux ans. Le bail est donné pour une période de base de 30 ans à laquelle vient s'ajouter une période renouvelable de 20 ans, soit donc pour une période de 50 ans. L'acquéreur peut aussi entreprendre au niveau des services des domaines une procédure de cession définitive. Cette demande de cession définitive est examinée par la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales (CCOD) dont le siège est à Dakar. Lorsque la demande est acceptée, le receveur des domaines dresse l'acte de cession définitive qui est approuvé par le gouverneur de région²⁶. L'acquéreur dispose ainsi d'un titre foncier pour sa maison.

4.2.2 Les différentes phases et les différents acteurs de la production foncière et immobilière à Ourossogui

Entre les différentes phases énumérées par Alain Durand-Lasserve et celles observées réellement sur le terrain, il existe un certain hiatus. En ce qui concerne Ourossogui, notre observation et notre analyse de la scène foncière

²⁵ Rochegude A., *Décentralisation, foncier et acteurs locaux*, Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris 1, mars 2000, p. 13. Ce document présente, pays par pays, les questions relatives à la décentralisation et au foncier en Afrique.

²⁶ Article 2 du décret n° 96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'État, du domaine public et du domaine national.

et immobilière nous ont permis d'isoler cinq phases bien distinctes. Dans chacune de ces cinq se positionnent une ou plusieurs catégories d'acteurs. Ce positionnement se fait en fonction des objectifs des acteurs mais aussi en fonction des ressources dont ils peuvent mobiliser.

- une première phase que nous avons appelée acquisition foncière primaire, phase au cours de laquelle les parcelles loties sont attribuées ;
- une seconde phase que nous avons appelée acquisition foncière secondaire et au cours de laquelle les attributaires vendent leurs parcelles à des commerçants ;
- une troisième phase que nous avons nommée valorisation primaire et dans laquelle les commerçants transforment sommairement les parcelles pour pouvoir spéculer sur elles ;
- une quatrième phase que nous avons appelée acquisition foncière tertiaire, phase dans laquelle les commerçants vendent les parcelles aux émigrés ;
- une dernière phase que nous appelons valorisation définitive et qui consiste à la construction de la maison et à leur mise en location par les émigrés propriétaires.

4.2.2.1 L'acquisition foncière primaire

Elle est la première étape du système de production foncière et immobilière. C'est au cours de celle-ci que les parcelles loties sont distribuées à ceux qui en font la demande. Mais de la demande de parcelle à son obtention, il y a tout un itinéraire fait de démarches officielles et officieuses.

a. L'acquisition d'une parcelle lotie : la procédure officielle

Les dispositions législatives et réglementaires n'évoquent pas la question d'un dossier à constituer en vue de l'attribution d'une parcelle lotie. Il y a, en revanche, un dossier à fournir et à déposer au niveau des domaines si l'attributaire décide de régulariser sa parcelle. Nous y reviendrons. Ce vide juridique, si l'on peut le nommer ainsi, n'empêche pas les communes de demander aux personnes concernées de déposer un dossier. Dans le cas d'Ourossogui, la commune avait demandé aux personnes concernées de déposer un dossier comprenant une demande manuscrite et la photocopie de leur carte d'identité. Ce dossier devait être déposé au niveau du secrétariat de la mairie pour y être enregistré. Le demandeur n'était pas tenu de résider à Ourossogui. Cette possibilité de faire une demande à distance et/ou de déléguer qu'un quelqu'un pour s'occuper de sa demande semble fonder sa justification sur le fait qu'à Ourossogui, l'essentiel de la population masculine autochtone a émigré. Les émigrés étant absents, leurs pères frères

sont chargés de déposer leurs dossiers de demande de parcelles. Au préalable, ces émigrés avaient envoyé, soit par lettre²⁷, soit par fax la copie de leur carte d'identité.

Après le dépôt de toutes les demandes chez le maire qui « reçoit les demandes de parcelles issues des lotissements régulièrement approuvés » et qui « les transmet²⁸ au receveur des domaines pour instruction²⁹ », une commission se réunit pour octroyer les parcelles. La composition des membres de cette commission est arrêtée par décret³⁰. Cette commission est présidée par le maire et le représentant des services des domaines en est le rapporteur. Elle est composée des membres suivants :

- le receveur des domaines ;
- le chef du service du cadastre ;
- le chef du service de l'urbanisme ;
- le chef des services techniques communaux ;
- un conseiller municipal ;
- le ou les délégués du ou des quartiers concernés ou limitrophes.

Cette commission est chargée d'attribuer les parcelles. À ce niveau aussi, il n'y a pas de critères d'attribution fixés par les textes. Chaque commune les définit de façon discrétionnaire. En ce qui concerne la commune d'Ourosogui, ces critères ont varié avec l'équipe municipale en poste. La première équipe qui était au pouvoir entre 1990 et 1996, avait plutôt mis en avant des principes sur lesquels elle s'appuyait pour octroyer des parcelles. Ces principes³¹ étaient les suivants :

- une préférence « locale » dans l'attribution des parcelles : sur 10 parcelles à attribuer, les 9 revenaient d'office à des autochtones et la 10e était attribuée à un commerçant wolof (allochtone). Selon P.B. un des chefs de file du mouvement de jeunesse, ce principe relevait d'abord d'une question de bon sens car, selon lui, il ne lui viendrait jamais à l'esprit d'aller faire une demande de parcelle dans la presqu'île du Cap Vert (Dakar et environs), dont les terres demeurent le patrimoine foncier exclusif des Lébous hostiles à toute mainmise étrangère sur celles ci³².

²⁷ Cette lettre passe rarement par la poste mais est généralement remise à un émigré en partance pour le pays.

²⁸ Par bordereau.

²⁹ Article 8 du décret n° 96-1130 de 27 décembre 1996 (décret déjà cité).

³⁰ Article 8 du même décret.

³¹ Ces principes sont tirés de l'entretien réalisé avec P.B. le principal leader de la jeunesse de la tendance au pouvoir entre 1990 et 1996.

³² Il me dit qu'un jour, les Lébous s'étaient réunis à Dakar pour parler de leurs terres et le Président de l'époque, Abdou Diouf avait alors voulu donner son avis, mais les Lébous lui répondirent que cette affaire ne le concernait pas.

Ensuite, selon lui, lorsque la commune a organisé le recensement d'Ourossogui, des commerçants wolof ont refusé de se faire recenser prétextant qu'ils n'étaient pas d'Ourossogui. C'est donc là une raison suffisante qui justifie des mesures discriminatoires dans l'attribution des parcelles ;

- au sein de chaque famille autochtone, la faveur était accordée à l'aîné de la famille. En d'autres termes, lorsque plusieurs demandes émanaient d'une même famille, on attribuait de façon prioritaire la parcelle au plus âgé des demandeurs au sein de la famille.

La première équipe municipale n'aura pas le temps d'attribuer les parcelles et donc d'appliquer ces critères car elle a défaite aux élections municipales de 1996³³. La seconde équipe qui conquiert la mairie n'avait pas retenu ces critères. Elle avait quant à elle fixé une règle d'attribution de base : une personne déjà attributaire d'une parcelle ne pouvait plus faire de demande de parcelle. En fait, cette règle n'est rien d'autre qu'une des conditions que l'attributaire d'une parcelle doit remplir s'il veut régulariser sa parcelle au niveau du service des domaines. À cette règle retenue par la commune, s'ajoutait une autre règle régie par un principe préférentiel : les parcelles étaient données en préférence aux personnes âgées de moins de 50 ans³⁴.

Les personnes retenues par la commission reçoivent une lettre d'attribution sur laquelle figurent leur nom et le numéro de la parcelle qui leur a été attribuée. Munis de cette lettre, les attributaires ont l'obligation, dans les trois mois à partir de l'attribution de la parcelle, de payer au niveau du service des domaines, les frais de bornage. Chaque commune décide en toute liberté du montant de ces frais, qui seront intégralement ristournés à la commune. Dans le cas de la commune d'Ourossogui, ils ont été fixés à 30.000 francs CFA. Après avoir payé ce montant, les attributaires reçoivent un quitus qui leur sera exigé s'ils veulent connaître l'emplacement de leurs parcelles. En fait, lorsque l'attributaire reçoit son quitus, il attend la venue de la commission cadastrale. Celle-ci, qui relevait jusqu'à l'érection de Matam en chef lieu de région, de Saint Louis³⁵, est chargée de montrer à tous les attributaires convoqués par groupes à des dates précises, l'emplacement de leurs parcelles. Par ailleurs, le paiement des frais de bornage permet à l'attributaire d'obtenir l'extrait du plan cadastral auprès du service du cadastre.

³³ Aujourd'hui, elle est de nouveau au pouvoir (depuis les élections municipales de 2002).

³⁴ Entretien avec le Maire Aliou Oumar Thiam lors du séjour exploratoire (il n'est plus maire depuis les élections communales de 2002).

³⁵ Qui était jusqu'en 2002, le chef lieu de région.

L'attributaire d'une parcelle dispose à partir de moment d'une période d'un an dans laquelle il est tenu de mettre en valeur la parcelle. Cette valorisation donne lieu comme nous l'avons vu au chapitre 3 à des interprétations diverses par les populations. Le plus souvent, elles font des réalisations sommaires sur la parcelle. Ces réalisations qui montrent un investissement physique sont constitutives de « la peine ».

Mais bien avant de « mettre la peine », les premières actions des attributaires sur leurs parcelles consistent à placer des objets sur celles-ci. Ces objets sont des signes distinctifs d'une appropriation physique de la parcelle. Ces objets, généralement à demi-enfouis aux quatre coins de la parcelle, peuvent être :

- des pneus usagés (photo n° 5) ;
- des bouts de ferraille ;
- des briques ;
- des briques et des pneus usagés réunis ensembles (photo n° 6).



Photo n° 5 : Appropriation physique d'une parcelle : les pneus délimitent la parcelle (source : Sall, 2002).



Photo n° 6 : Forme d'appropriation physique de la parcelle : les pneus sont associés aux briques pour délimiter la parcelle (source : Sall, 2002).

b. L'acquisition d'une parcelle : au-delà des règlements ou la procédure officieuse

Si la procédure d'attribution doit théoriquement obéir aux règles précitées. En réalité, les choses ne se déroulent pas toujours ainsi. En effet, à certains niveaux de l'itinéraire d'acquisition, la procédure officielle est doublée, à travers certaines pratiques, par une procédure officieuse.

L'accès à l'information, la façon de déposer le dossier mais aussi de le « suivre » ainsi que la probabilité d'obtenir une parcelle lotie dépendent du clan politique auquel appartient le demandeur. Dans l'arène politique d'Ourossogui, il existe deux clans : le clan des vainqueurs (*hawbè*) et celui des vaincus (*hawabè*). Cette terminologie de « *hawbè* » et de « *hawabè* », nous l'avons extraite d'un discours d'un habitant d'Ourossogui au cours d'une discussion informelle³⁶. Dans la période allant de 1996 à 2002, les

³⁶ Lors de cette rencontre informelle que nous avons eue lors du séjour exploratoire (le 19 février 2001 exactement), j'avais demandé à P. B., un des leaders de la jeunesse pourquoi n'avait-il pas obtenu de parcelle pendant le lotissement. Y. avait alors répondu à sa place en disant « *kebe hawabè* » (ce sont les vaincus).

« *hawbè* » constituaient le clan qui a remporté les élections municipales tandis que les « *hawabè* » formaient le clan qui a perdu les élections après avoir régné entre 1990 et 1996³⁷.

– L’acquisition d’une parcelle lotie appartenant au clan des vainqueurs

Le premier élément de discrimination entre vainqueurs et vaincus est l’accès à l’information foncière. Des travaux ont déjà montré que « *l’accès au sol est d’abord une question d’accessibilité à l’information* »³⁸. Dans le cas d’Ourossogui, certaines des personnes que nous avons interrogées et qui appartenaient au clan des vainqueurs ont eu la primeur de l’information sur l’organisation d’un lotissement, à l’intérieur de leur parti. Mais il s’agit de bien plus que d’une primeur d’information, car les militants auraient été invités à déposer des demandes de parcelles.

Cas 1 : l’épouse de M.S.

M.S. et une de ses épouses militent tous dans le même parti. Il s’agit du parti qui a gagné les élections présidentielles en 2000. M.S. possède déjà une parcelle qu’il habite. De par le passé, il avait obtenu une autre parcelle sous le nom de M.P.S.³⁹, parcelle qu’il a d’ailleurs vendue. Lors du dernier lotissement, il a encore fait une demande de parcelle mais il n’a rien obtenu tandis que son épouse qui milite dans le même parti que lui, a été attributaire d’une parcelle. C’est une partie de son récit que nous relatons.

« Je suis militante et je suis dans le parti d’Abdoulaye Wade. J’ai été informée par les femmes du quartier et membres de notre parti que notre responsable nous a demandé de faire des demandes de parcelles. Notre chef, c’est A.T., le M. Ces parcelles devraient être attribuées dans un lotissement. À l’instar des autres, je fis donc une demande que j’ai amenée chez A.T. ».

Cas 2 : K.S. est un ancien ouvrier dans la fonction publique. Ayant fait un départ volontaire, il est venu s’installer à Ourossogui en 1991 après y avoir

³⁷ Il faut préciser que c’est le clan des vaincus (*hawabè*) qui est revenu au pouvoir lors des élections municipales de 2002.

³⁸ Tall S.M., 1990, *op. cit.* Cf. aussi Ziavoula R.E., « La course à l’espace urbain : les conflits fonciers à Brazzaville », *Politique africaine*, n° 31, octobre 1988 (cité par Sérigne Mansour Tall).

³⁹ La parcelle qu’il habitée lui avait été donnée par le chef de village, quant à la seconde qu’il a vendue, il l’avait seulement « prise ». Lorsque la commission de recensement du lotissement est venue en 1972, les deux parcelles lui furent attribuées, la première sous le nom de M.S. et la seconde sous le nom de M.P.S.

résidé en 1987 lorsqu'il travaillait dans la ville voisine de Matam . Selon ses propos, son épouse et lui sont des « politiciens », c'est-à-dire des militants actifs.

« Ici, soit on est avec A.T., soit on est avec D.B⁴⁰. Ma femme et moi-même sommes avec A.B. depuis longtemps et nous avons ensemble remporté les élections municipales de 1996. C'est donc normal que nous nous servions d'abord. Car si tu remportes les élections, tu dois d'abord servir les tiens : c'est cela la règle ou plutôt la bonne procédure. C'est pourquoi nous avons d'abord donné les parcelles à nos militants. Nous avons quand même attribué des parcelles aux militants qui n'étaient pas des nôtres ».

Cas 3 : M.D. est un jeune homme ayant tenté l'aventure migratoire hors du territoire national plus précisément en Côte d'Ivoire où il a vendu le « *café toub* », c'est-à-dire le café moulu de façon artisanale. Par la suite, sa « *table* », c'est-à-dire la table qui fait office de boutique, fut détruite lors du coup d'État du général Guéi. Un peu traumatisé, il arrêta de travailler un moment malgré les injonctions de son frère aîné qui lui demandait de reprendre le travail. Par la suite, il sera portefaix au port d'Abidjan. Cette dernière aventure n'ayant pas non plus été couronnée de succès, il décide de rentrer au Sénégal. De retour à Ourossogui, il s'est marié avec sa cousine et « *touche à tout* » selon ses propres termes. Il milite dans le parti au pouvoir.

« J'avais déposé une demande de parcelle mais j'en ai aussi parlé à Monsieur X. car nous sommes dans le même parti. C'est dans le cadre des activités du parti qu'ils (les responsables locaux du parti) viennent s'asseoir avec nous au cours de réunions car nous avons une association dans le quartier. Ils viennent souvent nous voir. D'ailleurs, lors des dernières élections, nous (les membres de l'association) avons « mangé » leurs sous car ils étaient venus nous demander de leur prêter main forte car vu notre force, tout candidat qui a notre soutien même s'il ne remporte pas les élections, fera un grand score. Je suis donc allé à plusieurs reprises exposer mon cas à monsieur X en lui faisant comprendre que j'avais besoin d'une parcelle et que j'étais le soutien de ma famille. Je suis allé le voir à son domicile et à son lieu de travail. Lors de toutes les visites que je lui ai rendues, il a promis de « faire sortir ma demande » (m'attribuer une parcelle). C'est ainsi que l'on m'a donné une parcelle du côté de la route de Bakel ».

⁴⁰ Ce sont les ténors des deux partis politiques les plus implantés à Ourossogui.

De ces trois extraits, on tire quelques remarques :

- le parti constitue le lieu privilégié de circulation de l'information foncière et cette information foncière prend parfois la forme d'un mot d'ordre politique. En effet, c'est le responsable du parti qui demande aux militants de faire des demandes de parcelles, de la même façon qu'il les aurait exhorté à s'inscrire sur des listes électorales ou à retirer leurs cartes d'électeurs ;
- le parti constitue aussi un cadre de la négociation de l'acquisition foncière. Au nom de la camaraderie de parti, on rend visite aux responsables politiques, soit chez eux, soit à leur lieu de travail pour exposer le problème de la parcelle. C'est là une règle générale du militantisme politique au Sénégal. Le responsable politique est sensé être non seulement à l'écoute des doléances des militants de base mais aussi et surtout pouvoir régler leurs problèmes quotidiens y compris la dépense des ménages. C'est pour désigner cette forme particulière de clientélisme qu'on parle parfois de *militantisme alimentaire*. D'ailleurs, tout responsable politique qui refuserait de se plier à ces doléances qu'elles soient financières, matérielles ou ici foncières prendrait le risque d'être sanctionné politiquement lors des élections ;
- l'appartenance au parti déterminerait aussi la façon de déposer le dossier de demande de parcelle. C'est ce qu'affirme K.S. dans ses propos :
« Si c'est une personne qui n'est pas de la même tendance politique que nous, il dépose son enveloppe (son dossier) au niveau de la secrétaire du maire qui enregistre et qui transmet le dossier au maire. Si le demandeur est un des nôtres, il met son enveloppe dans sa poche et demande à voir directement le maire pour lui remettre son dossier 'main à main' et il⁴¹ enregistre lui-même ».

La procédure de dépôt est personnalisée si le demandeur appartient au parti au pouvoir à la mairie. Il n'y a pas d'intermédiation entre le demandeur et le maire, ce qui signifie que la procédure de dépôt n'est pas respectée car le demandeur est tenu de déposer le dossier au secrétariat pour enregistrement. L'appartenance au parti pouvoir autorise cette entorse au règlement. Le fait de vouloir « voir le maire et lui remettre le dossier 'main à main' », en court-circuitant le service de secrétariat, permet d'exposer son cas et d'augmenter les chances d'obtenir une parcelle. Cette procédure personnalisée de dépôt est importante dans la société halpular où l'on dit « que les yeux ont honte des yeux », autrement dit que lorsque vous exposez directement (face-à-face)

⁴¹ Le maire.

votre problème à quelqu'un, s'il a un peu d'égard pour vous, il réglera le problème.

- Il y a là aussi une patrimonialisation de la ressource foncière mais surtout une légitimation des pratiques patrimonialistes. L'attribution d'une parcelle apparaît comme une gratification octroyée par les responsables à des militants qui à leur tour considèrent qu'il est normal de « se servir d'abord » avant de servir les autres.

Mais l'appartenance au clan des vainqueurs permet aussi de contourner les règlements à travers certaines pratiques dont le système de prête-noms ou *inndé bodjé*. *Inndé bodjé* signifie littéralement les noms du lièvre, c'est-à-dire un ensemble de noms se rattachant à la même personne. L'utilisation de ce système vise à se soustraire au principe qui veut qu'une personne déjà attributaire d'une parcelle ne puisse pas prétendre à l'acquisition d'une autre lors d'un lotissement. Le procédé est simple : la personne, généralement le chef famille ou de ménage, déjà attributaire d'une parcelle fait des demandes pour tous les membres de son ménage : épouses, enfants quelque soit leur âge, leur statut et leur lieu de résidence. En effet, les pères de familles font des demandes pour leurs filles déjà mariées et résidant chez leurs époux, donc non présentes dans la demeure paternelle. De même, on n'hésite pas à faire des demandes pour des enfants de bas âge, comme le dit K.S. : « *ici, nous avons vu des bébés nourris encore au sein (mouynobè) attributaires de parcelles* ».

En réalité, lorsque ces parcelles sont attribuées, les véritables bénéficiaires ne sont pas les attributaires mais bien ceux qui ont procédé à la demande. L'obtention de parcelles se fait donc par le biais de pratiques de détournement utilisant souvent le système des prête-noms.

– Les pratiques de détournement

Pour illustrer ces pratiques, nous allons présenter des extraits tirés de trois récits.

Cas 1 : K.S.

« Je prenais donc la décision de mettre sur la seconde parcelle le nom de ma fille. Je voulais mettre le nom de mon épouse mais j'ai pensé que si je le faisais, elle même ne pourrait pas avoir une maison car on m'avait promis de lui attribuer une parcelle lors du prochain lotissement. C'est pourquoi j'ai mis le nom de ma fille mais c'est ma parcelle ».

Après avoir obtenu cette parcelle attribuée normalement à sa fille de 10 ans, K. S. l'a vendu pour une somme de 600.000 francs CFA à un émigré italien. Une partie de l'argent tiré de la vente de la parcelle a été utilisée pour payer les frais de scolarité de son fils adoptif qui étudie à Dakar.

Cas 2 : M.S.T.

« Lors du dernier lotissement, j'ai obtenu une parcelle, mes deux épouses ont obtenu chacune une parcelle, mes quatre fils ont obtenu des parcelles ainsi que mes deux filles mariées. C'est moi même qui ai fait ces demandes de parcelles (...) Je compte vendre ma parcelle si je trouve quelqu'un qui est intéressé. J'ai vu des parcelles semblables à la mienne qui se sont vendues à 1 million de francs CFA. Concernant les parcelles de mes filles, je peux les vendre si je suis confronté à un besoin ».

Cas 3 : H.S.D.

« Cependant toute personne qui a obtenu une parcelle lors d'un lotissement n'en obtiendra pas une autre mais tu sais comment cela se passe dans les pays africains. Il y a des gens qui ont obtenu des parcelles à deux reprises (hésitations). Lors du lotissement passé six de mes enfants ont reçu des parcelles et si mes enfants obtiennent des parcelles, c'est comme si c'est moi qui les avais obtenues car j'ai un pouvoir de décision (kouwgal) sur ces parcelles ».

En réalité, la demande de parcelle établie au nom des enfants est un système de prête-nom, permettant de contourner le principe selon lequel une personne déjà attributaire d'une parcelle lotie ne peut plus prétendre à l'acquisition d'une autre. Le père peut disposer de la parcelle pour régler un problème. Cette disposition est traduite par l'utilisation du terme de *kouwgal* qui signifie que :

- soit la personne a un droit d'utilisation absolu sur une chose : elle peut donner, vendre ou destiner la chose à n'importe quel usage sans en référer à quelqu'un. L'exemple nous est donné par K. S. qui a vendu la parcelle attribuée à sa fille pour régler les problèmes de scolarité de son fils adoptif. Le père peut donc vendre la parcelle attribuée à son enfant s'il est confronté à un besoin ;
- soit elle possède un droit de regard sur l'administration ou la gestion de cette chose ; par exemple que cette parcelle ne peut pas être vendue sans son consentement.

– L’acquisition d’une parcelle lotie par une personne appartenant à une communauté liée au clan des vainqueurs

Certains membres de la communauté wolof composée en général de commerçants mais aussi d’ouvriers ont obtenu des parcelles pendant le lotissement. Cette communauté prétend avoir souffert d’ostracisme entre 1990 et 1996, lorsque la première équipe municipale était au pouvoir. De plus, cette équipe s’était signalée par ce que la communauté wolof en général et mouride en particulier a considéré comme un crime de lèse-majesté. En effet, à l’occasion de la visite d’un de leurs plus grands marabouts, ils avaient demandé au maire de leur prêter une maison pour loger le marabout mais celui ci avait refusé. La communauté wolof profitera des élections municipales de 1996 pour se venger. Elle donnera ainsi des consignes de vote qui joueront un rôle déterminant dans l’issue du scrutin. L’attribution de parcelles à plusieurs membres de cette communauté sera perçue par certains opposants comme une récompense pour leur engagement politique.

A côté des commerçants wolof, une autre catégorie de demandeurs aurait aussi obtenu, selon nos enquêtes, des parcelles : ce sont les fonctionnaires. Peut être que l’usage du terme de demandeurs est ici inapproprié car ces fonctionnaires auraient été, sans avoir fait la demande, d’office attributaires de ces parcelles, des « déjeuners » pour reprendre le terme utilisé par les opposants. Cette attribution de parcelles aux fonctionnaires peut trouver son explication dans la volonté d’anesthésier ces représentants du pouvoir central. Pour les élus locaux, la bienveillance de ces représentants est essentielle pour gérer à leur guise les ressources communales en général et les parcelles en particulier. Momar Coumba Diop et Mamadou Diouf⁴² reviennent sur cette bienveillance :

« Instruments du pouvoir central, les communes constituent des ressources dans le rapport de force entre le parti au pouvoir et la gauche sénégalaise. L’enjeu est moins de permettre une participation populaire que d’influencer les rapports de force domestiques dans le sens voulu par l’État. Solidement amarrées à une telle logique et à la culture de parti unique, les mairies ont été des positions de prédation. Ce phénomène s’est développé sous le regard bienveillant de l’autorité de tutelle ».

⁴² Diop M.C. et Diouf M., *Sénégal : Enjeux et Contraintes politiques de la gestion municipale*, Travaux et Documents du CEAN, n° 28, 1990.

– L’acquisition d’une parcelle lotie par une personne appartenant au clan des vaincus

La procédure de demande de parcelle

Comme le dit K.S. dans son récit, les personnes appartenant au cercle des vainqueurs « *mettent leurs demandes dans leur poche et demandent à voir le maire pour lui remettre main à main* », les vaincus se contentent de déposer leurs demandes au secrétariat. La procédure de demande est donc personnalisée chez le demandeur appartenant au clan du pouvoir alors qu’elle revêt un caractère strictement administratif donc anonyme chez l’opposant. En revanche, le fait d’être dans le clan des vaincus n’empêche pas que l’on essaye d’influencer favorablement la décision d’attribution d’une parcelle. Pour le faire, le demandeur mobilise ses relations amicales ou parentales qui sont dans le clan au pouvoir et qui peuvent donc rencontrer les ténors de ce clan et intercéder en sa faveur. En effet, pour rencontrer les ténors, il faut avoir un « *dalilou* », c’est-à-dire un motif ou une raison valable pour le faire. Le « *dalilou* » est ici l’appartenance à un même parti, laquelle appartenance fonde des relations de type clientéliste. Puisqu’on n’a pas de « *dalilou* », il faut donc confier sa demande à quelqu’un qui l’a :

« Les procédures d’attributions de parcelles précédentes étaient floues dans la mesure où les parcelles n’ont été attribuées qu’aux militants du maire. Comme je n’appartenais pas à la tendance du maire, je savais qu’en allant moi même déposer ma demande, je n’avais aucune chance d’obtenir une parcelle. En effet A.⁴³ me connaît et il sait que je ne suis pas une militante de sa tendance. Pourtant je suis une amie de son épouse (...) Je savais que je ne devais pas aller déposer personnellement la demande et que si je le faisais, je n’allais rien obtenir. Puisque j’avais un ami qui est d’ailleurs l’ « homonyme⁴⁴ » de mon fils, et qui est proche du maire car il est un militant de sa tendance, j’ai préféré lui remettre le dossier de demande de parcelle ».
(Madame A.B.)

En sollicitant donc l’intermédiation d’une personne ayant un « *dalilou* », le demandeur de parcelle n’appartenant pas au clan du pouvoir peut espérer obtenir une parcelle. Nonobstant le clivage politique, des parcelles sont attribuées aux militants de l’opposition. En revanche, les raisons qui président à cette attribution sont diverses.

⁴³ Nom du maire en fonction au moment des attributions.

⁴⁴ Sorte de parrain.

– Les raisons de l’attribution d’une parcelle aux opposants

Mais comme le dit K.S., des parcelles sont aussi attribuées à des militants n’appartenant pas à leur parti. Deux raisons expliquent cette attribution.

La première est d’ordre instrumental dans la mesure où ces attributions s’inscrivent dans certains cas dans une démarche de recrutement de nouveaux militants. Ainsi cet instituteur souligne qu’un grand leader l’a interpellé le jour des élections devant les bureaux de vote en lui lançant : « *on t’a attribué une parcelle* ». Cette interpellation, même si elle n’est pas une consigne de vote claire, elle n’en est pas moins une invite à la réflexion au moment de choisir un bulletin à glisser dans l’urne. Cette attribution de parcelle exigeant moralement un retour d’ascenseur lors des élections s’inscrit dans la théorie maussienne⁴⁵ du « *don et de l’obligation de rendre* », systématisée dans ce qu’Alain Caillé⁴⁶ nomme *le tiers paradigme* : celui de donner, de recevoir et de rendre. D’ailleurs, la distribution des parcelles à la veille des élections n’est pas l’effet d’un hasard et s’inscrit par conséquent dans l’agenda politique des responsables politiques au pouvoir. Il s’agit de montrer, au moment opportun, aux militants dont on rechercherait les suffrages, que l’on a des ressources très convoitées (les parcelles) qu’on peut céder moyennant un vote.

Cependant, en plus de cette raison purement *économiste*, il y a une autre raison qui explique le fait que le clan au pouvoir à la mairie attribue des parcelles à des militants n’appartenant à leur parti. Cette raison est liée à des motifs à la fois de respect d’une règle de base de la vie sociale et d’une volonté de justification des pratiques irrégulières d’attribution de parcelles. Cette double raison est clairement contenue dans le récit de K.S. :

« Nous avons quand même attribué des parcelles aux militants qui n’étaient pas des nôtres. Nous n’avons pas attribué de parcelle à l’ancien maire mais nous avons attribué une parcelle à cinq membres de sa famille. Nous avons donné des parcelles aux responsables des jeunesses de la partie adverse dont P.B. D’ailleurs, on s’arrange pour qu’au niveau de chaque concession qu’il y ait au moins une personne qui obtienne une parcelle, pour que tout le monde « goûte » pour qu’on ne nous reproche pas d’avoir octroyé les parcelles sur une base

⁴⁵ Mauss M., *Essai sur le don* (1924) in *Sociologie et anthropologie*, Paris, Presses Universitaires de France, 1950 (6^e édition, 1995), collection « Quadrige », 482 pages.

⁴⁶ Caillé A., *Anthropologie du don. Le Tiers Paradigme*, Paris, Desclée de Brouwer, 2000, 277 pages.

partisane. Si ce sont nos adversaires qui avaient remporté les élections municipales, nous n'aurions pas de parcelles ».

