

Gerti Hesselting

Problemas, soluciones e
comunidad de
desarrollo

Un programa de desarrollo
comunitario en
el interior de un



AFRICAN STUDIES CENTRE
LEIDEN, THE NETHERLANDS

Research Reports
1992/49

Pratiques foncières à l'ombre du droit

CIP-gegevens Koninklijke Bibliotheek, 's-Gravenhage

Hesseling, Gerti S.C.M.

Pratiques foncières à l'ombre du droit : l'application
du droit foncier urbain à Zinguinchor, Sénégal / Gerti
Hesseling. - Leiden : African Studies Centre. - Ill. -
(Research Reports / African Studies Centre ; 49)

Met index, lit.opg.

ISBN 90-70110-98-9

Trefw.: grondrecht ; Senegal.

© 1992 African Studies Centre

The copyright of the separate contributions in this series
(Research Reports) remains with the authors

Lay-out: W.Goar-Klein

Design cover : David Stelpstra / ASC

Cover illustration : I.G.N.Sénégal

Cartographie et diagrammes: © BRON v/h Feitenbrein, Amsterdam

Price: Dfl. 22,50*

Copies may be ordered from:

African Studies Centre

P.O.Box 9555, 2300 RB Leiden

The Netherlands

* prices do not include package, postage and handling

Pratiques foncières à l'ombre du droit

L'application du droit foncier urbain à Ziguinchor,
Sénégal

Gerti Hesseling

TABLE DES MATIERES

I. INTRODUCTION.....	9
1. Problématique et explication du titre	9
2. Pourquoi Ziguinchor?.....	12
3. Questions posées.....	13
4. Composition de l'étude	17
II. ZIGUINCHOR.....	21
1. De Izguichor à Ziguinchor: du village à la capitale régionale	21
2. L'actuel Ziguinchor: capitale régionale et ville semi-rurale.....	28
III. PORTRAIT D'UN QUARTIER: SOUCOUPAPAYE.....	37
1. Introduction.....	37
2. Un peu d'histoire.....	40
3. Les habitants de Soucoupapaye	47
4. Le lotissement de Soucoupapaye	72
5. Conclusions.....	83
IV. LE DISPOSITIF JURIDIQUE	87
1. Introduction.....	87
2. Le statut des terres urbaines	87
<i>Domaine national.....</i>	<i>89</i>
<i>Titres privés</i>	<i>90</i>
<i>Domaine de l'Etat.....</i>	<i>93</i>
3. Les rapports juridiques entre l'homme et la terre.....	98
<i>Droit de propriété</i>	<i>99</i>
<i>Droit d'occupation du domaine national.....</i>	<i>101</i>
<i>Autorisation d'occuper</i>	<i>105</i>
<i>Bail emphytéotique.....</i>	<i>107</i>
<i>Vente.....</i>	<i>110</i>
<i>Remarques: l'exclusion des pauvres.....</i>	<i>114</i>

4. L'administration communale	117
<i>Le quartier</i>	123
5. Législation et instruments juridiques d'urbanisme	128
<i>Politique d'urbanisme à Ziguinchor</i>	131
6. Conclusion.....	144
V. LE RÉGIME CONTENTIEUX.....	147
1. Remarques introductives.....	147
2. La procédure devant le Tribunal	151
<i>Occupation illicite: Amadou Traoré contre Marie Sané</i>	151
<i>Construction sans autorisation: le Chef de l'Urbanisme contre Mady Sow</i>	158
3. La procédure devant la Commission des Litiges	162
<i>Doudou Goudiaby contre Soukaina Coly</i>	162
4. Jurisprudence foncière : l'exclusion des 'sans papiers'	165
<i>Jurisprudence du Tribunal</i>	166
1. La femme divorcée.....	166
2. L'acte de vente inopérant.....	168
3. L'inefficacité de la bureaucratie	170
4. La maison cassée.....	172
<i>Jurisprudence de la Commission des Litiges</i>	173
1. Un thème fréquent: les relations de parenté.....	173
2. Un critère ambivalent: les investissements	177
3. Le résultat: solutions sociales et pragmatiques.....	180
VI. LE FONCIER À L'OMBRE DE LA LOI.....	183
BIBLIOGRAPHIE.....	193
ANNEXE: RÉPERTOIRE DES PRINCIPAUX TEXTES	
LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES	201

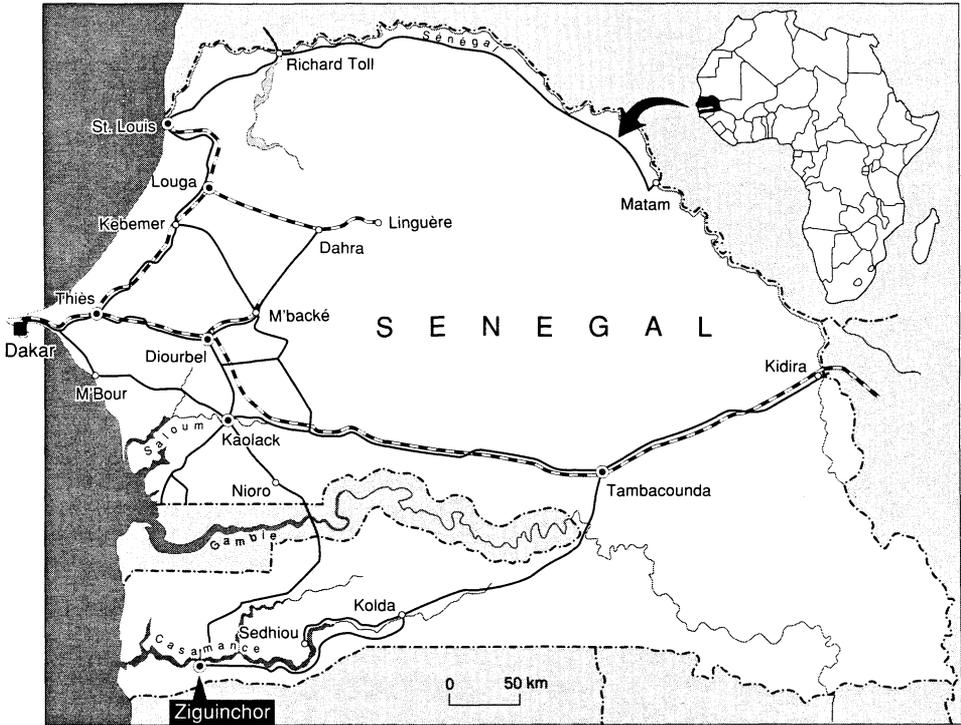
LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.	Nombre d'années de résidence à Ziguinchor.....	49
Tableau 2.	Répartition ethnique.....	51
Tableau 3.	Education moderne à Soucoupapaye.....	57
Tableau 4.	Nombre de résidants par parcelle	58
Tableau 5.	Situation matrimoniale.....	62
Tableau 6.	Activités économiques.....	63
Tableau 7.	Ticket et permis d'occuper	74
Tableau 8.	Les différents statuts de la terre.....	115
Tableau 9.	Moyens juridiques en cas de conflit	151

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1.	Sénégal.....	8
Figure 2.	Plan de Ziguinchor (1902).....	22
Figure 3.	Plan de Ziguinchor (1979).....	26
Figure 4.	Photo aérienne de Soucoupapaye (1979).....	38
Figure 5.	Plan de lotissement de Soucoupapaye (1976).....	39
Figure 6.	Diagramme de parenté et plan de résidence de Youssouf.....	60
Figure 7.	Les environs de Ziguinchor	65
Figure 8.	Les déguerpis de l'école	76
Figure 9.	Organigramme administratif.....	130
Figure 10.	Relevé de la situation: Yaya Douba contre Doudou Keita.....	175

Figure 1. Sénégal



I. INTRODUCTION¹

1. Problématique et explication du titre

L'objet principal de cette étude est le droit foncier urbain dans une ville secondaire du Sénégal. L'adjectif 'foncier' appartient originellement au vocabulaire juridique occidental et désigne en gros les rapports de droit réel entre les personnes et un fonds de terre ou de terrain. Par la suite, des africanistes de différentes disciplines (ethnologues, géographes, économistes, politicologues) se sont de plus en plus intéressés au foncier et ont ainsi considérablement élargi le domaine de l'étude foncière à l'ensemble des rapports sociaux.²

En Afrique noire actuelle, on peut toujours distinguer deux modes de penser l'espace, l'un caractérisé par des conceptions foncières traditionnelles (ou autochtones ou endogènes) et l'autre par des conceptions modernes, d'origine occidentale.

L'introduction en Afrique d'un modèle de société exogène par les autorités coloniales, imité largement par l'État postcolonial, a gravement bouleversé les rapports de l'homme à la terre. Les conséquences de ces bouleversements ressentis jusqu'à l'heure actuelle se laissent résumer ainsi:

* La terre est devenue un objet économiquement valorisé et se transforme donc souvent en marchandise. Ce phénomène est renforcé dans les villes par une augmentation de la pression sur la terre à cause d'une croissance démographique considérable. De plus, l'espace urbain n'est pas seule-

¹ Je n'aurais pas pu faire cette étude sans l'appui bénévole des habitants du quartier de Soucoupapaye, des autorités administratives et juridiques et du personnel des services à Ziguinchor. Qu'ils soient tous remerciés de leur patience et de leur compréhension. Parmi eux deux personnes méritent d'être nommées expressément: Aïda Sagna, amie, interprète et refuge, et mon regretté ami Lamine Boye, juge à Ziguinchor pendant mes recherches, décédé en 1990. Je remercie également Rob Buijtenhuijs, Etienne Le Roy, François Leimdorfer et Jean-Marc Loodts pour leurs commentaires critiques et pertinents, et Emile van Rouveroy van Nieuwaal qui m'a introduite aux études foncières. Mais cette étude n'aurait jamais vu le jour sans les encouragements permanents et l'aide scientifique et pratique de mon ami et collègue Wim van Binsbergen.

² Durand-Lasserve & Tribillon 1982: 331 e.s.

ment requis pour l'habitat, mais aussi pour les multiples autres fonctions caractéristiques pour la vie urbaine, tel que la voirie, les services, l'administration, la production économique, la distribution, etc.

* A la suite de réformes législatives, foncières et administratives, la terre est le plus souvent contrôlée par l'Etat. Le modèle introduit et poursuivi est un modèle fortement unitariste.

* Les deux conceptions de la maîtrise de la terre, endogène et moderne, continuent à se confronter et à s'influencer mutuellement, créant dans beaucoup de situations des ambiguïtés, des conflits, des incertitudes.

Dans une telle situation ambiguë, la définition et l'application du droit foncier, tant par l'Etat que par les populations, pose donc des problèmes.

Dans la première génération des études foncières en Afrique il était en général question d'une opposition rigide entre le droit foncier étatique et les pratiques foncières réelles dominées par la tradition et observables au niveau du village ou du quartier. Dans une telle optique on devrait s'attendre à, d'une part, l'application imprévue par l'Etat du droit foncier étatique, dans des contraintes socio-politiques interdisant l'adaptation de la pratique à la norme, et d'autre part à la tentative des populations de maîtriser les institutions et réglementations introduites par le colonisateur et adaptées, sans modifications substantielles, par l'Etat postcolonial. Mais cette phase centripète n'est qu'un seul stade (le dernier?) dans un processus de développement, permettant initialement au système endogène d'agir à côté de et indépendant de l'Etat.

Or, une certaine méfiance à l'égard d'une telle vision dichotomique me paraît indiquée et j'essayerai de démontrer dans les chapitres suivants que, dans l'Afrique contemporaine, les pratiques foncières et plus particulièrement quand il s'agit d'un contexte urbain se caractérisent par l'interpénétration et l'interaction entre l'Etat et la 'tradition' en non pas par l'opposition de deux sphères juridiques bien distinctes. on constate en effet que le droit foncier formel, défini par l'Etat moderne n'est pas appliqué aveuglément et de façon rigoureuse. Une telle constatation sera certainement une plus grande surprise pour les non-juristes que pour les

juristes versés dans les pratiques judiciaires de tous les jours, en Afrique ou ailleurs. Comparable à ce qui se passe dans les domaines juridiques autres que le foncier, l'Etat — et surtout l'Etat sénégalais quand il intervient dans une communauté urbaine comme Ziguinchor — semble jouer le rôle de fabricant de compromis plus ou moins proches de la loi.

Mais cette interpénétration porte bien plus loin dans la mesure où elle s'effectue largement en dehors de la situation formelle du prétoire, des codes législatifs et des dossiers. Souvent l'Etat essaie — avec une subtilité qui montre clairement l'inefficacité d'une opposition trop rigide entre le droit foncier étatique et une tradition foncière locale non-écrite — d'atteindre ses objectifs fonciers non pas par l'application stricte des règles de la loi, mais en jouant sur les effets d'une certaine anticipation. Dans bien des cas il suffit en effet, que l'Etat annonce un changement de la 'règle du jeu' — sans même devoir appliquer d'emblée de façon rigoureuse la nouvelle règle — pour que certains acteurs intériorisent la nouvelle règle par anticipation et réalisent ainsi son application. Pourrait-on donc conclure que les rapports entre le code foncier de l'Etat et les pratiques foncières locales se définissent à un niveau horizontal d'interaction et de compromis? Certainement pas, puisqu'il est clair que, malgré la subtilité et la pluriformité de ce processus l'Etat est dans une certaine mesure, dominant.

Le titre de cet ouvrage réfère aux pratiques foncières de tous les acteurs: l'Etat (composé de différents groupes, tendances, fractions) et les populations (également composées de groupes ayant des positions sociales différentes). Il suggère un certain rapport de subordination entre les pratiques foncières (dans le sens sociologique) et le droit foncier officiel. Même si la loi n'est pas toujours appliquée dans toute sa rigueur, elle est dans une certaine mesure 'efficace', parce qu'elle permet aux acteurs d'anticiper à la règle en l'ajustant aux circonstances du moment. Les pratiques foncières sont ainsi 'à l'ombre', c'est-à-dire 'tout près de' la loi, qui, malgré tout, peut constituer un rempart pour les populations contre les abus de pouvoir de l'Etat.¹

¹ Cf Le Roy 1988.