La première raison dont parle K.S. consiste à s'arranger pour que dans chacune des concessions habitées par des opposants⁴⁷, qu'il y ait au moins une personne qui « goûte », c'est-à-dire qui obtienne une parcelle. Le fait de faire « goûter » un aliment et de façon générale une ressource à ceux qui sont présents au moment du partage ou à ceux qui désirent cet aliment ou cette ressource est une règle à laquelle on ne déroge pas dans la société. Celui qui déroge à cette règle en refusant de partager et en mangeant seul, commet un sacrilège, on dit qu'il a « *coupé la gorge* » ou qu'il a mangé « la gorge ». C'est une obligation que de faire « goûter » la nourriture même à ses pires ennemis. Le fait donc d'attribuer au moins une parcelle (de faire « goûter ») dans chacune des concessions habitées par les opposants traduit, au-delà des clivages politiques, l'adhésion au respect des règles de fonctionnement de la vie sociale. Mais cette raison sociale se double d'une autre instrumentalisation de cette attribution de parcelles. En effet, comme le dit K.S., en donnant aux opposants des parcelles, on évite de montrer que l'attribution s'est faite sur une base essentiellement partisane. Il s'agit donc d'anticiper sur une éventuelle fronde menée par les opposants au sujet de la distribution des parcelles⁴⁸ et de se justifier d'avance.

Au-delà de l'attribution des parcelles suivant une base politique partisane, c'est l'importance même des relations humaines et des réseaux qui les structurent qui se dégage de cette acquisition foncière primaire. Comme on le dit ici, « *la connaissance est l'habit de la richesse*⁴⁹ », autrement dit plus, le réseau de relations humaines d'une personne est étendu, plus il augmente ses possibilités de mobilisation de ressources, lesquelles ressources lui permettent d'atteindre un objectif bien déterminé qui est dans ce cas précis une parcelle. En effet, qu'il s'agisse du militant usant de ses relations avec les ténors pour accéder à une parcelle ou de l'opposant qui met en branle ses amis pour appuyer sa demande auprès des ténors du clan adverse, l'essentiel est de pouvoir mobiliser son réseau de relations pour obtenir une ou des parcelles.

⁴⁷ Au chapitre 2, nous avons vu que le militantisme à Ourossogui revêt plutôt un caractère communautaire qu'individuel. Même si au sein d'une concession, on peut trouver des éléments politiquement « déviants », le plus souvent toute la concession milite dans un même parti et/ou dans une même tendance.

⁴⁸ Cette fronde a quand même eu lieu, sous la forme d'une marche dans la ville organisée par les jeunes opposants.

⁴⁹ *Gandal woni wouté dagnal.*

a. La dimension conflictuelle de l'attribution des parcelles

Le lotissement est généralement source de conflits parce qu'il suppose une réquisition de terres déjà appropriées⁵⁰. Cependant, nous n'avons que deux cas de litige où l'attribution de parcelles a été source de conflit, dont un pose le problème des anciens ayant droits. Lorsque nous avons aussi recueilli le récit de O.K.⁵¹, elle a aussi évoqué un cas de litige qui était une source potentielle de conflit mais qui n'a pas éclaté parce que les protagonistes étaient des parents. Le fait que nous ayons rencontré peu de cas peut être expliqué par deux raisons :

- la première raison est peut-être liée à la dévalorisation économique des terres intégrées dans le domaine loti. Ces terres abritaient des champs de culture sous pluie. Or, ces champs cultivés dans le domaine des terres exondées (*diéri*), contrairement à ceux cultivés dans le domaine des terres inondables (*waalo*), ont une valeur économique et symbolique faible. C'est la faiblesse de l'intérêt économique de ces terres et des champs qu'elles abritent, qui explique la lâcheté des droits d'appropriation qui y sont exercés. L'agriculture sous pluie ne fait plus vivre les ménages, de plus en plus dépendants des revenus de transfert. C'est ce qui peut expliquer aussi le fait que la réquisition des terres n'a pas été à l'origine d'une farouche opposition des anciens ayant droits ;
- la seconde raison est probablement liée à la perception que les populations se font de l'État et de ses émanations, dépositaires du pouvoir. Tout ce qui est pouvoir inspire ici la crainte. Les deux adages cités par M.D. et sur lesquels nous reviendrons montrent la crainte et la méfiance qu'inspirent l'État et ses différentes émanations : « *on n'interpelle pas le pouvoir* » ou « *si le pouvoir ne t'interpelle pas, ne l'interpelle pas.* » Le lotissement étant considéré comme une opération initiée et gérée par l'État et par la commune⁵², le bon sens commande aux anciens ayants droits de ne pas s'opposer à sa réalisation. D'ailleurs, dans les deux cas de litige que nous allons évoquer, les personnes qui se sont senties lésées ne s'en sont pas prises directement à la commune.

Le premier cas concerne la dame F.B.D. Elle est originaire d'un village voisin d'Ourossogui. C'est son défunt mari qu'elle avait suivi à Ourossogui. Elle y a résidé jusqu'en 1985, avant d'aller s'installer dans la ville voisine de Matam. Elle affirme qu'il y a 24 ans, le nommé Y.M.S. lui avait donné un champ. C'était un grand champ dans lequel Y.M.S. cultivait du mil. Ce champ abritait aussi deux jardins de case (*nambédji*) dans lesquels les deux

⁵⁰ De façon officielle mais surtout ici de façon coutumière.

⁵¹ Le récit de O.K. raconte le conflit qui oppose un collectif à la mairie qui veut les exproprier.

⁵² Qui est une autorité décentralisée.

épouses d'Y.M.S. cultivaient l'arachide. F.B.D. avait décidé de diviser ce champ et d'en faire six parcelles pour les membres de sa famille. Elle affirme qu'après la communalisation de la ville, elle avait tenté de régulariser sa situation auprès du premier maire élu⁵³ de la ville. Ce dernier lui aurait répondu : « *je ne te donnerai pas de papiers pour ton terrain, mais je ne le confisquerai pas non plus.* » Elle me montre ensuite un acte notarié daté du 3 février 1995. Sur cet acte, il est mentionné que « le préfet O.S.L. a affecté une parcelle à usage d'habitat à F.B.D. en présence de A.D., de B.B.D. et de A.S., matérialisant ainsi la cession de cette parcelle par Y.M.S. à F.B.D... »⁵⁴ Sur le terrain, F.B.D. a construit un bâtiment en demi-dur comprenant trois chambres et deux débarras. Le toit est en tôle de zinc (photo n° 7). Pendant les attributions de parcelles de 2001, F.B.D. a été attributaire du lot n° 1009. Estimant que son terrain a été largement amputé, elle manifeste son mécontentement. Mais, au lieu de contester au niveau de la mairie, elle s'en prend à l'un des attributaires d'une parcelle empiétant sur son ancien domaine. L'altercation avec l'homme dégénère en une bataille dans laquelle l'attributaire blesse F.B.D. Elle cherche un certificat médical et l'affaire finit au tribunal de Matam. Lorsque je l'ai accompagnée pour aller voir la maison, F.B.D. essayait de démontrer qu'elle était dans son droit : « *comment une demande (de parcelle) de l'année dernière peut-elle prendre le dessus sur une occupation de 24 ans ?* »

De ce cas, nous pouvons tirer trois remarques.

- Pour F.B.D., ses droits sur le terrain sont consacrés par le principe d'antériorité dans l'occupation. « *Une occupation de 24 ans* » a plus de valeur qu'une demande de parcelle ne datant que d'un an. Nous constatons ici que la légitimité à laquelle F.B.D se réfère, est différente de celle que la commune met en avant, et qui est matérialisée à la fois par la demande de parcelle et l'attribution d'un lot.

⁵³ Après avoir perdu les élections municipales en 1996, il a été réélu en 2002.

⁵⁴ Nous avons abrégé les noms.



Photo n° 7 : F.B.D. devant sa maison.
Elle estime que le lotissement a largement amputé son terrain
 (source : Sall, 2002).

La réponse du maire à la demande de F.B.D. est aussi riche d'enseignements : *« je ne te donnerai pas de papiers pour ton terrain mais je ne le confisquerai pas non plus. »* À notre avis, cette réponse traduit le dilemme des autorités locales écartelées entre le besoin d'agir et les réalités locales. Ces réalités locales sont les nombreuses considérations que ces autorités doivent prendre en compte et qui sont les relations de parenté, d'alliance ou les intérêts économiques. La volonté de composer entre ces réalités locales et le besoin d'agir et de réglementer, conduit finalement à l'inaction, celle qu'exprime le maire à travers ces mots.

- La crainte et la méfiance inspirée par les autorités aux populations se manifestent aussi dans ce conflit. À travers le conflit, l'adversaire de F.B.D. représente symboliquement la mairie dont on conteste les actes mais à laquelle on évite de se confronter. D'ailleurs le second cas que nous allons présenter illustre bien cette attitude.
- Le second cas est aussi relatif à une contestation d'une attribution. A.S.B. est cet ancien émigré que nous avons déjà présenté au chapitre 3, notamment dans le Waw koda et dans la partie consacrée aux transactions illégales et risquées. Nous avons aussi précisé que cela faisait entre 20 et

24 ans, qu'il habitait Ourosogui. Son père, berger de son état, avait été au service du défunt imam. Quelques années après s'être installé à Ourosogui, A.S.B. recevait la visite régulière de son père. Ce dernier avait fini par manifester son désir d'acquérir aussi une parcelle à Ourosogui. Accompagné de son fils, il s'était rendu chez l'imam, son ancien employeur, qui lui avait donné une parcelle sur son patrimoine (djej). Plus tard, son père frappé par une maladie des yeux⁵⁵, avait vendu la moitié de sa parcelle pour payer les services d'un guérisseur traditionnel. Selon A.S.B., son père avait dit à l'acheteuse, devant les deux témoins⁵⁶, que « la maison⁵⁷ n'a pas de papiers » et que d'ailleurs, toutes les maisons environnantes, n'en avaient pas. Il avait aussi invité la dame à construire – à investir une peine – pour éviter de perdre la parcelle. Lors des attributions de parcelles en janvier et février 2001, la parcelle achetée par la dame fut affectée à une autre personne tandis que le père de A.S.B. se voyait confirmer son occupation. En réalité, les parcelles occupées ne coïncidaient pas systématiquement avec celles qui ont été affectées. C'est donc une partie de la parcelle vendue qui a été attribuée à une autre personne. L'acheteuse demanda alors au père de A.S.B. de la dédommager en lui donnant la parcelle qui lui avait été attribuée, ce que ce dernier refusa. L'affaire portée devant le maire n'ayant pas pu être réglée, le tribunal départemental de Matam est saisi du dossier mais ce tribunal ne pouvant pas connaître des litiges fonciers, le transmet au tribunal régional de Saint-Louis⁵⁸. Au moment où nous quittons le Sénégal, en février 2002, l'affaire n'était pas encore réglée malgré une audience.

Ce second cas de litige foncier vient confirmer la troisième remarque que nous avons tirée du premier cas de litige, à savoir que les personnes qui s'estiment lésées, évitent la confrontation avec les autorités et préfèrent affronter les affectataires, des affectataires dont la plupart se contentent de vendre leurs parcelles aux commerçants dans la phase que nous allons présenter.

4.2.2.2 L'acquisition foncière secondaire

L'acquisition foncière secondaire est l'étape au cours de laquelle les parcelles loties et attribuées sont vendues par les attributaires. Dans ces transactions, on peut identifier des catégories précises de vendeurs et

⁵⁵ Entre 1995 et 1996.

⁵⁶ Dont G., ancien berger et gendre du défunt imam.

⁵⁷ Parcelle.

⁵⁸ Depuis que Matam a été érigée en chef lieu de région, cette juridiction siège à Matam.

d'acheteurs. De plus, les transactions se déroulent suivant des procédures modernes et des rituels traditionnels.

a. Catégories de vendeurs de parcelles nouvellement attribuées et raisons de vente

La population autochtone

Par ordre d'importance numérique, c'est la première catégorie de vendeurs des parcelles loties et nouvellement attribuées. Cependant, toute la population autochtone attributaire n'est pas concernée par cette vente. Cette précision est importante car au sein de cette population autochtone, il y a des attributaires qui ne vendent pas leurs parcelles du moins pas à ce stade : ce sont les commerçants et les émigrés. Cette population autochtone qui vend les parcelles attribuées peut être classée selon les raisons de la vente.

– Les hommes

Ils vendent les parcelles qui leur sont attribuées pour diverses raisons dont la principale est le besoin de disposer de l'argent pour entretenir la famille, pour assurer ses besoins quotidiens, alimentaires notamment. Cette vente de parcelles pour des raisons domestiques pour ne pas dire alimentaires est dévoilée par cette axiomatique d'un marabout de la ville :

« Une maison (ou une parcelle), le propriétaire de la maison et Rien (l'indigence) sont trois éléments qui ne peuvent pas cohabiter »⁵⁹.

« Si l'on parvient à garder quelque chose, c'est parce que la marmite a un assureur »⁶⁰.

Ces deux axiomes traduisent l'impossibilité de concilier la satisfaction de besoins domestiques incompressibles comme l'alimentation et la thésaurisation de ressources ayant, comme la parcelle, une valeur marchande.

A côté de l'alimentation, il y a d'autres besoins domestiques dont l'exigence de satisfaction amène les hommes à vendre leurs parcelles. Parmi ces besoins, il y a le besoin de restaurer l'habitat. En effet, l'écrasante majorité de la population autochtone vit dans les quartiers traditionnels (Windé 1 et 2, Mango 1 et 2) ou semi-traditionnels (Aïnoumady 1 et 2), or même si les

⁵⁹ Jom gallé, hayhoundé é nder gallé ngondata.

⁶⁰ So won ko mofta, tawat won ko réni barmé.

émigrés ont construit dans ces quartiers des maisons en dur, il y a des maisons en banco ou en semi-dur (banco et ciment) qui exigent d'être restaurées périodiquement. Ainsi, la toiture et les murs des maisons en banco doivent l'être à l'approche de chaque hivernage pour résister aux pluies parfois violentes. On peut aussi vendre la parcelle attribuée pour transformer un bâtiment en banco en bâtiment en semi-dur.

Même si ces raisons de ventes de parcelles loties et attribuées concernent plus les hommes que les femmes, il y a des domaines dans lesquels, la vente de ces parcelles concerne autant les hommes que leurs épouses. Parmi ces domaines, on peut citer la vente de parcelles pour permettre au fils en âge d'émigrer de tenter l'aventure migratoire. La vente de parcelle est dans ce cas une privation et un investissement familial dans un projet dont on espère une rentabilité future. En effet, on a besoin de l'argent généré par la vente pour résoudre les problèmes de gestion quotidienne mais on préfère l'investir dans l'aventure migratoire du fils dont une éventuelle réussite permettrait à la famille d'avoir des revenus monétaires mais aussi de rehausser son statut social, c'est-à-dire sa place dans la ville. De même, le père ou la mère peuvent vendre leurs parcelles pour organiser le mariage de leur fils ou de leur fille.

La confidentialité et la culture du secret sont aussi des éléments que les acheteurs de parcelles intègrent dans leur démarche. Ce code de conduite est un signal fort que l'acheteur envoie au vendeur pour que celui-ci sache qu'il peut avoir confiance en lui. C'est un gage essentiel pour établir la transaction. Reprenons par exemple une des « affaires » de Y.D. C'est à la suite d'une reconnaissance sur le terrain d'une parcelle qu'on lui proposait que Y.D. tombe sur une parcelle dont il reconnaît le propriétaire à travers les inscriptions. Il sait que le propriétaire a besoin d'argent car il a entamé la construction d'un bâtiment dont il fait croire que c'est l'œuvre de ses enfants émigrés. Or, au village tout le monde sait que ceux-ci n'ont pas réussi à l'étranger. Pendant ce temps, la construction du bâtiment est arrêtée faute de moyens. Sachant que la personne a un besoin urgent d'argent, il attend la nuit pour lui rendre visite. Lorsqu'il arrive chez lui, après les salutations d'usage, il dit au monsieur, selon la formule consacrée : « *j'ai besoin de toi* ». Et lorsque la personne le reçoit en tête-à-tête, il lui demande s'elle n'a pas de parcelle à vendre. Dans cette démarche de Y.D., nous identifions des éléments constitutifs de ce code de conduite basé sur la confidentialité et la culture du secret :

- Y.D. attend la nuit pour rendre visite au propriétaire de la parcelle. La nuit est dans l'imaginaire des *halpular* le moment des transactions secrètes, le moment propice pour cacher des choses ou pour dévoiler ce

que le profane ne doit pas voir. Les *halpular* aiment dire que Dieu a créé trois choses dont il ignore ce qu'elles contiennent : l'eau (les océans, les fleuves, les lacs), la femme et la nuit ;

- Y.D. demande par une formule bien consacrée⁶¹ à être reçu par la personne. À travers cette demande de tête-à-tête qui exclut la présence des autres membres de la famille, il montre son respect des traditions concernant la négociation des problèmes ;
- Y.D. demande à la personne s'elle n'aurait pas de parcelle à vendre. Pourtant, il sait deux choses. Il sait d'abord que la personne dispose d'une parcelle car il a vu son nom inscrit sur les bornes d'une parcelle. Ensuite, il sait aussi que la personne a besoin d'argent pour achever la construction de la maison dont il fait croire qu'elle est l'œuvre de ses enfants émigrés. En faisant l'ignorant et en se contentant de demander si la personne n'avait pas de parcelle à vendre, il évite deux choses. Il évite d'abord de montrer qu'il est un curieux connaissant déjà la situation des gens et dont il faudrait se méfier. Ensuite, en se contentant de demander, il décharge la personne du lourd fardeau d'être le premier à dire qu'il a une parcelle à vendre et qu'il a par conséquent besoin d'argent. En feignant d'ignorer la précarité de la personne, il cherche à ménager l'amour-propre de cette dernière. En réalité, c'est parce qu'il sait la situation précaire de cette personne, qu'A.D. cherche à lui acheter sa parcelle mais il ne le montre pas. En d'autres termes, s'il le montrait, par amour-propre, la personne pourrait même admettre qu'il a une parcelle mais qu'il ne veut la vendre.

– Les femmes

Deux de leurs motivations sont partagées avec les hommes. La première concerne le choix de vendre sa parcelle pour aider son fils ou un autre de la famille à émigrer. Dans ce dernier cas, il s'agit d'un investissement. F.T. est une femme de 47 ans⁶². Mariée à l'âge de 15 ans, elle a vécu plus de 20 ans avec son mari au Burundi. Revenue au Sénégal, il y a six ans, elle a rejoint la tendance du maire qu'elle a côtoyé au Burundi. Elle a donc obtenu une parcelle pendant le lotissement, parcelle qu'elle a préféré donner à son cousin tailleur, escomptant ainsi tirer un bénéfice de l'émigration de celui-ci :

« S'il (le cousin) parvient à émigrer comme il le souhaite, et s'il réussit, il pourrait aider mon fils M. à émigrer aussi. »

⁶¹ « J'ai besoin de toi ».

⁶² Age au moment de l'entretien.

Cette cession de parcelle récuse l'idée d'une gratuité du geste et s'inscrit donc dans « *une axiomatique de l'intérêt, ou d'utilitarisme de l'intérêt* »⁶³.

La seconde raison qui justifie la vente des parcelles par les femmes attributaires est le besoin de disposer d'argent pour organiser le mariage de leur fils ou de leur fille. En revanche, elles sont généralement les seules concernées pour l'achat des habits et des ustensiles de leurs filles lorsque celles-ci rejoignent la demeure conjugale. Pour acheter ce matériel appelé *djoraré*, elles sont amenées à vendre leurs parcelles. Une dernière raison de vente de la parcelle chez les femmes est le besoin d'investir dans un secteur commercial qu'elles sont les seules à exploiter, celui de la vente de pagnes et de chaussures provenant le plus souvent frauduleusement de la Mauritanie voisine. De plus en plus, les femmes investissent dans ce commerce informel.

– Les jeunes hommes

De façon générale, tous les jeunes hommes qui obtiennent des parcelles les vendent pour émigrer. L'argent tiré de la vente de la parcelle sert en particulier à :

- faire les formalités administratives. Le candidat au voyage qui ne possède de passeport se rend à Dakar pour demander ce document à la Direction de la Police des étrangers et des titres de voyage ;
- assurer en partie ou en entier le transport (billet d'avion pour les candidats au voyage en Europe ou vers les États-Unis⁶⁴, billet de train et de bus pour les destinations africaines) ;
- à assurer la prise en charge du candidat (*ndjobari*) dans le cas des destinations africaines. Cette prise en charge concerne les dépenses d'alimentations ou courantes lors de ces voyages qui durent trois jours (Côte d'Ivoire), une ou plusieurs semaines (Afrique centrale et australe).

La vente de parcelle ne concerne pas seulement les jeunes hommes n'ayant jamais émigré, elle est aussi le fait d'anciens émigrés, en âge encore de le faire, ayant déjà tenté et échoué dans l'aventure migratoire et qui se donnent là une seconde chance.

La population allochtone

Au sein de cette population allochtone dont les membres ont aussi obtenu des parcelles, les raisons de vente varient d'un groupe à l'autre.

⁶³ Caillé A., *Don, Intérêt et désintéressement : Bourdieu, Mauss, Platon et quelques auteurs*, Paris, La Découverte, 1994, 304 pages.

⁶⁴ La destination américaine est de plus en plus empruntée.

– Les commerçants wolof

Comme nous l'avons dit dans les paragraphes précédents, cette communauté a obtenu des parcelles en témoignage de son appui à l'élection de l'équipe municipale en 1996. Certains d'entre eux ont vendu leurs parcelles. Deux raisons expliquent cette vente :

- certains ont vendu leurs parcelles pour investir l'argent dans leur commerce. Il s'agit souvent de jeunes qui débudent l'activité commerciale et qui ont par conséquent besoin de renforcer le capital injecté dans cette activité ;
- l'autre raison est l'investissement de l'argent de la vente de la parcelle dans un projet d'émigration. Une dizaine d'entre eux auraient ainsi vendu leurs parcelles et auraient émigré. Pour ces derniers, Ourossogui n'est qu'une étape dans un itinéraire d'émigration, une étape dans laquelle le migrant cherche à mobiliser des ressources pour continuer sa migration. D'ailleurs, ce sont ces départs favorisés par l'argent tiré de la vente de parcelle qui ont constitué un des arguments brandis par les opposants qui ont reproché à l'équipe municipale d'avoir octroyé des parcelles à des étrangers qui n'avaient aucune attache avec la ville et ce, au détriment des demandeurs de parcelles originaires de la ville. D'ailleurs ce reproche est fait aussi aux fonctionnaires non originaires de la ville mais attributaires de parcelles.

– Les fonctionnaires

Certains des membres de cette catégorie ont aussi vendu les parcelles qui leur avaient été attribuées pour une raison double. D'abord, ils n'ont pas l'intention de résider dans la ville et ensuite la parcelle a une valeur marchande qui, vendue, permet de régler un problème.

b. Catégories d'acheteurs de parcelles

De façon générale, les acheteurs de parcelles au niveau de cette seconde phase de la production foncière et immobilière sont les commerçants. Certes, il arrive que des personnes ayant été attributaires de parcelles les vendent directement aux émigrés mais ce sont là des cas marginaux car les intermédiaires de ces derniers sont les commerçants.

Ce sont en effet les commerçants qui achètent les parcelles loties pour les revendre aux émigrés résidant à l'étranger. Parmi ces commerçants, on distingue les commerçants *halpular* autochtones ou non ainsi que les commerçants *wolof*.

– Les commerçants *halpular*

Nous avons dénombré sept commerçants dont trois sont véritablement originaires de la ville. Ces commerçants sont, soit d'anciens émigrés, soit des personnes provenant d'autres horizons professionnels (éleveurs). Leur secteur commercial de prédilection ou tout au moins le plus apparent, est la vente de matériaux de construction (quincaillerie) même si certains vendent aussi et en même temps des denrées alimentaires. Les commerçants achètent les parcelles suivant des procédures et des critères différents.

c. Les procédures d'achat des parcelles

De façon générale, ce sont les commerçants qui achètent les parcelles aux attributaires. Dans ces achats de parcelles, le commerçant peut ou non apparaître dans la transaction.

Premier cas de figure : le commerçant est un acteur visible dans la transaction

Lorsque le commerçant achète une parcelle qu'il ne destine pas à la construction en vue d'une location, il établit un acte de vente avec le vendeur. Cet acte de vente est légalisé à la mairie en présence des témoins. Sur l'acte de vente, il fait figurer son nom en tant qu'acheteur. Muni de cet acte de vente et du quitus de paiement des frais de bornage (30.000 francs), le commerçant se rend au service régional des impôts à Saint Louis⁶⁵ pour faire la mutation de la parcelle en son nom. Il s'acquitte sur place des frais de mutation.

Deuxième cas de figure : le commerçant est un acteur invisible dans la transaction

Lorsque le commerçant achète des parcelles qu'il destine à la spéculation, il se contente tout juste de payer et de récupérer le quitus de paiement des frais de bornage. Il n'établit pas d'acte de vente. Lorsqu'un émigré le contacte pour l'achat d'une parcelle, il « se met à la recherche »⁶⁶. Puis quelque temps après, il contacte l'émigré pour lui faire savoir qu'il a trouvé une parcelle. Lorsque l'accord est conclu, il établit un acte de vente sur lequel l'acheteur est l'émigré, le vendeur la personne qui lui avait vendu la parcelle et dont le nom figure sur le quitus et le témoin lui le commerçant. Ce sera donc à

⁶⁵ Désormais il va le faire à Matam devenue le chef-lieu de région.

⁶⁶ En réalité, il fait semblant d'être à la recherche dans la mesure où il dispose déjà de parcelles.

l'émigré dont le nom figure sur l'acte de vente de procéder à la mutation lorsqu'il reviendra au Sénégal. Pour cela, il se présentera au service régional des domaines muni de l'acte de vente et du quitus. Dans cette succession de procédures officielles, tout le travail a été réalisé par un acteur presque invisible : le commerçant dont le nom que figure que comme simple témoin sur l'acte de vente alors qu'il est en réalité le vendeur.

Mais tous les attributaires de parcelles ne se tournent pas vers les commerçants *halpular* lorsqu'ils décident de vendre leurs parcelles. Ainsi les commerçants wolof et certains fonctionnaires utilisent d'autres réseaux pour vendre leurs parcelles.

d. Les autres catégories d'acheteurs et vendeurs de parcelles

Nous avons choisi de les regrouper ensemble parce qu'ils occupent une place virtuellement marginale dans l'achat ou la vente de parcelles. Nous disons bien virtuelle car d'une part, sur les commerçants wolofs pèse une énorme suspicion d'achat de parcelles à leurs clients endettés et ce à des fins de spéculation. D'autre part, nous savons aussi que la majorité des fonctionnaires ayant reçu en secret leurs « déjeuners » de parcelles les revendent de façon toujours secrète. Mais dans un cas ou dans l'autre, il est très difficile d'accéder à ces informations et dans le cas échéant de les accréditer. En effet, la communauté affairiste wolof est à la limite impénétrable lorsqu'elle opère hors de son terroir d'origine et les fonctionnaires de leur côté ne tiennent pas à ce qu'on les « voit » dans des lieux où on ne devrait pas les « voir ».

– Les commerçants wolof

Alors que les habitants autochtones attributaires vendent leurs parcelles aux commerçants, les commerçants *wolof* qui décident de vendre leurs parcelles pour renforcer leur commerce ou pour émigrer, eux les cèdent aux autres commerçants wolof. Ces transactions revêtent ainsi un caractère clanique. Elles sont l'expression de la solidarité en général et économique en particulier existant entre les membres de la communauté. Cette solidarité économique est exprimée par l'adage « *le sou n'est pas sorti de la pirogue* »⁶⁷, ce qui signifie que les ressources circulent exclusivement entre les membres de la communauté.

Les commerçants wolofs achetant les parcelles les destinent à un double usage. La maison construite sert d'abord de logement familial et ensuite de magasin pour abriter le commerce. S'il s'agit d'un immeuble, les étages sont

⁶⁷ *Deureum bi guénol gaal bi.*

réservés au logement alors que le rez-de-chaussée abrite les magasins et les boutiques (photo n° 8). Dans le cas d'une construction ne possédant pas d'étages, la partie avant de la construction, généralement celle qui donne sur la route abrite les magasins tandis que les logements demeurent en retrait. Néanmoins, selon certaines personnes avisées, des commerçants wolof achèteraient des parcelles dans le but de faire, comme les commerçants halpular, de la spéculation foncière ; mais cette information que nous prenons très au sérieux est difficilement vérifiable en raison de l'impénétrabilité du milieu wolof surtout s'il est déployé hors de sa région d'origine.



Photo n° 8 : Construction pour un usage mixte : le rez-de-chaussée abrite les magasins et le premier niveau, le logement familial
(source : Sall, 2002).

– Les fonctionnaires

Nous savons que beaucoup de fonctionnaires ont été attributaires de parcelles et que certains d'entre eux vendent leurs parcelles mais nous ne disposons que peu de renseignements sur la manière dont ils opèrent leurs transactions. Les trois exemples dont nous disposons révèlent une opacité

qui est probablement expliquée par leur statut de fonctionnaire. N.D. qui est elle même nous a raconté la vente de deux parcelles appartenant à un haut fonctionnaire. Ce haut fonctionnaire qui était en poste à Matam avait bénéficié de trois parcelles : une pour son fils, une pour sa femme et une pour lui. Ayant été affecté ailleurs et rejoint son nouveau poste, il avait décidé de vendre ses deux parcelles :

« Parti, il décida de vendre deux parcelles (celle de son fils et la sienne) mais étant une autorité, il ne voulait pas apparaître dans la transaction. Il chargea donc un collègue sur place de lui vendre les parcelles, celui ci confia la mission à un autre collègue qui à son tour me la confia. Il ne voulait pas que les gens disent : cette haute autorité vend des parcelles ».

Cette multiplication de l'intermédiation a pour but de renforcer l'opacité de la transaction.

e. Les critères déterminant le prix de vente de la parcelle

Les critères qui déterminent le prix de vente de la parcelle sont objectifs et subjectifs.