1.2. Pourquoi Ziguinchor?

On ne peut parler de problèmes fonciers urbains en Afrique en général. Chaque étude de droit foncier urbain présente des spécificités et

‘montre combien les situations foncières d’une ville sont tributaires et sont le reflet de contextes historiques, politiques, économiques et culturels plus contrastés qu’on ne le croit généralement. Dans ces conditions, il faut naturellement s’attendre à des modèles de comportement et à des types de réaction également très contrastés, cette réaction et ces comportement étant à leur tour des agents actifs de cette différenciation.’ (Haeringer 1982: 342)

Le Sénégal est un terrain intéressant pour étudier une telle problématique. D’une part, le pays compte parmi les Etats où, peu après l’indépendance, le législateur a introduit une réforme foncière assez radicale. A cet égard, la concentration de cette étude sur le Sénégal peut être considérée comme le simple choix d’un cas représentatif. D’autre part, le système socio-politique qui permet à l’Etat sénégalais d’établir et d’exercer son pouvoir a fait l’objet d’un grand nombre d’études approfondies qui nous fournissent un excellent cadre pour analyser les problèmes spécifiques du droit foncier. En outre, ces études¹ montrent clairement la nature spécifique du régime sénégalais caractérisé par un grand sens de flexibilité et de compromis aussi bien au niveau politique national que dans l’accommodation entre l’ordre politique et la société civile. Dans le contexte plus restreint du droit foncier, l’objet de cette étude, cette caractéristique pourrait expliquer pourquoi l’Etat n’a pas tout misé sur la seule carte d’un modèle foncier étatique inflexible et rigoureusement appliqué. A cet égard le Sénégal est peut être moins représentatif pour les Etats africains (mais l’exemple du Sénégal peut fournir quelques éléments pertinents pour le processus de démocratisation qui touche actuellement le continent africain...).

¹ Je n’en cite que quelques-unes: Coulon 1983 et 1990, Diagne 1984, Diop & Diouf 1990, Fall 1986, Fatton 1987, Hesseling 1985.

Ziguinchor est également à la fois un cas représentatif et spécifique. En effet, l'étude nous confronte avec tous les problèmes fonciers qu'on rencontre généralement dans les villes africaines contemporaines. En même temps, Ziguinchor présente des problèmes spécifiques:

* La ville a été longtemps le chef-lieu de la Casamance, région séparée du centre politique et économique du Sénégal par la Gambie.

* Ziguinchor est actuellement la capitale de la région méridionale du Sénégal appelée officiellement 'région de Ziguinchor', qui est le résultat du partage récent de la région de Casamance.¹ Les Diolas y occupent une position assez dominante, du moins culturellement. En même temps ils se sentent 'agressés' par ceux qu'ils appellent avec un certain dédain les 'Nordistes', les Wolofs et les Toucouleurs, surtout des hauts fonctionnaires qui sont accusés d'accaparer les terres, de monopoliser le commerce et la pêche. Les Diolas ont une réputation de refus d'intégration au sein des structures d'encadrement modernes étatiques, économiques et politiques. (Fall, 1986: 78-82).

En d'autres termes, la continuité entre l'Etat et les populations paraît plus évidente dans le reste du Sénégal qu'à Ziguinchor où elle présente pour des raisons historiques et ethniques plus de problèmes. Ce procès de refus de toute domination 'étrangère' s'est intensifié dans les années 80. Le citoyen diola, et plus généralement, les citoyens de Ziguinchor ne s'identifient pas facilement avec l'Etat sénégalais.

3. Questions posées

Dans cette étude j'essayerai de décrire la problématique foncière de Ziguinchor, ville secondaire en pleine expansion.² J'adopterai principale-

¹ Décret 84-502 du 2 mai 1984.

² Pour des renseignements supplémentaires de ce concept, voir plus loin.

ment une approche juridique, sans négliger toutefois, là où cela s'avère nécessaire, les aspects socio-économiques, culturels ou politiques, étant donné qu'il existe entre la terre et le groupe social qui l'occupe un lien qui ne s'analyse pas en un simple lien juridique.

Le nom de la ville de Ziguinchor serait dérivé du mot Izguichor, ce qui signifie 'territoire des Iszichos'.¹ Jusqu'à maintenant les Bainouks, dont les Iszichos forment un sous-groupe, sont toujours considérés comme les premiers occupants du site où se trouve actuellement la ville de Ziguinchor. Cependant, depuis le XVIIe siècle ce peuple a été contraint de s'assimiler progressivement à leurs voisins manding, balante et diola: leur identité ethnique s'est estompée, leur langue a presque disparu et, ne représentant pas plus de 4% de la population actuelle de Ziguinchor, leur prétention d'être les 'maîtres de la terre' ziguinchoroise sonne comme une résonance lointaine de temps reculés.² Leur territoire traditionnel ne leur appartient plus.

Cette situation appelle deux questions.

** Qui sont les habitants actuels de Ziguinchor, réputée comme une des villes les plus polyethniques du Sénégal? ³*

** A qui appartient maintenant la terre de Ziguinchor?*

La réponse à la première question fera l'objet des chapitres suivants qui donnent un bref aperçu de l'histoire de la ville ainsi qu'un portrait détaillé d'un de ses quartiers. La réponse à la deuxième question, apparemment aussi simple, est toutefois loin d'être univoque et dépend de l'optique adoptée.

¹ Cf. Roche, 1976 : 68. Le suffixe 'or' signifie selon cet auteur 'terre'. Il existe d'autres orthographes du nom initial de Ziguinchor: Bruneau (1979: 20) écrit 'Iziguichos' et le Ministère de l'Urbanisme (1981: 5) 'Ezégüichor'. L'hypothèse que le nom serait une dérivation d'une expression portugaise 'cheguei, choram; je suis arrivé, je pleure', faisant allusion à la traite des esclaves, est généralement rejetée comme étant une légende locale.

² Bruneau, 1979 : 128-9; Roche, 1976 : 354.

³ Cratère 1981: 29.

La majorité des habitants de Ziguinchor se disent en général les 'propriétaires' de la parcelle qu'ils occupent en utilisant des arguments tirés d'un mode de penser dit autochtone. Du côté de l'Etat sénégalais, par contre, de telles prétentions sont catégoriquement niées. Les véritables propriétaires fonciers (dans le sens romain du terme) ne constituent au Sénégal qu'une catégorie restreinte; dans l'optique de l'Etat moderne, la quasi-totalité du territoire sénégalais et donc du territoire de Ziguinchor appartient désormais à la Nation, et la majorité des citoyens sénégalais disposent seulement d'un droit d'usage sur la terre qu'ils occupent.

Pourtant, il ne s'agit pas de deux optiques diamétralement opposées. Bien que dans son discours l'habitant de Ziguinchor aime volontiers faire référence à la coutume foncière pour justifier ses droits sur la terre, dans la pratique il ne met pas en cause ou en oeuvre un système autre que celui de l'Etat et, tout en protestant avec indignation contre l'omniprésence de l'Etat sénégalais, il finit souvent par reconnaître l'autorité de l'administration sénégalaise et par appliquer sans modifications substantielles les normes étatiques en matière foncière. Les agents de l'Etat moderne, de leur côté, se sentent bien obligés d'appliquer la norme juridique officielle, mais pour autant qu'ils appartiennent à la société locale, ils sont également rattachés au système de valeur de leur groupe.¹ Le résultat est un système de gestion foncière qu'on peut qualifier comme plural et composite; ce système est en recomposition permanente, à la fois produit et objet d'une réinterprétation de tous les opérateurs étatiques, populaires et autres.

Une tentative de réponse à la question de savoir à qui appartient actuellement la terre de Ziguinchor, demande par conséquent une analyse à deux niveaux: d'abord la description détaillée du droit foncier positif et ensuite une analyse des conceptions foncières telles qu'elles transparaissent à travers les pratiques et les discours des différents acteurs fonciers.

Bien que le taux d'urbanisation de l'ancienne région de Casamance soit faible comparé au taux moyen national (15% contre 30% en 1980), la ville de Ziguinchor a connu une croissance démographique très rapide: de

¹ Darbon 1988 : 165 e.s.

1000 habitants en 1914 à plus de 100.000 habitants dans les années 1980.¹ La croissance naturelle est, comme partout en Afrique, assez élevée, tandis que les migrations jouent également un rôle important dans cette évolution.² Croissance naturelle et migrations entraînent une grande mobilité de la population et une forte demande de parcelles: des enfants adultes désireux de créer leur propre famille et de s'installer de façon indépendante, des locataires à la recherche d'une véritable chez-soi, des citadins qui pour une raison ou une autre déménagent à l'intérieur de la ville, des migrants ruraux qui cherchent fortune en ville.

La présence de ces demandeurs de terres et de logements appelle une série de questions liées entre elles et liées à celles posées ci-dessus. L'extension spatiale de la ville demande aux autorités locales d'agrandir continuellement le réseau des équipements et les limites administratives. De plus, à cause des migrations vers la ville, ces autorités sont appelées à adopter des politiques foncières définissant les droits et obligations des propriétaires, locataires et occupants de parcelles et permettant aux autres d'accéder à la terre.

** Quels sont donc les instruments juridiques dont disposent les autorités locales et quelle est sa politique d'urbanisme?*

** Quelles sont les procédures officielles pour obtenir une parcelle et quelles sont les voies empruntées par les demandeurs dans la pratique?*

** Et enfin, comment un habitant de Ziguinchor qui se sent menacé dans ses droits fonciers — par une intervention administrative ou par une action individuelle — peut-il se protéger?*

¹ Ministère de l'Urbanisme 1981: 2-6.

² Une étude effectuée dans les années 1970 estime le taux de croissance naturel entre 27 et 29 pour mille et le taux de migration entre 15 et 17 pour mille; cf. Ministère de l'Urbanisme 1981: 7.

Une grande partie de cette étude sera consacrée au droit positif concernant les différents aspects de l'urbanisation au Sénégal. Cet exposé ne sera pas exhaustif, laissant de côté de larges domaines tels que l'organisation interne des services administratifs, la loi sur les établissements insalubres ou dangereux, etc. Le choix des domaines traités a été inspiré par deux des questions posées ci-dessus, à savoir:

** Si un habitant de Ziguinchor n'est en général pas le propriétaire de sa parcelle, quels sont donc ses rapports juridiques officiels avec la terre?*

et:

** Si un Sénégalais désire s'installer à Ziguinchor selon les règles officielles, quelles sont les procédures à suivre?*

Après une esquisse du régime contentieux à l'aide de quelques conflits fonciers qui ont été portés devant le juge officiel et la Commission des Litiges, l'étude se termine par une sélection de la jurisprudence de ces deux instances. Cette dernière partie vise surtout à rendre compte des conceptions et des pratiques foncières d'un habitant moyen de Ziguinchor, dans un souci de capter la réalité foncière vivante.

4. Composition de l'étude

Cette étude se compose de deux parties complémentaires, qui constituent deux phases différentes dans l'analyse du droit foncier urbain.

La première partie, qui comprend les chapitres II et III, décrit sommairement la naissance et l'évolution de Ziguinchor tout en mettant l'accent sur les aspects historiques et socio-économiques d'un de ses quartiers périphériques, Soucoupapaye.

J'ai effectivement privilégié un seul quartier parce que, comme le dit Haeringer (1982: 341) le quartier constitue:

‘L’échelon intermédiaire, un degré de l’échelle où l’on est le mieux à même de suivre les péripéties d’une confrontation, celle qui oppose l’autorité de l’Etat aux stratégies populaires lorsque celles-ci se développent en marge de la planification officielle’.

Mais il y a plus. Un quartier comme Soucoupapaye peut être considéré comme un des laboratoires possibles où l’on peut étudier l’application du droit foncier étatique, ainsi que les stratégies foncières des populations. L’histoire de ce quartier nous montre comment un tel espace a pu se développer au début et quelle est l’importance, dans cette phase, de la confrontation entre les conceptions foncières des Baïnouks et celles des autres ethnies qui s’y installèrent. L’étude de cas d’un quartier comme Soucoupapaye peut ainsi servir d’illustration de la première phase d’analyse du droit foncier urbain, caractérisée par un appel relativement rare aux instances de l’Etat pour le règlement des conflits fonciers. Les habitants, encore assez homogène du point de vue ethnique et ayant conservé des rapports plus ou moins importants avec le monde villageois, sont encore disposés à régler leurs différends dans le cadre des relations sociales. Dès que la présence de l’Etat devient plus importante, au moment du lotissement, les caractéristiques du quartier ont créé les conditions nécessaires pour qu’émerge une solidarité de citoyens à partir d’une identité consciente, permettant de négocier avec les autorités et de participer au développement du quartier à un moment crucial de son évolution.

Dans une deuxième phase de mon analyse, les rapports fonciers deviennent plus individualisés: la rupture des liens réciproques est contrebalancée par le résultat d’une décision judiciaire dans un conflit foncier: saisir le tribunal devient lucratif. Souvent les parties litigieuses ont un statut social différent et même une origine ethnique différente. Cette phase dans les rapports fonciers urbains est analysé dans la deuxième partie, intitulée ‘Le dispositif juridique et le régime contentieux’ et comprenant les chapitres IV et V. Cette partie est, comme le titre l’indique, une étude juridique plus orthodoxe: la recension et l’analyse des textes applicables en milieu urbain qui se terminent par un commentaire sur la jurisprudence foncière.

Plusieurs arguments peuvent être invoqués pour expliquer pourquoi cette deuxième partie sur le droit positif est plus vaste et plus détaillée que la première. Une première raison, assez banale, est la formation juridique de l'auteur, formation qui, au moment où la présente recherche débuta n'avait pas encore été enrichie par des expériences d'ordre plus anthropologiques. La voie par les textes législatifs, les tribunaux et les dossiers était ainsi plus indiquée qu'une recherche anthropologique de la pratique juridique sur le terrain nécessitant une observation et une participation de longue durée et des méthodes appropriées. Un argument plus fondamental est la dominance, relative mais réelle, du Droit de l'Etat en matière foncière urbaine. A mesure où le droit formel devient plus dominant, plus structuré, pourvu de sanctions plus effectives, l'analyse du dispositif juridique devient plus pertinente. Enfin, la dimension anthropologique des villes africaines a déjà fait l'objet de maintes études dans lesquelles l'analyse des textes législatifs et leurs références restent souvent assez globales.

Pour terminer une remarque sur les méthodes utilisées. Le choix pour une étude sur le droit positif implique nécessairement l'adoption d'une approche essentiellement juridique: l'analyse de textes législatifs, de dossiers de procès et de documents de référence. J'ai essayé de donner 'une vie' à cette paperasserie aussi bien en assistant à un nombre représentatif d'audiences au Tribunal que par une participation à la vie sociale dans les quartiers de Ziguinchor, et notamment à celle de Soucoupapaye. Dans ce quartier les documents juridiques ont été complétés par des données sociologiques réunies pendant mes séjours dans le quartier et à l'aide d'une enquête structurée.