Les critères objectifs dépendent de la situation géographique de la parcelle. Les parcelles les plus chères sont celles qu'on dit « *bien situées* ». Une parcelle est « *bien située* » si :

- elle est localisée le long de la route nationale n° 2. C'est le premier critère recherché. Il semble que dans ce cas, beaucoup plus que l'accessibilité de la parcelle, c'est la visibilité de la parcelle qui est mise en avant. En effet, les commerçants en achetant les parcelles cherchent à les revendre aux émigrés, or ceux ci quand ils reviennent au pays pour des congés, empruntent cette route et les parcelles s'offrent automatiquement à leur vue (photo n° 9). Compte tenu de l'importance de ce critère, les commerçants n'hésitent à le manipuler pour en tirer le maximum de profits. Ainsi N.D. nous a parlé d'un commerçant qui avait acheté deux parcelles attenantes dont l'une donnait sur la nationale 2. Il avait alors refusé de vendre cette dernière parcelle, préférant remembrer les deux parcelles afin d'étendre le critère de « bien situé » sur la seconde parcelle qui ne donnait pas sur la route. Ainsi, à mesure que l'on s'éloigne de cette route nationale n° 2 et que l'on pénètre vers l'intérieur des quartiers, le prix des parcelles diminue. Puisqu'il arrive qu'une personne vende sa parcelle sans connaître son emplacement, c'est-à-dire dès l'instant qu'il apprend qu'il est attributaire, le commerçant n'hésitera pas à appeler ses relations au niveau du service régional du cadastre afin de connaître

l'emplacement de la parcelle. Il lui suffira de donner le numéro de la parcelle ;



Photo n° 9 : Des parcelles bien situées. Elles sont localisées le long de la Nationale 2 et se trouvent à l'intersection de routes (parcelles d'angles) (source : Sall, 2002).

- elle se trouve à l'intersection de deux rues. Ces parcelles dites ici d' « *angles* » sont recherchées pour deux raisons. La première raison est d'ordre économique en ce sens que ces maisons situées à l' « *angle* » abritent traditionnellement les petits commerces de détail. Ainsi, la construction du bâtiment est faite de telle façon que celui ci comprenne une pièce au niveau du coin, là où deux rues se coupent. Cette pièce est alors offerte en location à un exploitant qui y installe une boutique de vente de détail ou un *télécentre*⁶⁸. La seconde raison est dictée par la réduction des coûts de raccordement aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de téléphone. Les différentes lignes de ces réseaux bordent les parcelles donnant sur la rue, les frais de raccordement en sont ainsi minimisés.

⁶⁸ Petit commerce offrant des services de télécommunication (téléphone et fax).

Sérigne Mansour Tall⁶⁹ qui a aussi noté l'intérêt des émigrés pour les parcelles de coin de rue, trouve des explications supplémentaires :

« Les parcelles de coin de rue sont particulièrement recherchées. En dehors de leur accessibilité par rapport aux voies de communication, elles s'ouvrent sur plusieurs rues, elles permettent un empiètement futur sur l'espace public. En plus, les grands commerces susceptibles d'acquérir une grande valeur locative comme les pharmacies, les commerces de gros, les commerces spécialisés sont situés à l'angle des rues. Une situation dans les angles ou à côté des réseaux d'égout procure des avantages importants : possibilité d'extension facilitée, branchement à l'égout et construction de la portion de terrain préalablement destinée à la fosse septique. »

Outre ces critères objectifs, il y a des critères subjectifs. Plus le commerçant connaîtra la précarité économique du vendeur ou son besoin urgent d'argent, plus il lui proposera un bas prix. Ainsi, lors d'une des rencontres informelles que j'ai eues (celle du 17 janvier 2002) avec Y.D., ce dernier reçut un appel téléphonique. Lorsqu'il revint vers moi, il me dit que c'est « *une affaire* », une parcelle en langage codé, qu'un monsieur lui proposait. Il me dit que le monsieur était « *coincé* », c'est-à-dire qu'il avait un besoin impérieux d'argent. Il me fit alors que le monsieur avait mal agi car il ne devait en aucun exposer son problème et montrer ainsi qu'il a avait un pressant besoin d'argent car l'acheteur aura automatiquement tendance à lui proposer un bas prix. Mais, même si le vendeur de parcelle s'évertuait à cacher sa précarité économique et son pressant besoin d'argent, l'acheteur averti sait l'installer dans une position psychologique défavorable. Au cours du même entretien, une femme qui est fonctionnaire et que j'ai rencontrée par la suite vint acheter des produits et lui dit dans un langage codé qu'elle avait « *une affaire* ». Puis au moment de partir, elle lui dit : « *je vais t'appeler* ». Effectivement, elle le fit plus tard, à partir de son bureau. Y.D. lui promit à son tour de la rappeler pour conclure l'affaire. Mais il me confia qu'il n'allait pas le faire, autrement dit qu'il ferait semblant d'oublier la proposition. En agissant ainsi, il chercherait à montrer que « *l'affaire* » ne l'intéresse pas alors que dans la réalité, il en est autrement. L'objectif est d'amener l'individu à revoir à la baisse son offre, donc de « *l'égorger* » selon l'expression de K.S. Ces parcelles loties passent donc, au terme de cette seconde phase du processus de production foncière et immobilière, des

⁶⁹ Tall S.M., *Les investissements immobiliers des émigrés à Dakar. Emergence d'un nouvel acteur et mutations de l'espace urbain*, Thèse de doctorat de géographie, Université Louis Pasteur de Strasbourg, janvier 1999, p. 336.

maines des attributaires à celles des commerçants qui s'empresseront de les transformer sommairement avant de les revendre aux fortunés émigrés.

4.2.2.3 *La valorisation foncière primaire*

Elle est la troisième phase du processus de production foncière et immobilière. Les commerçants *halpular* ayant acheté les parcelles constituent quasiment les seuls acteurs présents au niveau de cette phase. Celle-ci consiste en une transformation sommaire de la parcelle par le commerçant qui l'a achetée. La parcelle est entourée d'un mur. Ce mur a plusieurs fonctions :

- une fonction économique : le mur rend la parcelle plus visible et plus attrayante. Cet objectif est visible à travers même l'investissement consenti pour une forme architecturale du mur bien déterminée (photos n° 10 et 11). De plus selon Y.D., le mur donne déjà à la parcelle l'image d'une maison. On joue donc sur la psychologie du futur acheteur qui en voyant le mur entrevoit déjà la maison alors que la parcelle nue ne peut pas renvoyer l'image d'une maison ;
- une fonction de rentabilisation : en investissant une somme estimée entre 100.000 et 350.000 francs CFA⁷⁰ pour clôturer une parcelle de 30 m sur 20, on peut la revendre au minimum à 3.000.000 alors que dans tous les cas, on ne l'a pas achetée à plus de 300.000 francs ;
- une fonction mixte de sécurisation : elle est mixte car elle juxtapose deux logiques différentes mais concourant toutes à sécuriser la parcelle. La première logique qui a été d'abord avancée par Y.D. est juridique. Elle traduit le besoin de se conformer à la loi qui exige de mettre en valeur en parcelle. En construisant un mur, on met en valeur en parcelle et on évite de la perdre lors du prochain lotissement. À ce niveau, il faut remarquer que bien que l'on soit en présence d'un intellectuel, la connaissance de la législation en la matière est imparfaite car la notion de mise en valeur est loin de se réduire à la construction d'un mur. La seconde logique est dictée par un souci d'éviter un empiètement des parcelles voisines. En effet, selon Y.D., si la parcelle est située au milieu d'autres, les propriétaires de ces parcelles en construisant en premier les murs mitoyens auront tendance à empiéter sur la parcelle de celui qui n'a pas encore construit. C'est donc pour éviter d'être « *mangé sur les côtés par les autres* » que l'on construit le mur avant les autres ou en même temps qu'eux.

Les parcelles une fois clôturées par un mur sont alors prêtes à être vendues aux émigrés : c'est la quatrième phase du processus de production foncière et immobilière.

⁷⁰ Selon le maître maçon A.T.



Photo n° 10 : Valorisation sommaire de la parcelle : le commerçant construit un mur avant de revendre la parcelle (source : Sall, 2002)



Photo n° 11 : Autre type de valorisation sommaire : l'architecture du mur est d'un style plus recherché (source : Sall, 2002).

4.2.2.4 L'acquisition foncière tertiaire : l'achat des parcelles par les émigrés

Cette quatrième phase du processus de production foncière et immobilière fait intervenir principalement deux catégories d'acteurs : les commerçants et les émigrés.

Les émigrés résidant à l'étranger ou venus passer quelques jours au pays, cherchent à acquérir des parcelles. Il s'agit surtout d'émigrés originaires des villages voisins car ceux natifs de la ville sont souvent attributaires de parcelles lors des lotissements. Ces émigrés originaires des villages voisins sont appelés *ladankè* ou *ladankobè*, de *ladé*, la brousse. Ils sont donc taxés de broussards ou de villageois. Ces émigrés originaires des villages environnants et résidant à l'étranger passent par les commerçants pour acheter des parcelles à Ourossogui lors que les émigrés natifs de la ville, attributaires de parcelles chargent, à leur tour, les commerçants de leur construire leurs maisons. Cette relation avec les commerçants est un maillon essentiel du système de production foncière et immobilière, qui mérite que l'on fasse une archéologie de cette relation afin de voir comment elle se traduit en actes concrets sur la scène foncière et immobilière.

a. La relation entre émigrés et commerçants dans le domaine foncier et immobilier : une relation basée sur une certaine interprétation de la confiance

Les missions assurées par les commerçants au profit des émigrés dans le domaine foncier et immobilier s'inscrivent dans la continuité, dans la mesure où les commerçants ont d'abord été sollicités – et certains continuent encore de l'être – par les émigrés dans d'autres domaines. La relation entre les deux groupes sociaux dans le domaine foncier et immobilier s'inscrit donc dans le prolongement d'une relation plus ancienne mais toujours d'actualité articulée autour du ravitaillement des ménages des émigrés absents et du transfert d'argent.

– Aux sources de la relation entre les émigrés et les commerçants : le ravitaillement des ménages et le transfert d'argent

Historiquement la relation entre les émigrés et les commerçants est née d'une nécessité, celle pour les émigrés absents de pouvoir prendre en charge financièrement leurs ménages et leurs familles. Cette prise en charge inclut la gestion alimentaire du ménage et de la famille en général, l'assistance à un membre de la famille malade ou à un autre qui doit se marier. Elle inclut

aussi la prise des dépenses d'un cadet candidat à l'émigration. Or, absents du pays, ces émigrés ne peuvent ni gérer quotidiennement l'ordinaire de leurs ménages ni régler un problème comme l'évacuation sanitaire d'un membre de leur famille. De l'exigence de solutionner tous ces problèmes tout en étant absent du pays, naissent les relations entre les émigrés et les commerçants.

Pour assurer les dépenses alimentaires de son ménage, l'émigré envoie de l'argent chez un commerçant. Cet argent peut servir à la consommation du ménage pour un, deux mois voir plus. Chaque matin, l'épouse (ou l'une des épouses) de l'émigré ou sa sœur passe à la boutique prendre ce qu'on appelle ici la « *dépense* ». Il s'agit d'une somme d'argent variable suivant les moyens financiers de l'émigré et destinée à acheter le poisson, la viande, les légumes et autres condiments entrant dans la préparation des deux repas quotidiens. En plus de cette « *dépense* », le commerçant fournit quotidiennement le ravitaillement en produits de base (riz, huile, sucre, thé, lait, etc.). Il peut aussi fournir ce ravitaillement au ménage une fois par mois. Dans ce dernier cas, le ravitaillement est appelé ici « *ration* ». Il arrive que l'argent envoyé par l'émigré s'épuise. Dans ce cas, l'émigré continue toujours de donner la « *dépense* » et de fournir le ravitaillement. L'émigré règlera par la suite les factures. Entre le commerçant et l'émigré, il y a donc une confiance mutuelle. L'émigré fait confiance au commerçant car il lui confie la gestion alimentaire de son ménage (ou de sa famille) tandis que le commerçant a aussi confiance en l'émigré car il est prêt à donner à crédit à la famille de celui-ci. De même, il arrive que la famille de l'émigré soit confronté à un problème dont il faut solutionner au plus vite comme le paiement de frais médicaux ou l'organisation de funérailles. Dans ce dernier cas aussi, le commerçant décaissera automatiquement l'argent nécessaire, de l'argent que l'émigré s'emploiera à payer rapidement. Au rôle d'intendance des ménages, les commerçants ont donc naturellement ajouté un autre relatif au transfert financier. En effet, les commerçants sont au cœur d'un système informel de transfert rapide d'argent comparable à ceux du système formel (Poste, Western Union) mais qui curieusement utilise dans son acheminement les créneaux de ce même système formel. Ce système informel est appelé « *le fax* ». Il fonctionne selon E.S. de la manière suivante.

« Un émigré et un commerçant s'entendent pour monter ce réseau de transfert rapide d'argent. Pour mettre en confiance le commerçant mais aussi pour le mettre à l'épreuve⁷¹, l'émigré envoie une certaine somme d'argent destinée à des parents d'émigrés résidant tous avec cet émigré. Les destinataires

⁷¹ Dans le cas où ils n'étaient pas déjà en relation.

viennent récupérer auprès du commerçant l'argent envoyé. La confiance établie, les émigrés désireux d'envoyer de l'argent viennent déposer les sommes chez l'émigré résidant avec eux à l'étranger. Celui-ci faxe au commerçant la liste comprenant les noms des expéditeurs, les noms des bénéficiaires, leurs adresses et les montants qu'ils doivent percevoir. Sur chaque somme de 5.000 francs déposée, le réseau prélève 500 francs. »

Le commerçant, dès qu'il reçoit par fax la liste, contacte les bénéficiaires et les invite à venir récupérer leur dû. Alors que l'argent ne lui est pas encore parvenu, le commerçant décaisse. L'argent lui parviendra plus tard sur son compte domicilié dans une banque ou par Western Union. Le système présente certains intérêts pour les émigrés. En effet, ceux qui sont dans une situation irrégulière ne peuvent pas envoyer de l'argent à leurs familles par le biais du système formel (Western Union) car ils ne disposent pas de titres de séjour qui demeurent des documents exigés pour les transferts d'argent. Les relations entretenues par émigrés et les commerçants dans les domaines de l'intendance des ménages et du transfert financier sont fondées sur la confiance. Cette confiance sera aussi l'élément consistant de la relation tissée entre les deux groupes sociaux dans le domaine foncier et immobilier. En effet, c'est au nom de cette confiance que les émigrés chargent les commerçants de leur trouver des parcelles et de superviser la construction de leur maison., mais aussi que les commerçants peuvent démarcher les émigrés et leur proposer des parcelles.

– **La relation entre les émigrés et les commerçants dans le domaine foncier et immobilier : le domaine d'une confiance réinterprétée**

La confiance est traditionnellement une valeur partagée entre des personnes apparentées ou liées par un pacte social (circoncision, initiation, etc.) et elle est partagée ou donnée a priori, c'est-à-dire que tant que l'une des personnes concernées par cette relation de confiance, n'aura pas commis un acte contraire à la charte sociale, la confiance ne lui sera pas retirée. Comme le fait remarquer Jacky Bouju⁷², « *la confiance est au cœur de la sociabilité* ». Contrairement à cette confiance telle qu'elle est produite et pratiquée dans la société traditionnelle, la confiance instaurée entre l'émigré et le commerçant est rationnelle. L'émigré en envoyant de fortes sommes d'argent au commerçant pour que celui-ci lui achète une parcelle ou lui construise une

⁷² Bouju J., « La sociabilité urbaine et la 'crise' en Afrique de l'Ouest : entre les défaillances de la solidarité familiale et la concurrence cérémonielle, 'on se cherche !' », in Georges Ravis-Giordani (éd.), *Amitiés. Anthropologie et Histoire*, Université de Provence, 1999, pp. 325-355.

maison, n'exclut pas le fait que le commerçant détourne son argent mais il sait que dans ce cas, compte tenu de la surface financière de ce dernier, il serait remboursé. Donc, plus un commerçant a une grande surface financière mesurable à travers son poids économique (magasins, camions), plus la confiance qu'on lui porte est grande. La confiance, c'est donc et surtout l'assurance d'être remboursé dans le cas d'un détournement. La minimisation du risque est donc l'aspect substantiel de la confiance établie entre l'émigré et le commerçant. M.D. nous explique pourquoi son parent émigré préfère confier l'argent de l'achat ou de la construction de sa parcelle à un commerçant plutôt qu'à lui :

« Il faut savoir que les commerçants sont les interlocuteurs des émigrés résidant à l'étranger. En effet, il vaut mieux confier son argent au commerçant qui est assis sur un matelas d'argent qu'à un pauvre paysan. Car si tu prends ton argent et que tu me confies, si je le dépense tu n'as d'autre choix que de me conduire en prison car je n'ai pas les moyens de le rembourser alors que si tu le confies à un grand commerçant comme A.T.L., s'il le dépense, il pourra toujours rembourser car il en a les moyens ».

Cette confiance rationalisée est pour les commerçants un aussi un gage d'élargissement de leur réseau de relations. En effet, le commerçant traite au départ avec un nombre très restreint d'émigrés. Par exemple, pour un commerçant ressortissant d'un village voisin d'Ourossogui, ce groupe restreint est constitué d'émigrés ressortissants du même village. Ainsi lorsque le commerçant donne satisfaction au groupe restreint d'émigrés auquel il est en relation, ceux-ci n'hésitent pas à faire l'éloge du commerçant auprès d'autres émigrés originaires d'autres villages. Comme le dit ce commerçant *« la vie, ce n'est rien d'autre qu'une interconnexion de relations humaines »*⁷³. Dans l'élargissement de ces réseaux, c'est le système du bouche-à-oreille qui fonctionne.

b. Les commerçants : Courtiers au service des émigrés ou à leur propre service ?

C'est donc au nom d'une confiance très rationalisée que les émigrés sollicitent les commerçants pour l'achat d'une parcelle ou la construction d'une maison. L'émigré désireux d'acquérir une parcelle contacte, en général par téléphone, le commerçant et lui fait part de ce désir. L'émigré peut fixer au commerçant une barre maximale de prix à ne pas dépasser tout

⁷³ Adouna wo djoka djoki.

comme il peut éviter de donner de consignes particulières concernant la négociation du prix. Il n'envoie pas d'argent. Le commerçant cherche ou plutôt fait sembler de chercher une parcelle et lorsqu'il la trouve, rappelle l'émigré et lui fait part du prix. Ce dernier envoie l'argent au commerçant qui conclut l'affaire. Il s'agit donc là d'une stratégie passive du commerçant mais celle-ci peut s'inverser et se muer en stratégie offensive.

Dans ce cas de stratégie offensive, c'est le commerçant lui-même qui prend les devants et démarché l'émigré. C'est généralement par un appel téléphonique qu'il fait savoir à l'émigré qu'il a « *une affaire* », ce qui en langage codé désigne une parcelle. Au nom aussi de la confiance qu'il porte au commerçant, l'émigré accepte généralement l'offre.

En réalité, qu'il s'agisse de la stratégie passive ou offensive, le commerçant n'est pas un véritable courtier foncier et immobilier au service de l'émigré dans la mesure où la parcelle achetée par l'émigré lui appartient. Pour connaître le stratagème mis en place par le commerçant, il faut examiner la procédure d'achat des parcelles par les émigrés.

c. La procédure d'achat des parcelles par les émigrés

Comme nous l'avons montré, c'est au cours de l'étape que nous avons appelée acquisition foncière secondaire que les commerçants achètent les parcelles loties auprès des personnes attributaires. En réalité, tous vous diront ici que les commerçants « *ramassent* » les parcelles, ce qui signifie qu'ils les achètent par dizaines mais surtout à bas prix. Lorsqu'ils achètent les parcelles sur lesquelles ils vont spéculer, ils n'établissent pas d'acte de vente avec le vendeur, ils se contentent de récupérer le quitus délivré par le service du Trésor et attestant que l'attributaire s'est acquitté de la taxe de bornage de 30.000 francs CFA. Il arrive aussi que l'attributaire, par manque de moyens financiers, vende la parcelle sans même avoir eu à s'acquitter de la taxe de bornage. Dans ce cas, il ne remet au commerçant que la lettre d'attribution de la mairie portant le numéro de la parcelle attribuée. Étant donné que la taxe de bornage n'a pas été encore payée par l'attributaire désireux de vendre sa parcelle, le commerçant procède à son internalisation dans le prix d'achat. Ces parcelles achetées par le commerçant sont donc clôturées par un mur. Ensuite, soit le commerçant attend qu'un émigré désireux d'acquérir une parcelle, le contacte, soit il prend l'initiative de démarcher l'émigré en lui disant qu'il a « *une affaire* ».

Lorsque, dans le premier cas, l'émigré contacte le commerçant pour acheter une parcelle, ce dernier fait semblant de se mettre à la recherche. Cette

« recherche » peut durer des semaines puis il contacte l'émigré en lui faisant savoir qu'il a trouvé une parcelle. En réalité, c'est une de ses nombreuses parcelles qu'il avait achetées qu'il va proposer à l'émigré. Il fera alors un acte de vente sur lequel le nom du vendeur est l'attributaire et le nom de l'acheteur, celui de l'émigré. Le nom du commerçant y figurera en tant que témoin de la transaction. Le prix de vente de la parcelle figurant sur l'acte de vente sera largement revu à la baisse pour minimiser les frais de mutation. C'est lorsque l'émigré reviendra au Sénégal qu'il procédera à cette mutation au niveau du service des domaines. Le véritable vendeur de la parcelle n'est donc pas l'attributaire dont le nom figure sur l'acte de vente mais le commerçant qui, sur chaque parcelle vendue engrange un énorme bénéfice.

4.2.2.5 La valorisation des parcelles achetées par les émigrés

Une fois les parcelles achetées, les émigrés y construisent des maisons. Les objectifs que visent les émigrés à travers les constructions de ces maisons sont divers. Nous allons les examiner avant de voir comment sont construites les maisons.

a. Les objectifs visés par les émigrés

– Avoir un chez soi

Le besoin de disposer d'un chez soi au terme de la migration est une raison poussant certains émigrés à acquérir une parcelle et à la construire. En effet, la plupart des émigrés ne se fixent jamais dans les pays d'émigration et préfèrent revenir au pays à la fin de leur période d'activité. D'ailleurs, dans la moyenne vallée, cet attachement au terroir n'est pas seulement l'apanage des émigrés itinérants comme les diamantaires ou les commerçants se trouvant en Afrique, il est aussi partagé par les émigrés résidant en Europe et ayant un emploi fixe comme les éboueurs dans les villes en France. Ces derniers lorsqu'ils sont admis à faire valoir leurs droits à la retraite préfèrent revenir vivre au pays où leurs pensions converties en monnaie locale leur permettent de mener une vie très décente. Certes, revenir au pays et s'établir dans une maison hors de la concession paternelle équivaut à renoncer à des avantages à la fois matériels et symboliques. En effet, abandonner la maison paternelle, c'est renoncer parfois à toute prétention concernant l'héritage de la maison, c'est abandonner cet héritage matériel à ses frères ou à ses demi-frères, ces derniers étant considérés comme d'éternels rivaux. Mais, abandonner la concession paternelle, c'est surtout, au plan symbolique, perdre à l'avenir l'opportunité de s'asseoir là où s'asseyait le père (*djapéré*

baba ou *djondé baba*). C'est donc renoncer à porter le titre tant convoité de *dono baba*, l'héritier du père, c'est-à-dire celui qui incarne l'image du père.

Cependant, malgré ces avantages matériels et symboliques que confère une résidence au sein de la concession paternelle, certains préfèrent s'installer hors de celle-ci. La surpopulation de certaines concessions à laquelle vient s'ajouter un climat empreint de conflits peuvent expliquer cette sortie de la concession. De plus, certains émigrés ayant vécu dans de meilleures conditions au cours de leur parcours migratoire ont envie de les reproduire, ce qui est presque impossible au sein des grandes concessions paternelles. Mais, cette motivation d'acquérir une parcelle, de la construire pour avoir un chez soi est marginale car en général, les émigrés construisent pour d'autres raisons.

– **L'investissement immobilier comme moyen de sécurisation de l'argent gagné dans l'émigration**

Cette motivation n'est intelligible que restituée dans le contexte historique. Dans leur introduction à l'étude sur les *Entreprises et les Entrepreneurs africains*, Stephen Ellis et Yves Faure⁷⁴ insistent sur cette nécessité de « contextualiser les entreprises et les entrepreneurs ». Les premiers émigrés ressortissants de Ourossogui ayant véritablement réussi dans la migration sont les diamantaires. L'importance de l'accumulation financière ajoutée à l'omniprésence du risque⁷⁵ dans le trafic diamantifère ont vite fait de pousser les émigrés à sécuriser ce qu'ils ont engrangé. Ils ont d'abord acheté du bétail (bovins) avant de se tourner vers des investissements plus sûrs comme l'immobilier. C'est donc d'abord à Dakar qu'ils achèteront des maisons avant d'investir dans la production foncière et immobilière devenue un créneau porteur à Ourossogui.

Pour les jeunes générations, le choix d'investir dans l'immobilier obéit aussi à une logique de sécurisation des ressources engrangées dans la migration. Par ailleurs, il est essentiel de choisir le mode de sécurisation. Le mode de sécurisation choisi l'est donc en fonction de son caractère à la limite inaltérable. On aime répéter ici que « *l'or et la terre ne pourrissent pas* », autrement dit une parcelle ou une maison peuvent résister pas longtemps à l'usure du temps contrairement à d'autres ressources.

⁷⁴ Ellis S. et Faure Y.-A., Introduction à *Entreprises et Entrepreneurs africains*, Paris, Karthala-Orstom, 1995, pp. 5-33.

⁷⁵ Un risque qui peut être mesuré en terme d'expulsions des zones et des pays miniers mais aussi et surtout en terme d'emprisonnements.

– **L’investissement immobilier comme moyen permettant de faire fructifier l’argent gagné dans l’émigration**

Deux mots reviennent ici dans tous les discours, ce sont les termes de *ligorgal* et de *commercial*. *Ligorgal* dérive de *liguey* qui signifie travail et/ou de *ligadé* qui signifie travailler. *Ligorgal* peut être traduit par outil de travail, comme une hache, une houe ou une charrette ou un taxi. La maison construite est donc considérée comme un outil de travail, un moyen permettant d’exercer une activité génératrice de revenus. Le fait que la maison construite soit un outil de travail devant générer des revenus se lit à travers même l’architecture de la construction mais aussi à travers l’utilisation maximale de l’espace disponible sur la parcelle. Sur le plan architectural, les maisons sont construites sous forme d’appartements destinés donc à loger des ménages indépendants (photo n° 12). Quant à l’espace de la parcelle, il est utilisé au maximum (photo n° 13), ce qui conduit à une densification de l’habitat. La maison construite ne peut devenir ce *ligorgal*, cet outil de travail que lorsqu’elle est mise en location. Pour mettre encore plus en évidence ce rôle générateur de revenus assigné à l’immobilier, on parle de *maisons commerciales* ou de *commercial* tout simplement, par allusion aux boutiques et aux autres commerces.

Plus qu’une allusion, on peut parler de similitude entre les boutiques et les commerces en général et l’immobilier dans les objectifs que s’assignent les émigrés quand ils investissent dans ces secteurs. En effet, beaucoup d’émigrés, certes « retraités » de l’émigration ont, d’abord en ce qui concerne Ourosogui, investi dans le commerce de denrées alimentaires, avant de pénétrer le créneau de l’immobilier locatif. Mais lorsque l’immobilier est devenu plus rentable, certains n’ont pas hésité à abandonner le commerce pour se reconvertir entièrement dans le logement locatif. Cette reconversion est dictée par la faiblesse de la rentabilité du commerce de denrées alimentaires, faiblesse elle-même liée aux devoirs de solidarité auxquels sont assujettis ces commerçants. Ces devoirs de solidarité peuvent être dictés par un besoin de fidéliser une clientèle politique. Ainsi, A.T., leader politique a dû abandonner le commerce de denrées alimentaires car ses militants de base venaient prendre des denrées à crédit mais ne payaient pas leurs dettes. Les rapports entre leaders et militants lui interdisaient d’exiger un remboursement des dettes contractées. Mais ces devoirs de solidarité peuvent aussi avoir pour cadre le cercle familial étendu. Ainsi, M.L., est un émigré revenu définitivement à Ourosogui à la demande de ses frères eux mêmes émigrés. Il gère le patrimoine immobilier de la famille,



Photo n° 12 : Construction d'appartements individualisés : l'usage locatif se lit dans le style architectural (source : Sall, 2002)



Photo n° 13 : Densification maximale de la construction : l'objectif est de rentabiliser au maximum le *ligorgal* (outil de travail) (source : Sall, 2002)

qu'il a d'ailleurs développé à partir de la seule maison laissée par son père⁷⁶. Il a du aussi abandonner le commerce de denrées alimentaires pour se reconvertir dans la quincaillerie. Mais comme ses parents venaient toujours prendre du matériel sans jamais rembourser, il a décidé d'un commun accord avec sa mère de se lancer dans le logement locatif.

« J'ai trouvé que la gestion de la boutique alimentaire était difficile car nous avions une grande famille et il y avait beaucoup de social à faire, les gens venaient tous demander. J'ai dit donc à la mère que je veux me lancer dans la quincaillerie (fer, ciment) car les gens ne viendraient pas demander ces produits. En 1995 j'ouvrais donc une quincaillerie mais malgré cela les gens venaient demander. J'expliquais donc à la maman que je me lançais dans la construction de maisons à usage locatif sans laisser la quincaillerie. »

– L'investissement immobilier comme moyen de reproduction des logiques traditionnelles

M.L. a, à la demande de ses frères cadets émigrés, renoncé à l'émigration pour se consacrer à la gestion de la famille⁷⁷. Opposé à toute division de l'héritage laissé par leur défunt père, il décide de faire fructifier cet héritage constitué d'une seule terrasse (maison en dur dont le plafond est coulé dans du béton). M.L. cherchait ainsi à obtenir un nombre de maisons égal à celui de ses frères, de façon à faciliter l'héritage :

« Là où nous nous trouvons⁷⁸, c'était pour le vieux, c'est lui qui a construit la terrasse et des gens y louaient. Quand il décéda en 1992, je divisais la maison et je construisais l'autre partie. C'est avec le bénéfice généré par la quincaillerie que j'ai construit la maison. Puis en 1994, je divisais la parcelle que j'avais achetée et je construisis deux terrasses. Puis je revins dans cette maison pour y élever un étage (un niveau) toujours avec l'argent généré par la quincaillerie et avec l'argent généré par le loyer et aussi avec les sous envoyés par les frères. En 1996, je posais un étage sur cette terrasse construite par le vieux. En 1997 je repartais au Gabon encore. En 1998 je revins en même temps que mes frères. À la mort de mon père, les gens voulaient partager les biens (héritage) mais mon objectif était d'aider mes frères à réussir tout en fructifiant les avoirs au

⁷⁶ Cette maison est différente de la concession paternelle.

⁷⁷ La famille regroupe ici son ménage et celui de ses frères émigrés.

⁷⁸ C'est-à-dire le lieu de l'entretien.

point d'avoir cinq maisons, soit le nombre des enfants. En 1998, nous fîmes tous réunis car mes deux jeunes frères venaient d'arriver. Je leur dis qu'il y avait cinq maisons et nous mîmes un nom sur chaque maison et nous appelâmes un enfant « qui ne connaissait rien » et nous lui demandâmes de choisir. La première maison qu'il tira fut attribuée au cadet de la famille. C'est ainsi que toutes les maisons furent attribuées successivement du cadet jusqu'à l'aîné que je suis. Cependant, si aujourd'hui chacun sait ce qu'il a reçu du vieux, c'est comme si rien n'a été partagé car tout l'argent issu de la location est géré de façon communautaire. »

En fait, M.L. n'est pas opposé à la procédure traditionnelle d'héritage dans la mesure où il voulait seulement différer celle-ci pour faire fructifier cet héritage afin d'en rendre la répartition entre les héritiers plus aisée. Cet héritage constitué d'une seule maison et d'une quincaillerie est donc ainsi augmenté pour générer un héritage de 5 maisons, soit le nombre d'héritiers. Ce cas montre donc l'enclassement de la production foncière et immobilière dans la reproduction des logiques traditionnelles, dans la mesure où elle est mise au service des règles successorales en vigueur dans la société.

– **L'investissement immobilier comme stratégie de transfert au niveau local des obligations domestiques de l'émigré**

G.T. est né en 1959. Il est originaire d'un village distant d'une dizaine de kilomètres d'Ourossogui. Après des études coraniques, il entame en 1976 l'apprentissage de la maçonnerie auprès de son oncle (le frère de son père), apprentissage sanctionné par le grade de maître-maçon. En 1980, il se marie avec sa cousine. Conscient qu'il ne peut réaliser ses rêves qu'en émigrant, il décide de tenter en 1984 l'émigration. Malgré l'opposition de son oncle qui veut le garder auprès de lui, il part en 1984 pour Bangui (Centrafrique) avant de se fixer à Libreville où il est tâcheron dans le domaine de la maçonnerie. Puis en 1987, il ouvre avec l'un de ses frères (cousin) un commerce de produits alimentaires avant d'ouvrir une boutique de vente de chaussures au marché de Libreville. En 1991, ils vont se ravitailler en Italie pour les chaussures avant de commencer un an plus tard à aller acheter des sacs et des chaussures à Paris. En 1997, venu passer quelques jours au village, on lui parle du développement d'Ourossogui, il décide d'acheter une parcelle à 3.000.000 francs CFA. Par la suite, on lui propose une autre parcelle qu'il juge intéressante, il appelle son cousin resté au Gabon pour lui en parler. Ce dernier décide d'acheter la parcelle à 850.000. Avant de repartir, son jeune frère qu'il avait formé et qui est lui-même devenu un maître-maçon,

construisit sous sa supervision les deux maisons. Le grand frère n'a pas payé les frais de construction, car à travers ses envois, il entretient toute la famille, y compris le ménage de son jeune frère. La maison finie avant même que son séjour au Sénégal ne soit terminé, il la donne en location. Le bâtiment comportant 4 pièces et deux débarras est loué à 58.000 francs. En 2001, étant au Gabon, il achète auprès d'un célèbre commerçant une parcelle à 2.800.000 francs CFA. C'est sur cette parcelle en cours de construction que nous avons recueilli son récit. C'est aussi le jeune frère qui construit gratuitement cette maison composée de deux appartements. Chaque appartement est composé de trois chambres, de toilettes et d'une douche et d'une cuisine. G.T. a aussi ouvert un magasin de vente de denrées alimentaires géré par son neveu. C'est ce neveu qui va récupérer à la fin de chaque mois l'argent provenant de la location. L'argent est versé sur le compte de G.T. à la Caisse Nationale de Crédit Agricole (CNCA). G.T. avait donné une procuration à un de ses jeunes frères avant que ce dernier n'émigre en Italie. La procuration permettait d'accéder au compte de G.T. pour parer à tout besoin urgent de la famille.

L'argent provenant de la location sert donc dans certains cas à solutionner des problèmes survenant dans les familles. Il peut aussi être utilisé pour les dépenses de ravitaillement et la *dépense* de la famille. Cela décharge l'émigré de l'obligation d'envoyer mensuellement ou régulièrement de l'argent pour assurer les dépenses domestiques. Cela le décharge aussi de recourir au prêt chez le commerçant si la famille est confrontée à un besoin urgent. L'investissement dans le domaine immobilier apparaît donc ici comme étant une stratégie de transfert au niveau local des obligations domestiques auxquelles était astreint l'émigré. En ayant une maison mise en location à Ourosogui, l'émigré crée les conditions d'une mobilisation locale

b. La construction des maisons des émigrés

– Un système de contrôle à distance bien verrouillé

Absents du pays parfois plusieurs années, les émigrés ne peuvent pas matériellement s'occuper de la construction de leurs maisons. Ils sont donc obligés de confier la construction à des personnes présentes au pays. Certes, il arrive que des émigrés profitent de leur séjour au pays pour commencer et parfois terminer la construction de leur maison mais ce sont là des cas marginaux. En effet, dans la plupart des cas, les émigrés chargent les commerçants de construire leurs maisons. Cette procuration faite aux commerçants a plusieurs justifications :

- d’abord, comme nous nous l’avons déjà expliqué, l’émigré préfère confier la construction au commerçant qui, compte tenu de sa situation financière, est moins tenté d’abuser des sommes envoyées par l’émigré que les parents de ce dernier. D’ailleurs, et c’est cela l’élément substantiel de la confiance entre l’émigré et le commerçant, si le commerçant était amené à abuser de l’argent de l’émigré, il pourrait le rembourser aisément ;
- ensuite, c’est le commerçant qui est l’interlocuteur à Ourossogui des maçons et de tous les tâcherons opérant dans le secteur du bâtiment.

Cette procuration faite aux commerçants pour la construction n’est qu’un élément du système de verrouillage mis en place par l’émigré pour minimiser les détournements et les abus sur les sommes envoyées. Ce système de verrouillage est articulé autour de deux éléments :

- le premier élément est le retrait de la gestion financière de la construction aux membres de la famille et ce au profit des commerçants. La mise à l’écart des membres de la famille dans la gestion directe (financière) de la construction traduit chez l’émigré une volonté de se prémunir contre des abus qu’on ne peut sanctionner en raison de l’étroitesse et de la sacralité des liens familiaux. Et pour les membres de la famille, la tentation d’abuser est toujours présente car comme le dit Y.D.⁷⁹, « l’argent n’est pas bon », autrement dit, il est très tentant. Or, cette tentation d’abuser de l’argent envoyé par l’émigré est renforcée par l’impunité qu’offre les liens familiaux en cas d’abus. Quant à la procuration faite aux commerçants, elle est une sorte de souscription d’une police d’assurance car comme nous l’avons vu, la confiance tacite établie avec le commerçant ne signifie pas que l’émigré exclut que le commerçant abuse de son argent, mais que dans ce cas échéant, il était certain de pouvoir se faire rembourser parce que le commerçant possède une solide assise financière ;
- le second élément est l’implication de la famille au niveau de la supervision de la construction. En effet, il y a toujours un membre de la famille qui est désigné par l’émigré pour surveiller l’état d’avancement du chantier et s’assurer que tout se déroule normalement. Cette personne est en contact permanent avec le maçon et le commerçant. Rendant compte directement à l’émigré, le membre de la famille est donc chargé de surveiller le commerçant. Cette mission confiée à un membre de la famille a aussi un rôle psychosocial en ce sens qu’il atténue la frustration de la famille écartée de la gestion financière directe de la construction.

⁷⁹ Emigré établi à Brazzaville et dont nous avons recueilli le récit.

Le commerçant est donc chargé de recruter le maçon. Chaque commerçant est en relation avec plusieurs maçons ayant des niveaux de qualification différents. En fonction du niveau de technicité exigé par la construction, il sait à quel maçon il fera appel.

– L’univers des maçons : des entreprises familiales

Le terme d’entreprise est un ici un peu abusif car il ne renvoie pas à une structure formelle mais à un regroupement informel de personnes liées le plus souvent par des liens de sang.

A.T. est un de ces maçons en relation avec les commerçants. Sous sa direction, travaille cinq maîtres-maçons et huit apprentis-maçons.

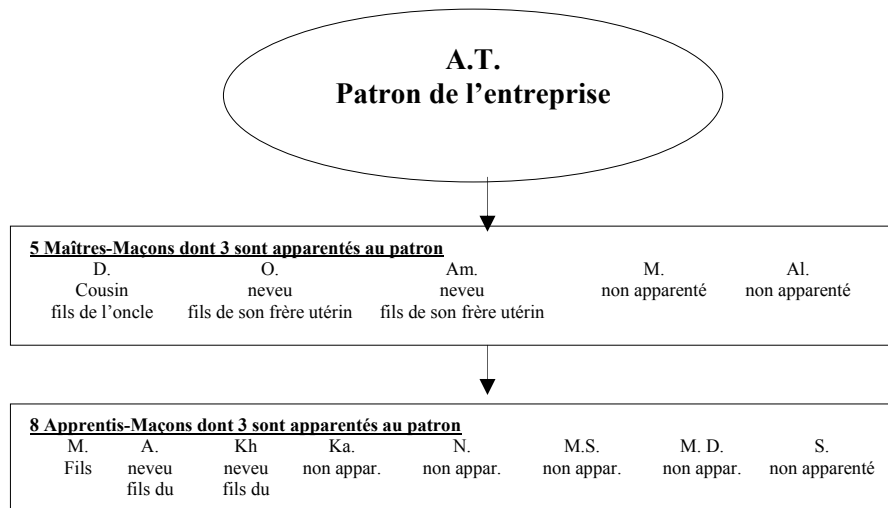


Schéma n° 1 : Structure de l’entreprise familiale de maçonnerie dirigée par A.T.

Les 5 maîtres-maçons sont en réalité les bâtisseurs. Ce sont eux qui font l’essentiel du travail (construction des murs, dallage). Quant au patron, il est surtout présent lors de la réalisation d’opérations délicates comme la fondation. Cependant, il passe quotidiennement au niveau des chantiers pour contrôler la progression de ceux-ci. En effet, le patron gère généralement plusieurs chantiers en même temps. Tous les membres de l’entreprise ne travaillent ensemble sur un même chantier qu’au démarrage de celui-ci, plus précisément lors de la phase de fondation. Lorsque cette phase est achevée, le patron détache un maître-maçon et quelques apprentis sur le chantier.

Seuls les maîtres-maçons sont rémunérés par le patron. Cette rémunération est payée en différentes tranches puisqu'elle est calquée sur le mode paiement des honoraires du patron, ce dernier percevant les honoraires en plusieurs tranches que nous préciserons. Quant aux apprentis, ils ne perçoivent aucune rémunération. Cependant, à l'occasion des fêtes traditionnelles musulmanes, le patron leur donne une certaine somme d'argent. Cette absence de rémunération des apprentis-maçons s'explique par le fait que la transmission des connaissances aux apprentis est déjà perçue comme un énorme service rendu à ces derniers. L'apprenti ne réclamera rien et n'exigera rien de son patron. Mieux, il lui vouera un respect à la limite du sacré. De cette soumission profonde au patron dépendra la bénédiction qui sera donnée à l'apprenti au terme de son apprentissage et au moment il sera « libéré⁸⁰ », c'est-à-dire lorsqu'il commencera une carrière solo. Cette bénédiction du patron est sensée lui ouvrir les portes de la réussite alors que sa malédiction condamnerait son entreprise ultérieure. L'apprentissage qui se fait généralement à l'intérieur du cercle familial revêt parfois un caractère mystique. Ainsi A.T. raconte les circonstances qui ont entouré la mort de son père qui dirigeait l'entreprise familiale dans laquelle lui même a été formée :

« Le dernier bâtiment que le vieux devait construire appartenait à W. une femme. C'était en 1985. En réalité, depuis 1979, c'est lui qui négociait les bâtiments mais c'est moi qui les construisais. Pour ce dernier bâtiment qui lui avait été confié, c'est aussi moi qui le construisais. Un jour, il quitta le village et vint voir l'état d'avancement du bâtiment. Il trouva que j'avais terminé de construire le bâtiment. Il rentra au village et le lendemain, il me fit venir. Il me dit qu'il avait désormais rempli sa mission. Le soir même, il mourrait ».

c. La construction proprement dite de la maison de l'émigré

La construction proprement dite peut être précédée d'une séance de bénédiction de la maison à construire. Cette bénédiction a pour but de préserver la maison de la malédiction et d'en faire un havre de paix. Cette bénédiction peut consister en un enfouissement de gris-gris en des points précis de la maison ou en une récitation de versets et de formules ponctuée de jets de salive en des points aussi précis. Ce besoin de bénir la maison se fonde sur la relation existant dans la société *halpular* entre certaines ressources et la malédiction. En effet, dans la société *halpular*, la parcelle (ou la maison) font partie de ces ressources qui portent en elles la « gaffe »,

⁸⁰ Libéré.

c'est-à-dire des ressources potentiellement porteuses de malédiction pour la personne qui les acquiert. Elles ont donc besoin d'être exorcisées. Ce n'est que lorsque cette opération d'exorcisation n'est finie que l'on peut s'atteler à la construction.

Avant d'entamer la construction, l'émigré et le commerçant et travers ce dernier le maçon, s'entendent sur les questions pratiques afférentes à celle-ci, notamment sur l'architecture de la maison et sur les modalités de versement de l'argent. En effet, l'émigré peut demander une maison « *clés en mains* » tout comme il peut verser l'argent en tranches.

Lorsque l'émigré veut une maison « *clés en mains* »⁸¹, il sera procédé à une estimation totale du coût de la construction et l'émigré décaissera intégralement et d'un seul coup la somme estimée. Cette somme sera envoyée au commerçant qui à son tour décaissera au fur et à mesure que le bâtiment avancera. La maison finie sera donc livrée à l'émigré « *clés en mains* ». Cette procédure de commande de maison est généralement le fait des émigrés les plus fortunés. Si l'émigré ne demande pas une maison « *clés en mains* », soit parce qu'il n'a pas les moyens de décaisser d'un coup la somme totale prévue, soit parce que pour une autre raison, il n'en a pas envie, il optera pour l'autre modalité de paiement consistant en versements égaux. Ici, on parle de tranches. Généralement, il y a quatre tranches versées à des stades précis de la construction :

- la première tranche est versée au démarrage de la construction, lors de la phase appelée ici de *tracement* (traçage) ;
- la seconde tranche est versée au *rasement*, c'est-à-dire lorsque les murs atteignent le plafond ;
- la troisième tranche est versée lors du « *dallage*⁸² » du plafond ;
- et la quatrième et dernière tranche est versée à la finition des travaux.

Etant absent pays, l'émigré reçoit généralement les photos de sa demeure. À son retour, il apportera un cadeau au commerçant. Ce cadeau peut être soit un téléphone portable – ici, on dit un *alizer*⁸³, soit une montre ou un autre cadeau. Ce cadeau peut être accompagné d'une somme d'argent dont le montant n'est pas fixe. De toute façon, le commerçant aura largement gagné dans cette construction dans la mesure où étant généralement *quincailleur*, il aura été le fournisseur exclusif de tout le matériel utilisé dans la construction. Le bâtiment terminé, l'émigré peut donner la maison en location. C'est une autre phase de la production foncière et immobilière mais que nous n'aborderons pas dans cette thèse.

⁸¹ On dit aussi qu' « *il demande les clés* ».

⁸² Ce terme est peut être impropre. Il désigne ici le coulage de la toiture dans du béton.

⁸³ Nom de l'opérateur local de téléphonie mobile comme Proximus, Mobistar, etc.

Dans ce chapitre, nous avons passé en revue les acteurs et leurs évolutions sur des étapes précises du processus de production foncière et immobilière. Nous avons aussi abordé certaines de leurs pratiques qui sont la traduction concrète de leurs stratégies foncière et immobilière. Ces pratiques ont cependant besoin, pour des raisons d'intelligibilité, d'être systématisées. Ce sera l'objet du chapitre 5.

4.2.2.6 *Résumé synthétique des phases, des acteurs et de leurs activités sur la scène foncière et immobilière à Ourossogui*

Nous pouvons essayer de synthétiser la production foncière et immobilière à Ourossogui à travers le tableau 6 à la page suivante.

1. Le processus de production foncière et immobilière se caractérise par la diversité des acteurs qui s'y déploient. Il se caractérise aussi par la diversité des ressources mobilisées par les acteurs ainsi que par la variété de leurs logiques d'action.

Les groupes d'acteurs peuvent être distingués sur la base de quelques critères.

- L'homogénéité du groupe est un critère de distinction. Certains groupes sont homogènes, les autres ne le sont pas. Les groupes d'acteurs que nous considérons comme étant les véritables animateurs de la scène foncière et immobilière sont homogènes. Ils regroupent des personnes à un même univers professionnel : ce sont les commerçants et les émigrés. Le fait de considérer l'émigration comme un métier cadre avec la réalité du terrain. Ici, comme partout ailleurs au Sénégal, lorsque l'on demande la profession exercée par une personne résidant à l'étranger, on vous répondra qu'elle est un émigré.
- Les types de ressources mobilisées, les lieux ainsi que les formes de mobilisation de ces ressources constituent des critères de distinction. Pour obtenir une parcelle lotie, les ressources mobilisées sont relationnelles. Pour vendre une parcelle, pour en acheter ou pour la construire, les ressources mobilisées sont à la fois relationnelles et financières. Les ressources relationnelles structurent le processus de production foncière et immobilière et elles articulent les différentes phases du processus. Elles sont bâties sur des liens de parenté, d'amitié, d'appartenance politique ou sur des intérêts économiques. Ces ressources relationnelles peuvent être aussi des ressources symboliques : on aurait attribué des parcelles à plusieurs marabouts qui ne résident pas à Ourossogui⁸⁴.

⁸⁴ Derrière cette attribution qui fait serment d'allégeance, il y a une volonté d'assurer des appuis solides en cas de problèmes.

Tableau n° 6 : Classification des acteurs selon leur phase d'intervention sur la scène foncière et immobilière

Phases	Descriptif de la phase	Groupe d'acteurs le plus actif au niveau de la phase	Ressources mobilisées	Processus et lieu de mobilisation	Activité du groupe d'acteurs le plus actif
Acquisition foncière primaire	Obtention de parcelles lors des lotissements	Résidents ⁸⁵ de Ourossogui et des localités voisines	Relationnelles (politiques, parentales, amicales, etc.)	User de ses relations en particulier sur le plan politique pour avoir une parcelle	Faire une demande de parcelle, la déposer au secrétariat ou la remettre « main à main » suivant les affinités politiques, parentales ou amicales.
Acquisition foncière secondaire	Achat des parcelles loties	Commerçants	Financières	Local : commerce à Ourossogui Interface local/supra-local : Courtage foncier et immobilier	Achat à bas prix des parcelles loties auprès de leurs attributaires qui les vendent pour diverses raisons : assurer la dépense quotidienne, émigrer ou aider quelqu'un à le faire, organiser le mariage de son fils ou de sa fille, réfectionner sa maison dans les quartiers traditionnels.
Valorisation primaire	Clôture des parcelles (mur)	Commerçants			Clôture des parcelles pour les sécuriser et surtout pour les rendre plus attrayantes mais aussi répercuter de façon exagérée ce coût sur le prix de vente de la parcelle.
Acquisition foncière tertiaire	Vente des parcelles clôturées aux émigrés	Commerçants	Relationnelles réseau d'émigrés établi sur la base d'une confiance ⁸⁶	Interface local/supra local	Sur la base de la confiance , le commerçant peut démarcher les émigrés appartenant à son réseau
	Rachat des parcelles clôturées auprès des commerçants	Emigrés	Financières	Supra local : L'argent provient de l'émigration	Les émigrés demandent aux commerçants qui géraient déjà leurs ménages de leur acheter des parcelles.
Valorisation définitive	Construction des parcelles et mise en location	Emigrés comme groupe mandant et Commerçants comme mandataires ou exécutants			Les émigrés chargent les commerçants de la construction. Le commerçant choisit dans son réseau de maçons celui qui répond le plus à l'exigence technique de la construction demandée par l'émigré. Le commerçant peut s'occuper de la location.

⁸⁵ Présents et absents car les émigrés surtout ceux qui sont originaires de la localité obtiennent des parcelles. Dans ce cas, ce sont les membres de la famille présents à Ourossogui qui s'occupent des formalités de demande de parcelles.

⁸⁶ Cette confiance est très rationnelle : l'émigré en confiant au commerçant l'argent de la gestion de son ménage ou l'argent destiné à la construction, n'exclut pas que celui-ci détourne son argent mais il sait que dans ce cas échéant, le commerçant a les moyens de rembourser.

- Les logiques qui sous-tendent les actions des acteurs constituent aussi un critère permettant de distinguer les groupes d’acteurs, les uns des autres. Les logiques sont :
 - sociales et symboliques : attribution d’une parcelle lotie à un ami, à un parent ou à son marabout ;
 - clientélistes : attribution d’une parcelle à un militant ;
 - économiques : survie (attributaire vendant sa parcelle pour assurant les dépenses domestiques), spéculation (commerçant achetant des parcelles pour les revendre aux émigrés), rente (émigré construisant une maison pour la mettre en location), etc.

2. Le processus de production foncière et immobilière est ségrégatif. Il montre deux types d’acteurs : les uns sont puissants, les autres sont vulnérables. Les puissants sont les émigrés qui engrangent la rente foncière et immobilière et les commerçants qui empochent la plus-value du commerce de parcelles. Les vulnérables sont les attributaires qui, tenaillés par des besoins immédiats, s’empressent de vendre leurs parcelles à des prix compris entre 50.000 francs et 100.000 francs CFA.

- 3.** Les pratiques des acteurs sont caractérisées par :
- leur opacité : les acteurs cachent leurs actions ;
 - leur hybridité : les pratiques des acteurs sont un mélange d’éléments tirés de plusieurs répertoires : règles étatiques, des règles coutumières, formel, informel, etc.
 - leur opportunisme : les acteurs cherchent à tirer le maximum de profits des situations qui se présentent ;
 - leur rationalité : les pratiques sont régies par des principes et sont dosées, c’est-à-dire adaptées aux situations ;
 - leur décalage par rapport aux lois et règlements : les acteurs se bornent à essayer de se conformer aux lois et règlements.

L’étude de ces caractéristiques sera l’objet du chapitre 5.

Chapitre 5

Essai de caractérisation des pratiques foncières et immobilières à Ourossogui

Un des objectifs spécifiques majeurs que nous nous étions fixés dans cette étude était de décrire et de caractériser les pratiques foncières et immobilières à Ourossogui. Cette caractérisation des pratiques permet de mieux appréhender les acteurs et de mieux cerner leurs logiques d'action.

Lorsque l'on examine de près les pratiques foncières et immobilières à Ourossogui, quatre caractéristiques semblent se dégager. Ce sont :

- leur opacité ;
- leur décalage par rapport aux lois et aux règlements ;
- leur hybridité ;
- leur opportunisme ;
- et leur rationalité.

5.1 Caractéristiques des pratiques foncières et immobilières

5.1.1 Des pratiques foncières opaques

L'opacité semble être une caractéristique générale des pratiques foncières et immobilières à Ourossogui. Cette opacité se mesure en croisant les récits des personnes rencontrées. Nous avons donc essayé de procéder au rapprochement entre ce que les personnes nous disent pendant les récits ou lors des entretiens informels et leurs pratiques que nous avons pu découvrir à travers d'autres récits ou d'autres discussions informelles. C'est en fait la méthode des récits croisés.

Cas 1 : Confrontation de deux récits : celui de la dame F.A. et celui de son fils M.D.

Cas 2 : Confrontation du récit de M. et de l'entretien informel avec le commerçant D.B.

Cas 3 : Confrontation entre le récit de A.M.B. et de M.D.

Cas 1 : Récits croisés de la dame F.A.D. et de celui de son fils M.D.

F.A.D. est au moment de l'entretien une veuve de 71 ans. Elle appartient à l'une des trois familles régnautes d'Ourossogui. Elle s'était d'abord mariée avec un cousin avant de se remarier avec un autre à la mort du premier. Elle vécut avec ces maris au sein de la concession familiale. Puis à la mort de son second mari, elle vint s'établir dans le quartier Moderne qui portait en ce temps le nom de Sinthiane, où elle avait une parcelle. C'est son oncle N. un ancien fonctionnaire qui avait démissionné de l'administration avant d'émigrer en France qui lui avait « coupé » cette parcelle. Après la mort de son second mari, son fils¹ qui travaillait dans la restauration à Dakar lui envoya de l'argent pour construire un bâtiment « *gablin* »² sur la parcelle. Elle fut ainsi l'un des premiers habitants du quartier et est par conséquent contemporaine du phénomène du « *Waw koda* », c'est-à-dire des occupations irrégulières de l'espace. Elle a donc assisté mais aussi pris part à ces occupations en prenant une parcelle à côté de sa nouvelle demeure, une parcelle qu'elle prit soin de clôturer pour montrer qu'elle était déjà prise. Mais lorsque je l'interroge sur ce qu'il est advenu de la parcelle, elle me répond qu'elle a été confisquée lors du lotissement, à cause précisément du fait qu'elle n'a pas été mise en valeur. Je lui ai ensuite demandé, compte tenu de son statut social (membre d'une des trois familles régnautes), pourquoi elle ne s'est pas opposée à cette expropriation. Elle me répondit que, par nature, elle avait peur du pouvoir.

Puis quelques jours plus tard, je parvenais à recueillir le récit de son fils M.D. Ce dernier a tenté l'émigration en Gambie avant de partir pour la Côte d'Ivoire. Dans ce pays, il a d'abord vendu des boissons chaudes (café et chocolat) avant de faire faillite. Cette faillite serait liée à l'instabilité politique provoquée par le coup d'état du défunt général Guéï. Il abandonna donc la vente de boissons avant d'être portefaix au port d'Abidjan avant de se résoudre à rentrer au Sénégal en août 2000. De retour à Ourossogui, il a mis à profit son adhésion à une tendance politique pour avoir une parcelle. Il se définit comme un « *minébar* », une déformation du mot manœuvre et qui désigne une personne ne refusant aucune offre de travail manuel. C'est

¹ Aujourd'hui décédé.

² Très en vogue durant cette période, le *gablin* est une construction dans laquelle les murs sont en banco mais sont recouverts d'une couche de ciment et le toit est formée d'un assemblage de tôles de zinc qui se rejoignent au milieu du toit formant ainsi une voûte. C'est cette forme de toit en voûte qui distingue le *gablin* du *demi-en-dur* dont le toit aussi en zinc a une seule et légère pente.

lorsqu'il aborde l'origine des fonds qui ont servi à construire leur nouveau bâtiment que M.D. avance des faits contredisant entièrement les propos tenus par sa mère dans son récit. Il souligne que la construction du nouveau bâtiment avait été confiée à un vieux maçon reconverti en entrepreneur et que c'est justement ce vieux maçon qui les avait aidés à vendre la parcelle dont sa mère affirmait la confiscation lors du lotissement. L'argent tiré de la vente de la parcelle avait donc servi à construire le nouveau bâtiment.

« Mais c'est un vieux sérère installé ici depuis de longues années et à qui nous avons confié la construction du bâtiment, qui nous a aidé à vendre la parcelle. Le vieux sérère est même marié avec une halpular de Ourosogui. Je le connais depuis longtemps car c'est un voisin, un ami. Lorsqu'il travaillait encore comme maçon, à chaque fois il me recrutait comme manœuvre au niveau de ses chantiers moyennant une rémunération journalière variant de 1.250 à 1.500 francs CFA. Il était un maçon mais maintenant qu'il est vieux, il exerce plus ses talents de voyant et de marabout que celui de maçon. Cependant, il arrive qu'on lui confie des travaux de construction. Il recrute alors un maçon qui travaille sous sa supervision. Nous avons donc demandé à ce vieux de nous aider à vendre la parcelle. C'était en février 1999. Nous lui avons dit notre prix : 1.500.000 francs. Il est allé donc voir S.M. un grand commerçant qui est un ancien émigré. Il s'est plutôt reconverti dans l'achat de parcelles qu'il clôture d'un mur avant de les revendre aux émigrés. La clôture murale est destinée à mieux rendre visible³ la parcelle et la rendre plus attractive⁴ de manière à amener l'acheteur à verser une forte somme d'argent. Après un conciliabule, le vieux maçon et le commerçant tombèrent d'accord sur la somme de 850.000 francs. Mais lorsque nous allâmes ensemble voir la parcelle, le commerçant voulut s'arc-bouter sur le somme de 800.000 mais je tins bon et finalement, le commerçant acheta la parcelle à 850.000 francs. En réalité, nous aurions pu vendre la parcelle à un prix beaucoup plus intéressant mais comme nous étions pressés, car notre bâtiment devait être achevé et nous avions donc besoin d'argent. Après la vente, nous avons donné une gratification⁵ à notre maçon. »

³ Yiyidé.

⁴ Yididé.

⁵ « Santaas » (pourcentage).

En réalité, la parcelle n'avait jamais été confisquée. Elle a été vendue et l'argent a été utilisé pour construire le nouveau bâtiment dans lequel loge la famille. En d'autres termes, tous les propos ainsi que l'argumentaire⁶ avancés par la mère de M.D. dans son récit tendaient à cacher la vente de la parcelle.

Cas 2 : Récits croisés de M. et de D.B.

Dans son récit, M. a dit qu'il avait été attributaire d'une seule parcelle pendant le lotissement de 1996 et que lors des lotissements suivants, il n'en a pas obtenu. Ce qui nous a semblé bizarre compte tenu du fait que sa position le prédisposait à obtenir **au moins** une parcelle. La personne justifia ce fait par le règlement qui veut qu'une personne déjà attributaire d'une parcelle lors d'un lotissement ne puisse pas bénéficier d'une autre lors d'un lotissement. Je terminais donc de recueillir son récit et repartais avec mes doutes qui reposaient sur des informations contradictoires auxquelles j'avais pu accéder. Quelques jours plus tard, le hasard m'amena dans la matinée du 18 décembre 2002 à nouer une discussion avec un de ces commerçants qui sont les intermédiaires des émigrés dans l'accès à la propriété foncière et immobilière. En réalité, je m'étais présenté chez le commerçant qui n'avait pas manqué de me demander d'où je venais. Et lorsque je lui dis que je venais de Belgique, il vit immédiatement en moi un des émigrés fortunés, cherchant à acheter, soit une parcelle, soit une maison. De mon côté, je rentrais complètement dans le jeu et savais que dans cet habit d'émigré que l'on m'avait fait endosser, j'accéderais à toutes les informations que je voulais. J'affirmais donc être intéressé par la parcelle et pour mieux ferrer mon commerçant, je lui dis que le prix que j'étais disposé à payer pour une parcelle ne lui conviendrait pas. Au Sénégal, on sait d'avance que la tactique de tout bon commerçant est d'amener le client à donner un prix et par la suite agir de telle façon à le pousser à augmenter ce premier prix. Ainsi, il déploya tous les artifices pour me vendre une parcelle. Il en avait plusieurs, clôturées d'un mur ou non. Pour me convaincre, il me montra même les papiers d'une parcelle qu'il venait de vendre dans la matinée à un émigré qui venait du *Damga*.