II. ZIGUINCHOR ¹

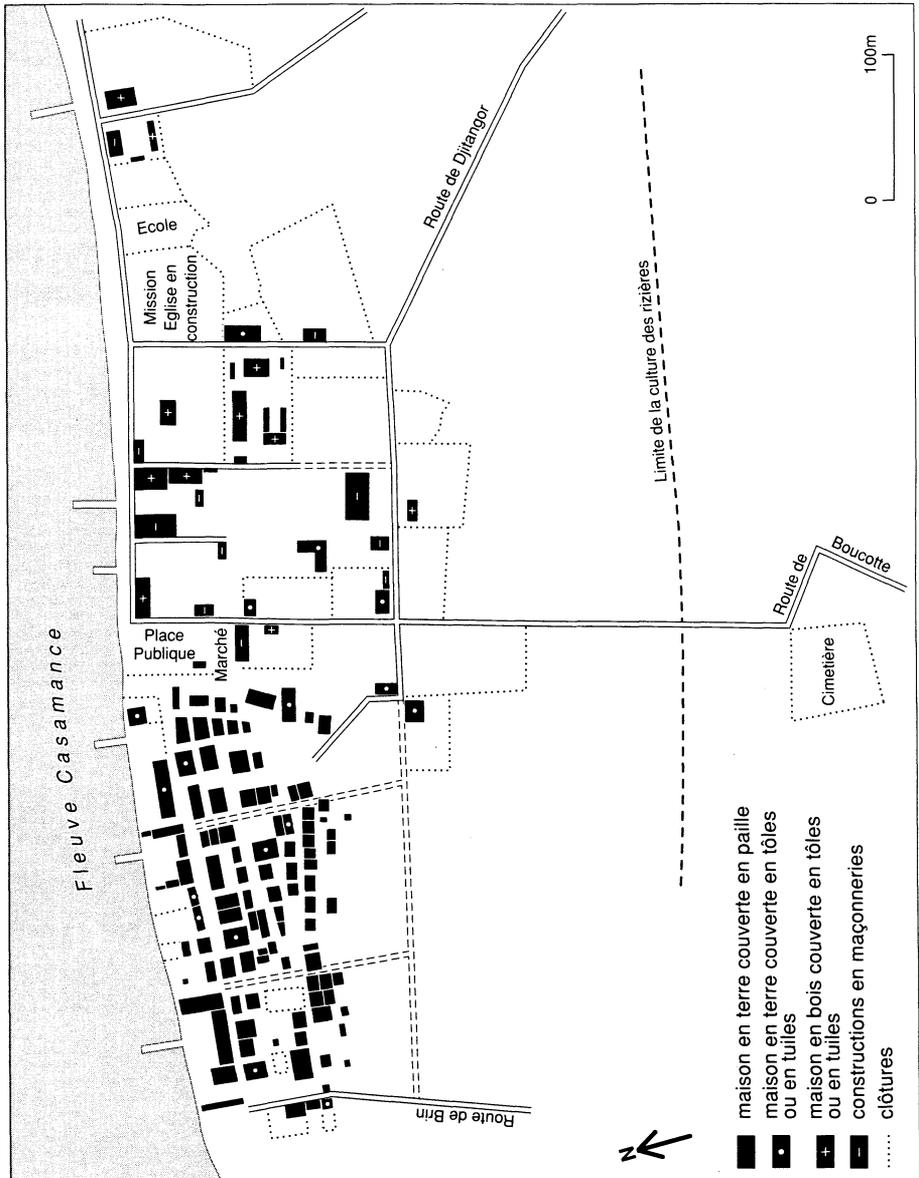
1. De Izguichor à Ziguinchor: du village à la capitale régionale

Lorsque, au XVe siècle, les premiers Européens arrivèrent au fleuve Casamance, l'emplacement où se trouve actuellement Ziguinchor ne fut probablement qu'un terrain aménagé en rizières appartenant aux Bainouks du village le plus proche, Djibélor. La pauvreté des informations sur la période avant l'arrivée des Européens est telle qu'il est difficile d'en parler. A partir du XVIe siècle, les Européens (Portugais, Anglais et Français) remontèrent le fleuve pour échanger leurs produits (de la poudre, des tissus, du vin et des verroteries) contre des esclaves, de la cire et de l'ivoire.

C'est en 1645 qu'un capitaine portugais créa Ziguinchor sur la rive gauche du fleuve, à quatre-vingts kilomètres environ de l'océan. Le poste servait essentiellement de dépôt de vivres et d'escale fluviale aux Portugais qui possédaient un certain nombre de comptoirs dans le sud de l'actuel Sénégal et dans l'actuelle Guinée-Bissau. Les Portugais payaient annuellement une redevance au chef du village Djibélor, ce qui montre que le site fut considéré comme une terre bainouk (Roche, 1976 : 69). Pendant près de deux siècles, le commerce et le paiement de la redevance furent pratiquement les seuls signes de la présence portugaise en Casamance. La pénétration de l'arrière-pays par le fleuve fut entravée grâce à l'opposition farouche des Diolas, ethnie majoritaire de la région. Ce n'est qu'à partir de 1828 que les Français commencèrent à s'intéresser à la Casamance; ils s'installèrent à Carabane, à l'embouchure du fleuve et dans le village de Sédhiou, à l'intérieur du pays. C'étaient surtout les ressources forestières (caoutchouc, amandes de palmes et noix) qu'ils convoitaient.

¹ Ce chapitre n'a pas la prétention d'ajouter une vision originale aux études existantes sur Ziguinchor mais, par contre, y emprunte une grande partie des données statistiques et historiques; cf. Bruneau 1979, Roche 1972, 1973 et 1976, P.-X. Trincaz 1984, Livre blanc 1980. Quant à l'actualité, les données sont bien sûr complétées par mes propres recherches.

Figure 2. Plan de Ziguinchor (1902)



Au milieu du siècle dernier le village de Ziguinchor, un ensemble de cases de paille entouré d'une palissade en bois, comprenait environ 1500 habitants: les soi-disant Gourmettes (noirs christianisés et très souvent métissés), qui vivaient dans le quartier Ouest, appelé Villa Fria, et leurs captifs vivant dans le quartier Est, appelé Tabanca.¹ Les Portugais ne se souciaient guère de Ziguinchor et préférèrent rester à Cacheu en Guinée portugaise.

Entretiens les commerçants français, soutenus militairement, étendaient progressivement leur influence dans la zone. Comme Ziguinchor était bien placé entre Carabane et Sédhiou et était accessible aux vapeurs, ils proposèrent aux autorités coloniales de négocier avec le Portugal son annexion. Ainsi, le président des commerçants français à Gorée écrivait dans une lettre: 'Le commerce pense que pour tout simplifier, il serait préférable de négocier avec le Portugal l'annexion pure et simple de Ziguinchor, vu sa faible entreprise.'² Après quelques incidents entre Portugais et Français, une convention entre le Président de la République Française et le Roi du Portugal fut signée le 12 mai 1886: Ziguinchor devint possession française. Une nouvelle ère s'ouvrit.

Ce n'est pourtant que deux ans plus tard que les Français s'installèrent effectivement à Ziguinchor. Les Gourmettes, qui contrôlaient totalement Ziguinchor et les rizières aux alentours, leur réservèrent un accueil fort hostile. Ils craignèrent, non sans raison, de perdre leur autonomie créée grâce au désintéret des Portugais. En effet, après les premiers heurts entre les Gourmettes et les nouveaux-venus, l'ancienne élite métissée de Ziguinchor fut vite remplacée par les commerçants et les administrateurs français. Le rôle économique grandissant de Ziguinchor entraînait également sa promotion administrative.

Depuis l'achat de Ziguinchor par la France, en 1888, jusqu'à 1907 le site ne connaissait aucun organe administratif propre. L'administration du bourg relevait directement des autorités coloniales à St. Louis, l'ancienne capitale du Sénégal, qui se faisaient représenter sur place par un militaire.

¹ Tabanca survit encore dans le nom d'une équipe de football navétane. Je n'en ai pu trouver la signification.

² Lettre de Félix Gros, 23 février 1883, citée par Roche 1976, 204.

Dans le courant du XXe siècle le statut de Ziguinchor a parcouru plusieurs étapes avant d'arriver, en 1972, au statut spécial de commune chef-lieu de région.¹

En 1907 une réorganisation administrative coupa la Casamance en deux cercles et Ziguinchor devint capitale régionale et chef-lieu de cercle. Dans la même année la ville de Ziguinchor est promue commune mixte et dotée d'une commission municipale composée de conseillers désignés (trois notables européens et deux notables africains), dépourvus de pouvoirs réels.² Le territoire de la commune est élargi en 1922 jusqu'aux quartiers 'indigènes' Santhiaba et Boucotte. Trois ans plus tard, en 1925, la ville obtint un début d'autonomie quand elle devint commune mixte du second degré: désormais une partie de conseillers municipaux étaient élus par les commerçants (européens) de la ville.

Quelques années après la Seconde guerre mondiale, en 1952, Ziguinchor est érigée en commune mixte du troisième degré, ce qui fait qu'une partie des conseillers est élue au suffrage universel. La commission municipale connaissait une autonomie très restreinte et le système du double collège électoral, sera enfin remplacée par un conseil municipal lorsque Ziguinchor devient commune de plein exercice en 1955.³ C'est le cas d'ailleurs de toutes les communes du Sénégal peu avant l'indépendance en 1960.⁴

Les promotions diverses de Ziguinchor s'inscrivent dans la politique coloniale des Français du XXe siècle, à savoir l'assimilation progressive des municipalités sénégalaises — en fonction de leur niveau de développement — au système administratif français. Cette évolution était

¹ Pour une récapitulation des réformes territoriales en Casamance entre 1890 et 1944, cf Darbon 1988: 63-64.

² La possibilité de créer des communes mixtes date d'un décret de 1891, cf. Hesselting 1985: 146.

³ Loi 55-1489 du 18 novembre 1955, art. 3. Au début du XXe siècle le Sénégal connut pour les agglomérations urbaines deux systèmes d'administration: celui des communes de plein exercice dont le statut est proche de celui de la loi municipale française du 5 avril 1884, et un régime moins autonome, les communes mixtes. Au cours des années l'autonomie des communes mixtes pouvait augmenter en devenant respectivement commune mixte du deuxième et du troisième degré.

⁴ Lois 60-023 et 60-025 du 1er février 1960.

caractérisée par une autonomie de plus en plus grande des communes. Après l'indépendance, pourtant, le mouvement revenait en arrière, lorsque la tutelle sur les communes devenait plus stricte.¹

Le développement commercial et administratif de Ziguinchor allait de pair avec sa croissance démographique. Après un déclin démographique pendant la deuxième partie du XIXe siècle, le nombre d'habitants ne s'élevait guère à plus de 700 personnes en 1900, parmi lesquelles se trouvaient une cinquantaine d'Européens et quelques 'évolués' venant du Nord-Sénégal. Grâce au désenclavement progressif quoique partiel de la ville par la construction de routes et de ponts, la population passe à 10.000 habitants en 1930. Le véritable essor de Ziguinchor se situe après la Seconde guerre mondiale, d'abord quand la cité est dotée d'un aéroport (1953) et d'un port digne de ce nom, mais surtout entre les années 1972/73 et 1976 qui montrent un taux moyen d'accroissement de 12,2% par an. En 1979, le désenclavement de la ville se poursuit par l'ouverture d'un pont sur le fleuve Casamance; pour atteindre Ziguinchor à partir de Dakar par la route (la fameuse Transgambienne), il ne reste plus qu'un seul bac à prendre, celui sur le fleuve Gambie. Actuellement Ziguinchor compte plus de 100.000 habitants.² Cette croissance galopante s'est accompagnée de problèmes concernant l'organisation spatiale de la ville.

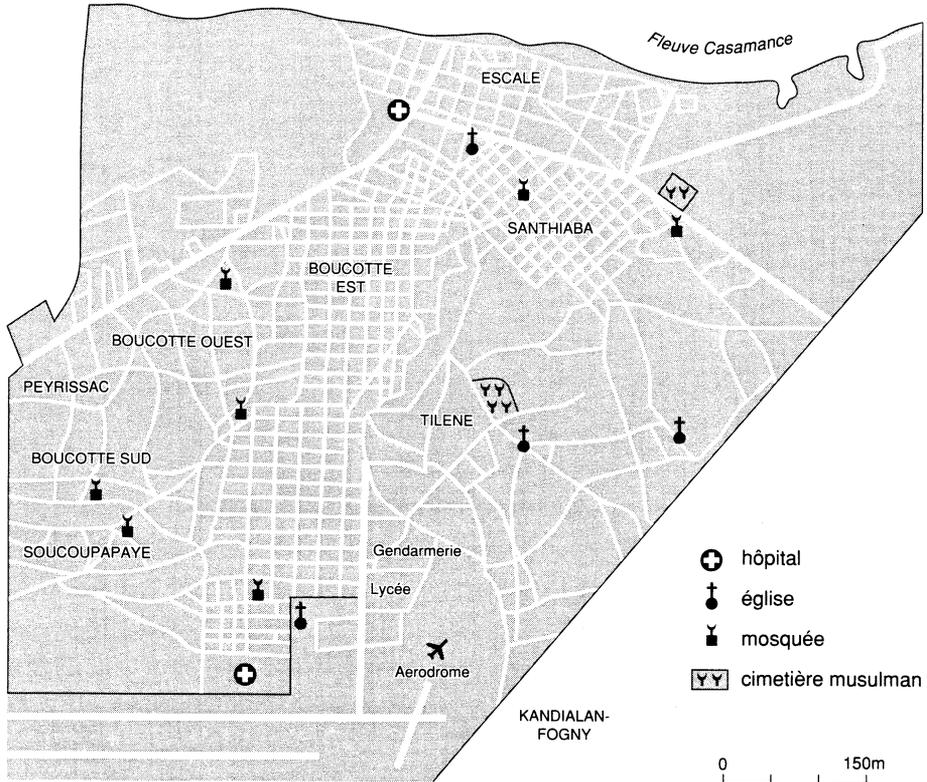
Vers la fin du XIXe siècle Ziguinchor ne fut qu'une petite bourgade dont la superficie bâtie ne dépassa guère un demi hectare. De plus, le site était malsain et dangereux à cause des eaux stagnantes des rizières toutes proches, des concessions sans commodités ni aménagements d'ensemble et des cases en banco et toits de paille. En 1893 cette situation fut fatale et un incendie ravageant le village détruisit en peu de temps la quasi-totalité des cases.³ C'est au début de ce siècle que les premiers jalons de la morphologie actuelle de Ziguinchor furent jetés grâce à deux mesures prises en 1902. Un arrêté du Gouverneur général interdit, à l'intérieur de

¹ Cf. Bockel 1978: 293-294.