Je lui dis que je veux prendre le temps de réfléchir. Mais, j'avais déjà une ouverture et il fallait que je l'exploite. C'est ainsi qu'il me fit le récit de sa vie depuis son départ d'Ourossogui pour rejoindre Dakar (le tronçon d'Ourossogui à Linguère, soit 280 km se fit à pied) jusqu'à son entrée dans

⁶ Elle a affirmé, d'une part, que la raison de la confiscation est l'absence de mise en valeur et que d'autre part, qu'elle ne s'était pas opposée à la confiscation de sa parcelle parce que tout simplement elle avait peur du Pouvoir.

le trafic du diamant au Congo. C'est en me racontant son parcours que la personne dont j'avais recueilli le récit passe devant mais prend courtoisement le temps de nous dire bonjour. À cet instant, j'ai redouté que la personne me demande l'état d'avancement de mes recherches, ce qui me démasquerait chez le commerçant. De toute façon, elle-même ne devait pas être à l'aise dans la mesure où à peine qu'elle nous a dit au revoir, le commerçant me dira : « *Cette personne m'a récemment vendu une parcelle* ».

En d'autres termes, elle n'avait pas seulement omis de me dire qu'elle possédait **au moins** une parcelle, mais elle avait affirmé n'avoir possédé aucun patrimoine foncier autre que celui déclaré dans son récit. Les propos du commerçant contredisaient cette déclaration.

Cas 3 : Récits croisés de d'A.M.B. et de M.D.

A.M.B. a 25 ans au moment de l'enquête. Il est originaire de B., un village situé à environ 150 km d'Ourossogui. Son enfance dans ce village fut consacrée à l'apprentissage du Coran et au gardiennage des moutons. Puis en 1986, il rejoint à Ourossogui, son oncle⁷ P.B. Celui-ci est donc son nouveau maître de Coran. Aux côtés du maître, l'élève (*talibé ou almoudo*) va aussi faire l'apprentissage du commerce car le maître cumule sa fonction d'enseignant avec celui de vendeur de lait caillé qu'il fabrique à partir du lait en poudre importé. En 1990, soit quatre années après sa venue à Ourossogui, il termine son apprentissage coranique (*jofnoudé*). Il fait aussi part à son oncle de son désir à lancer dans le commerce de lait. Ce dernier lui donna une certaine somme d'argent qui lui permet d'installer son commerce dans un petit hangar. Il continuait cependant d'habiter chez son oncle et de manger chez lui. En 1992, il repart dans son village pour un long séjour de 5 ans. Il en profite pour se fiancer. Il revient à Ourossogui en 1997 et reprend le commerce de lait. Il érige une première cantine construite avec divers matériaux (zinc, grillage) dont il cimente le sol. Son commerce commençant à se développer, il manifeste auprès de son bailleur son désir d'augmenter la superficie de sa boutique. Ce dernier est d'accord mais lui demande de porter le loyer à 6.000 francs, ce qu'il accepte.

Avec le développement de son commerce, il veut se rapprocher de son lieu de travail. Il s'installe dans une chambre dans le quartier Mango qu'il partage avec quelqu'un. En fait il a voulu s'installer dans la maison pour une vivre une certaine ambiance car la maison était occupée par d'autres talibés.

⁷ Entendez par là, le frère de son père.

Le bâtiment était en banco. C'est en résidant dans cette maison qu'il est au courant du désir des propriétaires de vendre la maison. Le marabout qui habitait la maison avait déjà fait une offre de 400.000 francs CFA, une offre que les propriétaires refusèrent. A.M.B. décide alors d'acquérir la maison.

« Dans ce bâtiment vivaient des talibés qui étaient originaire de Bodé, le bâtiment était constitué d'une seule pièce et était entouré d'une clôture en bois puis un jour les propriétaires vinrent avertir le marabout et ses talibés qu'ils voulaient vendre la maison pour que ceux-ci cherchent un autre site, ceux là me mirent au courant je dis aux talibés que je voulais acheter la maison. Je voulais construire plus tard la maison pour y habiter, le marabout qui occupait la maison leur avait proposé 400.000 francs CFA mais ils refusèrent. Ayant entendu cette offre, je la retirerai (400.000 f) ils refusèrent et me dirent 500.000 francs. J'achetais donc la maison. Nous allons chercher des témoins A.T.L. (boutiquier) était leur témoin et moi c'était mon père adoptif Pathé qui était mon témoin. J'apportais ma carte d'identité le propriétaire aussi les deux témoins aussi nous partîmes à la mairie. On a fait un papier et on l'a photocopié pour chacun des parties. C'est donc en 1998 que j'ai acheté cette maison quand j'ai acheté la maison, je n'ai pas délogé laissé le marabout ».

En 2001, il décide de revendre la parcelle pour dit-il aider son petit frère à émigrer. Il la revend à 1.500.000 francs. Lorsque je lui demande l'emplacement de la maison, il me répond de façon laconique : « *nder wouro* ». Ce terme qui signifie littéralement « dans la ville » renvoie à une localisation floue d'un lieu.

Je rencontre par la suite M.D., originaire du même village que A.M.B., et qui, par ailleurs, est l'ami de l'oncle de ce dernier. Bien que résidant dans la ville voisine de Matam, il est directement concerné par les problèmes fonciers et immobiliers à Ourosogui car il est gérant de la maison de feu T. D. D., une maison située sur le domaine prévu pour abriter le marché. Il est donc membre du collectif qui s'opposait à la mairie et sur lequel nous reviendrons. Il m'a donné une autre version que celle tenue par A.M.B. Tout d'abord, la parcelle qu'il a vendue et dont il a prétendu se trouver au centre de la ville était juste la parcelle mitoyenne à sa boutique et sur laquelle s'élève déjà un grand immeuble en construction. Certes, en nous disant que la parcelle vendue est située au centre de la ville, il a dit la vérité mais l'opacité réside dans le fait qu'il ne nous ait pas dit que la parcelle était juste la parcelle mitoyenne.

En considérant ces trois cas de récits croisés, nous en tirons les remarques suivantes :

- la première est qu’il y a un écart considérable entre les discours des personnes que nous avons interviewées et leurs pratiques sur la scène foncière et immobilière. Dans la plupart des cas, les personnes omettent dans leurs récits certains actes concrets qu’ils ont posés sur la scène foncière et immobilière. Ainsi, des personnes que nous avons interviewées et qui ont affirmé n’avoir pas obtenu de parcelles, en avaient réellement obtenu et dans certains cas, ces personnes en usant du système local de prête-noms (*inndé bodjé*)⁸ en avaient obtenu plusieurs en faisant des demandes au nom de leurs enfants parfois mineurs. C’est aussi le cas de ces personnes évoluant dans et autour de l’appareil d’état municipal et dont parfois tous les membres de la famille y compris les enfants parfois non majeurs ont été attributaires de parcelles loties. C’est aussi le cas de cet opposant qui pour mieux fustiger le caractère partial de l’attribution des parcelles nous confiera qu’il n’a pas obtenu de parcelle alors qu’il en a obtenu. D’autres personnes n’omettront pas des faits ou des actes mais dans la restitution de ceux ci, s’emploieront à les travestir. C’est le cas des personnes qui nous ont dissimulé le cheminement officieux qu’elles ont emprunté pour obtenir une parcelle lotie ou de celles qui nous ont caché leurs motivations lorsqu’elles ont décidé de vendre leurs parcelles ;
- la seconde est que le signifiant est présenté de telle manière qu’il force à la conviction. Tout est mis en œuvre pour nous convaincre de l’exactitude du discours. Dans les discours, les pratiques foncières et immobilières sont présentées dans leur conformité vis-à-vis des lois ou des règlements. Ainsi, certaines personnes nous ont affirmé n’avoir pas fait de demande de parcelle pendant le dernier lotissement car elles en avaient obtenu au cours des lotissements précédents et en ne faisant pas de demande, elles affirmaient se conformer au règlement car elles avaient été déjà attributaires de parcelles. D’autres personnes comme F.A.D. justifient le fait qu’elles aient été lésées car elles ne s’étaient pas conformées aux lois. F.A.D a affirmé que la parcelle qu’elle avait conquise par le système de l’occupation irrégulière « *waw koda* » lui avait été retirée car elle ne s’était pas conformée à l’obligation légale de mise en valeur. La référence aux lois et aux règlements dans le discours sert d’exposé des motifs, de justification (*dalilou*) des pratiques. Elle vise à replacer le discours dans le cadre de la légalité et donc à le faire accepter par nous autres qui recueillons le récit. Cette référence aux lois et aux règlements joue un rôle fondamental dans cette stratégie visant à opacifier les pratiques foncières et immobilières.

⁸ Les noms du lièvre.

L'écart qui existe entre le discours et les actes concrets posés par les acteurs sur la scène foncière et immobilière révèle donc l'opacité qui entoure les pratiques foncières et immobilières à Ourossogui. Cette opacité est présente à tous les niveaux de la production foncière, de l'acquisition des parcelles à leur mise en valeur. Elle est aussi et par conséquent observable chez tous les groupes d'acteurs impliqués sur la scène foncière et immobilière. Les éléments de justification qu'ils relèvent de la législation foncière étatique ou de la réglementation consensuelle locale ou encore de la tradition (observation des règles) sont des éléments d'un discours destiné à berner l'interlocuteur (que nous sommes) et à mieux renforcer l'opacité des pratiques. Cette opacité se lit à travers plusieurs dimensions :

- au niveau du choix d'un moment privilégié pour conclure les transactions : la nuit qui est un symbole du mystère dans la culture pular qui affirme que Dieu a créé trois choses dont il ignore leur contenu (l'eau, la femme et la nuit) ;
- au niveau discursif :
 - le recours à un langage codé, ésotérique seulement accessible aux acteurs. On parle d'« affaire » pour désigner une parcelle ou une maison. Ce recours à un langage codé, ce niveau opaque du discours vont dans le sens de la remarque de Paul Mathieu⁹ à propos des marchés fonciers émergents en Afrique. Selon lui, dans les transactions, on évite les termes de « vente » et d'« achat ». Il conclut en se demandant si la terre ne serait pas « une marchandise innommable ? » ;
 - L'omission et le travestissement de faits, des situations et des actes posés sur la scène foncière et immobilière ;
- au niveau de la multitude de procédés empruntés pour dissimuler ce qu'on fait : comment par exemple le haut fonctionnaire multiplie l'intermédiation pour qu'on ne sache pas qu'il est le véritable propriétaire de la parcelle à vendre ; le recours au prête-nom pour dissimuler l'accaparement de parcelles par une seule personne.

Une fois ce constat d'opacité établi, il est nécessaire de s'inscrire dans une nouvelle démarche heuristique pour déterminer la signification et/ou la portée de cette opacité. Pourquoi, existe-t-il un écart entre les pratiques des acteurs et leurs discours, un « *slack* » pour reprendre le terme de Mathieu et de Hesseling¹⁰ ? Pourquoi les personnes interviewées évitent-elles de dire qu'elles ont vendu leurs parcelles ? Pourquoi, à Ourossogui aussi, la « *terre*

⁹ Mathieu P., 2001, *op. cit.*

¹⁰ Hesseling G. et Mathieu P., « Stratégies de l'État et des populations par rapport à l'espace », in Le Bris E. et Le Roy E. (eds), *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 309-325.

est une marchandise innommable » ? Pour répondre à ces questions, il faut faire appel à ce que Blanchet et Gotman appellent la « *régionalisation des représentations* »¹¹. Ils ont élaboré ce concept analytique à partir d'un autre élaboré par Goffman¹², la « *régionalisation des comportements* ». Pour Blanchet et Goffman, « *les représentations ne sont pas formulables n'importe où ni en n'importe quelles circonstances (...) Il peut dès lors devenir déplacé, inconvenant et gênant de parler de la chambre à coucher, symbole de l'intimité à un étranger ; ou il peut être dévalorisant d'évoquer des raisons familiales pour rendre compte d'un changement de carrière ...* ».

De façon similaire, à Ourossogui, les personnes évitent de dire qu'elles ont vendu leurs parcelles car derrière cette dimension économique des ventes se profile une autre dimension sociale et symbolique. La parcelle est une ressource comme tant d'autre dont la finalité est de préserver l'honneur de la personne qui la détient et partant celui de sa famille, de son clan et de son lignage. On a l'habitude dans la société halpular de dire qu'« *on ne peut pas vendre son enfant mais on peut vendre tout autre bien* »¹³ ou que « *le bien (la ressource) ne peut pas empêcher la mort mais il peut préserver de l'opprobre* »¹⁴. Comme nous le disait ce marabout « *si l'on thésaurise, c'est que la marmite a un assureur* »¹⁵, autrement dit, les personnes attributaires de parcelles – qui ont une valeur marchande – ne peuvent pas se permettre de les garder si elles sont confrontées à des besoins vitaux comme l'alimentation. De la même façon que les épouses tenaillées par un besoin incompressible (besoin de nourrir sa famille, besoin d'organiser le mariage d'un fils ou d'une fille), bazonnaient secrètement leurs bijoux en or, les parents n'hésitent pas à vendre leurs parcelles pour prendre en charge les mêmes besoins. La similitude entre les parcelles et les bijoux ne s'arrête pas au fait que les ressources soient utilisées pour résoudre les mêmes besoins mais elle s'étend à l'exigence de confidentialité qui doit entourer leur transaction. Cette exigence de confidentialité est logique dans la mesure où on vend la ressource (parcelle) pour satisfaire des besoins sensibles comme l'alimentation¹⁶ ou pour prendre en charge l'organisation d'événements qui ont un prestige social comme un mariage. Or dans cette société, on ne veut jamais montrer qu'on a faim ou que l'on n'a pas de quoi organiser le mariage de son enfant. Autant la femme attendait la nuit pour aller

¹¹ Blanchet A. et Gotman A., 1992, *op. cit.*

¹² Goffman E., *La mise en scène de la vie quotidienne*, Paris, Editions de Minuit, 1973

¹³ *Bido yéeyetaké koni djawdi iné yéeyé.*

¹⁴ *Djawdi hadata maydé kono ina hada koyéré.*

¹⁵ *So won ko mofia, tawat won ko réni barmé.*

¹⁶ C'est un suprême déshonneur chez les halpular que de montrer que l'on a faim.

bazarder¹⁷ chez le forgeron ses bijoux précieusement enveloppés dans un mouchoir et cachés sous le boubou, en lui répétant « *que cela reste entre nous* », autant la personne se rend discrètement chez le commerçant ou chez le courtier pour vendre sa parcelle en lui répétant la même phrase « *que cela reste entre nous* ». Cacher sa misère et sa précarité économique fait partie de l'ethos de la société halpular. Or, en cachant qu'on a vendu sa parcelle pour résoudre un problème vital, on cherche en même temps à cacher sa précarité économique.

Mais toute l'explication de cette opacité des transactions foncières ne peut se résumer dans cette seule volonté de cacher sa précarité économique. Elle trouve aussi son explication dans un jeu de cache-cache avec les lois et les règlements de l'État.

5.1.2 Des pratiques décalées par rapport aux lois et aux règlements

Pour mettre en évidence ce décalage entre les pratiques foncières et immobilières et les lois et les règlements, nous allons faire une comparaison entre, d'une part ce qui est fait à Ourossogui et d'autre part ce qui est la règle dans certains domaines. Pour une meilleure visibilité de cette comparaison, nous faisons un tableau dans lequel vont figurer le domaine concerné, la règle et les pratiques. Dans certains domaines, nous aurons deux règles. La première règle est celle qui est dite dans les textes législatifs et réglementaires. Elle est générale et s'applique donc à Ourossogui et ailleurs. La seconde règle est locale. Nous la considérons comme une interprétation par les des autorités communales de la première règle.

¹⁷ Je préfère le terme de bazarder qui traduit mieux l'expression locale de *tayloudé*. Aussi cette expression s'accompagne de *tchoudari* qui bien que désigne des bijoux contient deux mots *tchoudido* (mariée) et *souradé* (être préservé dans son honneur). Le fait que l'on vende la ressource symbolique reçue comme cadeau de mariage à vil prix traduit le désarroi de la personne mais montre en même temps la fonction de préservation de l'honneur à laquelle est dévolue cette ressource vendue.

Tableau n° 7 : Diagnostic du décalage existant entre les règles et les pratiques

Domaine	Règle générale	Règle locale	Pratiques observées
Conditions à remplir pour une demande de parcelle lotie, composition du dossier, procédure de dépôt.	Il n'y pas de conditions fixées par les textes pour une demande de parcelle lotie¹⁸. En revanche, tout attributaire de parcelle est obligé, s'il veut régulariser sa situation, de déposer au niveau des domaines un dossier comprenant les documents suivants : une demande manuscrite, une attestation de droits réels (domaines), une attestation du Cadastre, une attestation de l'Urbanisme¹⁹. Les dossiers de demande de parcelles sont reçus par le maire qui les « transmet au receveur des domaines pour instruction » (article 8 du décret n° 96-1130 du 27 décembre 1996, portant application de la loi n° 96-07 du 22 mars 1996)	Deux conditions ont été retenues par la commune. La première condition exigée du demandeur est qu'il ne soit pas déjà attributaire d'une parcelle lors d'un précédent lotissement. La seconde condition est plutôt un principe préférentiel. La commune attribuait, de préférence, les parcelles aux demandeurs de moins 50 ans. La commune a demandé aux intéressés de fournir un dossier composé d'une demande manuscrite et de la photocopie de leur carte d'identité. Les demandes de parcelles sont déposées au secrétariat pour y être enregistrées.	Suivant les affinités amicales, parentales mais surtout politiques, le dossier peut être remis « <i>main-à-main</i> » à un membre de l'institution communale ou à une autre personne qui des affinités avec un des membres de l'institution. Le dossier peut être remis à la mairie ou dans un autre lieu. Parmi les 25 personnes de l'administration qui auraient reçu leurs « <i>déjeuners</i> » (<i>botadjé</i>), certaines n'auraient pas fourni de demandes.
Attribution d'une parcelle lotie	Selon l'article 8 du décret n° 96-1130, c'est une commission qui attribue les parcelles. Ce décret fixe la composition de la commission présidée par le Maire et dont les autres membres sont : le receveur des domaines, le chef du service du Cadastre, le chef de service de l'Urbanisme, le chef des services techniques communaux, un conseiller municipal, le ou les délégués du ou des quartiers limitrophes.	La commission devrait attribuer les parcelles sur la base des deux conditions retenues par la mairie.	Des parcelles auraient été attribuées sur des bases clientélistes.

¹⁸ Selon Marc Débène et Monique Caverivière, en ce qui concerne les terres agricoles, il y a des conditions qui régissent leur affectation. Ces conditions sont précisées par les textes. La première condition insiste sur le fait que « l'usage du sol doit être accordé en priorité aux habitants du terroir ». Quant à la seconde condition, elle insiste sur « l'exigence de développement » qui doit présider à l'affectation des terres : « la terre est affectée à un individu ou à une personne morale à la condition qu'il la mette en valeur ». cf. Caverivière M. et Débène M., *Le droit foncier sénégalais*, Paris, Berger-Levrault, 1988, p. 197.

¹⁹ Dans les villes où il y a des logements OHLM ou de la SICAP (Dakar uniquement), la personne est tenue de fournir une attestation de ces services. Toutes ces attestations visent à prouver que la personne qui demande la régularisation de sa parcelle, n'est pas déjà titulaire d'un bien immobilier.

Cumul de parcelles loties	Si on examine la procédure de régularisation d'une parcelle, le cumul n'est pas accepté. En effet, le dossier que l'attributaire de la parcelle introduit au niveau du service des domaines, en vue d'une régularisation de sa situation, comprend une attestation du Cadastre. Ce document atteste que l'attributaire n'a pas obtenu une parcelle dans un autre lotissement.	La première condition imposée par les autorités communales pour l'attribution d'une parcelle est une mesure contre le cumul.	Les populations contournent la règle en recourant au système de prête-noms (les <i>inndé bodjé</i> ou noms du lièvre). Le père de famille fait plusieurs demandes au nom de ses enfants. Lorsque ces demandes sont satisfaites, le père possède plus qu'un droit de regard sur ces parcelles. Il peut disposer de ces parcelles : ce pouvoir de disposition est le <i>kouwgal</i> .
Mise en valeur des terrains Nous nous intéressons à la mise en valeur, en tant que condition requise par la loi (article 41 de la Loi 76-66, portant Code du domaine de l'État) pour une vente de terrain.	L'article premier du décret n° 64-574 définit trois types de terrains à bâtir. Parmi ceux-ci, il y a les terrains situés dans les centres lotis. Nous en concluons que les terrains situés dans les quartiers Moderne 1, Moderne 2 et Moderne 3, sont donc concernés par cette définition. Pour ces types de terrains, la mise en valeur exigée en cas de requête pour une immatriculation, est précisée par l'article 2 du décret ci-dessus. La mise en valeur « doit consister en des constructions complètement terminées ». De plus, « ces constructions doivent présenter les caractéristiques minima suivantes ²⁰ : – Maison ou bâtiment construit sur un terrain d'au moins 150 mètres carrés, en bon état d'entretien, de construction durable, comportant une étanchéité et une finition satisfaisantes, offrant un confort minimum et des installations sanitaires sommaires. » L'article 4 du même décret fixe des conditions supplémentaires relatives au rapport existant entre la superficie bâtie et la superficie de terrain considérée comme mise en valeur.		A Ourossogui, il y a une confusion dans la mesure où la mise en valeur est juste comprise dans le sens d'une action consistant à « mettre sa peine » ²¹ . Il y a diverses manières de « mettre sa peine » : – édification de clôtures, – construction de bâtiments en banco comportant parfois une ou deux pièces, – construction de bâtiments en dur, etc.

²⁰ Ces conditions minima sont exigées dans toute mise en valeur.

²¹ Nous avons recueilli le récit de la dame F.A.D. qui, à la place de « mettre sa peine », parlait de « mettre sa pelle ».

Vente de parcelles loties	Les parcelles loties et attribuées restent encore à ce stade une propriété de l'État²². En effet, la parcelle est ici un lot morcelé sur un domaine privé de l'État. Certes, en son article 41, la Loi 76-66, portant Code du domaine de l'État, prévoit le principe de la vente d'un bien issu du domaine privé de l'État mais, elle fixe des conditions. Cette vente est toujours assortie d'une condition de mise en valeur²³. Par ailleurs, la Loi n° 87-11 du 24 février 1987, portant vente des terrains domaniaux en zone urbaine impose deux conditions : – une clause d'inaliénabilité de 5 ans qui interdit au détenteur d'un titre provisoire de vendre la parcelle dans les 5 ans qui suivent l'attribution ; – une exigence de mise en valeur ; pour que le détenteur de la parcelle puisse vendre la parcelle, il faut qu'il l'ait mise en valeur. Ces conditions sont des exceptions d'une règle qui interdit la vente. L'article 88 de la Loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'Urbanisme (Livre V, Titre premier), dispose que : <i>« quiconque aura vendu ou tenté de vendre des terrains faisant partie du domaine national, du domaine de l'État ou des collectivités locales, ou appartenant à des personnes privées est puni d'une amende de 500.000 à 20.000.000 de francs et d'un emprisonnement de six mois à trois ans ou de l'une de ces deux peines ».</i>		Les attributaires vendent leurs parcelles aux commerçants sans avoir, au préalable, mis en valeur ces parcelles. Les commerçants, à leur tour, revendent ces parcelles aux émigrés après avoir transformé sommairement ces parcelles. Ces transformations sommaires qui consistent en une simple clôture en mur ne correspondent pas à la mise en valeur du terrain, au sens où l'entend le législateur.
---------------------------	---	--	---

A partir de ce tableau, nous pouvons faire quelques commentaires.

²² Rochegude A., *Décentralisation, foncier et acteurs locaux (Sénégal)*, Laboratoire d'Anthropologie juridique de Paris I, mars 2000, p. 12

²³ Caverivière M. et Débène M., 1988, p. 145

- Les pratiques des acteurs évoluant sur la scène foncière et immobilière sont doublement décalées. Elles sont d’abord décalées par rapport aux dispositions législatives et réglementaires. Elles sont également décalées par rapport aux règles locales que la commune a édictées, en s’inspirant des dispositions législatives et réglementaires.
- Le décalage concerne de façon générale tous les groupes d’acteurs que nous avons observés. Il concerne autant les administrés que ceux qui les administrent, c’est-à-dire ceux qui sont chargés de faire respecter les lois et règlements. Il n’est pas aussi le seul fait des groupes économiquement défavorisés, comme les attributaires-vendeurs, mais il est aussi le fait des acteurs qui ont des moyens comme les commerçants.
- Le décalage est observable à plusieurs niveaux de la production foncière et immobilière. De l’attribution des parcelles des parcelles à leur valorisation, en passant par les transactions commerciales, les pratiques des différents acteurs sont rarement conformes aux règles.
- Le décalage entre les règles et les pratiques est rendu possible par trois choses. Il est rendu possible par l’imprécision des règles. Les textes ne fixent pas, par exemple, les critères d’attribution d’une parcelle lotie, ce qui laisse aux communes une grande latitude d’action. Le décalage est aussi rendu possible par la tolérance de l’administration par rapport aux écarts à la loi. Cette tolérance peut s’assimiler à une complicité lorsque les attributaires de parcelles loties et les acheteurs vont officialiser leurs transactions commerciales à la mairie. Le décalage est enfin rendu possible par l’existence de réseaux de relations qui permettent aux acteurs de ne pas se conformer à la règle. Le système de prête-noms (*inndé bodjé*) n’est opératoire et fonctionnel que lorsque la personne qui y recourt peut s’appuyer sur un réseau de relations politiques, amicales et/ou parentales.
- Au-delà de l’imprécision des textes qui laisse aux acteurs une liberté dans leur interprétation, le décalage entre les textes et les pratiques résulte aussi d’une confusion. Alors que les textes parlent de « mise en valeur » et évoquent des « constructions complètement terminées » et des « bâtiments » ou des « maisons », les acteurs sur le terrain parlent de « mettre une peine ». Selon Caverivière et Débène²⁴, « *le concept de ‘peine’ permet de qualifier le résultat de l’effort de mise en valeur du sol* ». Pour les populations, cet effort consenti à travers la réalisation d’un mur, la construction d’un bâtiment en banco²⁵ ou même l’entreposage sur une parcelle nue de 500 briques de ciment, équivaut à une mise en valeur.

²⁴ Caverivière M. et Débène M., 1988, p. 20.

²⁵ Possédant parfois une seule pièce.

Au-delà de ces quelques commentaires, il y a aussi un autre fait perceptible dans le discours des personnes que nous avons rencontrées : elles sont conscientes que leurs pratiques foncières et immobilières ne sont pas conformes aux règles. Mais, dans leur perception des choses, ce décalage est normal. K.S. dont nous avons recueilli le récit, nous avait dit que dans la mesure où ils avaient gagné les élections communales, il était normal qu'ils se servent d'abord, c'est-à-dire, qu'ils attribuent d'abord les parcelles loties à leurs militants. Cependant, pour d'autres personnes que nous avons rencontrées, le décalage entre les règles et les pratiques avait une fonctionnalité plus importante qu'une gratification. S.H.D., que j'avais interrogé sur la question de l'attribution de plusieurs parcelles à une même personne, par le biais du système de prête-noms (*inndé bodjé*), m'avait tenu ces propos :

« quand nous travaillions dans les restaurants de l'aéroport, les blancs nous voyaient faire des choses mais ils ne disaient rien. L'essentiel est que ce que tu fais ne soit pas trop salé²⁶. Le blanc sait que tu cherches ton morceau de pain (...). Lorsque tu entendras qu'un halpular²⁷ a été élu Président de la République, sache qu'il y aura la guerre civile au Sénégal car il voudra faire appliquer rigoureusement les lois. Avant que l'Europe ne se développe, elle est passée par une période de 70 ans de non-loi. »

De cet extrait de discours, nous retenons que le décalage existe pour des questions de survie (on cherche juste le pain) mais surtout que le chemin qui mène à un État de droit est un processus long. Dans son repère temporel, 70 années constituent une période historique très longue. De plus, le discours fait ressortir l'existence d'une menace potentielle si on ne laisse pas les choses suivre leur normal. La référence à l'Europe et aux « blancs » qui étaient ses employeurs est importante. Dans sa volonté de convaincre, ces deux entités se renforcent pour symboliser aujourd'hui ce qui est État de droit et respect des règlements. Or, ces deux entités sont aussi passées par une « période de 70 ans de non-loi. »

5.1.3 Hybridité

La scène foncière et immobilière : un univers de l'hybridité

Lorsque nous parcourons les quelques cas retenus, nous nous apercevons du caractère hybride des pratiques produites sur la scène foncière et immobilière. Cette mixité et cette hybridité sont observables au niveau :

²⁶ Que tu ne dépasses pas les limites.

²⁷ Une personne parlant le pular.

- des formes ;
- de la nature ;
- de la fonctionnalité ;
- de l'intentionnalité ;

5.1.3.1 Une hybridité dans les formes que revêtent les pratiques

- Le conflit ayant opposé les membres du collectif à la mairie montre la possibilité pour les belligérants de livrer une bataille soit de façon ouverte soit de façon secrète. Sous le mandat du premier maire élu, ce dernier avait publiquement menacé les membres du collectif de les exproprier afin de construire le marché municipal. Ces derniers avaient publiquement réagi en allant le trouver au siège de l'ancienne mairie. Lorsque le second maire a été élu, il a de nouveau posé le problème de l'expropriation mais ce fut au cours d'une réunion. Informé de cette prise de cette décision par des « amis », les membres du collectif ont aussi entrepris des actions qui même s'elles sont administratives (lettre au Président de la république) n'en sont pas moins secrètes.
- L'hybridité est aussi présente dans l'établissement des contrats entre les différents acteurs. Elle apparaît dans les contrats de bail. Le contrat de bail permet à un « boutiquier » de louer un espace dans une maison et d'y construire une boutique. Il prend en charge toute les frais qu'il va défalquer mensuellement sur le loyer qu'il verse au propriétaire de la maison. Alain Durand-lasserve et Jean François Tribillon ont bien cerné ce type de contrat lorsqu'ils ont parlé de « *'bail' à construire entre le détenteur du sol – ne disposant pas de capitaux – et le commerçant étranger disposant de capitaux et non de terre* »²⁸.

Ainsi, un contrat de bail mélange des éléments provenant du droit des obligations (il est intitulé 'contrat de boutique'), des expressions des contrats oraux locaux ('ils sont d'accord'). Il est rédigé dans un français approximatif. Le texte est un mélange des mots de français et des mots de la langue *pular* comme « *resré* » qui signifie « devant servir à ou destiné à ». En fait, la personne qui a rédigé le texte a essayé de traduire, sans vraiment y parvenir, ce que les deux parties se sont dites oralement. Cela rappelle le « *procès-verbal de palabre* »²⁹ burkinabe, évoqué par Paul Mathieu. Il a été

²⁸ Durand-Lasserve A. et Tribillon J. F., « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'État dans l'aménagement urbain » in Le Bris E., Le Roy E. et Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, Orstom-Karthala, 1982, pp. 331.

²⁹ Mathieu P., « Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique », in Benjaminsen T. et Lund C. (Eds), *Politics, Property and Production in the West African*

dactylographié et on y a apporté des corrections de façon manuscrite. De plus, il a l'en-tête de la commune comme s'il s'agissait d'un document officiel provenant de cette institution. Les parties contractantes sont identifiées ici par des documents administratifs différents : carte d'identité pour l'une et permis de conduire pour l'autre. Ce « papier » dont la valeur juridique est contestable, est d'une efficacité incontestable dans le fonctionnement du système de production foncière et immobilière.

5.1.3.2 Une hybridité dans la nature des pratiques

- le conflit montre la juxtaposition d'une bataille administrative avec la lettre envoyée au Président, et d'une bataille mystique dans laquelle S.K. aurait perdu en partie l'usage de ses jambes ;
- l'hybridité et la mixité sont aussi révélées dans l'appropriation des parcelles. Ainsi, comme nous l'avons vu au chapitre 4, lorsqu'une personne acquiert une parcelle, soit à la suite d'un lotissement ou d'un achat, il entreprend de marquer sur celle-ci des signes pour manifester son appropriation. Ces signes peuvent être une clôture faite avec un mur ou avec des piquets de bois tout comme ils peuvent se résumer en des pneus, des briques ou des morceaux de ferraille plantés aux quatre coins de la parcelle. Cette appropriation physique de la parcelle peut être conduite de façon parallèle avec une appropriation mystique de la parcelle laquelle est destinée à exorciser la parcelle et à la rendre habitable par la personne.

5.1.2.3 Une hybridité dans la fonctionnalité des pratiques

a. L'octroi d'une parcelle à des militants de l'opposition

Nous avons vu que pour la tendance politique au pouvoir à la mairie, l'attribution de parcelles à des militants de l'opposition répondait à trois fonctions :

- une fonction de justification d'une gestion : en attribuant des parcelles aux militants de l'opposition, on cherche à détruire l'argument selon lequel l'attribution de parcelles s'est faite sur une base essentiellement partisane. Il s'agit donc de montrer qu'on est phase avec un des principes de la bonne gouvernance ;
- une fonction politico-électorale : en donnant à un opposant, on essaye d'une certaine manière de le retourner et de le faire changer de camp. En donnant, on vise aussi à créer une dette morale chez celui qui reçoit. Dans

Sahel. Understanding Natural Resource Management, Uppsala, Nordic Africa Institute, 2001, pp. 32-39.

ce cas, l'attribution de parcelle s'ordonne dans la perspective maussienne « *du don et de l'obligation de rendre* ». Il y a donc une perspective économiciste du don car orientée vers la réalisation d'objectifs clientélistes ;

- une fonction de reproduction des règles organisant la vie en société pular : une de ces règles impose à toute personne de partager ce qu'elle a et donc d'en faire bénéficier même ses ennemis. Lorsque quelqu'un refuse de partager un bien qu'il possède, il « *mange la gorge* » de celui qui désire aussi ce bien, on dit aussi qu'il lui a « *coupé la gorge* » et c'est une action haïssable. À travers cette attribution, on montre aussi qu'on reste **ancré** dans la tradition dont on respecte ses règles.

b. Le mur construit par les commerçants autour des parcelles à revendre aux émigrés

Dans le chapitre 4, nous avons montré qu'au cours de la phase de valorisation foncière primaire, les commerçants construisaient un mur autour des parcelles qu'ils avaient achetées aux attributaires. Comme nous l'avons aussi montré, ce mur avait plusieurs fonctions :

- une fonction d'appropriation : le mur ceinturant la parcelle montre que celle-ci appartient à quelqu'un ;
- une double fonction de sécurisation : d'une part, se conformer à l'exigence de mise en valeur imposée par la réglementation en matière foncière et domaniale, d'autre part, éviter un empiètement des parcelles mitoyennes. Ici, on dit « *éviter que l'on vous mange sur les côtés* » ;
- une double fonction économique : le fait de construire un mur est d'abord un élément d'une stratégie de vente. Il faut que le mur « agresse » la vue de l'émigré. Le mur a aussi un pouvoir psychologique dans la mesure où contrairement à la parcelle nue, le mur doit créer dans l'imaginaire de l'émigré une maison. Mais le mur assure aussi une autre fonction économique, celle d'un investissement. En effet, les coûts de la construction du mur seront plus qu'internalisés dans le prix de vente de la parcelle. Le simple fait de construire un mur autour de la parcelle va considérablement augmenter le prix de celle-ci.

5.1.3.4 Une hybridité dans l'intentionnalité des pratiques

Dans le cas de M.L., cet ancien émigré, lui-même fils d'un ancien émigré spécialisé dans le trafic diamantaire, nous avons vu que M.L. avait refusé de procéder au partage de l'héritage laissé par son défunt père. Cet héritage était constitué d'une maison en dur mise en location et d'une boutique de denrées alimentaires. Au lieu de procéder à un difficile partage de cet héritage entre

les cinq frères, M.L. qui est aussi l'aîné, a préféré différer l'événement jusqu'au moment où il sera plus aisé de le faire. Il a donc entrepris de faire fructifier l'héritage en achetant des parcelles qu'il construisait petit à petit avec l'argent généré par la boutique. Entre temps, avec l'accord de sa mère, il avait cessé de vendre des produits alimentaires³⁰ pour se spécialiser dans la quincaillerie. L'investissement de l'héritage dans le foncier et l'immobilier finit par produire cinq maisons, ce qui facilita l'héritage car chaque héritier eut une maison. Par ailleurs, la réalisation de cet héritage reste une opération virtuelle car il y a toujours une gestion communautaire pour ne pas dire familiale des cinq maisons mises en location. L'argent tiré de la location auquel s'ajoutent les envois financiers des émigrés sert à entretenir la famille dans laquelle résident les épouses et les enfants des frères émigrés. Le fait d'utiliser à dessein la production foncière et immobilière, qui apparaît comme un symbole de la modernité pour des besoins successoraux, montre une instrumentalisation lucide de cette production foncière et immobilière. Il s'agit d'un enchâssement des pratiques foncières et immobilières dans la reproduction de la société traditionnelle.

5.1.4 Opportunisme des pratiques

Les pratiques des acteurs sur la scène foncière et immobilière se caractérisent aussi par leur opportunisme. Cet opportunisme est repérable dans la façon de transférer un risque mais aussi dans la manière de choisir un moment propice pour livrer un combat décisif.

5.1.4.1 Le transfert de risque

Pour illustrer ce transfert de risque, nous avons choisi deux cas :

Cas 1

A.K. est le plus jeune des membres du collectif opposé à la mairie. Sa famille possède une maison proche du marché. Son père étant décédé, il assure donc en tant qu'aîné la gestion de la famille. Il est marié et vit avec son épouse et ses enfants dans la maison familiale qui se trouve dans le noyau traditionnel de la ville. Dans cette maison vivent également sa mère, ses sœurs et l'épouse de son frère émigré en Espagne. Sa famille possède aussi une maison jouxtant le marché. Cette maison se trouve sur le domaine

³⁰ En fait lorsqu'il vendait les produits alimentaires, les parents ou même d'autres personnes non apparentées à lui venaient prendre en crédit les denrées alimentaires sans jamais les payer. Or, en vendant des matériaux de construction donc non consommables, on se prémunit un peu de cet emprunt jamais remboursé.

litigieux réclamé par la mairie. Dans cette maison, A.K. a fait construire par le système du bail des boutiques qu'il loue à des commerçants. Les revenus tirés de cette location sont relativement importants car ils permettent d'entretenir la famille et ont aussi permis à A.K. De construire un bâtiment en semi dur de trois pièces au sein de la concession familiale. C'est dans ce bâtiment qui abrite son ménage et que vit l'épouse de son frère émigré. Comme toutes les maisons dites « bien situées », c'est-à-dire ayant une excellente localisation, celle que possède la famille A.K. suscite des convoitises et les offres n'ont pas manqué. C'est ainsi qu'un riche émigré soninké originaire du Damga³¹ lui aurait proposé une vingtaine de millions de francs CFA pour acquérir la maison mais il aurait refusé. Il reconnaît que s'il était certain que la lutte engagée contre la mairie se solderait par un échec, c'est-à-dire qu'ils seraient expropriés, il aurait déjà vendu la maison.

Cas 2

A.M.B. est cet ancien étudiant dont nous avons évoqué une partie du récit dans le paragraphe consacré à l'opacité des pratiques foncières et immobilières. Il est venu poursuivre et terminer ses études coraniques auprès de son oncle. Tous deux, ils sont originaires de B., une localité située à environ 150 km d'Ourossogui. Auprès, de son oncle instructeur, A. s'est aussi initié à la vente de lait caillé, profession qu'il exerce. Ayant acheté une maison en 1998, il la revend au bout de deux ans à 1.500.000 francs CFA. Dans son récit que je ne suis parvenu à recueillir qu'avec beaucoup de persuasion et de patience, il affirme avoir vendu la parcelle parce que son petit frère voulait émigrer et qu'il devait l'aider financièrement. Cet argument m'avait paru suspect dans la mesure où il avait déjà affirmé qu'il avait acheté la parcelle parce qu'il envisageait de construire plus tard pour habiter. En réalité, selon M.D., il a vendu la parcelle parce qu'il sentait que des problèmes allaient survenir. En fait, la parcelle est ce qu'on appelle ici une « *maison partagée* », c'est-à-dire une parcelle héritée d'un défunt. Ces maisons héritées posent beaucoup de problèmes successoraux surtout si le défunt possédait plusieurs femmes. Dans le cas présent, lorsque A.M.B. achetait la parcelle, certains des héritiers avaient émigré. Ayant appris la transaction établie en leur absence, ils se sont désolidarisés de celle-ci. C'est donc parce qu'il a pressenti les problèmes qu'il s'est empressé de vendre la parcelle. Selon M.D., la suite des événements va lui donner raison car l'émigré qui a acheté la maison, après avoir entamé la construction, est décédé, autrement dit le caractère litigieux de la maison aurait pris une dimension mystique.

³¹ Nom donné à la zone située entre Ourossogui et Bakel.

Dans le premier cas (A.K.), il apparaît que le propriétaire refuse de vendre la maison mais qu'il était disposé à le faire s'il était convaincu qu'il allait être exproprié. Dans le second cas, c'est justement parce que le propriétaire est convaincu que la parcelle achetée est en voie de devenir litigieuse qu'il prend la décision de la vendre. Dans les cas, il s'agit d'un choix résolu de transférer un risque, celui d'être exproprié ou de perdre une parcelle déjà achetée. La vente de la maison ou de la parcelle est une opération par laquelle le vendeur transfère un risque, ici le risque d'être exproprié par la mairie, vers une autre personne qui serait non informée de la nature litigieuse de son achat. Il s'agit là de pratiques opportunistes. L'opportunisme des acteurs est aussi observable dans le moment qu'ils choisissent pour livrer un combat ou dans leur manière de tirer profit d'une connaissance.

5.1.4.2 Le moment opportun : profiter d'un moment favorable pour porter un coup décisif

Dans ce cas, nous montrons comment le collectif opposé à la mairie essaye de profiter de l'amendement dit « Moussa Sy » pour prendre le dessus sur le maire. L'amendement Moussa Sy du nom du député qui l'a suggéré, mettait fin pour une période de six mois aux mandats des maires et des présidents de conseils régionaux et ruraux. Les mandats de ces élus locaux arrivant à expiration bien avant les élections, les délégations spéciales étaient une disposition législative permettant d'expédier les affaires courantes au sein des collectivités locales. À partir du 20 décembre 2001, la loi instituant les délégations spéciales était entrée en vigueur et placée celles-ci à la tête des 433 collectivités locales sénégalaises. Les membres du collectif alors en conflit avec le maire, informés de cette « destitution » de leur maire et adversaire vont profiter de cette période pour rencontrer le préfet et essayer de rallier ce dernier à leur cause. Dans le cadre des préparatifs informels de la rencontre, O.K. suggère à M.D. de profiter de l'entretien pour lui faire savoir qu'ils priaient ensemble à la mosquée de Gourel Sérigne. Ce partage d'un même lieu de culte et d'une prière aussi sacrée que celle du vendredi pourrait amener le préfet à prendre parti pour le collectif. Il s'agit là aussi de pratiques opportunistes car le collectif a choisi le moment où le maire est légalement démis de ses fonctions. Le collectif s'attaque à lui au moment où il n'a plus de pouvoir parmi lesquels un pouvoir de police : il peut requérir les forces de l'ordre pour faire respecter l'arrêté relatif à l'expropriation. Le choix d'une période pendant laquelle la vulnérabilité de l'adversaire est pertinente mais aussi le fait d'invoquer une communauté de culte pour s'attirer les faveurs d'une personne (la prière sacrée du vendredi) sont révélatrices de l'opportunisme des acteurs et partant de leurs pratiques.

5.1.5 Une rationalité (et une flexibilité) de l'action

Cette rationalité est fondée sur le fait que les actions sont adaptées et qu'elles obéissent parfois à des principes.

5.1.5.1 Des pratiques adaptées

O.K. est veuve depuis 14 ans. Du vivant de son mari, elle a connu l'émigration. Elle a d'abord séjourné avec son mari pendant trois ans au Congo (ex-Zaïre) avant de revenir à Ourossogui en 1973 lors du décès de sa mère. Puis elle repartit en Côte d'Ivoire où son mari venait dans se lancer dans la restauration. Ils y séjournèrent pendant 10 ans avant de revenir définitivement en 1983 à Ourossogui. À leur retour, ils s'installèrent dans la maison que son mari avait fait construire avant même d'aller au Congo. Cette maison abrite deux bâtiments que le mari d'O.K. avait construits. Les bâtiments sont des « *demi-en-dur* », c'est-à-dire des constructions avec des murs en argile recouverts de ciments et le toit en tôle de zinc. En 1989, O.K. le mari décède. Elle refuse de se remarier afin de pouvoir élever convenablement ses enfants. Elle vend alors des légumes au marché. Profitant de la rentabilité de l'immobilier et de la situation géographique de sa maison construite à la lisière du marché et sur la principale artère commerçante de la ville, elle entreprend de construire cinq boutiques par le système du contrat dit de « bail ».

Lorsque la première équipe municipale fut élue en 1990, elle décide de construire un marché. Le terrain choisi pour abriter le marché empiète sur les maisons de quelques habitants, qui se constituent en collectif et décident de ne pas se laisser exproprier. La maison de O.K. se trouvait sur le terrain choisi par la mairie. Selon O.K., le premier maire avait décidé de prendre leurs maisons avant qu'il ne soit élu. Elle prétend qu'il ne pouvait mettre à exécution son projet car « il n'avait pas de point », c'est-à-dire qu'il n'avait pas un pouvoir légal. Ce « point » obtenu à la faveur de son élection à la mairie, D.B. menace d'exproprier les familles concernées, ce que ces dernières n'acceptent pas et entreprennent une série d'actions dont la première consiste en une rencontre avec le maire lui-même. C'est à la suite de cette houleuse rencontre que le collectif décide d'adresser une lettre à Abdou Diouf, président de la république à l'époque. Dans cette lettre rédigée par un instituteur, le collectif mentionnait les investissements consentis dans l'édification de ces maisons, ce qui était une façon de contester les propos du maire, qui affirmait que les maisons étaient des dépotoirs d'ordures (*mbalit*). Abdou Diouf demanda à ses services compétents un rapport sur l'état des lieux et lorsque le rapport lui parvint, il écrivit une lettre au collectif avec

ampliation au maire et au préfet de Matam. Toujours selon O.K., dans la lettre il s'opposait à l'expropriation des membres du collectif. Mais les membres du collectif allaient recourir à un autre moyen de lutte couramment utilisé au Sénégal : le militantisme politique. C'est ainsi que presque tous les membres du collectif, excepté un, entreprennent de voter contre le maire qui fut alors battu lors élections municipales de 1996. Mais un autre membre du collectif avait choisi de s'allier secrètement au maire, ce qui lui a valu selon O.K. d'obtenir des papiers. Cependant, si ce dernier a choisi de s'allier au maire, il fut le plus teigneux du collectif. O.K. parle de lui en ces termes : « *c'est du chewing-gum* », autrement dit, c'est une personne qui ne lâche pas prise, qui n'abandonne pas le combat. Selon O.K., ce caractère teigneux est la conséquence de son instruction et de son séjour prolongé en France où il était travailleur, n'étant revenu à Ourossogui qu'à sa retraite. Ce caractère teigneux lui a valu même d'être malade. Dans la maladie, il aurait perdu l'usage de ses jambes. Mais selon O.K., cette maladie ne serait que la conséquence de l'âpre combat livré aussi sur le plan mystique. Il aurait été marabouté.

Le maire battu aux élections de 1996 et le collectif estimant avoir pesé dans cette défaite entreprend d'aller voir le nouveau maire élu pour demander un renvoi de l'ascenseur. Selon O.K., le nouveau maire les avait rassurés. Il leur avait dit ceci : « *si je vois quelqu'un porter atteinte à vos intérêts, je m'y opposerais même si je n'ai aucune parcelle de pouvoir (guédal), a fortiori, aujourd'hui c'est moi qui suis au pouvoir, il est donc exclu que l'on vous exproprie. Retournez chez vous et tranquillisez-vous* ». Pourtant, la nouvelle équipe soulèvera de nouveau le problème mais elle le fera de façon officieuse. Selon O.K. la question a été débattue lors de réunions. Ce sont des personnes qui ont assisté aux réunions qui l'ont informé. Comme le dit O.K., « dans toute assemblée, il y a forcément tes ennemis mais il y a aussi tes amis » et c'est un de ces amis qui est venu l'informer des décisions prises concernant leurs maisons.

Le collectif ne tarda pas à réagir mais la réaction resta **conforme** à l'action de la mairie, c'est-à-dire secrète. Au nom de ses autres membres, O.K. adressa une lettre au nouveau président de la république A.W. réitérant une action similaire entreprise par le collectif sous le mandat de l'ancien président. Le président répondit à cette lettre (en annexe) mais transféra le problème au niveau de la préfecture de Matam. Cette lettre adressée au président n'est pas la seule action secrète entreprise par le comité qui décida de demander une audience au préfet qu'ils finirent par rencontrer. De cette histoire de conflit ayant opposé la mairie et le collectif, nous tirons un certain nombre de conclusions partielles :

- les pratiques des acteurs sont des réponses adaptées à d'autres actes posés : lorsque le premier élu de la ville menace publiquement d'exproprier les membres du collectif, ceux ci réagissent publiquement. De même lorsque le second maire élu entreprend secrètement (au cours d'une réunion) de rouvrir le dossier, le collectif choisit lui en secret de résister, à travers d'abord une lettre adressée au Président de la république. Selon O.K., en réponse à la menace réelle mais secrète, les membres du collectif ont aussi choisi de passer par la voie souterraine (*irdé, rewdé less*). La pratique d'un acteur est ici une réaction adaptée à l'action d'un autre acteur ;
- les pratiques des acteurs ne sont pas rigides, autrement dit leurs actions sont flexibles. Des circonstances particulières ponctuel peuvent créer des retournements de situations. Dans le cas de ce conflit, on voit comment une logique d'affrontement cède la place à une logique de négociation. En effet, lorsque S.K. a estimé qu'une alliance avec le maire, son principal ennemi, pouvait sauver sa maison de l'expropriation, il n'a pas hésité à se désolidariser du collectif.

Mais les pratiques sont aussi rationnelles dans la mesure où elles veulent rester conformes à des règles de base organisant les rapports sociaux comme ici par exemple, le rapport entre un représentant du pouvoir et un administré.

5.1.5.2 Des pratiques régies par des principes

M.D et le principe de la non interpellation du pouvoir

Au sein du collectif opposé à la mairie, se trouve M.D. Il réside à Matam mais il a la tutelle des avoirs de sa belle famille parmi lesquels se trouve une maison située à Ourossogui sur le terrain convoité par la mairie. Parmi les membres du collectif, M.D. est le plus réservé ou plutôt le plus en retrait dans la lutte que mène le collectif. Il est donc situé à l'opposé de la virulente O.K. qui pense d'ailleurs que M.D. a peur de tout ce qui incarne l'autorité. Lorsque le collectif avait pris la décision de rencontrer le préfet pour le sensibiliser sur le contentieux latent qui l'oppose à la mairie, O.K., comme nous l'avons déjà dit, avait suggéré à M.D. de profiter de l'audience pour se présenter au préfet en lui disant qu'il est un marabout et qu'ils priaient ensembles lors de chaque prière du vendredi à la mosquée de Gourel sérigne. Mais M.D. avait montré sa réticence à aller à cette rencontre. Il était conscient de l'enjeu économique que représentaient leurs maisons mais malgré tout, il ne voulait pas aller parler aux autorités. Pour lui, les forces en présence (celle du collectif versus celle de l'autorité municipale) étaient inégales. Il voyait le collectif extrêmement vulnérable face à la mairie dont il

estimait que la décision de les exproprier s'assimilait à une sévère correction (*ko pigal*) qu'on donne à un plus faible que soi. Cette réserve par rapport aux autorités, il a eu l'occasion de la manifester. En effet, le défunt imam d'Oourossogui lui avait donné une parcelle, il y a plus de dix ans, sur le site actuel de Moderne 3. Il l'avait sommairement valorisée à travers une construction en banco avant de la laisser tomber en ruine. Lorsque le lotissement a été réalisé, la parcelle fut attribuée à un autre marabout de Matam. Malgré les conseils de certaines personnes, M.D. refusa d'aller réclamer sa parcelle. Lorsque je lui ai demandé pourquoi il n'est pas allé demander des comptes, il m'a dit ces deux phrases :

« *on ne doit pas interpeller le pouvoir* » ;

« *si le pouvoir ne t'interpelle pas, tu ne dois pas l'interpeler* ».

En d'autres termes, quelque soit le contentieux qui oppose M.D. aux autorités (communales, centrales), il est exclu qu'il soit le premier à ouvrir les hostilités. Derrière cette attitude se profile un autre principe : celui du refus de défier les autorités mais aussi leurs lois et leurs règlements. Son action ne peut s'exercer que dans un cadre régi par ces principes.

Nous pouvons donc retenir que les pratiques foncières et immobilières à Oourossogui sont caractérisées par leur opacité, leur opportunisme, leur mixité (ou leur hybridité, leur métissage) et leur rationalité. Mais à partir du moment où ces caractéristiques sont établies observables à travers les pratiques, quels enseignements peut-on en tirer autrement dit en quoi ces caractéristiques peuvent-elles informer sur les acteurs de ces pratiques ?

5.2 Aptitude des acteurs et notion d'interface

5.2.1 De l'aptitude des acteurs évoluant sur la scène foncière et immobilière

Le principal enseignement que nous tirons de l'observation et de l'analyse de ces pratiques est l'aptitude des acteurs impliqués sur la scène foncière et immobilière. Il s'agit d'une aptitude :

- à penser et produire le foncier et l'immobilier dans une perspective de reproduction de certaines règles de fonctionnement de la société traditionnelle. La production foncière et immobilière est donc ici instrumentalisée à dessein ;
- à se saisir et à utiliser dans cette production foncière et immobilière des règles et des outils de la modernité. Tous les attributaires de parcelles loties connaissent l'art de la spéculation foncière même si ce sont seulement les commerçants qui peuvent le faire car ils n'ont pas de

besoins pressants d'argent. L'utilisation du téléphone, du fax, du système de transfert rapide d'argent (western union) et des transferts bancaires est au cœur des réseaux tissés entre les commerçants, presque tous analphabètes, et les émigrés ;

- à sélectionner les matériaux traditionnels et en choisir certains, pour les réinterpréter. Nous avons vu³² comment les émigrés réinterprètent cette valeur cardinale de la société traditionnelle qu'est la confiance pour l'adapter à leurs relations avec les commerçants d'Ourossogui. La personne en laquelle on a confiance n'est plus le frère ni même l'ami d'enfance mais le commerçant qui peut rembourser l'argent de la construction. Alors qu'avant la confiance était donnée sans préavis ou en tout cas, jusqu'au moment où on se montrait indigne d'elle, la confiance accordée par les émigrés aux commerçants est d'une autre nature. Elle est rationnelle. En confiant l'argent de la construction au commerçant, l'émigré n'exclut pas le fait que son argent soit détourné mais il sait que dans ce cas, il sera remboursé car le commerçant a de l'argent, ce qui n'est pas le cas des parents ou des amis. Comme l'a dit Me. D., si en tant qu'indigent, il détourne l'argent d'un émigré, le recours ultime pour ce dernier est de « *l'enfermer* »³³. C'est le pouvoir financier que l'on possède qui fonde la confiance que l'on a auprès des personnes. Plus un commerçant est riche, plus la confiance qu'on lui accorde est plus grande ;
- à détourner les lois et règlements relatifs au foncier et à l'immobilier pour produire des normes et des règles. On a vu comment la notion de mise en valeur a été complètement vidée de sa substance juridique pour servir de servir fondement à une autre mise en valeur locale se déclinant même parfois de façon intentionnelle. En lieu et place de constructions, les occupants et les attributaires de parcelles sont parvenus à créer ce que Tribillon appelle une « *norme hors-droit* »³⁴, c'est-à-dire à faire accepter, par un « *consensus non dit* »³⁵ que 500 briques de ciment (et non de banco) entreposées sur la parcelle constitue une mise en valeur. C'est en parlant justement de ces bases à partir desquelles s'opéraient « *des détournements et des contournements du dispositif officiel, pouvant conduire à une réinterprétation néo-traditionnelle du droit moderne* »,

³² Chapitre 4.

³³ Mettre en prison.

³⁴ Tribillon J.F., « Interventions foncières dans les villes africaines : leçons d'expériences », *Le Mois en Afrique*, août-septembre 1986, n° 247-248, pp. 52-66.

³⁵ Hesseling G. et Mathieu P., « Stratégies de l'État et des populations face à l'espace », in Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E. (eds), *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 309-325.

qu'Etienne le Roy³⁶ a montré que deux catégories du droit moderne s'y prêtaient : la mise en valeur et la propriété foncière.

Cette aptitude à se saisir de matériaux divers provenant de répertoires différents, à les bricoler et à les combiner traduit l'évolution des acteurs impliqués sur la scène foncière et immobilière sur des interfaces. De même, l'aptitude de certains acteurs à mobiliser des ressources est inséparable d'une aptitude à opérer à l'interface du local et du supralocal. L'interface est un concept que Paul Mathieu³⁷ a aussi mis en évidence. Il conçoit ce concept comme étant un espace situé « *entre le pouvoir de l'État et les stratégies propres des populations et des pouvoirs politiques locaux.* » Cette conception s'écarte un peu du contenu que nous donnons aux deux types d'interfaces que nous allons aborder ici.

5.2.2 Des acteurs à l'intérieur d'interfaces

- La première interface est une interface de tri et de sélection. Au sein de celle-ci, l'acteur choisit des matériaux dans divers répertoires : tradition, modernité, loi, coutume, etc. Les matériaux choisis entrent dans la production de « nouvelles règles » et de pratiques hybrides.
- La seconde interface est celle que nous appelons interface de captage et de gestion des ressources. Dans cette interface existant entre le local et le supralocal, les acteurs évoluent différemment et mobilisent aussi différemment des ressources. Cette mobilisation différentielle suppose une différence dans la nature mais aussi dans le volume des ressources captées. Par exemple, les commerçants qui exercent à Ourossogui ont un ancrage local (le lieu de commerce est Ourossogui) mais ils sont connectés à l'espace supralocal car ils opèrent un courtage foncier et immobilier au profit des émigrés résidant à l'étranger. Les ressources financières qu'ils parviennent à mobiliser sont plus importantes que celles mobilisées par d'autres acteurs locaux présents sur la scène foncière et immobilière et dont la connexion à l'espace supralocal est faible voire nulle. Cette faiblesse ou cette nullité de la connexion à l'espace supralocal s'explique par le fait qu'ils ne bénéficient d'aucune retombée de l'émigration. C'est le cas des habitants d'Ourossogui qui, en raison de leur militantisme politique, peuvent bénéficier de parcelles mais sont obligés de les revendre aussitôt après aux commerçants courtiers pour des raisons que nous aborderons plus tard. On a aussi une catégorie

³⁶ Le Roy E., « Actualité des droits dits 'coutumiers' dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan indien », *Retour au foncier*, Cahiers d'Anthropologie du droit 2002, LAJP, Karthala, Paris, 2003, pp. 237- 264.

³⁷ Mathieu P., 2001, *op. cit.*

d'acteurs (les émigrés) qui mobilisent des ressources financières dans l'espace supralocal et le réinvestissent dans l'espace local. Une dernière catégorie d'acteurs est constituée par une classe politique qui cherche à mobiliser à l'échelle locale des ressources à la fois symboliques et matérielles (poste de maire) pour les monnayer ailleurs : obtenir une forte base politique à Ourossogui pour diminuer les charges fiscales sur le patrimoine immobilier à Dakar et à Ourossogui.