² Sur le taux d'accroissement de Ziguinchor voir: Colvin 1981: 91, 94-95; Bruneau 1979: 24, 105 e.s.; Mercier 1964: 53; Vernière 1977: 120.

³ Cf. Roche 1976: 306.

Figure 3. Plan de Ziguinchor (1979)



la ville, l'utilisation de chaume pour les toits de cases et un premier plan cadastral traça les grandes rues du centre et créa le boulevard d'isolement, le tout dans l'intention de séparer la population africaine des Européens. Quand, en 1908, un nouveau incendie se déclara au centre causant la mort de trois Européens, les autorités administratives décidèrent une refonte complète de la ville. Le village africain aux bords du fleuve est rasé pour laisser le champ libre aux commerçants et en 1910 le quartier central, Escale, fait l'objet d'un lotissement et d'un règlement obligeant ses habitants à construire leurs maisons en dur. Ces mesures amenèrent un grand nombre de ses habitants autochtones à déguerpir. Ceux-ci s'installèrent à l'Ouest (Boudody) ou au sud-ouest (Santhiaba).¹

Ziguinchor se rangeait alors parmi les villes coloniales dont les plans sont le reflet d'un système économique et de relations sociales particulières, et caractérisés par une ségrégation de l'habitat: l'Escale, 'ville blanche' qui se développe désormais comme un quartier riche, quadrillé, organisé et pourvu d'égoûts, d'électricité et de services sanitaires, et les autres quartiers, 'ville noire', attirant la majorité des migrants ruraux, qui y projettent leurs propres idées de l'espace.²

Depuis ce lotissement de 1910, dont les travaux furent pratiquement terminés à la veille de la Première guerre mondiale, jusqu'à l'indépendance du Sénégal en 1960, les interventions urbanistiques se limitaient essentiellement à des lotissements successifs des quartiers africains, Santhiaba et Boucotte, tous conçus et exécutés selon le même plan en damier. Pendant cette période la population qui ne cessait d'augmenter, occupait progressivement les nouveaux quartiers et en 1960 l'espace habité dépassait largement les limites administratives de la commune.

Depuis l'indépendance les autorités s'efforçaient d'atténuer la ségrégation entre l'Escale et les anciens quartiers africains en y améliorant notamment les équipements d'infrastructure, et en créant les

¹ Cf Bruneau 1979: 23; P.-X.Trincas 1984: 44. Par lotissement on entend en général la division d'un terrain en plusieurs parcelles vouées à la construction; voir plus loin pour plus de détails.

² Cf. Bruneau 1979: 31, Vernière 1977: 120 et Gervais 1982: 115 e.s.

deux cités H.L.M. de Néma (1960-1965) et de Boudody (1970).¹ Une véritable remise en cause de l'urbanisation sauvage en cours eut lieu en 1969 avec la confection du premier Plan Directeur de Ziguinchor.² Malheureusement, les prévisions faites par Bruneau dans son étude sur Ziguinchor se sont pleinement réalisées: 'Il est à craindre que la faiblesse des crédits dont disposent les autorités locales ne réduise l'essentiel de ce document, d'ailleurs déjà dépassé, à un catalogue de bonnes intentions...'³ Seul un plan de lotissement, approuvé en 1972, a été exécuté dans certains quartiers de la banlieue et cela ne s'est pas passé sans heurts. En 1979 la commune de Ziguinchor demanda au Ministère de l'Urbanisme d'élaborer un nouveau Plan Directeur d'Urbanisme. C'est ce plan, approuvé en 1983, qui détermine la physionomie actuelle et future de la ville. Je reviendrai sur ces deux interventions dans le paragraphe suivant.

2. L'actuel Ziguinchor: capitale régionale et ville semi-rurale

Quand, dans les années 80, quelqu'un parcourt la ville dans toutes les directions, c'est en effet ce double aspect de ville administrative et de ville semi-rurale qui frappe aux yeux.

Ziguinchor connaît actuellement dix quartiers officiels, chacun divisé en quelques sous-quartiers: le nombre total de quartiers et sous-quartiers s'élève à quarante.⁴ En 1987 la Commission technique chargée d'étudier les délimitations des quartiers et leur dénomination a proposé de regrouper la ville en seize nouveaux quartiers.⁵ Dans le cadre d'une

¹ Bruneau 1979: 30-31. Il s'agit de logements modernes construits par l'Office des Habitations à Loyers Modérés et destinés à des travailleurs salariés.

² Ce plan a été ordonné par le décret 67-1007 du 10 septembre 1967.

³ Bruneau 1979: 47.

⁴ Les cinq premiers quartiers sont Boudody (avec Escale), Santhiaba, Boucotte Ouest, Boucotte Est et Boucotte Sud; en 1972 cinq 'gros villages' ont été annexés, à savoir Kandé, Kandjolan, Kenia, Néma et Colobane. Contrairement aux sous-quartiers, ces dix quartiers sont représentés officiellement auprès de la municipalité par un délégué de quartier (voir plus loin).

⁵ Compte rendu de la réunion de la commission technique du 16 février 1987.

présentation globale de la ville une description par quartier nous mènerait dans trop de détails et je me limite par conséquent à donner les principales caractéristiques de quelques grandes zones urbaines comprenant les quartiers les plus importants.

On pourrait diviser la ville en quatre zones selon leur ancienneté et leur aspect plus ou moins urbain. Il y a d'abord le quartier central à l'aspect colonial, habité par les gens aisées. Au sud et sud-ouest de ce quartier se trouvent les anciens quartiers 'africains', créés au début du siècle à la suite des premières mesures d'assainissement et où habitent les cadres moyens. En troisième lieu il y a les quartiers à population dense nés avant la Deuxième guerre mondiale et occupés par les anciens immigrants. Les quartiers périphériques, enfin, présentant encore un aspect très rural, constituent la quatrième zone.

Le quartier central, appelé l'Escale comme en bon nombre d'anciens comptoirs coloniaux, se présente comme un damier avec ses rues au quadrillage monotone. C'est là où se trouvent les bâtiments administratifs, où se passe le commerce 'régulier' et où se déroulent les principales activités industrielles. Chaque petite rue de la partie ouest de ce quartier abrite au moins un service public: la gouvernance, la mairie, le tribunal, la police, le cadastre, etc., tandis que le commerce a lieu non seulement dans le port fluvial, mais aussi au 'petit marché' et dans la grande rue qui divise ce quartier en deux parties. Bien que Ziguinchor soit une ville à faible activité économique c'est à l'Escale que se trouvent les principales entreprises: les banques, l'huilerie, l'industrie de la crevette, une fabrique de glace, des boulangeries, etc. La majorité des non-Africains se sont installés dans ce quartier: quelques centaines de Français, une cinquantaine de Libanais et les coopérants techniques, formant ensemble un milieu fermé avec les hauts fonctionnaires des différents services, que les Casamançais aiment à appeler avec un brin de dédain les 'nordistes' (Wolofs Serères, Toucouleurs).¹ Il convient de rattacher à l'Escale le quartier où le gouvernement sénégalais a construit les H.L.M. Boudody, occupés par les cadres moyens à revenu régulier (diola, sérere, manding). Les habitants de cette zone ne rencontrent en

¹ Pour la répartition ethnique selon les quartiers voir Livre blanc I: 68 e.s.

général pas de problèmes fonciers particuliers: ils sont soit propriétaires de la terre et de la maison, soit logés par l'administration, soit locataires réguliers.

Au sud de l'Escale se trouvent *les anciens 'quartiers africains'*, Santhiaba et Boucotte-Est.¹ Anciennement lotis selon la même trame coloniale que l'Escale, ces quartiers s'en distinguent pourtant par plusieurs aspects: un type d'habitat plus simple, une voirie plus primitive et une population plus autochtone. Santhiaba est une zone essentiellement résidentielle avec des pourcentages plus ou moins égaux (ca. 20%) de Diolas, Wolofs, Mandings et Sérères, qui appartiennent en général à la petite bourgeoisie locale.² A Boucotte-Est par contre se situe le long de la route qui mène vers l'aéroport et au grand marché Saint-Maur, un commerce très animé. En 1985 cette route a été totalement rénovée et certains tronçons possèdent même des trottoirs. A Boucotte-Est les ethnies principales sont les Wolofs, les Poulars et les Mandings appartenant à la classe des petits fonctionnaires, ouvriers, artisans et employés de commerce. Les anciens lotissements successifs de ces quartiers n'ont pas pu empêché que — exception faite d'une minorité de propriétaires et de locataires réguliers — un grand nombre d'habitants se trouvent en fait en situation foncière irrégulière et ne possèdent aucun titre légal. En effet beaucoup de terrains ont été illégalement morcelés en plusieurs petites parcelles, ou ont fait l'objet de transactions officieuses. Dans les deux cas il est difficile pour les occupants actuels de régulariser leur situation.

La troisième zone comprenant *les premières grandes extensions* d'avant la guerre est divisée en une partie occidentale avec les quartiers Boucotte-Ouest (y compris l'ancien quartier Peyrissac) et Sud, et une

¹ Boucotte est un très grand quartier divisés en plusieurs quartiers et sous-quartiers nés à des époques différentes et ayant des limites assez floues; de plus, ces limites ont maintes fois changé lors des extensions successives de la commune. Jusqu'à maintenant on parle de Boucotte-Nord, Sud, Ouest, Est (appelé aussi Boucotte ancien) et Centre. Dans le nouveau découpage des quartiers, la Commission technique a proposé de créer le quartier Boucotto (regroupant les sous-quartiers Boucotte-Nord, Boucotte-Centre et les quartiers Boucotte-Est et Boucotte-Ouest), le quartier Bocotto Mancagne ou Kamballas et le quartier Boucotte-Sud (englobant également les H.L.M. Néma).

² P.-X. Trincaz 1984: 183-184.

partie orientale avec le quartier Tilène. Cette zone, densément occupée, a une fonction essentiellement résidentielle, mais les équipements urbains y sont de qualité médiocre. A part l'artisanat et le petit commerce on n'y trouve guère d'activité économique. A Boucotte-Ouest et Sud les Diolas sont largement majoritaires avec près de 50%, suivi par les Mandings (plus de 20%); ils appartiennent souvent à la classe des petits salariés. Peyrissac est le quartier peul tandis que Tilène est très polyethnique avec d'importantes communautés de Mankagnes et de Mandjaks. Boucotte-Sud, dont le lotissement a été entrepris depuis 1955, se distingue nettement des autres quartiers par son habitat plus moderne et par la présence de quelques propriétés foncières privées. Par ailleurs le nombre d'habitants possédant terre et maison devient de plus en plus rare et la grande majorité continue à se contenter d'un titre d'occupation précaire ou illégal, même s'ils habitent une maison construite par eux-mêmes ou par leurs ascendants, ce qui constitue la situation la plus fréquente. Le lotissement de ces quartiers décidé en vue d'en améliorer l'accès et l'assainissement, d'y réaliser une infrastructure de base et de régulariser la situation foncière des parcelles occupées, est de date plus récente. Cette opération dans les années 70 s'est accompagnée d'immenses problèmes qui continuent à se répercuter sur les lotissements ultérieurs. Les événements de Tilène sont indéniablement sentis à Ziguinchor comme le symbole du mécontentement populaire envers les lotissements publics.¹

Le lotissement de Tilène

Tilène a une superficie de plus de 122 ha. Avant le lotissement, le terrain du quartier appartient entièrement au domaine national et aucun droit de propriété au nom d'un particulier, de l'Etat ou d'une collectivité n'y est établi.² Après la décision de lotir Tilène, en 1973,

¹ Ce passage est partiellement reproduit de Hesseling 1986: 123-124. Cf. également Van Stel 1984: 106-114.

² Voir Procès-Verbal no. 0525 du 11 mars 1982 de la réunion de concertation sur les lotissements de Ziguinchor en général et sur celui de Tilène en particulier.

le terrain est immatriculé au nom de l'Etat.¹ Une commission de recensement parcourt le quartier suivie de topographes qui délimitent les quelques 1400 lots, d'environ 400 mètres carrés chacun.² Quand la commission d'attribution des lots commence son travail, les habitants du quartier s'inquiètent. Ils craignent notamment l'installation de trop d'étrangers qui pourraient obtenir des parcelles par le biais de leurs amis politiques. En 1975 un notable de Tilène réunit un certain nombre d'habitants afin de canaliser leur mécontentement et de formuler leurs exigences; ils demandent notamment de tenir compte de l'importance des familles, du nombre de fils adultes désireux d'avoir leur propre parcelle, et des maisons en voie de construction.³ Malgré les efforts d'une délégation auprès du Gouverneur de la Région, malgré des lettres adressées au Premier Ministre et au Ministre de l'Intérieur, on constate beaucoup d'irrégularités. Le choix se porte effectivement sur des non-résidents du quartier (qui souvent vendent aussitôt les lots qui leur sont affectés) au détriment des autochtones ayant déguerpi sans être recasés. Une commission de contrôle mise en place par le Gouverneur a identifié non moins de 650 ventes de parcelles par les attributaires. La question de l'autoroute, prévue par l'ancien Plan directeur, a déchaîné également des réactions. Les occupants de la zone acceptent d'être évacués Puis l'administration décide d'annuler le projet d'autoroute. Mais, au lieu de restituer les parcelles aux occupants originaires, on les attribue à des militaires, à des notables, etc. Quand, dans ce quartier habité par des groupes importants de catholiques et d'animistes, (notamment les Mandjaks et les Mankagnes) la Commune commence la construction d'une mosquée mouride, c'est le comble. La population se révolte. Elle organise des manifestations, demande et obtient la solidarité d'autres quartiers, et détruit systématiquement tous les travaux dans les parcelles

¹ TF no. 1157 BC.

² Arrêté no. 1239/MUHA du 20 février 1973.

³ Il s'agit d'Albert Boissy, d'origine mancagne, ancien chef d'arrondissement et membre actif du Parti Démocratique Sénégalais, parti d'opposition.

considérées comme irrégulières, ainsi que les travaux de la mosquée. Le Gouverneur de la Région installe alors une commission d'arbitrage, composée de fonctionnaires et de politiciens, pour trancher les conflits, mais les habitants de Tilène exigent des promesses concrètes et boycottent la commission.¹ Fin 1981 on organise une table ronde à laquelle participent les représentants du quartier, des administrateurs de la Commune et des fonctionnaires des services concernées. Le résultat est que le Gouverneur charge enfin une association locale, Karambénor, de mener une enquête sur les problèmes concernant le lotissement dans certains quartiers. Plein de confiance Ibrahima Coly, président de Karambénor, affirme alors: 'nous comptons remplir pleinement notre mission de médiateur dont le but est de faire régner la compréhension et la paix dans la ville.'² Bien que Karambénor ait réussi à régler un grand nombre de problèmes, il en restent toujours. En 1987, treize ans après les premières activités du lotissement de Tilène, le chef du Cadastre de Ziguinchor a dû reprendre un inventaire complet de toutes les parcelles loties du quartier.

Les problèmes de Tilène ont été suivis d'événements d'ordre plus violents. Sans vouloir suggérer un lien de cause à effet, il me semble opportun de décrire brièvement le déroulement de ces événements auxquels je ferai régulièrement référence dans la suite de cette étude. Je me base essentiellement sur l'article que D. Darbon y a consacré.³

En 1980 éclate au lycée Djignabo de Ziguinchor une grève de lycéens qui contestent les insuffisances pédagogiques de leur établissement. Dans la confrontation entre les grévistes, soutenus par les femmes diola, et les

¹ Cf. P.-V no. 0525 du 23 décembre 1981 et *Jaay doole be* no. 26, décembre 1981.

² Cf. P.V. no. 0525 du 23 décembre 1981. Karambénor ('aide mutuel' en Diola) est une association de Diolas et de Bainouks, créée en 1976 et présidée par El Hadj Ibrahima Coly, lui-même conseiller coutumier à la Gouvernance et membre actif du Parti Socialiste, le parti dominant au Sénégal. L'enquête est portée sur les quartiers suivants: Tilène, Peyrissac, Niéfoulène, une partie de Boucotte, Lyndiane et Lyndiane complémentaire.

³ Darbon 1984.

forces de l'ordre un lycéen est tué. Comme le dit Darbon (1984: 125):

‘Incontestablement ces premières irrptions ont fait resurgir toutes les frustations contenues depuis les années 1970 et ont suscité le développement de mouvements de fond contestataires et revendicatifs, concertés et globaux, à partir de 1982.’

En effet, le lendemain de Noël en 1982, les populations de Ziguinchor organisent une manifestation en direction de la Gouvernance où le drapeau sénégalais est remplacé par le drapeau casamançais. L'action est revendiquée par le Mouvement des Forces Démocratiques de Casamance (MFDC) qui a pris le nom de l'ancien parti régional d'Emile Badiane, un homme politique qui dans les années 1960 a joui d'un grand soutien régional. Plus de cent personnes sont arrêtées, dont quarante-huit seront relâchées dans les mois qui suivent. Le jour du procès devant la Cour de sûreté de l'Etat à Dakar, le 6 décembre 1983, un nouveau conflit violent éclate à Ziguinchor pendant lequel trois gendarmes sont tués lorsqu'ils entrent dans le bois sacré où se tient une réunion interdite des séparatistes. Après la publication des verdicts de la Cour de sûreté de l'Etat, une nouvelle manifestation est organisée le 18 décembre qui vise la Gouvernance, les installations de la radio et la gendarmerie à Ziguinchor. Il y a de nombreux blessés, des morts et des centaines d'arrestations. Depuis lors les forces de la sécurité à Ziguinchor sont renforcées et le mois de décembre est considéré comme une période de conflits potentiels en Casamance.¹

Les quartiers périphériques, enfin, constituent la quatrième zone qu'on peut également diviser en deux parties. A l'ouest se trouvent les quartiers Colobane, Soucoupapaye et Lyndiane, caractérisés par 'un habitat serré, une voirie spontanée et confuse, souvent comme étranglée entre les clôtures et les jardins de case.'² Ces quartiers nés dans les années 50 et 60 ont accueilli la grande majorité des migrants ruraux

¹ En 1990 et pendant les premiers mois de 1991 la question casamançaise a de nouveau sérieusement dégénéré. Avec la libération des nombreux prisonniers en mai 1991, la région a retrouvé la paix.

² Bruneau 1979: 17.

venus surtout de la campagne casamançaise. Les Diolas y constituent en général l'ethnie dominante. Comme dans la zone précédente on y trouve à peine des activités économiques modernes et malgré la population assez dense (surtout à Soucoupapaye et Colobane) c'est l'aspect rural qui continue à dominer. Cet aspect rural est encore plus fort dans la partie orientale de cette zone comprenant les quartiers Kandé, Haloar et Kandialan: 'Peuplée essentiellement de semi-ruraux souvent récemment arrivés de leurs terroirs de Basse-Casamance ou de Guinée-Bissau, la banlieue Est apparaît ainsi comme un espace de transition avec l'arrière-pays agricole de Ziguinchor.'¹ Une dizaine d'années après les recherches effectuées par J.-C. Bruneau dont vient la citation, la situation n'y a pas beaucoup changé.

Cette quatrième zone comprend uniquement des quartiers appelés communément 'spontanés', c'est-à-dire que les gens s'y sont installés en général sans se soucier des procédures officielles, mais en passant par un 'tuteur': l'ancien propriétaire coutumier, le chef du quartier, un notable, un parent ou un ami.² Vers la fin des années 70 ces quartiers ont fait l'objet d'un lotissement, bien que dix ans plus tard la procédure pour immatriculer la terre de ces quartiers ne soit toujours pas terminée; ainsi Soucoupapaye et Nièfoulène relèvent encore du domaine national. Pendant la période de mes recherches à Ziguinchor (début 1983), les souvenirs de ces lotissements étaient encore vivaces et c'est la raison pour laquelle j'ai choisi un de ces quartiers, Soucoupapaye, pour y mener une enquête.

Plusieurs arguments m'ont fait opter pour Soucoupapaye plutôt que pour un des autres quartiers 'spontanés'. A part des arguments relevés ci-dessus (lotissement récent, domaine national) il s'agit en effet d'un quartier assez caractéristique pour la périphérie de la ville vu surtout son aspect villageois.. Mais l'argument décisif fut d'ordre pragmatique: grâce

¹ Bruneau 1979: 17.

² Les termes 'spontané' ou 'anarchique' pour qualifier ces quartiers de la frange urbaine sont souvent inadéquats parce qu'ils ne rendent pas suffisamment compte des stratégies foncières organisées des habitants, cf. Eichelsheim 1986 dont le mémoire sur un quartier de Ziguinchor s'intitule: 'Dans quelle mesure les quartiers spontanés sont-ils spontanés?'. Voir également Le Bris e.a. 1987: 7 et 249 e.s.

à une étude effectuée avant celle-ci j'avais déjà un certain nombre de contacts dans le quartier, ce qui a facilité mon introduction.

III. PORTRAIT D'UN QUARTIER: SOUCOUPAPAYE

1. Introduction

Quand on quitte le quartier central de Ziguinchor pour prendre la grande route goudronnée vers Oussouye, on passe d'abord devant le Monument aux Morts construit dans le plus pur style franco-colonial. Des deux cotés de la route les maisons se font progressivement plus rares et l'aspect rural des habitations devient dominant. Après avoir dépassé le bâtiment jaune de la dernière SONADIS de la ville, une petite allée cahoteuse et sablonneuse mène au sous-quartier Soucoupapaye.¹ A l'ouest de la route goudronnée l'extension de Ziguinchor est bloquée par les rizières. En prenant l'allée à l'est on entre dans la zone sud-ouest de la ville où se trouvent les quartiers nouvellement lotis: Peyrissac, Niéfoulène et Soucoupapaye. En 1980, l'étude précédant le Plan Directeur de l'Urbanisme de Ziguinchor qualifie ces quartiers comme présentant 'un tissu relativement anarchique avec un habitat serré, une voirie confuse.'² Mais, poursuit cette étude:

'Il faut noter que le visage traditionnel que présentait Ziguinchor a fortement été modifié avec l'application du plan de lotissement des quartiers ouest et de celui de Tilène. Il faut s'attendre à un changement radical du paysage urbain avec l'adoption de cette trame orthogonale.'³

Voici confrontés les deux visages des quartiers périphériques de Ziguinchor: l'un 'traditionnel' dans lequel on retrouve le village

¹ Le SONADIS (Société Nouvelle pour l'Approvisionnement et la Distribution au Sénégal) est un réseau national de magasins où l'on trouve la plupart des produits de base alimentaires et non-alimentaires. La SONADIS est une société anonyme contrôlée en partie par la compagnie française SCOA, avec une participation de l'Etat sénégalais (30 %); Cf. P.-X. Trincas 1984: 123. Il paraît qu'une restructuration de la SONADIS a été opérée en 1988 modifiant le statut de l'organisation.

² Livre blanc II: 1.

³ Livre blanc II: 2.

Figure 4. Photo aérienne de Soucoupapaye (1979)



Figure 5. Plan de lotissement de Soucoupapaye (1976)



casamançais et donc les représentations spatiales du paysan, et l'autre 'moderne' reflétant les représentations du technocrate. Une photo aérienne de Soucoupapaye, faite en 1979, confirme l'image d'un village rural. Les quelques 300 maisons repérables sont répandues pêle-mêle dans le quartier et à part les deux grandes allées en forme de croix qui coupent le quartier en quatre parties l'on ne distingue que des sentiers. La densité de la verdure et la présence de petits champs et de jardins de case précisent encore l'aspect rural.

Quant au plan officiel de Soucoupapaye, c'est seulement grâce aux contours du quartier et à la croix des deux allées que l'on sait qu'il s'agit bien du même site. Pour le reste on voit des rues tirées au cordeau, plus de 500 parcelles de forme et dimension semblables (20 x 25 m), toutes numérotées. Le plan fait plutôt penser à une de ces banlieues-dortoirs sans âme d'une ville provinciale en Europe où les rangées de maisons uniformes s'égrènent de façon monotone. Or, en 1983, année de mes recherches sur le terrain, la physionomie de Soucoupapaye est encore loin de la trame orthogonale et de l'ambiance morne d'une banlieue-dortoir. Le quartier est animé et hommes, femmes et enfants de tout âge parcourent à toute heure de la journée les sentiers sinueux de ce coin de Ziguinchor.

Soucoupapaye est en réalité un sous-quartier appartenant administrativement au quartier de Boucotte-Ouest. Pour ses habitants il s'agit d'une entité plus ou moins reconnaissable ayant ses propres caractéristiques, ce qui m'a conduit à laisser tomber le préfixe 'sous'. Il est d'ailleurs proposé d'ériger Soucoupapaye en quartier administratif (voir ci-dessous).

2. Un peu d'histoire

Soucoupapaye est un quartier relativement jeune. Jusqu'au début des années cinquante c'était encore la brousse entrecoupée de rizières et de papayers, appartenant aux habitants du village voisin, Djibélor-Bainouk et se situant en dehors des limites communales de Ziguinchor. Seul un petit îlot, appelé Djéki, a fait partie de l'extension de la ville en 1939. C'est là où, en 1938, s'installa un des premiers habitants du quartier,

Jeanne D. Avant son mariage avec le fils d'un Thioubalou Toucouleur de la Région du Fleuve, Jeanne habitait à Djibélor-Bainouk, où actuellement habitent toujours ses frères, qui se tiennent pour les descendants d'un clan royal bainouk.¹ La localité qui devait devenir Soucoupapaye, était alors divisée en deux zones distinctes, une zone forestière où les Bainouks possédaient leurs rizières et une zone champêtre.

En 1954 il y a une nouvelle extension de Ziguinchor et le site entier est annexé par la ville. Depuis lors les Diolas l'ont dénommé Soucoupapaye, dérivé de soucou (village) et papaye, le fruit de l'arbre dominant. Jeanne D. se considère jusqu'à maintenant comme le 'maître de la terre' de tout Soucoupapaye tant par son origine ethnique que par son installation au quartier dans les années trente. Au cours des années elle a vu naître le quartier et, selon ses déclarations, c'est elle qui, généreusement, a permis aux nouveaux venus d'occuper une parcelle. Jusqu'au début des années cinquante il y a eu très peu de candidats. Sirende S., et Mariama D. deux veuves du même âge que Jeanne, me confirment qu'ils étaient alors seulement trois ménages.

Ce n'est qu'à l'approche de l'indépendance que le quartier commence à se développer. C'est un certain Diarra, surnommé Tilibonké (= en venant de l'Est, c'est-à-dire du Mali) qui a joué un grand rôle dans la distribution des terres. Ce Diarra habitait alors à Boucotte-centre (actuellement Boucotte-Ouest) où il était gardien de la société Peyrissac. Il avait une très bonne réputation pour les cultures d'arachides et de sorgho et il défrichait à Soucoupapaye des champs qu'il vendait par la suite à ceux qui voulaient s'y installer. Le prix d'un champ dépassait rarement 200 Francs. Les Bainouks abandonnaient alors leurs champs et Diarra — défricheur et vendeur — a longtemps été considéré comme un maître officieux de la terre, bien qu'il n'ait jamais habité le quartier.² La décennie qui précède l'indépendance était en effet la période où le

¹ Il existe plusieurs orthographes (Baynouk, Bainouk, Banun), Cf. Sauvageot 1987: 17, et De Lespinay 1987: 24. Sur les Bainouks de Ziguinchor, Cf. Bruneau 1979: 20 et 128-129.

² Entretiens avec Ahmadou Sané, délégué de quartier, et Ibrahima Sagna, sous-délégué.

commerce de l'arachide à Ziguinchor a connu un grand essor.¹ Ce sont surtout des gens venus d'autres quartiers de Ziguinchor ou de la campagne casamançaise qui s'installent alors à Soucoupapaye.

L'apparente facilité avec laquelle les Bainouks abandonnent leurs terres pourrait s'expliquer par leur psychologie particulière qui a été abondamment exploitée par les peuples qui les entourent. Comme l'explique De Lespinay (1987: 27):

'La disparition progressive du peuple baynouk (et de sa langue) paraît bien due à la structure mentale de celui-ci tout autant qu'à la volonté des peuples qui l'entourent. Cette structure mentale peut d'abord se définir par rapport au territoire: 1) tout étranger qui demande de s'installer a droit à des terres pour lui et sa descendance tant qu'elle reste sur place; 2) lorsque le Baynouk ne se sent plus majoritaire ou en sécurité chez lui, il part ailleurs, laissant ceux qui se sont assimilés et abandonnant ses terres aux immigrants ou conquérants étrangers. (...) La mentalité baynouk peut être aussi expliquée par la malédiction que prononça à l'encontre de son peuple le dernier grand roi baynouk, Nana Sira Bana Biayi (Biaye) installé dans le Kasa à Brikama. Au début du XIXe siècle, ce roi au *mansa* (titre manding) voulut organiser un important sacrifice de jeunes gens, garçons et filles, afin d'obtenir le pouvoir de repousser les "Français" hors du pays. Ses sujets, pour éviter ce massacre, le tuèrent en l'ensevelissant dans une fosse. Avant de mourir, il maudit les Baynouk et les voua à être éternellement dominés.'