On en conclut que l'aptitude de l'acteur à évoluer à l'intérieur des deux interfaces, c'est-à-dire, d'une part à trier et à combiner des éléments provenant de registres divers et d'autre part, à mobiliser des ressources à l'interface du local et du supralocal lui confère une position de force. C'est cette position de force qui va déterminer la place qu'il va occuper dans le système de production foncière et immobilière. C'est cette position de force qui explique que certains acteurs se retrouvent confinés au niveau de la phase d'acquisition foncière. Ce sont les habitants d'Ourossogui qui n'ont pas émigré et dont la famille ne compte pas d'émigré en activité ayant véritablement réussi dans la migration, ce qui leur permettrait d'être à l'abri du besoin. Ils utilisent plusieurs moyens pour obtenir des parcelles loties. Ils peuvent faire valoir leur statut de militants politiques. Ils savent aussi s'appuyer sur des réseaux fondés sur la parenté, l'amitié ou l'appartenance religieuse. Ils savent aussi évoluer à l'interface de la légalité et de l'illégalité, en utilisant le système des prête-noms. Ces parcelles obtenues sont vendues aux commerçants. L'argent tiré de cette vente permet d'assurer les dépenses urgentes comme l'alimentation ou la réfection des bâtiments en banco à la veille de l'hivernage. Le besoin immédiat en ressources financières explique leur positionnement au niveau de la base du système de production foncière et immobilière. De même, les commerçants mobilisent des moyens financiers en entretenant des relations avec les émigrés. Ils gèrent l'argent envoyé par ces derniers pour leurs familles restées au pays, ils sont leurs intermédiaires pour l'achat des parcelles et la construction de leurs maisons. Disposant donc du fait de cette intermédiation de ressources financières importantes, ils peuvent acheter des parcelles. L'importance de leurs ressources les met à l'abri du besoin, ce qui fait qu'ils peuvent se permettre d'attendre un acheteur. De plus, bénéficiant d'une confiance de la part des émigrés, les commerçants peuvent se permettre de les démarcher. Enfin, ils savent comment acheter des parcelles aux attributaires et les revendre aux émigrés sans apparaître dans les transactions et donc sans payer des taxes au niveau du service des domaines ou au niveau de la commune. Ils savent donc opérer « *à la marge des lois de l'État* »³⁸. Ce sont toutes ces raisons qui

³⁸ Mathieu P., 2001, *op. cit.*

expliquent la place de spéculateurs fonciers et de courtiers occupée par les commerçants. Quant aux émigrés, ils mobilisent des ressources financières à l'étranger. Pour investir à Ourossogui, ils ont besoin d'intermédiaires présents mais surtout en qui, ils ont confiance. C'est ces deux raisons qu'ils réinventent une nouvelle confiance. Alors que, dans la tradition, la confiance avait une valeur sociale et symbolique, la nouvelle confiance a une valeur économique. Elle n'écarte pas le risque de voir son argent détourné mais suppose que dans ce cas, le commerçant délictueux va rembourser car il en a les moyens. Alors que, dans la tradition la confiance était accordée de façon automatique à des parents, des amis, des membres d'une même classe d'âge (*fedde*) ou à des personnes ayant subi les mêmes épreuves (circoncision), la confiance exige ici des garanties préalables. Le commerçant choisi doit être solvable. De plus, le « système du bouche-à-oreille » doit le présenter comme étant une personne n'ayant jamais abusé des biens d'autrui. Si ces garanties sont suffisantes pour qu'un émigré confie l'argent à un commerçant, l'établissement d'un système informel de transfert d'argent exige des preuves. Pour mettre en place ce système informel, un émigré résidant à l'étranger et un commerçant basé à Ourossogui acceptent de s'associer. L'émigré collecte sur place les envois financiers destinés aux familles et « faxe » les adresses des destinataires au commerçant. Pour le premier envoi, il demande au commerçant de donner à chaque destinataire son « mandat »³⁹. Ce test sert à établir la confiance.

D'une façon générale, chaque catégorie d'acteur présente sur la scène foncière et immobilière se singularise par un double positionnement :

- un premier positionnement sur une interface de mobilisation de ressources ;
- un second positionnement sur une interface de tri dans laquelle, elle montre une aptitude d'emprunt à des répertoires divers comme la coutume ou la loi, la tradition ou la modernité, etc.

Nous pouvons synthétiser cette conclusion partielle à travers le schéma suivant :

³⁹ Ce système est efficace car il permet à un émigré en situation irrégulière d'envoyer une partie de l'argent qu'il gagne à sa famille.

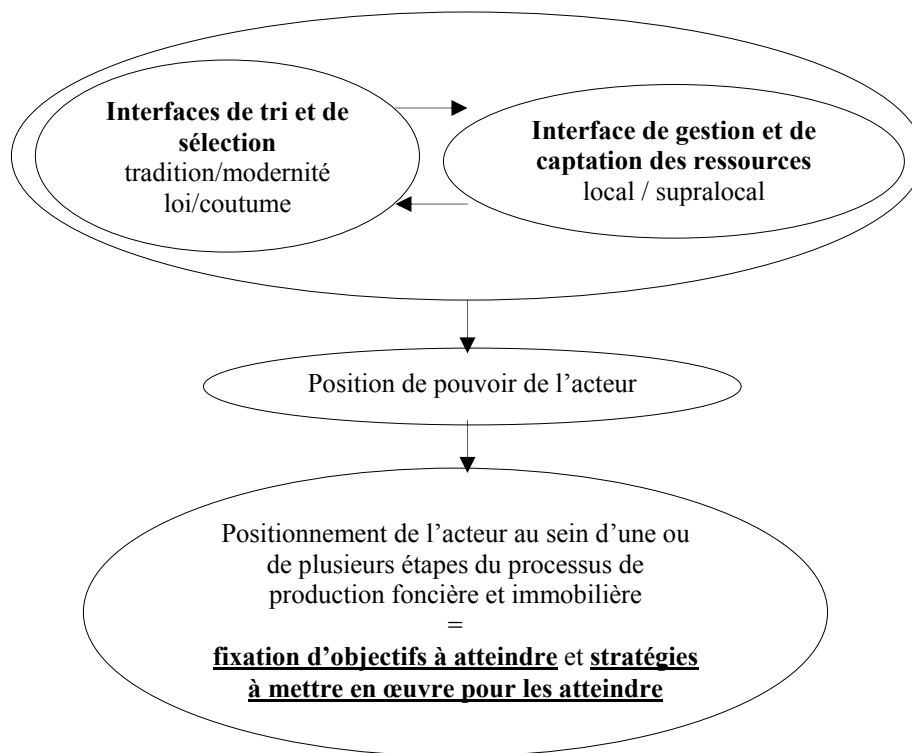


Schéma n° 2 : Schéma explicatif de l'intervention des acteurs sur la scène foncière et immobilière

Maintenant nous en arrivons à un questionnement central : quelle est la pertinence de cette observation et de cette analyse des acteurs et de leurs pratiques foncières et immobilières. En quoi cette étude qui a mis en évidence l'opacité, le décalage par rapport aux lois et aux règlements, la mixité, l'opportunisme et la rationalité des pratiques mais aussi l'aptitude des acteurs à trier et à combiner divers matériaux relevant de registres divers, peut être utile pour le développement d'Ourossogui. Cette interrogation est d'autant plus pertinente que tous les discours et toutes les stratégies des États mais aussi des bailleurs sont de plus en plus orientées vers la réalisation du développement local. C'est à ce questionnement que nous essayerons de répondre dans la conclusion.

Conclusion générale de l'étude

Au terme de cette recherche, nous souhaitons apporter quelques éléments de réponses à des interrogations que nous avons soulevées. Ces interrogations sont les suivantes :

- quels sont les éclairages que l'observation et l'analyse des pratiques foncières et immobilières peuvent apporter à la compréhension de l'évolution des rapports sociaux dans une localité en transition du rural vers l'urbain ?
- comment un marché foncier et immobilier a-t-il pu émerger à Ourosogui ?
- en quoi l'observation et l'analyse des pratiques foncières et immobilières à Ourosogui peuvent-elles aider à créer les conditions d'un développement local ?

Pour répondre à la première question, nous avons une réponse ambivalente. Les rapports sociaux ne sont plus caractérisés par une permanence. Ils ne sont pas non plus changés radicalement. En fait, ils sont en transition. Si nous considérons que tout émigré qui réussit commence par construire une maison en dur au sein de la concession paternelle, sacrifiant ainsi à une obligation sociale et symbolique vis-à-vis de sa famille, nous pouvons penser que les rapports sociaux restent figés. Mais lorsque nous examinons quelques cas, nous sommes tentés de penser le contraire. Au cours d'un des entretiens informels que nous avons eus avec Y.D¹, ce dernier m'a dit qu'il avait rempli ses obligations envers sa famille : il avait construit une maison en dur dans la concession paternelle et il avait aidé (il continue de le faire) ses frères dans leur scolarité. Estimant qu'il a fait son devoir, il affirmait que sa priorité était de construire « une maison à lui ». Les membres de sa famille pouvaient séjourner dans cette « maison à lui » mais il précise que c'est « sa maison » par opposition à la maison paternelle, communautaire. Dans ce discours, transparaît l'idée d'une individualisation des biens fonciers et immobiliers, qui montre que les rapports entre frères utérins – des liens forts – sont repensés. Nous avons recueilli le récit de Y.T., un émigré qui revenait du Gabon. Alors qu'il était au Gabon, il avait envoyé de l'argent

¹ Un des rares intellectuels de l'échantillon.

à son oncle et l'avait chargé d'acheter une parcelle qui appartenait à son père. Le père de Y.T. avait refusé de vendre la parcelle et avait demandé à son fils de venir construire dans l'ancien jardin attenant à la concession familiale, ce que Y.T. refusa. Dans ce refus mais surtout dans la volonté de construire loin de la concession paternelle, transparaît une distanciation et un relâchement des rapports de filiation. Mais le fait que Y.T. confie la mission à son oncle, traduit la résistance de certains types de rapports sociaux comme la relation entre l'oncle et le neveu qui est très fusionnelle dans la société *halpular*². De même, la confiance, de plus en plus retirée aux membres de la famille pour être accordée aux commerçants, est caractéristique de l'évolution des rapports sociaux. Les émigrés préfèrent confier la gestion financière de la construction de leurs maisons aux commerçants solvables, mais pour éviter toute frustration, la supervision ou le contrôle des travaux peuvent être confiés à un membre de la famille. Il y a derrière ces nouveaux rapports sociaux, l'introduction d'un calcul. En résumé, à travers l'observation et l'analyse des pratiques foncières et foncières, il apparaît que les rapports sociaux ne sont plus figés et qu'ils évoluent. Ils sont repensés et renégociés.

Quant à la seconde interrogation, nous disons que l'émergence d'un marché foncier et immobilier à Ourossogui résulte d'une synergie de facteurs. Ces facteurs, que nous ne hiérarchisons pas, sont les suivants.

- Le premier est l'impact des revenus de transfert dans la localité. Ourossogui est une ville d'émigrés dont certains ont réussi dans le commerce des diamants et des pierres précieuses en Afrique occidentale, centrale et australe. La première génération d'émigrés diamantaires a joué un rôle moteur dans la transformation urbanistique et économique de la localité. Ce sont ces diamantaires qui ont construit des villas et même quelques immeubles qui ont donné à une localité encore rurale un visage urbain.
- Le second facteur est la création d'une demande locative suffisamment importante pour susciter un engouement pour l'investissement foncier et immobilier. En investissant d'abord dans un immobilier de type ostentatoire, les émigrés diamantaires ont créé les conditions d'une arrivée massive d'ouvriers, de tâcherons (maçons, menuisiers, « menuisiers métalliques »³, mais aussi de commerçants. Par effet d'entraînement, un secteur informel de services tenu par une colonie allochtone s'est aussi implanté : restauration, petits services de réparation etc. Cette colonie allochtone se renforce avec l'installation

² Les *halpular* disent que le Jour du Jugement Dernier, le père et la mère fuiront leurs enfants, seuls les oncles ne le feront pas.

³ Il s'agit des artisans qui fabriquent les portes et les fenêtres en fer.

d'infrastructures comme l'hôpital, la centrale thermoélectrique, la poste, le collège d'enseignement ou de projets (Prowalo) et des services (deux agences bancaires)⁴. Le personnel de service de toutes ces structures n'est guère originaire d'Ourossogui et doit nécessairement louer des maisons (ou des chambres). Il se crée alors une véritable demande de logement. Mais plus que cette demande locative émanant de cette colonie allochtone, ce sont les services comme la gendarmerie, la direction régionale de l'ANCAR⁵ ou des projets qui, n'ayant pas de locaux propres, se trouvent dans l'obligation de louer des maisons pour abriter leurs services, qui dopent le marché foncier et immobilier. La construction d'une maison et sa mise en location devient alors une activité économique rentable.

- La disponibilité de la ressource foncière est aussi un facteur important de l'émergence d'un marché foncier et immobilier. Cette disponibilité n'est pas ici antinomique de la notion de rareté qui, en économie, crée la valeur. Il s'agit plutôt de l'existence de la ressource foncière, d'un potentiel de sol constructible pouvant alimenter un marché foncier et immobilier. Ourossogui est une localité située à l'entrée des terres du *diéri* qui constituent un domaine où tous les sols sont généralement constructibles. C'est un avantage que les localités du *diéri* ont sur celles du *waalo*. Les sols constructibles du *waalo* sont très limités par le domaine inondable.
- Un autre facteur de l'émergence d'un marché foncier et immobilier est l'avènement de la communalisation en 1990. Avec le transfert aux collectivités locales de nouvelles compétences en matière d'urbanisme et d'habitat, la commune pouvait désormais initier des lotissements. Au-delà de leur impact sur le budget communal⁶, les lotissements sont utilisés pour fidéliser les clientèles politiques.
- Le dernier facteur explicatif est l'existence de catégories d'acteurs jouant chacune un rôle sur la scène foncière et immobilière. Il y a d'abord les attributaires de parcelles qui se situent au début du processus de production foncière et immobilière. Ils s'appuient sur leurs réseaux relationnels et usent de multiples ruses pour obtenir des parcelles qu'ils

⁴ Il s'agit vraiment de petites représentations. Il y a la Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie du Sénégal (BICIS) et la Compagnie Bancaire de l'Afrique de l'Ouest (CBAO). La BICIS est logée dans le nouvel hôtel Sogui et la CBAO est logée dans une station d'essence.

⁵ La direction régionale de l'ANCAR s'est finalement installée dans la ville voisine de Matam.

⁶ Les frais de bornage payés au trésor (30.000 francs CFA par parcelle attribuée) sont intégralement reversés à la commune

revendent parce qu'ils veulent émigrer⁷, ou parce qu'ils veulent faire émigrer leurs enfants ou organiser leur mariage. Ils vendent aussi leurs parcelles parce que selon l'adage « *un propriétaire de parcelle, l'indigence et la parcelle ne peuvent pas cohabiter* ». Pour faire face à des besoins basiques, ils vendent leurs parcelles et continuent d'habiter dans leurs quartiers traditionnels. Il y a ensuite les commerçants, souvent d'anciens émigrés reconvertis dans le commerce. Intermédiaires des émigrés qui les chargent de la gestion financière de leurs ménages, ils ont très tôt flairé les bénéfices qu'ils pouvaient tirer d'une intermédiation dans le domaine foncier et immobilier. Chargés par les émigrés de l'achat de parcelles et de la construction des maisons, ils ont fini par se muer en spéculateurs fonciers. « *Ramassant* »⁸ les parcelles attribuées, les commerçants les revendaient au prix fort à des émigrés qui voulaient anticiper sur la création de la onzième région du Sénégal. Les villes d'Ourossogui et de Matam étaient en compétition pour abriter le siège de cette nouvelle région. Ces émigrés constituent les bailleurs de fonds du système de production foncière et immobilière. Ce sont eux qui prennent le risque d'investir dans l'immobilier locatif, espérant en tirer une rente qui serait une assurance pour la période post-migratoire. Mais cet investissement reste subordonné à une première obligation sociale hautement symbolique : la construction préalable d'une maison dans la concession paternelle pour que les habitants ne disent pas que « *c'est dans la maison de son père que les ânes viennent passer la nuit* ». Nous avons la coexistence de deux productions foncières et immobilières, articulées de façon hiérarchique. La première est ancrée dans la tradition dont elle témoigne la permanence des règles. La seconde est tournée vers la modernité. Ce constat d'une juxtaposition de deux productions foncières et immobilières confirme la thèse d'un dualisme habitant les citoyens africains telle que l'ont soutenu Geschiere et Gugler⁹.

Tous ces facteurs ont contribué de façon collective à l'émergence d'un marché foncier et immobilier à Ourossogui. Ce constat corrobore les propos de Monique Bertrand sur la question foncière en Afrique noire. Elle affirme que « *l'anthropologie urbaine met d'ores et déjà en relation des processus économiques de survie, de logiques sociales et politiques* »¹⁰. En effet, tous

⁷ Ce sont les jeunes hommes originaires de la localité. Ce sont aussi certains commerçants wolof installés dans la localité. Ces derniers ont obtenu des parcelles à cause du soutien politique qu'ils ont donné à l'équipe municipale élue en 1996.

⁸ J'utilise un terme local. « Ramasser » signifie acheter en grande quantité et à bas prix.

⁹ Geschiere P. and Gugler J., « The Urban-rural Connection : Changing Issues Belonging and Identification », *Africa* (68), 1998, pp. 309-320.

¹⁰ Bertrand M., *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et patrimoines*, Karthala-Orstom, 1994, p. 6.

ces aspects transparaissent dans le marché foncier et immobilier d'Ourossogui.

Par ailleurs, l'observation et l'analyse de ce marché foncier et immobilier émergent révèle un phénomène essentiel, celui de l'existence d'une ségrégation.

Le caractère ségrégatif découle d'abord du fait que les catégories d'acteurs sont fixées dans des phases précises du processus. Cette fixation dépend des ressources qui peuvent être mobilisées. La plupart des attributaires de parcelles ne peuvent pas se permettre de vendre des parcelles loties aux émigrés : cela suppose une attente incompatible avec la satisfaction de leurs besoins basiques immédiats. Par contre, cette attente est la règle chez les commerçants. Le caractère ségrégatif n'existe pas seulement entre les différentes catégories d'acteurs mais il existe aussi à l'intérieur de chacune d'entre-elles. Au sein de la catégorie des demandeurs de parcelles, la possibilité d'obtenir une parcelle lotie varie d'une personne à une autre et dépend de la nature des réseaux sur lesquels la personne peut s'appuyer. Ces réseaux sont ici politiques, amicaux et parentaux. Au sein de la catégorie des émigrés encore actifs ou en fin de parcours, la capacité d'investissement dans la production immobilière est inégale. Certains ont des moyens importants et investissent dans des infrastructures coûteuses (hôtel, auberges, immeubles), d'autres se contentent de construire des villas. Certains peuvent décaisser une somme suffisante pour construire leur maison : on dit que l'émigré « *demande les clés* », d'autres construisent par à-coups. Le fait que le système de production foncière et immobilière soit ségrégatif, est révélateur d'un processus d'exclusion. Ce processus d'exclusion se situe à deux niveaux. Il se situe d'abord à l'entrée de la scène foncière et immobilière. Il s'agit d'une entrée sélective en relation avec les choix clientélistes de la commune. Les demandeurs qui peuvent s'appuyer sur leurs réseaux de relations obtiennent plus facilement une parcelle lotie. Le processus d'exclusion se situe ensuite à l'intérieur de la scène foncière et immobilière. La plupart des attributaires n'ont pas les moyens de construire des maisons pour en faire des *ligordé*¹¹ (des outils de travail), c'est-à-dire des maisons de location. Pire, ils sont obligés par la force des choses de vendre leurs parcelles, s'auto-excluant ainsi du système de production foncière et immobilière. Ce processus d'exclusion que nous diagnostiquons à Ourossogui, a été aussi mis en évidence par certains auteurs dont Alain

¹¹ Pluriel de ligorgal.

Durand-Lasserve et Monique Bertrand. Selon Alain Durand-Lasserve¹², l'évolution des situations foncières et urbaines dans le Tiers Monde, au cours des deux dernières décennies¹³, montre un « *phénomène d'exclusion* », qui se situerait à trois niveaux :

- Le premier niveau d'exclusion se situe en amont du processus de production foncière et immobilière. Les groupes sociaux vulnérables sont exclus du marché des terrains. « *En l'absence d'un strict contrôle sur l'usage du sol urbain et les conditions dans lesquelles les droits sur celui-ci sont transférés, le marché des terrains fonctionne comme n'importe quel autre marché dans un système économique libéral* »¹⁴. L'absence de régulation profite aux groupes puissants qui accaparent la terre ;
- Le second niveau se situe dans l'intervention des pouvoirs publics, qui en introduisant le crédit dans l'accès aux programmes de logement, éliminent les groupes à revenus faibles. « *Le crédit constitue la clé de voûte du système, mais une clé de voûte fragile et surtout sélective, les règles d'attribution des prêts sur hypothèque en vue de l'achat d'un terrain, de la construction ou de l'aménagement d'un logement, impliquant à la fois des revenus réguliers, suffisamment élevés et, à titre de garantie, une situation foncière stable* »¹⁵.
- Le troisième niveau découle du fait que les politiques foncières et les politiques d'équipement se concentrent généralement dans la ville dite « légale », généralement habitée par les nantis. En procédant ainsi, ces politiques augmentent la marginalisation des catégories habitant dans la partie « extra-légale », de la ville qui reste ainsi sous-équipée.

Dans ses travaux sur les villes maliennes de Sikasso et de Koutiala, Monique Bertrand¹⁶ constate l'existence d'un processus d'exclusion de ceux qu'elle nomme les « exclus ». Ces « exclus » qui sont les pauvres et les immigrés sont marginalisés à deux niveaux. Ils le sont d'abord au niveau de l'attribution des lots par la municipalité. À ce niveau, il y a une similitude entre ce constat et celui que nous avons fait sur la scène foncière et immobilière à Ourossogui : il s'agit d'une entrée sélective sur cette scène. La seule différence apparente entre ces deux cas provient du fait que, dans les villes maliennes, ce sont les pauvres qui sont exclus de l'attribution des parcelles loties et qu'à Ourossogui, ce sont les opposants politiques du clan

¹² Durand-Lasserve A., « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers-Monde. Crises actuelles et réponses », *Revue Tiers Monde*, t. XXIX, n° 116, octobre-décembre 1988, p. 1196.

¹³ Il s'agit des années septante et quatre-vingt.

¹⁴ Durand-Lasserve A., octobre-décembre 1988, *op. cit.*, p. 1197.

¹⁵ Durand-Lasserve A., octobre-décembre 1988, *op. cit.*, p. 1197.

¹⁶ Bertrand M., « Compromis locaux et concurrences foncières dans deux villes maliennes », *Politique africaine*, n° 40, décembre 1990, pp. 21-30.

au pouvoir à la mairie, ainsi que ceux qui ne peuvent pas faire valoir des liens de parenté et/ou d'amitié, qui sont ainsi lésés. Il s'agit effectivement d'une différence virtuelle dans la mesure où, selon Monique Bertrand, il arrive qu'une solidarité des municipalités se manifeste envers les pauvres, « *mais cette solidarité avec les pauvres n'est pas sans rapport avec les réseaux locaux d'allégeance lignagère et de clientélisme politique* »¹⁷. Le second niveau d'exclusion constaté par Monique Bertrand est le marché où les pauvres et les immigrés sont exclus des ventes privées.

Ce caractère ségrégatif du processus de production foncière et immobilière ainsi que le processus d'exclusion qui en découle, constituent donc deux faces d'un même phénomène. Un autre phénomène transparaît dans le marché foncier et immobilier et de façon générale sur toute la scène foncière et immobilière : c'est celui du polymorphisme des pratiques foncières et immobilières, de leur décalage par rapport aux lois et règlements et de l'invention de nouvelles règles.

Lorsque nous parlons de polymorphisme des pratiques foncières et immobilières, nous faisons référence à leurs caractéristiques. Elles sont à la fois opaques, hybrides, opportunistes et rationnelles.

L'opacité qui est immédiatement repérable dans l'écart existant entre les discours des acteurs et leurs pratiques, remplit plusieurs rôles. Elle permet dans certains cas de cacher la précarité de son état : on vend en secret une parcelle pour nourrir sa famille ou pour organiser le mariage de son fils (ou de sa fille). Elle permet de gagner un prestige social : le père cache aux habitants qu'il finance la maison en construction, cherchant ainsi à faire croire qu'elle est financée par ses enfants qui ont réussi dans la migration¹⁸. L'opacité a un autre rôle capital : elle permet de cacher des pratiques non conformes aux lois et règlements en vigueur. Il apparaît aussi que cette opacité, que nous avons observée à Ourossogui, n'est pas spécifique à cette localité. Elle serait, selon Paul Mathieu, « *une caractéristique très fréquente et comme une règle non dite du jeu foncier contemporain en Afrique* »¹⁹. Bien que les observations de Mathieu concernent plus le foncier agricole, elles restent pertinentes au regard de ce qui se passe à Ourossogui. En effet, selon Mathieu, cet écart entre les pratiques et les discours est caractéristique

¹⁷ Bertrand M., 1990, *op. cit.*, p. 28.

¹⁸ « Alors que tout le monde sait que ces derniers n'ont pas réussi, car au 'village', tout est su ».

¹⁹ Mathieu P., « Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique », in Benjaminsen T. et Lund C. (eds.), *Politics, Property and Production in the West African Sahel. Understanding Natural Resource Management*, Uppsala, Nordic Africa Institute, 2001, p. 33.

des situations de transition. Or, Ourossogui est en situation transitionnelle entre le rural et l'urbain, entre la tradition et la modernité. Cette situation transitionnelle déteint sur les pratiques qui sont alors hybrides.

L'hybridité s'est révélée aussi comme étant une caractéristique majeure des pratiques foncières et immobilières. Ces pratiques se caractérisent par l'emprunt à divers répertoires. Elles se réfèrent à la fois à la loi et à la coutume, à la modernité et à la tradition. Derrière l'attribution réglementaire d'une parcelle lotie à un demandeur, se cache une volonté de respect d'une règle cardinale de la vie en société : toute chose désirée a « une gorge » et ne pas la partager, c'est « couper la gorge » de la personne qui désire. La bataille qui a opposé la mairie au collectif qui s'opposait à l'expropriation, était à la fois administrative et mystique. L'hybridité est surtout repérable dans la construction de nouvelles règles. Dans le cas d'Ourossogui, les habitants ont réussi à faire accepter que l'entreposage de cinq cents briques de ciment sur une parcelle corresponde à une mise en valeur. Nous insistons sur ce cas atypique. Cette forme de mise en valeur est virtuelle, par conséquent, elle s'inscrit en porte-à-faux avec une mise en valeur réelle, au sens où l'entend le législateur sénégalais. En fait, c'est l'intention de construire qui a été imposée par les intéressés comme une forme de mise en valeur. Il s'agit d'une production de règles nouvelles. Cette production a été aussi mise en évidence par plusieurs travaux.

L'observation et l'analyse des pratiques foncières et immobilières en Afrique ont amené les auteurs à étudier cette production de règles nouvelles, qui sont des « règles d'entre-deux ». Étienne le Roy et Gerti Hesseling ont forgé le concept de « *droit de la pratique* »²⁰ que Rochegude interprétera comme étant « *un droit à agir* »²¹. Paul Mathieu préfère parler d'une « *invention sociale* ». Cette production de règles a été aussi observée en Amérique Latine, où Hernando de Soto, qui s'est penché sur les pratiques foncières et immobilières des pauvres à Lima, a évoqué le concept de « *droit de propriété présomptif* »²². Ces règles sont produites dans des lieux précis. Pour Gerti Hesseling, elles sont produites à « *à l'ombre du droit* »²³. Selon Mathieu, elles sont produites en « *marge des lois* »²⁴.

²⁰ Hesseling G. et Le Roy E., « Le droit et ses pratiques », *Politique africaine*, n° 40, décembre 1990, pp. 2-11.

²¹ Rochegude A., « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs et fonciers », *Retour au foncier*, Cahiers d'Anthropologie du droit, LAJP, Karthala, 2003, p. 23.

²² De Soto H., *L'autre sentier. La révolution informelle dans le tiers monde*, Paris, La découverte, 1994, p. 34.

²³ Hesseling G., 1992, *op. cit.*

²⁴ Mathieu P., 2001, *op. cit.*, p. 34.

Les analyses que nous avons faites dans cette étude nous poussent à dire que la production de « règles nouvelles » se fait à l'intérieur d'interfaces. Ces interfaces sont des lieux singuliers entre les valeurs de la tradition et les attributs de la modernité, entre les règles étatiques et les règles coutumières, entre le dit et le non-dit, entre ce qu'on cache et ce qu'on montre et entre ce qu'on dit et ce qu'on fait. À côté des interfaces de tri et de sélection, nous avons aussi les interfaces de mobilisation des ressources. Dans ces dernières, nous avons montré les commerçants basés à Ourossogui mobilisaient à la fois des ressources locales (parcelles) et les monnayaient auprès des émigrés résidant à l'étranger. La production de « règles nouvelles » et la capacité de mobilisation de ressources témoignent, à notre avis, de l'aptitude des acteurs observés à inventer des outils leur permettant d'être au diapason des changements qui affectent leur localité et leur quotidien. Ce constat va dans le sens de la perspective développementaliste de Jean-Philippe Peemans. Dans cette perspective, le terme de « gouvernance historique » rend compte de la résistance que les « acteurs du bas » ont toujours opposée aux entreprises de modernisation qu'on voulait leur imposer²⁵. Cette brève incursion dans la perspective développementaliste de Jean-Philippe Peemans nous amène à nous interroger sur les possibilités d'émergence d'un développement local.

Les observations et les analyses que nous avons faites à partir du marché foncier et immobilier et de la scène foncière et immobilière en général, permettent-elles d'entrevoir favorablement le développement de la localité ?

Pour répondre à cette interrogation, nous allons considérer les enseignements que nous avons tirés de l'observation et de l'analyse des acteurs et de leurs pratiques foncières et immobilières.

Le premier enseignement tiré est le caractère ségrégatif du processus de production foncière et immobilière. Si nous considérons cette ségrégation, ainsi que l'exclusion qu'elle secrète, la localité nous paraît cheminer vers une situation dans laquelle, une frange importante de la population sera très vulnérable. Cette vulnérabilité sera liée à une précarité foncière et immobilière certaine. En effet, la plupart des attributaires vendent les parcelles pour des raisons diverses et restent dans leurs quartiers traditionnels. Or, dans ces quartiers, les concessions familiales juxtaposent deux ou trois générations et plusieurs ménages. Elles sont donc de plus en

²⁵ Peemans J.-P., *Le développement des peuples face à la modernisation du monde. Les théories du développement face aux histoires du développement "réel" dans la seconde moitié du XX^e siècle*, Louvain-la-Neuve/Paris, Academia-Bruylant/L'Harmattan, 2002, 534 pages.

plus surpeuplées. Les quartiers traditionnels qui abritent ces concessions ont, à moyen terme, besoin d'exutoire. Or, l'espace habitable à Ourossogui se réduit. L'ancienne équipe municipale envisageait d'ailleurs de négocier avec la communauté rurale d'Ogo l'extension du périmètre communal. À moyen terme, la localité sera confrontée à une demande foncière réelle qu'elle ne pourra satisfaire. Des tensions foncières surgiront d'abord à l'intérieur des quartiers traditionnels et ensuite dans toute la ville. Ces tensions engendreront une insécurité foncière qui va constituer un obstacle au développement local. C'est un point de vue que nous partageons avec De Soto²⁶, qui affirme que l'adoption d'un type de propriété qui créerait le capital est un défi politique. Or, Ourossogui s'achemine vers une situation dans laquelle une frange importante de la population serait dépourvue de biens fonciers. Une situation dans laquelle, parler d'appropriation individuelle de biens, et donc de création de capital, serait un non-sens car ne concernant que la minorité ayant accaparé les biens. Dans ce cas, le développement local, en tant que production endogène, serait compromis.