Ces explications sont une confirmation de l'histoire des Bainouks de Soucoupapaye racontée par mes interlocuteurs à Soucoupapaye qui y ont ajouté encore une troisième. Selon le délégué et le sous-délégué du quartier l'absence d'attachement à la terre chez les Bainouks s'expliquerait également par leur civilisation qui veut que les hommes ne travaillent jamais les terres et que les femmes exerçant en fait la gestion foncière sont moins attachées à la terre. Ces développements sur les

¹ P.-X. Trincaz 1984: 110.

Bainouks et leur lien avec la terre, reflétant largement l'opinion populaire en Casamance, sont bien sûr trop sommaires et mériteraient des études plus approfondies.

En 1973 le quartier, qui a une superficie approximative de 42 ha., compte parmi les quartiers avec la densité résidentielle la plus élevée: 150 habitants par hectare.¹

L'histoire de Demba Diedhiou, un vieux notable de Soucoupapaye, est assez significative de la façon dont les habitants se sont installés dans le quartier.²

Un adjiatî à Soucoupapaye

Demba Diedhiou est un Diola-Fogny, originaire d'un village au nord du fleuve Casamance. Ses deux femmes lui ont donné neuf enfants, dont quatre sont décédés. Au moment de l'interview, début 1983, sa maison abrite seize personnes, toutes parents ou alliés. Sa maison, comprenant quatre grandes pièces, deux greniers et une véranda, est de type semi-rural comme la grande majorité des logements à Soucoupapaye: elle est construite en banco (argile rouge), les murs sont recouverts d'un crépi de ciment peint et le toit est de tôle ondulée.

Avant la Deuxième guerre mondiale, 'dans le temps des colons blancs', il quitta son village natal à la recherche d'un travail rémunéré à Ziguinchor. Par le biais d'un ami du village il fut introduit chez Moussa Dieme, à l'époque chef de quartier à Boucotte-Est, qui l'a hébergé pendant quelques années et qui l'a progressivement familiarisé avec la vie urbaine. Une telle procédure s'inscrivait entièrement dans la tradition des villages diolas où tout étranger (*adjaoura* en Diola) désireux de s'installer dans le village s'adressait obligatoirement à un chef de lignée qui pourrait l'héberger

1. D'après un sondage effectué par J.-C. Bruneau (1979: 119); seul le quartier Boucotte-Sud connut alors une densité résidentielle supérieure (164 hab./ha.).

2. Demba Diedhiou m'a autorisé à utiliser son véritable nom; deux ans après nos entretiens, il est décédé.

temporellement et lui prêter des champs et des rizières. Entre l'*adjaoura* et son hôte (appelé *adjianti*) se développait par la suite une relation particulière, souvent interprétée en termes de parenté, qui procurait à l'*adjianti* une autorité certaine.¹ Une telle relation persistait, même après le départ de l'*adjaoura* de la maison de son tuteur, et son installation indépendante dans le village.

Ainsi Demba Diedhiou, arrivé à Ziguinchor, s'installa chez son tuteur Moussa Dieme qui l'aidait également à trouver un poste dans une des grandes maisons françaises de commerce. Lors du lotissement de Boucotte-Ouest, Demba put s'installer dans un secteur qui deviendrait ultérieurement le quartier de Peyrissac et où il construisit sa propre maison et fonda une famille.

En 1963 il vendit terrain et maison à Peyrissac pour s'installer à Soucoupapaye. Le site lui était familier depuis de longues années pour y avoir cultivé des arachides. En effet, il se disait être un des premiers cultivateurs d'arachides à Soucoupapaye: 'Un peu après mon arrivée dans la ville j'ai commencé à chercher des champs. Le cacaouhète rapportait alors bien. Avec un type de Tendouck, qui s'appelait Diong — voici son fils — on a commencé à cultiver ici en brousse. Je ne sais pas qui a débroussaillé ici, c'est le feu Diarra je suppose, mais on était presque les premiers. Dans le temps il y avait un crieur public avec tam tam qui parcourait les quartiers pour avertir les gens d'enfermer les animaux à cause des cultures'.

Après son installation dans le quartier, Diedhiou, devenu un homme relativement aisé et bien respecté, servait à son tour comme *adjianti* pour tous ceux qui, venant de son village d'origine, voulaient s'établir à Soucoupapaye.

Un des *adjaouras* de Demba Diedhiou est Mamadou S., un menuisier de 45 ans. A l'âge de 25 ans il quitte son village pour travailler à Dakar. Mais au bout de quatre ans il décide de rentrer en Casamance et en 1967

¹ Il existe une très grande diversité de dialectes diola. Les deux termes utilisés ici viennent des interviews avec Demba Diedhiou. Dans son *Grammaire et lexique diola du Fogny* (Weiss 1939: 487 et 503) note les termes suivants: *adyavora* pour *adjaoura* et *adyara* pour *adjianti*.

il peut s'installer provisoirement dans la maison de son oncle à Soucoupapaye. Comme il avait fait des économies à Dakar il veut acheter aussi vite que possible une parcelle et construire une maison. Il s'adresse tout naturellement à Dembo Diedhiou qui lui trouve une parcelle pour 15.000 Fcfa; l'attestation de vente indique Dembo Diedhiou et son fils comme témoins.

Un autre de ses anciens protégés est devenu par la suite le principal intermédiaire foncier dans le sous-quartier Lyndiane-Golomoute, en se basant sur le même système d'*adjati*, situation combinée avec une brillante carrière dans la politique locale. Ainsi le système villageois continue à se reproduire en milieu urbain quoique sous une forme adaptée. Les relations quasi-parentales du système d'*adjati* sont progressivement et partiellement refoulées par des relations de clientélisme dans lesquelles la politique joue un rôle essentiel.¹ Ce processus n'est d'ailleurs nullement limité aux Diolas casamançais mais constitue un mode d'accession au sol urbain bien connu dans les villes africaines.² Selon Le Roy (1974), le contrat d'*adjati* fait penser aux contrats d'hospitalité entre le logeur (*dalalkat*) et son hôte, connus chez les Wolofs et particulièrement utilisés aux marchés aux bestiaux. Son idée de base est la suivante: F.G. Snyder ayant montré que chez les Diolas la rizière, le boeuf ou le panier de riz sont des 'monnaies à usage spécifique', ne peut-on expliquer l'accès à la terre selon les modalités du contrat d'hospitalité garantissant à l'accueilli qu'il bénéficiera de l'ensemble des avantages du marché, c'est-à-dire la possibilité de réussir. Si ces contrats d'hospitalité sont bien à l'origine des faits décrits, ceux-ci illustrent le dépérissement d'un système juridique (coutumier) au contact d'un autre, plus fort et non plus efficace.³

L'achat de parcelles reste un moyen d'acquisition répandu, bien que la loi interdise formellement de vendre des terrains qui ne sont pas de titres

¹ Cf. Eichelsheim, 1986, sur le lotissement de Lyndiane-Golomoute à Ziguinchor, et plus généralement Darbon 1988: 133.

² Sinou (1987: 78) constate une forme de clientélisme semblable à Bamako.

³ Commentaires écrits d'Etienne Le Roy sur une première version de mon manuscrit.

privés. L'histoire de Mansané D. et Ibrahim K, deux voisins à Soucoupapaye, est assez représentative sur ce point. Entouré de ses enfants, et de quelques amis et voisins, Ibrahim K. me raconte son parcours à Ziguinchor.

L'histoire d'Ibrahim

'Je suis né à Boutoupa dans le département de Ziguinchor. Mes parents sont des Sousous originaires de Guinée-Sekou Touré. Quand, en 1964, je trouvais un poste au Service des Eaux et Forêts, j'ai cherché une parcelle pour construire une maison. A Peyrissac il y avait dans le temps beaucoup d'espace et le chef du quartier y possédait une grande superficie. C'est lui qui m'a vendu un terrain pour 10.000 Fcfa. Nous avons dressé une attestation de vente et j'ai construit ma maison. Trois ans plus tard, le chef du quartier a également vendu le terrain à côté de ma maison et c'est là où s'est installé Mansané D., un Bainouk qui travaille à l'ISRA. Petit à petit le coin devenait surpeuplé parce que le chef du quartier n'arrêtait pas de vendre des parcelles de plus en plus petites. Alors mon voisin Mansané me racontait que son parent avait envie de rentrer à Djibélor et qu'il voulait vendre son terrain à Soucoupapaye. C'était un grand terrain et nous avons décidé d'en acheter chacun la moitié. Cela s'est passé oralement en présence de deux notables du quartier qui servaient de témoins. Je ne veux pas vous dire le prix. Je suis très content maintenant, parce que Soucoupapaye est beaucoup plus tranquille que Peyrissac et c'est plein d'ombre.'

Nous avons vu que, dans le courant des années, Soucoupapaye est progressivement devenu un quartier avec une densité résidentielle relativement élevée, sans commune mesure toutefois avec les bidonvilles surpeuplés du Tiers monde. Les habitants du quartier avaient tous obtenu leur parcelle d'une façon informelle, c'est-à-dire sans passer par les procédures officielles. A part une ancienne propriété privée en bordure du

quartier, le sol relevait entièrement du domaine national et les occupants ne possédaient aucun titre foncier valable.¹

3. Les habitants de Soucoupapaye

Allons voir maintenant quelle est la population actuelle de Soucoupapaye en la plaçant dans son contexte socio-économique. Cet aperçu est basé sur deux enquêtes effectuées en 1983 et partiellement actualisées pendant des passages éclairs, les années suivantes.²

Le choix des unités d'enquête constitue pour les recherches urbaines un problème méthodologique épineux. Annik Osmont, dans une étude sur le système résidentiel dans l'agglomération dakaroise, remet en cause la définition de la famille urbaine généralement adoptée dans les études socio-démographiques, ainsi que la présupposition que celle-ci coïncide avec une résidence unique en ville.³ La définition critiquée est ainsi formulée:

'la famille est comprise comme l'ensemble de personnes habitant dans une même et unique parcelle (ou carré) et ayant un lien de parenté entre elles. On y inclut les amis (généralement originaires du même village). Les membres de la famille se reconnaissent comme dépendants d'un homme qui est en général le plus âgé de la plus ancienne génération: le chef de famille. Ainsi définie, la famille africaine, de vaste ensemble difficile à cerner, devient alors repérable, grâce à l'unité d'habitation, inscrite dans l'espace.'⁴

¹ Il s'agit du Titre Privé no. 516 au nom de David Carvalho, membre d'une des grandes familles 'portugaises' de Ziguinchor. A Ziguinchor les 'portugais' ou Créoles désignent d'abord les descendants des premiers habitants de l'ancien préside; Cf. Bruneau 1979: 129.

² Je tiens à remercier ici mes enquêtrices, Wilma Hendriks en Khady Sagna et mon assistante/interprète Aïda Sagna.

³ Osmont 1987: 116.

⁴ Bouquillon-Vaugelade & Vignac-Buttin 1972: 361.

Tout en laissant la discussion sur les atouts et les faiblesses d'une telle définition aux anthropologues, je rejoins Osmont quand elle critique l'insistance sur la résidence unique de la famille africaine urbaine; elle a clairement démontré que les pratiques spatiales de la famille se jouent le plus souvent autour de plusieurs lieux de résidence. En effet, en reconstruisant la généalogie d'une famille elle a pu mettre au jour les liens étroits existant entre plusieurs lieux d'habitation entre lesquels circulent les membres du groupe.¹

A Soucoupapaye le point de départ des premières enquêtes a été le plan de lotissement du quartier, sans que je me sois à priori soucieuse du concept de la famille. Ce n'est que pendant la deuxième enquête plus approfondie avec quinze chefs de carré que la famille réurgit. Sur un total de 525 parcelles numérotées nous avons pu parler avec 283 occupants de parcelles. La plupart parmi eux, hommes ou femmes, se disaient chefs de famille et 'propriétaires' de la parcelle. Exceptionnellement c'était l'un de leurs enfants, un locataire ou un hébergé qui nous recevait. Ces 283 répondants ont été visités avec un questionnaire sommaire, et quinze parmi eux ont été sélectionnés pour une deuxième enquête plus poussée. Quant aux 243 parcelles restantes, les raisons pour lesquelles elles ne figurent pas dans l'enquête sont multiples: il était impossible de retrouver sur le terrain la parcelle indiquée sur le plan, la parcelle était encore nue ou la maison était en construction, elle était occupée par une mosquée, nous n'avons pas pu trouver de répondant ou on nous refusait de répondre. Le questionnaire sommaire comprend quelques données concernant l'occupant principal de la parcelle, le nombre d'occupants par parcelle (y inclus les hébergés et locataires) et la présence d'un ticket ou d'un permis d'occuper.

Dans une société à grande mobilité il est évident qu'une enquête ne peut être qu'un instantané et que les chiffres et pourcentages ont seulement une valeur relative et indicative. Les quinze interviews plus approfondies et nos brefs passages répétés dans quelques familles de Soucoupapaye sont une tentative d'y remédier dans la mesure du possible.

¹ Osmont 1987: 117 e.s.

Bien que le développement du quartier soit relativement récente comme nous avons vu ci-dessus, la majorité de sa population connaît un long passé à Ziguinchor: 61,5% des chefs de ménage enquêtés habitent déjà depuis 20 ans ou plus dans la ville; parmi eux 13,8% des répondants sont nés à Ziguinchor (voir Tableau I).

Tableau 1: Nombre d'années de résidence à Ziguinchor

Nombre d'années	nombres	pourcentages	
moins de 5 ans	21		7,4
entre 5 et 10 ans	18		6,4
entre 10 et 20 ans	27		9,5
<i>20 ans et plus</i>			
dont né à Z'chor	39	13,8	
immigrés	135	47,7	
total	174		61,5
sans information	43		15,2
Total	283		100

Bien que ces chiffres suggèrent une certaine stabilité urbaine, ils cachent une grande mobilité intra-urbaine, due entre autres au processus d'installation en ville: avant de se fixer à Soucoupapaye, on a déjà habité dans plusieurs autres quartiers de la ville. Et il est probable que Soucoupapaye ne soit pas pour tous le terminus. Un nombre de locataires et hébergés attendront l'occasion de trouver ailleurs leur propre parcelle.

Ainsi Insa M. qui, avec sa femme, ses deux enfants et son neveu, occupent deux pièces dans la maison de Landing S. dont le loyer s'élève à 4000 Fcfa le mois. En 1983 il vient d'acheter pour 75.000 Fcfa un terrain à Kandjalan dans la zone non lotie de Ziguinchor. La construction de sa maison prendra certainement quelques années vu son maigre salaire de petit fonctionnaire. En 1987 Insa était toujours locataire à Soucoupapaye en attendant son installation à Kandjalan.

D'autres encore, bien qu'ils aient leur propre maison à Soucoupapaye, ont acheté également des terrains dans les zones non loties par anticipation au lotissement attendu. S'ils n'ont pas les moyens d'y construire une maison ils y cultivent provisoirement des légumes ou des arachides afin de matérialiser leur présence sur le terrain et d'en tirer quelques profits. Ceux qui peuvent se le permettre bâtissent une maison qu'ils mettent en location ou dans laquelle s'installe temporairement un parent.

Lamine D., un menuisier de 45 ans, a acheté à Lyndiane-Fass une petite parcelle pour 30.000 Fcfa, 'pour en cas de', comme il dit. Avec l'aide de ses parents il y a dressé deux pièces où habite actuellement son cousin. Il ne cache pas qu'il s'attend à ce qu'on lui attribue la parcelle. La décision de s'y installer lui-même ou de revendre le terrain dépendra des circonstances du moment. 'En tout état de cause je serai gagnant.'

La population du quartier est restée, jusqu'à nos jours, d'origine essentiellement casamançaise, voire basse-casamançaise: 18 % seulement de notre échantillon sont originaires hors de la Basse Casamance.¹ Parmi ceux-ci près de la moitié viennent d'un des pays voisins, Guinée-Bissau, Guinée-Conakry, Gambie, Mali ou Mauritanie (en majorité des commerçants, boutiquiers et marabouts).

Malgré leurs prétentions historiques sur les terres de Soucoupapaye, les Bainouks ne forment plus que 2,5% de la population du quartier (contre 4% sur la totalité de la population ziguinchoroise (voir Tableau 2).

¹ On constate ici une différence entre Soucoupapaye et la totalité de Ziguinchor: le flux migratoire de Ziguinchor ne provient que pour près de la moitié de la Basse Casamance (cf. Bruneau 1979: 127). D'autre part pour plus de 80 % , la région de la Casamance est l'origine pour la population résidante à Ziguinchor (cf. Livre blanc I: 73).

Tableau 2: Répartition ethnique (pourcentages)¹

	Ziguinchor	Soucoupapaye
Diola	35	62,5
Manding (et Saraxollé)	18	14,1
Poular (Peul et Toucouleur)	13,6	11,3
Wolof	10,4	2,1
Manjak (et Mancagne)	8	1,1
Sérère	4,3	1,8
Bainouk	4	2,5
autres	6,7	4,6
Total	100	100

Comme nous l'avons vu, la réputation des Bainouks est celle d'un peuple effacé, pacifique et accueillant.² Ils n'ont pas seulement perdu la presque totalité de leur territoire — il n'existe plus de village bainouk 'pur' en Casamance -, mais souvent même une propre identité ethnique par suite de leur assimilation progressive aux Diolas et aux Mandings. La personnalité peu prononcée des Bainouks se confirme entre autres par la perte de leur propre langue; la majorité des Bainouks de Ziguinchor communiquent entre eux en créole portugais. Il semble pourtant que dans certains vieux quartiers de Ziguinchor, comme p.ex. Santhiaba, on retrouve des petits îlots où les Bainouks essaient de maintenir leur propre civilisation. Après l'arrivée à Soucoupapaye de nombreux Diolas, Mandings et Peuls, beaucoup de Bainouks ont quitté le quartier, en général en direction de Djibélor, 'le vieux fonds bainouk'.³

Les immigrants principaux de Soucoupapaye sont les Diolas qui constituent la grande majorité de sa population: 62,5% de notre échantillon se disait Diola. Cela correspond parfaitement aux résultats d'enquêtes précédentes, comme p.ex. celle de Bruneau (1979: 127):

¹ Source pour Ziguinchor: Ministère de l'Urbanisme, 1981

² Cf. Roche (1976: 354) qui parle d'un 'peuple humilié et victime d'un véritable génocide depuis le XVIIe siècle de la part de ses belliqueux voisins Malinke et Joola'.

³ Cf. Pelissier 1966: 651-655; Bruneau 1979: 128-129; P.-X. Trincaz 1984: 149-150; De Lespinay 1987: 23-29.

‘A l’intérieur de l’agglomération, leurs plus fortes concentrations se rencontrent dans les quartiers spontanés récents à caractère semi-rural, avec une nette prédilection pour la banlieue Ouest dont ils constituent plus de la moitié de la population, les deux-tiers même à Soucoupapaye.’

En effet, le pourcentage de Diolas à Soucoupapaye est nettement supérieur à celui de la population totale de Ziguinchor (35%).¹ Les Diolas ont la réputation d’être la population la plus ancienne de la Casamance, après les Bainouks.² Quoi qu’il en soit, les trois premières familles à s’installer à Soucoupapaye ont été des Bainouks et des Diolas. Pourtant ces derniers étaient encore à peu près absents à Ziguinchor au début de ce siècle. A cette époque on les indiquait encore sous un grand nombre de noms différents référant à leur installation géographique. Le nom collectif des Diolas, qui signifierait ‘les venants’ est donc relativement récent. Il en est de même avec la langue diola, qui connaît une multitude de dialectes, divergeant considérablement les uns des autres. Cette fragmentation due à l’isolement historique des différents groupes diolas n’a pas empêché le développement, notamment à Ziguinchor, d’une très forte conscience de l’identité ethnique parmi les Diolas, ni l’existence d’une unité fondamentale linguistique. La majorité des Diolas de Soucoupapaye paraît avoir leur source au Nord du fleuve Casamance où les Diolas sont réputés pour leur dynamisme économique et leur mobilité.³ En tout cas les Diolas de Soucoupapaye communiquent entre

¹ Ministère de l’Urbanisme 1981: 7.

² Pelissier 1966: 660; Girard 1963: 138. Pourtant il parît quai impossible de retracer dans le détail l’histoire lointaine des Diolas. Voir Thomas & Sapir 1967: 360, Roche 1976: 28 e.s.

³ Il est intéressant de voir de quelle façon ce sens de dynamisme a été exprimé dans une étude de Girard, datant de 1963: ‘Le dynamisme remarquable de cette population est ethnique. C’est celui d’une collectivité qui se veut telle, et non la conséquence d’initiatives marginales au groupe social. L’adaptation de la coutume, ‘moukanamou’ aux données modernes réinterprétées, l’ensemble de son mouvement, sont une manifestation de vitalité de la communauté diola beaucoup plus qu’une dégradation, ou qu’une abdication: le passé n’est point rejeté, mais sciemment pénétré de méthode occidentale, utilitaire et efficace. La société diola se trouve sans cesse face à une alternative: subir le progrès ou le rechercher, cela par une option collective et non individuelle.’ (p. 147). Cette citation peut être recoupée par les observations faites par

eux le plus souvent en Diola-Fogny, la langue des Diolas du Nord.¹ Ils démontrent parfois un certain sens de supériorité vis-à-vis des autres ethnies du quartier, à l'exception toutefois des Mandings quantitativement le deuxième groupe ethnique de Soucoupapaye.

Comme les Diolas sont surreprésentés à Soucoupapaye par rapport à leur pourcentage sur la population totale de Ziguinchor, il est logique que les autres ethnies y sont plus ou moins sous-représentées. C'est effectivement le cas des Mandings qui constituent 12% à Soucoupapaye contre 18% à Ziguinchor. Ces migrants de vieille date (fin XIXe siècle) constituent probablement le premier réservoir démographique de Ziguinchor où ils ont vite développé une 'personnalité urbaine': on les trouve donc plutôt dans les vieux quartiers lotis de Ziguinchor.² A Soucoupapaye ils sont venus après les premiers habitants bainouks et diolas, quittant les quartiers surpeuplés de la ville, ou directement de leur région d'origine, la Moyenne Casamance. C'est surtout auprès des Diolas du Fogny à Soucoupapaye, effectivement fortement mandinguisés, que les Mandings jouissent d'un certain prestige religieux (en tant que porteurs fervants de l'Islam) historique (en tant que guerriers redoutables) et économique (en tant que commerçants réussis).

Avec 8,8% les Peuls sont le troisième groupe ethnique de Soucoupapaye. A Ziguinchor on trouve 7% de Peuls avec une concentration dans le quartier voisin de Soucoupapaye, Peyrissac. Leurs premières migrations vers Ziguinchor datent des années trente, avec une deuxième vague après la Deuxième guerre mondiale. Les Peuls viennent essentiellement de la Haute-Casamance (l'actuelle région de Kolda) et du Fouta Djallon en Guinée-Conakry. Malgré une fierté ethnique visible ils entretiennent des rapports de confiance avec l'ethnie dominante à Soucoupapaye: non seulement ils ont été depuis longtemps les gardiens du bétail des Diolas (et un grand nombre de Diolas urbanisés continuent à leur confier leurs troupeaux qui sont indispensables aux grandes rites de

Le Roy en Casamance qui soulignent la forte capacité d'adaptation de la coutume mais sa stérilisation progressive et son inadaptation actuelle faute de transmission entre générations (le Roy 1985). Voir aussi Thomas 1968: 244-275.

¹ Cf. également Pelissier 1966: 662 et P.-X. Trincaz 1984: 157.

² Bruneau 1979: 131.

la vie), mais ils sont également les boutiquiers au coin de la rue où tout le monde vient quotidiennement se procurer les articles de détail. Des seize boutiques recensées dans le quartier douze sont effectivement tenues par des Peuls, ce qui fait 75%; la moitié de ces boutiquiers peuls viennent de la Guinée Conakry.

Bien qu'il existe un lien linguistique entre les Peuls et les Toucouleurs — désignés ensemble comme les Halpulaar — les immigrants toucouleurs à Ziguinchor n'ont en général pas la même origine géographique que les Peuls.¹ La majorité des Toucouleurs à Ziguinchor sont des pêcheurs du Fleuve, accourus vers la ville après l'ouverture de la transgambienne dans les années cinquante. A Soucoupapaye où ils représentent 2,5% de la population ils constituent le plus grand groupe venu de régions autres que la Casamance.

Les Manjaks comptent parmi les anciens migrants de Ziguinchor où ils représentent actuellement 2,5% de la population. Ils y sont venus en deux contingents, au XIXe siècle et au début du XXe siècle.² Parmi les chefs de ménage enquêtés à Soucoupapaye, ils constituent, avec 1,1%, une petite minorité.

Cela vaut également pour les Balantes qui, à Soucoupapaye, n'atteignent que 0,7% (contre 6% à Ziguinchor), venant de la Moyenne Casamance.

Tandis que Ziguinchor a subit de plus en plus une véritable *wolofisation* (le wolof est devenu la *lingua franca* dans les services administratifs au détriment du diola et créole), les Wolofs sont encore sous-représentés à Soucoupapaye: 2,1% contre 10,4%.³ En effet, on les

¹ Dans les statistiques du Rapport de présentation (PDU 1981), les Peuls et les Toucouleurs forment un seul groupe, les Poulars, qui comptent pour 13,6 % dans la population de Ziguinchor.

² Les Manjaks et les Mancagnes sont souvent pris ensemble à cause de leur origine géographique commune (la Guinée-Bissau) et de leur parenté linguistique et culturelle. Dans les statistiques du PDU (Ministère de l'Urbanisme 1981) les deux groupes forment 8 % de la population de Ziguinchor. Notre échantillon à Soucoupapaye ne donne pourtant aucun chef de ménage mancagne.

³ Les pourcentages relatifs aux Wolofs à Ziguinchor varient considérablement. Bruneau (1979: 132) indique 6 % tandis que dans le Rapport de présentation accompagnant le PDU (Ministère de l'Urbanisme 1981) figure le pourcentage de 10,4 %. Il est probable que le nombre de Wolofs a augmenté depuis l'enquête de Bruneau.

trouve surtout dans les vieux quartiers de Ziguinchor où ils sont parfois considérés comme les successeurs de l'ancien colonisateur.

Un dernier groupe d'immigrants, venant du Nord-Sénégal, qui est relativement peu présenté à Soucoupapaye est celui des Sérères: 1,8% contre 4,3%. A part les pêcheurs venus des îles du Saloum, les Sérères habitent, comme les Mandings et les Wolofs, surtout dans les anciens quartiers de Ziguinchor. Leur réputation auprès des Diolas est d'ailleurs meilleur que celle des Wolofs, ce qui est dû à la parenté à plaisanterie existant entre Diolas et Sérères. Grâce à cette institution sociale intéressante les Diolas et Sérères se doivent assistance mutuelle et ils peuvent, dans des circonstances bien déterminées, se moquer les uns des autres sans que cela prête à conséquences.¹

Si Soucoupapaye est communément connu comme étant le quartier diola par excellence, non seulement à cause du nombre, mais aussi par son ancienneté d'implantation, on ne peut pas le caractériser comme un quartier ethnique. La sociabilité dans le quartier paraît assez grande. Pendant les entretiens avec quinze chefs de carré (dont 40% d'origine non-diola) on affirmait tous que les voisins sont les premiers à inviter pour un événement dans la famille; pour deux interlocuteurs seulement ce serait plutôt à contre gré ('quand on est voisins, on ne peut pas les refuser').

La situation religieuse à Soucoupapaye reflète plus ou moins la répartition ethnique: 85,5% des chefs de ménage enquêtés se déclarent musulman et 10,2% adhèrent au christianisme (sur les 5,3% restant nous n'avons pas d'information). Les Diolas du Fogny qui constituent la majorité des Diolas à Soucoupapaye, les Mandings, les Halpoular et les Wolofs sont presque tous islamisés, tandis que les catholiques se trouvent surtout chez les Diolas de la rive gauche et les Mandjaks.² L'expansion de ces deux religions mondiales à Ziguinchor est le fait de moins d'un siècle: la première mission catholique à Ziguinchor date de 1888 et la

¹ Cf. Lévy-Bruhl 1968: 1135.

² Sur le contexte historique de l'islamisation en Casamance, voir Mark 1976 et 1977 et Girard 1969.

propagation de l'islam dans la ville n'eut de véritable succès qu'après la Première guerre mondiale. Mais, comme constate J. Trincaz (1981: 3) dans son étude sur les religions à Ziguinchor:

'L'islam et le christianisme d'importation récente en Basse Casamance, ne furent pas toujours dénués de prosélytisme fanatique et participèrent à ce grand mouvement de domination culturelle et politique que connut cette région depuis le siècle dernier. '

Quelques faits sont pourtant à noter. Sur le plan foncier l'introduction de la religion musulmane a certainement renforcé les modifications apportées aux conceptions foncières des populations casamançaises par suite de l'urbanisation: une certaine désacralisation de la tenure des terres, une évolution vers des idées plus individualistes quant à la possession de la terre et, en matière d'héritage une intensification des conflits entre les principes de filiation matrilineaire et patrilineaire en introduisant le droit au partage et en privilégiant la filiation patrilineaire.¹

Ensuite il est intéressant de constater que personne ne s'est ouvertement dit animiste. Bien qu'une telle réserve ne soit guère surprenante dans un contexte urbain où les vieilles religions traditionnelles ont une connotation de rétrograde et primitif, dans un quartier peuplé pour la presque totalité par des Casamançais on pourrait s'attendre à trouver au moins quelques animistes déclarés. Aussi ne me paraît-il pas osé de supposer qu'une partie des habitants de Soucoupapaye continuent à embrasser, parfois à côté de leur religion officielle, des pratiques animistes.