Le second enseignement tiré est la production de « règles nouvelles », décalées par rapport aux dispositions législatives et réglementaires. Dans une certaine mesure, nous pensons qu'elles sont un handicap pour le développement local. En effet, il paraît illusoire de fonder ce développement sur des pratiques en « marge des lois » ou dans « la défaite de l'État » pour reprendre l'expression de De Soto²⁷. Dans la conclusion de l'ouvrage *Entreprises et entrepreneurs africains*, Ellis et Faure affirment qu'il est « *impensable que le développement économique moderne puisse se réaliser sans État, ou en présence d'un État faible, discret et non-performant* »²⁸.

Sur un autre plan, nous reconnaissons avec les tenants de l'anthropologie juridique foncière que la production de « règles nouvelles », de pratiques hybrides, sert à combler un vide juridique²⁹. De plus, ces règles, à l'image du « droit de propriété présumé » forgé par De Soto à partir de l'observation de la production foncière et immobilière illégale à Lima, apparaissent comme efficaces pour sécuriser et stabiliser des droits.

²⁶ De Soto H., *The Mystery of Capital. Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else ?*, New York, Basic Books, 2000, p. 227 "Implementing a property system that creates capital is a political challenge..."

²⁷ De Soto H., *L'autre sentier. La révolution informelle dans le tiers monde*, Paris, La découverte, 1994, p. 49.

²⁸ Ellis S. et Fauré Y.-A. (dir.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, Paris, Karthala-Orstom, 1995, p. 569.

²⁹ Gerti Hesseling et Le Roy E., « Le droit et ses pratiques », *Politique africaine*, n° 40, déc. 1990, p. 10.

Que conclure alors ?

Faudrait-il sanctionner les attributions de parcelles fondées sur des bases de clientélisme politique ou sur des relations de parenté et d'amitié ?

Faudrait-il appliquer rigoureusement la loi et punir les attributaires qui vendent leurs parcelles pour émigrer ?

Faudrait-il sanctionner les attributaires qui vendent les parcelles tout en sachant que chez eux, « *les marmités sont renversées* »³⁰ ?

Faudrait-il tolérer les pratiques construites à l'interface de la tradition et de la modernité, en supposant qu'elles sont incontournables dans une localité en transition entre ces deux états ?

Faudrait-il accompagner certaines règles efficaces de gestion locale, même si elles sont décalées par rapport au dispositif législatif et réglementaire ?

A notre humble avis, des réponses tranchées à ces questions n'existent pas. Ces questions renvoient à des situations concrètes que tous les acteurs impliqués dans le développement de leur localité, doivent gérer, avec douceur, au cas par cas. Nous pouvons seulement retenir que l'apprentissage par Ouhossogui de l'urbanité se fait dans l'hésitation entre l'abandon ou l'amendement de certaines règles traditionnelles et l'adhésion à des valeurs de la modernité. Cet apprentissage se fait aussi par un tâtonnement entre les dispositions législatives, réglementaires et la coutume. Cet apprentissage se fait au creuset de plusieurs influences. Parmi ces influences dominant l'impact de l'émigration sur l'économie locale, mais aussi sur le mouvement des idées et des valeurs, ainsi que le rôle économique majeur tenu par une forte colonie allochtone. Le défi du développement local sera de gérer harmonieusement tous ces aspects et d'en tirer le meilleur profit.

³⁰ On utilise cette expression pour traduire le fait que le ménage n'a pas fait la cuisine, faute de moyens.

Bibliographie

- Ansart P., *Les sociologies contemporaines*, Paris, Seuil, 1990, 346 pages.
- Augé M., *Le sens des autres. Actualité de l'anthropologie*, Paris, Fayard, 1994, 199 pages.
- Ba A., « La communalisation des villages-centres au Sénégal », Colloque de l'APAD, 26-28 janvier 2000, Saint Louis, Sénégal, 17 pages.
- Ba B.M., « La question foncière dans la vallée du fleuve Sénégal : l'exemple de la Mauritanie », in Crousse B., Mathieu P. et Vincke (eds), *La vallée du fleuve Sénégal. Évaluations et perspectives d'une décennie d'aménagement*, Paris, Karthala, 1991, pp. 255-274.
- Badiane A., *Problématique de l'aménagement de la moyenne vallée du fleuve Sénégal : Étude des modes de tenures foncières traditionnelles et systèmes de production dans la communauté rurale de Guédé-village*, Thèse de maîtrise en Aménagement du territoire et Développement régional, Université de Laval, juillet 1983, 293 pages.
- Bairoch P., *De Jéricho à Mexico. Villes et économie dans l'histoire*, Paris, Gallimard, 1985, 707 pages.
- Bertaux D., « Fonctions diverses des récits de vie dans le processus de recherche », in Desmarais D. et Grell P., *Les Récits de vie. Théorie, méthode et trajectoires types*, Montréal, Éditions Saint Martin, 1980, pp. 21-34.
- Bertrand M., « Compromis locaux et concurrences foncières dans deux villes maliennes », *Politique africaine*, n° 40, 1990, pp. 21-30.
- Bertrand M., « Propriétaires et locataires à Sikasso (Mali) : insertions résidentielles et différenciation des quartiers », *Espaces tropicaux*, n° 10, 1993, pp. 105-128.

- Bertrand M., « Enjeux et concurrences autour des marchés fonciers dans les centres-villes du Mali », in Chevalier J. et Peyon J.-P. (dir.), *Au centre des villes. Dynamiques et recompositions*, Paris, l'Harmattan, 1994, pp. 193-212.
- Bertrand M., *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et patrimoine*, Karthala- Orstom, 1994, 326 pages.
- Bertrand M., « Trente ans d'observation des relations villes-campagnes en Afrique noire », *Villes en développement*, n° 32, 1996, pp. 3-4.
- Bertrand M., *Les villes secondaires d'Afrique noire (1970-1990) : bibliographie analytique et commentée*, Bordeaux, CEAN, 1997, 133 pages.
- Bertrand M. et Dubresson A. (eds), *Petites et moyennes villes d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1997, 326 pages.
- Blanchet A. et Gotman A., *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 1992, 123 pages.
- Boudon R., *La logique du social. Introduction à l'analyse sociologique*, Paris, Hachette, 1979, 275 pages.
- Bouju J., « La sociabilité urbaine et la 'crise' en Afrique de l'Ouest : entre les défaillances de la solidarité familiale et la concurrence cérémonielle, 'on se cherche !' », in Georges Ravis-Giordani (éd.) *Amitiés. Anthropologie et Histoire*, Université de Provence, 1999, pp. 325-355.
- Bouvier P., *La socio-anthropologie*, Paris, Armand Colin, 2000, 223 pages.
- Bredeloup S., « Les diamantaires de la vallée du Sénégal », in Ellis S. et Fauré Y.-A. (dir.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, Paris, Karthala-Orstom, 1995, pp. 217-227.
- Bredeloup S., « Migrants et politiciens à Ouro Sogui (moyenne vallée du fleuve Sénégal) : pour quelle dynamique urbaine ? », in Bertrand M. et Dubresson A. (eds), *Petites et moyennes villes d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1997, pp. 279-304.

- Caillé A., *Don, Intérêt et désintéressement : Bourdieu, Mauss, Platon et quelques auteurs*, Paris, La Découverte, 1994, 304 pages.
- Caillé A., *Anthropologie du don. Le Tiers Paradigme*, Paris, Desclée de Brouwer, 2000, 277 pages.
- Chasteland J.-C., « La population mondiale à l'orée du XXI^e siècle. Le poids du passé et la dynamique des changements », in Chasteland J.-C. et Chesnais J.-C. (dir.), *La Population du Monde. Géants démographiques et défis internationaux*, Les Cahiers de l'INED, 2002, pp. 27-62.
- Copans J., « Entrepreneurs et entreprises dans l'anthropologie et la sociologie africanistes », in Ellis S. et Fauré Y.-A., (dir.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, Paris, Karthala-Orstom, 1995, pp. 127-139.
- Coquery-Vidrovitch C., « La ville pré-coloniale », in Coquery-Vidrovitch C. (dir.), *Processus d'urbanisation en Afrique*, t. 1, Paris, L'Harmattan, 1988, pp. 27-34.
- Corcuff P., *Les nouvelles sociologies*, Paris, Nathan, 1995, 126 pages.
- Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E. (eds), *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, 426 pages.
- Crozier M. et Friedberg E., *L'acteur et le système. Les contraintes de l'action collective*, Paris, Seuil, 1977, 500 pages.
- Declève B., « Mutations territoriales et dimension culturelle de la conduite des projets de renouveau urbain », in Debuyst F., Defourny P. et Gérard H. (eds.), *Savoirs et jeux d'acteurs pour des développements durables*, coll. Population et développement n° 9, Academia-Bruylant, 2001, pp. 500-522.
- De Soto H., *L'autre sentier. La révolution informelle dans le tiers monde*, Paris, La découverte, 1994, 245 pages.
- De Soto H., *The mystery of capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else?* New York, Basic Books, 2000, 275 pages.

- Diop M.C. et Diouf M., *Sénégal : Enjeux et Contraintes politiques de la gestion municipale*, Travaux et Documents du CEAN, n° 28, 1990, 31 pages.
- Durand-Lasserve A., *Production foncière et immobilière dans les P.E.D. : propositions pour une discussion sur la problématique générale*, in CEGET-CNRS, Contributions rédigées et diffusées dans le cadre du Réseau : Évolution des systèmes de la production foncière et immobilière dans les villes des P.E.D., Document de travail, Phase I, 1981, 18 pages.
- Durand-Lasserve A. et Tribillon J.-F., « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'état dans l'aménagement urbain », in Le Bris E., Le Roy E. et Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, Orstom-Karthala, 1982, pp. 330-339.
- Durand-Lasserve A. et Tribillon J.-F., « La production foncière et immobilière dans les pays en développement », *Hérodote* n°, 1983, pp. 9-36.
- Durand-Lasserve A., « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers Monde », *Revue Tiers Monde*, t. XXIX, n° 116, octobre-décembre 1988, pp. 1195-1214.
- Ela J.M., *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1993, 219 pages.
- Ellis S. et Faure Y.-A., Introduction à *Entreprises et Entrepreneurs africains*, Paris, Karthala-Orstom, 1995, pp. 5-33.
- Galaup A., « Les villages centres du Sénégal », *Cahiers d'Outre-Mer*, n° 174, 1991, pp. 187-206.
- Geschiere P. et Gugler J., « The Urban-rural Connection : Changing Issues Belonging and Identification », *Africa* (68), 1998, pp. 309-320.
- Giraut F., « La violence politique dans les petites villes d'Afrique de l'Ouest (Togo, Ghana, Niger) », in Le Bris E., *Villes du Sud. Sur la route d'Istanbul... (Textes réunis par Émile le Bris pour préparer la conférence Habitat II)*, Paris, Orstom, 1996, pp. 245-258.
- Grafmeyer Y., *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan, 1994, 128 pages.

- Grégoire E., Le Bris E. et Le Roy E., *Les politiques foncières étatiques en Afrique noire francophone : enjeux et perspectives*, Réseau international de chercheurs sur la Question foncière en Afrique noire, LAJP-Paris I, septembre 1982, 285 pages.
- Guèye C., « Touba : les marabouts urbanisants », in Bertrand M. et Dubresson A. (eds), *Petites et moyennes villes d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1997, pp. 179-203.
- Guilmoto C., « Migrations en Afrique de l'Ouest, effets d'échelle et déterminants », in Gastellu J.-M. et Marchal J.-Y. (eds), *La ruralité dans les pays à la fin du XX^e siècle*, ORSTOM, coll. Colloques et Séminaires, Paris, 1997, pp. 497-525.
- Haeringer P., *Une approche pragmatique des situations foncières*, in CEGET-CNRS, Contributions rédigées et diffusées dans le cadre du Réseau : Évolution des systèmes de la production foncière et immobilière dans les villes des P.E.D., Document de travail, Phase I, 1981, 9 pages.
- Haeringer P., Stratégies populaires pour l'accès au sol dans la ville africaine ou une grande partie de dés dans la banlieue d'Abidjan (Côte d'Ivoire) ou encore l'impossible débat avec l'État, CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines 1*, 1984, pp. 55-80.
- Haumont N. et Marie A. (dir.), *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Paris, l'Harmattan, 1987, 2 volumes.
- Hesseling G., « Le droit foncier dans une situation semi-urbaine : le cas de Ziguinchor », in Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E. (eds), *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 114-130.
- Hesseling G., *Pratiques foncières à l'ombre du droit. L'application du droit foncier urbain à Ziguinchor*, Sénégal, Leiden, African Studies Centre, 1992, 214 pages.
- Hesseling G. et Le Roy E., « Le droit et ses pratiques », *Politique africaine*, n° 40, décembre 1990, pp. 2-11.
- Hesseling G. et Mathieu P., « Stratégies de l'État et des populations par rapport à l'espace », in Le Bris E. et Le Roy E. (eds), *Espaces disputés*

- en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 309-325.
- Kilani M., *Introduction à l'anthropologie*, Éditions Payot Lausanne, 1992 (édition de 1994), 368 pages.
- Kilani M., *L'invention de l'autre. Essais sur le discours anthropologique*, Éditions Payot Lausanne, 1994, 318 pages.
- Le Bris E., *Villes du Sud. Sur la route d'Istanbul...* (Textes réunis par Émile le Bris pour préparer la conférence Habitat II, Paris, Orstom, 1996, 289 pages.
- Le Bris E., « La construction municipale en Afrique. La laborieuse gestation d'un nouvel espace public », *Politique africaine*, n° 74, juin 1999, pp. 6-12.
- Le Bris E., Le Roy E. et Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, Orstom-Karthala, 1982, 426 pages.
- Le Bris E., Marie A., Osmont A. et Sinou A., « Résidence, stratégies, parenté dans les villes africaines », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 25, janvier 1985, pp. 13-30.
- Le Bris E., Le Roy E. et Mathieu P., *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, 1991, 359 pages.
- Le Roy E., *Droits des biens*, tome V, Université de Dakar, novembre 1982.
- Le Roy E., « État, ville et droit foncier en Afrique noire francophone », CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines 2*, 1984, pp. 175-184.
- Le Roy E., *Note de synthèse sur la place du droit dans l'étude du processus de production/ promotion foncière et immobilière dans les P.V.D.*, CEGET-CNRS, Contributions rédigées et diffusées dans le cadre du Réseau : Évolution des systèmes de la production foncière et immobilière dans les villes des P.E.D., Document de travail, Phase I, 1981, 4 pages.
- Le Roy E., « La réforme de la terre dans certains pays d'Afrique francophone », *Études législatives*, n° 44, FAO, 1987.

- Le Roy E., « Actualité des droits dits ‘coutumiers’ dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l’océan indien », *Retour au foncier*, Cahiers d’Anthropologie du droit 2002, LAJP, Karthala, Paris, 2003, pp. 237-264.
- Le Roy E., Karsenty A. et Bertrand A., *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 1995, 388 pages.
- Mainet G., « La conquête urbaine au Sénégal », *Espaces tropicaux*, n° 4, 1991, pp. 17-26.
- Mathieu P., *Agriculture irriguée, Réformes foncières et stratégies paysannes dans la vallée du fleuve Sénégal, 1960-1985*, Thèse de Doctorat en sciences de l’environnement, Arlon, FUL, 1987, 414 pages.
- Mathieu P., « Pratiques informelles, gestion de la confusion et invention du foncier en Afrique », in De Villers G. (éd.), *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique*, Cahiers Africains, Cedafr-l’Harmattan, 1996, pp. 64-87.
- Mathieu P., « Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique », in Benjaminsen T. et Lund C. (eds), *Politics, Property and Production in the West African Sahel. Understanding Natural Resource Management*, Uppsala, Nordic Africa Institute, 2001, pp. 32-39.
- Mauss M., *Essai sur le don* (1924) in *Sociologie et anthropologie*, Paris, Presses Universitaires de France, 1950 (6^e édition, 1995), collection « Quadrige », 482 pages.
- Mc Aulsan P., *Les Mals logés du Tiers Monde*, L’Harmattan, 1986, 167 pages.
- Miles M.B. et Huberman A.M., *Analyse des données qualitatives*, 2^e édition traduite de l’anglais par Martine Hlady Rispal, Bruxelles, De Boeck, 2003, 626 pages.
- Moustier P. et Pages J., « Le péri-urbain en Afrique : une agriculture en marge ? », *Économie rurale*, sept.-oct. 1997, pp. 48-57.

- Osmont A., « Pratiques foncières locales à Rufisque, Sénégal », *Pratiques urbaines I*, 1984, pp. 81-96.
- Peemans J-P., *Le développement des peuples face à la modernisation du monde. Les théories du développement face aux histoires du développement "reel" dans la seconde moitié du XX^e siècle*, Louvain-la-Neuve/Paris, Academia-Bruylant / L'Harmattan, 2002, 534 pages.
- Piermay J.-L., « Naissance et évolution d'une ville post-coloniale, Mbuji-Mayi (Zaïre) », in Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E. (eds), *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 1986, pp. 133-143.
- Rémy J., *Sociologie urbaine et rurale. L'espace et l'agir*, Paris, l'Harmattan, 398 pages.
- Rocheugude A., *Décentralisation, foncier et acteurs locaux*, Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris 1, mars 2000.
- Rocheugude A., « Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs et fonciers », *Retour au foncier*, Cahiers d'Anthropologie du droit, LAJP, Karthala, 2003, pp. 15-43.
- Tall S.M., *Les investissements immobiliers des émigrés à Dakar. Émergence d'un nouvel acteur et mutations de l'espace urbain*, Thèse de doctorat de géographie, Université Louis Pasteur de Strasbourg, janvier 1999, 553 pages.
- Thioune A.W., *Ourossogui : un foyer d'urbanisation*, Mémoire de fin d'Etudes en Aménagement du Territoire, École Nationale d'Economie Appliquée, Dakar, 1989.
- Tribillon J.-F., « Notes sur : le sol comme rapport social, accompagnées d'une annexe juridique », CEGET-CNRS, *La croissance périphérique des villes du Tiers monde*, 1980, pp.465-479.
- Tribillon J.-F., *Quelques instruments du droit foncier urbain africain*, CEGET-CNRS, Contributions rédigées et diffusées dans le cadre du Réseau : Évolution des systèmes de la production foncière et immobilière dans les villes des P.E.D., Document de travail, Phase I, 1981, 10 pages

- Tribillon J.-F., « Question foncière et pratiques urbaines en Afrique. Thèse et hypothèses en guise d'introduction », CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines I*, 1984, pp. 7-11.
- Tribillon J.-F., « La clientèle foncière de l'État », CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines I*, 1984, pp. 121-126.
- Tribillon J.-F., « Le cas de K..., opposition entre la ville légale et la ville de fait », CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines I*, 1984, pp. 127-132.
- Tribillon J.-F., « Le Tiers-habitat africain : fait et politique », CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines I*, 1984, pp. 149-156.
- Tribillon J.-F., « Les trois fronts du dualisme urbain », *Études foncières* n° 72, septembre 1996¹.

Ouvrages et documents sur Ourossogui

- Agence de Développement Municipal² (ADM), *Audit urbain d'Ourossogui*, Dakar, 2000, 104 pages + annexes.
- Ba T.A., *Pratiques éducatives, mutations sociales et dynamismes villageois dans la moyenne vallée du Sénégal*, Thèse de doctorat de 3^e cycle en Sciences de l'éducation, Université de Lyon 2, 1987, 285 pages.
- Bredeloup S., « Migrants et politiciens à Ouro Sogui (moyenne vallée du fleuve Sénégal) : pour quelle dynamique urbaine ? » in Bertrand M. et Dubresson A. (eds), *Petites et moyennes villes d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1997, pp. 279-304.
- Calendrier historique de Ourossogui* réalisé pour les besoins du Recensement Général de la Population et de l'Habitat du Sénégal de 1988.
- Cissé P.L., *Étude sur les équipements municipaux d'Ourossogui*, août-novembre 2000, 45 pages.

¹ Cet article est paru dans la revue *Études foncières*. Nous l'avons trouvé sur le site internet (<http://perso.wanadoo.fr/foncier/articles/72/Tribillon.html>).

² Organisme créé par l'État sénégalais en coopération avec la Banque mondiale.

Faye N.A.C., *Monographie de la Commune d'Ourossogui*, Programme AEPAHE (Direction de l'Hydraulique et de l'Assainissement - UNICEF-ENDA), décembre 2000, 17 pages.

Mballo Y., *Journée de réflexion sur la mise en place d'une Commission de Planification élargie pour la Commune de Ourossogui (décembre 2000) : Compte rendu des travaux*, 9 pages.

Nayrolles R., *Étude de Prédiagnostic sur les Communes urbaines de Matam et Ouro Sogui (Département de Matam – sénégal)*, Association française des Volontaires du Progrès (AFVP)- Ardèche Drôme Ourossogui Sénégal (ADOS), août-novembre 1999, 114 pages.

Thioune A.W., *Ourossogui : un foyer d'urbanisation*, Mémoire de fin d'études, ENEA, Dakar, 1989, 87 pages.

Textes réglementaires et législatifs, documents officiels

République du Sénégal, Loi n° 64-46 du 18 juin 1964 relative au Domaine national.

République du Sénégal, Décret n° 64-574 du 30 juillet 1964 portant application de l'article 3 de la loi n° 64-46 du 18 juin 1964.

République du Sénégal, Décret n° 64-49 du 27 mai 1966 portant Code de l'Urbanisme.

République du Sénégal, Loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'Urbanisme.

République du Sénégal, Décret n° 90-1135 du 8 octobre 1990 portant création des Communes de Dahara, Kounghoul, Ourossogui, Ndioum, Thionck-Essyl, Goudomp, Marssassoum, Dioffior et Pout.

République du Sénégal, Loi n° 96-07 du 5 février 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales.

République du Sénégal, Décret n° 96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'État, du domaine public et du domaine national.

République du Sénégal, Décret n° 96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'Urbanisme et d'habitat.

Ouvrage sur le droit foncier au Sénégal

Caverivière M. et Débène M., *Le droit foncier sénégalais*, Paris, Berger-Levrault, 1988, 329 pages.

Annexes

Annexe 1 : Liste des cartes, des tableaux, des figures et des schémas

Liste des cartes

- Carte n° 1 : Situation géographique d'Ourossogui
- Carte n° 2 : Carte de la fondation du quartier de Windé
- Carte n° 3 : Carte de la fondation du quartier Mango
- Carte n° 4 : Carte de l'extension du noyau traditionnel
- Carte n° 5 : Carte de la création d'Aïnoumady et des premières colonisations de Moderne
- Carte n° 6 : Carte d'Ourossogui aujourd'hui

Liste des tableaux

- Tableau n° 1 : Évolution de la pluviométrie à Ourossogui
- Tableau n° 2 : Comparaison entre les chiffres fournis par le recensement de 2002 et ceux issus des autres sources de données
- Tableau n° 3 : Rapports de masculinité par groupes d'âges en 1988 et en 2002
- Tableau n° 4 : Répartition des commerçants selon l'origine
- Tableau n° 5 : Répartition des commerçants selon le secteur d'activité
- Tableau n° 6 : Classification des acteurs selon leur phase d'intervention dans le système de production foncière et immobilière
- Tableau n° 7 : Diagnostic du décalage existant entre les règles et les pratiques

Liste des figures

- Figure n° 1 : Pyramide des âges de la population d'Ourossogui en 1988
- Figure n° 2 : Pyramide des âges de la population d'Ourossogui en 2002
- Figure n° 3 : Comparaison des pyramides des âges de 1988 et de 2002

Figure n° 4 : Courbes des rapports de masculinité en 1988 et en 2002

Liste des schémas

Schéma 1 : Structuration d'une entreprise familiale de maçonnerie

Schéma 2 : Schéma explicatif de l'intervention des acteurs sur la scène foncière et immobilière.

Annexe 2 : Lexique-thésaurus comprenant quelques expressions locales tirées des discours

A. Catégories locales

Tendance

Désigne la tendance politique ou le clan politique. C'est une expression qui est restée car elle date de la période où le parti socialiste était omniprésent à Ourossogui. En ce moment, il servait à identifier les militants d'un même parti mais qui étaient conduits par des chefs de file différents. Aujourd'hui, l'expression sert à désigner les deux clans qui s'affrontent en permanence : le clan au pouvoir (mairie) et le clan adverse.

Ligorgal

Vient de liguey (travail). Expression signifie littéralement outil de travail et désignant une maison qu'on construit pour un usage locatif. On entend aussi « *Commercial* » ou « *maisons commerciales* ».

Beydou hako

Littéralement « convive demandant lors du repas à ce que l'on augmente le hako, sorte de sauce à base de feuilles de niébé servi avec le couscous de mil pendant le plat du soir ». C'est une expression pour désigner les courtisans ou la clientèle politique et sociale d'un ténor politique.

Waw koda : construis et habite. Il s'agit d'une pratique consistant à occuper illégalement un terrain et à y investir de façon sommaire en y construisant par exemple un bâtiment en banco. L'objectif est de se faire recenser par la commission de reconnaissance de la zone à lotir et de se faire attribuer la parcelle.

Rewdé less, soradé, irdé : se mouvoir dans le sol à la manière d'un ver de terre : ces termes symbolisent les pratiques souterraines et opaques

B. Axiomatique locale

Cette axiomatique locale est fondamentale car elle constitue un ensemble de discours informant sur le transfert et l'adaptabilité des principes organisant la vie sociale dans la sphère foncière et immobilière

On pourrait donc dire que les pratiques de la scène foncière et immobilière sont organisées par les principes régissant la vie en société

« **La connaissance est l'habit de la richesse** » (*ganndal woni wouté dagnal*) : Plus le réseau de relations personnelles qu'on tisse est grand, plus on a des opportunités pour résoudre les problèmes que l'on rencontre.

Ce sont des paroles de la dame O.K. Avec les autres membres du collectif, ils s'étaient rendus chez le préfet de Matam pour voir si ce dernier a reçu la notification du Secrétariat de la Présidence concernant le litige foncier les opposant à la Mairie. La dame O.K. avait suggéré à M.D. de se présenter au Préfet en lui faisant savoir qu'ils priaient ensemble à la mosquée pendant la grande prière du vendredi. Cette présentation leur permettrait peut être de bénéficier de l'appui du préfet.

« **Ne passe pas par dessus ton parent** » (*wo to diw bandé*) : Avant de soumettre ton problème à une autre personne non apparentée à toi pour qu'il t'aide à le résoudre, il faut d'abord le soumettre à ton parent. Autrement dit, on ne soumet le problème à résoudre à un tiers que si on n'a pas dans son entourage quelqu'un qui peut le résoudre.

C'est l'argument que K.B. avait opposé aux personnes qui lui demandaient de soumettre la question de la régularisation de sa parcelle à l'agent du service du cadastre réputé pour sa gentillesse, au lieu de soumettre la question au Maire de la ville. Elle leur avait rétorqué qu'elle préférerait d'abord soumettre son problème à son parent, c'est-à-dire à la personne qu'elle connaissait.

« **Le propriétaire de la maison, Rien (l'indigence), et la gestion intérieure de la maison** » sont trois éléments qui ne peuvent pas cohabiter (*jom gallé, hayhoundé é nder gallé ngondata*). On dit aussi que « **le propriétaire de la maison, l'indigence et la maison** » sont trois éléments qui ne peuvent pas coexister.

Ce sont les paroles d'un chef religieux appartenant à une prestigieuse famille maraboutique d'Ourossogui. Il expliquait la raison pour laquelle certains habitants d'Ourossogui vendaient les parcelles qu'on leur avait attribuées lors des opérations de lotissement. Cet argument est étayé par un autre axiome qui est le suivant :

« **Si l'on parvient à garder quelque chose, c'est parce que la marmite a un assureur** » (*so won ko mofta, tawat won ko réni barmé*) : les personnes ne peuvent thésauriser que lorsqu'elles parviennent d'abord à résoudre le

problème de l'alimentation. Autrement dit, une personne ne garde la parcelle qu'on lui a attribuée que si elle a quelque chose à mettre dans sa marmite.

« Si le pouvoir ne t'interpelle pas, évite de l'interpeller » ou « On n'interpelle pas le pouvoir » (*lamou nodétaké*). On ne doit pas prendre l'initiative d'entrer en conflit avec le pouvoir, avec l'État et avec ses différentes émanations (administration, commune), même si l'on est conscient que le conflit est inévitable.

« Même si le pouvoir est fait de m., enduis en toi le corps car un jour tu en sauras l'utilité » »

Justification de la nécessité d'appartenir à la sphère du pouvoir ou au moins d'y bénéficier d'appuis. Le fait d'appartenir à cette sphère ou d'en être proche est une soupape de sécurité qui peut servir dans beaucoup de circonstances et tirer l'individu d'affaire.

C'est dans la maison de son père que les ânes viennent passer la nuit

C'est une suprême injure que l'on adresse à une personne ou à une famille. Cela signifie que l'habitat du père n'est pas digne d'abriter des humains, qu'il n'est même pas clôturé, ce qui fait que les animaux peuvent y entrer librement. L'honneur d'un fils et d'une famille se lit aussi à travers l'investissement immobilier réalisé dans la demeure paternelle. Le fait de construire un bâtiment en dur dans la maison paternelle est un acte hautement symbolique qui confère un énorme prestige au fils qui l'a réalisé.

« Être cultivateur est un métier mais je prie Dieu pour que mon fils (Amadou) ne le soit pas »

Paroles prononcées par le grand conquérant et marabout toucouleur El Hadj Omar. Elles illustrent le fait que les personnes ne cultivent que sous la contrainte probablement en raison de l'ingratitude du métier dans la vallée du fleuve. Aujourd'hui, ces paroles servent à illustrer le désintérêt des jeunes pour les travaux agricoles et qui préfèrent émigrer.