En troisième lieu il est frappant qu'un quartier relativement petit comme Soucoupapaye possède cinq petites mosquées et compte parmi ses habitants au moins onze marabouts.

Enfin, des interviews avec les chefs de ménage se dégage une grande tolérance entre les adeptes des deux grandes religions, à part bien sûr les éternelles et obligatoires rouspétances des musulmans contre 'ces sales porcs errants', qui forment le signe extérieur d'une famille chrétienne.

¹ Cf. Le Bris e.a. 1987: 243.

Pour un chercheur occidental travaillant dans un quartier urbain, un interprète qui parle plusieurs langues vernaculaires est indispensable. Heureusement il n'est pas rare de trouver des personnes qui, à côté de la langue maternelle, dominent aussi bien le français que cinq ou six langues locales. A Soucoupapaye les langues majoritaires sont, bien sûr, le diola et le manding. Malgré la quasi absence de Wolofs dans le quartier, le wolof (souvent plein d'interférence avec le diola et le manding) devient la langue utilisée dans un nombre croissant de situations de la vie sociale, pour les personnes ayant un statut minoritaire (Mandjaks, Bainouks, immigrés de Guinée), pour les jeunes ruraux qui considèrent le wolof comme 'la langue de la ville', dans le commerce et dans l'administration.¹

Quant à l'utilisation du français à Soucoupapaye, elle paraît à peine rentrée dans la communication quotidienne. Seulement 25,5% des chefs de ménages enquêtés à Soucoupapaye avaient reçu quelques années de scolarité tandis que 4,2% avaient fréquenté un établissement d'enseignement secondaire (voir Tableau 3).

Tableau 3: Education moderne à Soucoupapaye

Illettré	63,6 %
Ecole primaire (avec ou sans diplôme)	25,6 %
Ecole secondaire (avec ou sans diplôme)	4,2 %
Sans information	6,7 %
<hr/>	
Total	100 %

Ensemble le nombre de lettrés adultes à Soucoupapaye n'atteint même pas les 30%, chiffre nettement inférieur au taux d'alphabétisation à Ziguinchor, qui est selon Bruneau (1979: 99) de 38%. De plus il est probable que les résultats à Soucoupapaye sont au dessus de la réalité du fait que notre échantillon comporte une majorité d'hommes. Il n'y a pas d'espoir que la situation s'améliore dans un proche futur puisque le quartier ne possède qu'une seule école primaire publique. Une école

¹ Juillard 1987.

primaire de la mission catholique (qui est payante) se trouve cependant dans le quartier voisin, Lyndiane. Le rôle de Ziguinchor comme centre de formation moderne, grâce à ses 30 écoles primaires et 14 établissements d'enseignement secondaire se confirme pourtant aussi à Soucoupapaye.¹ Bien que je ne possède pas de données exactes à ce niveau j'ai pu constater qu'un grand nombre de carrés hébergent pendant quelques années de jeunes parents pour leur permettre de recevoir une formation moderne.

Vu la présence dans le quartier de nombreux marabouts et le pourcentage élevé de musulmans il est probable que les enfants fréquentent régulièrement l'école coranique.

A Soucoupapaye, le nombre moyen de personnes par parcelle (famille restreinte plus hébergés et locataires apparentés ou non) est dix. Le tableau no. 4 donne la répartition des parcelles selon le nombre de résidents.

Tableau 4: Nombre de résidents par parcelle

Moins de 10	56,6 %
Entre 10 et 20	32,5 %
20 ou plus	7,4 %
Sans information	3,5 %
<hr/>	
Total	100 %

Ces moyennes doivent être corrigées par une occupation très inégale. D'une part il y a des parcelles occupées par une seule personne, comme par exemple deux des seize boutiques où l'on vend des articles de tous les jours; ces deux boutiques sont tenues par des Peuls qui ont loué l'emplacement et qui ont laissé leur famille respectivement en Gambie et à Dakar. A l'autre bout de l'échelle il y a des parcelles avec une densité très élevée comme celle du Toucouleur T.(39 personnes), celle du Diola Malick S. (36 personnes) ou celle du Bambara S. (31 personnes). Dans

¹ Livre blanc II: 104; Bruneau 1979: 98, 101; T.-X. Trincaz 1984: 203.

tous ces cas la parcelle est considérablement plus grande qu'un lot moyen (dont la superficie officielle est 20 x 25 mètres) et comprend plusieurs maisons; le Toucouleur et le Bambara habitent encore sur le terrain d'avant le lotissement et ils attendent leur évacuation (voir ci-dessous 'Le lotissement de Soucoupapaye'). Le terrain de Malick comprend deux lots, vu en effet sa famille nombreuse. Dans les trois cas, il est nécessaire de considérer également un nombre important de locataires.

Près de la moitié des carrés visités abritent des locataires ou hébergés (non payant) avec une moyenne par carré de 4,9 personnes et 12% des parcelles se composent de deux ou trois lots. Il serait d'ailleurs intéressant d'étudier plus dans le détail le phénomène de location dans un quartier périphérique comme Soucoupapaye, d'une part afin de savoir le besoin en espaces locatifs et d'autre part pour évaluer la part des loyers dans les revenus monétaires des loueurs. Il est en tout cas évident que les locataires sont généralement considérés comme des étrangers qui ne relèvent pas du système diola d'*adjiasi*.

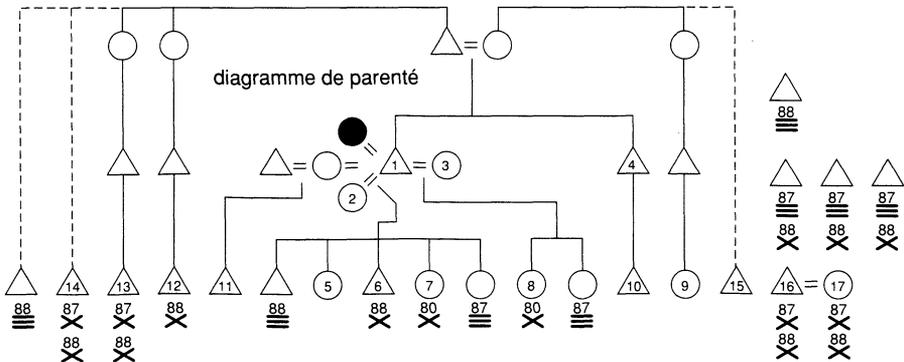
Une deuxième correction à faire sur les moyennes est liée à la grande mobilité à l'intérieur d'une parcelle, dont le carré de Youssouf donne un exemple illustratif.

Le carré de Youssouf

J'ai eu l'occasion de suivre de plus près une famille pendant sept ans. Au cours de cette période sa composition a constamment changé. Quand je suis venue pour la première fois, en 1980, il y avait au total treize personnes dans la maison; pendant l'enquête, en 1983, il y en avait dix-sept. Lors de mon passage en 1987 je comptais dix-huit personnes, qui n'étaient pas toutes les mêmes que celles de 1983, et en 1988 le nombre d'habitants du carré était quinze. De tels changements sont liés à plusieurs facteurs.

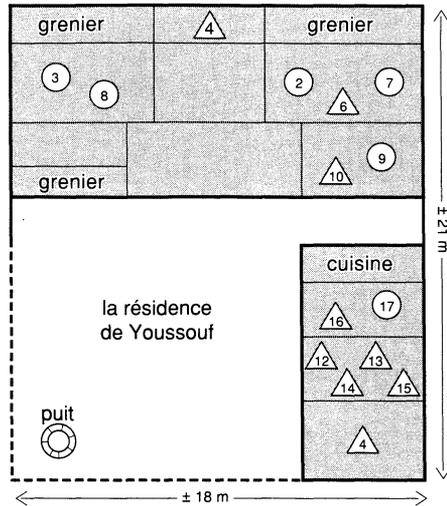
Tout d'abord la période dans laquelle on fait l'enquête est importante. Certains membres de la famille sont absents pendant l'hivernage: quelques lycéens et écoliers rentrent dans leur village, ainsi que le petit frère de Youssouf qui, lui va travailler sur les terres familiales.

Figure 6. Diagramme de parenté et plan de résidence de Youssouf



Situation en mars 1983

- ~~80~~ absent en 1980
- ~~87~~ absent en 1987
- ~~88~~ absent en 1988
- 87 nouveau en 1987
- 88 nouveau en 1988



Puis il y a chaque année un va-et-vient d'enfants villageois, tous apparentés, qui viennent à Ziguinchor pour leur éducation scolaire: l'un qui commence l'école primaire, l'autre qui, après deux années d'échec scolaire rentre dans le village et le dernier qui a terminé le collège et part à Dakar pour y tenter sa chance. Les deux locataires qui figuraient sur la liste de 1983 quittèrent le carré pour avoir trouvé leur propre logement et sont remplacés en 1988 par un locataire toucouleur. Dans l'autre chambre se trouvaient alors temporairement un frère malade de Youssouf et son guérisseur.

Enfin, dans une société avec des taux de naissance et de mortalité élevés, on doit s'attendre à des décès (dans ce cas un bébé et un neveu de seize ans) et à des nouveaux-nés (deux).

Bref, les réponses à un tel inventaire ne sont en aucun cas définitives et ne constituent qu'une indication approximative du nombre de résidents par parcelle. Elles cachent les va-et-vient récurrents et les adaptations permanentes du logement aux variations du nombre de résidents par parcelle.

La situation matrimoniale des familles enquêtées montre une certaine préférence pour la monogamie: 45,2% des hommes sont monogames et les hommes polygames représentent 33,9%. Je n'ai pas fait des investigations plus poussées dans le domaine, mais ces chiffres pourraient refléter une certaine contradiction liée à la vie en ville. D'une part les chefs de famille continuent encore à chercher une descendance nombreuse (main d'oeuvre, sécurité pour la vieillesse) et les femmes savent que leur position dans le système polygame est renforcée par le nombre d'enfants, d'autre part les frais de scolarisation des enfants et l'inextensibilité des parcelles dans une zone lotie constituent des contraintes réelles pour l'homme polygame.

Poser des questions sur la situation économique des personnes interrogées est toujours une affaire délicate. Le revenu est difficile à évaluer: les personnes sont souvent très réservées quant au niveau et aux sources de leurs revenus. En outre elles peuvent pour une raison ou une autre être tentées de déformer les informations qu'elles donnent. Comme le but principal de mon enquête était d'obtenir une impression globale du

Tableau 5: Situation matrimoniale

Monogame	45,2 %
Polygame	33,9 %
Célibataire	4,9 %
Chef de carré féminin	12,0 %
Sans information	4,0 %
<hr/>	
Total	100 %

quartier et de ses habitants, je me suis limitée à demander aux chefs de ménages leur profession et, le cas échéant, les sources de revenus secondaires (voir tableau 6).

Moins d'un cinquième (17,7%) de notre échantillon donne comme profession principale agriculteur, ce qui veut dire qu'ils cultivent du riz et/ou des arachides. Dans un quartier qui fait partie d'une des zones agricoles de la commune de Ziguinchor, un tel pourcentage ne paraît pas trop élevé.¹ Il y a lieu, en effet, de rectifier ce chiffre étant donné qu'un grand nombre d'adultes à Soucoupapaye continuent, pendant l'hivernage, à exercer des activités agricoles dont la production est essentiellement destinée à l'autoconsommation.

Sur l'échantillon de quinze chefs de carré avec qui j'ai eu des entretiens plus étendus, trois seulement ne disposaient d'aucun terrain agricole: un commerçant sousou de Guinée Conakry, un Balante retraité dont la maigre pension de retraite est complétée par ses fils adultes, et un jeune intellectuel diola ayant un post rémunéré et tirant des revenus secondaires d'une vingtaine de locataires. Pour les autres interlocuteurs l'agriculture constitue un moyen d'existence non négligeable, même s'ils ne se déclarent pas agriculteur. Comme ces activités agricoles exercées par des citadins ont un impact certain sur l'organisation de l'espace aux environs directs de Ziguinchor j'ai étudié un peu plus dans le détail le cas de Trankil, un quartier villageois à proximité de la ville qui reçoit un grand nombre de citadins agriculteurs.

¹ Livre blanc I: 102.

Tableau 6: Activités économiques

	nombres		pourcentages	
1. Secteur primaire				
1.1. agriculture	50		17,7	
1.2. pêche	8		2,8	
1.3. autres (élevage, (plantations))	3		1,9	
1.4. salariés ISRA, E&F ¹	13		4,6	
Total secteur primaire		74		26,5
2. Secteur secondaire				
2.1. industries de transformation	15		5,3	
2.2. artisanat (traditionnel et moderne)	34		12	
Total secteur secondaire		49		17,3
3. Secteur tertiaire				
3.1. commerce	25		8,8	
3.2. div. employés (banques, tourisme etc.)	26		9,2	
3.3. transports	26		9,2	
3.4. cadres moyens (administration, santé etc.)	17		6	
3.5. gens du verbe ²	12		4,2	
3.6. ménagères	18		6,4	
3.7. retraite, loyer	9		3,2	
Total secteur tertiaire		133		47,0
4. Sans information	27	27	9,5	9,5
<hr/>				
Total	283	283	100	100

Trankil: l'hameau envahi par les citadins

Youssouf est un Diola-Fogny qui a quitté son village pour travailler à Dakar où il obtient son permis de conduire et des connaissances élémentaires de mécanicien. Quelques années après son installation à Ziguinchor en 1965, il est embauché comme chauffeur par une

¹ ISRA = Institut Sénégalais de Recherches Agricoles; E&F = Eaux et Forêts.

² Cette catégorie comprend les spécialistes traditionnels ou religieux à savoir les marabouts et griots

entreprise italienne qui construit le pont sur le fleuve Casamance. Pendant cette époque d'aisance relative il prend ses trois femmes, achète une parcelle à Soucoupapaye et y construit une maison où il se fixe avec deux de ses femmes (la troisième reste à Dakar). Après le départ des Italiens il ne réussit plus à se faire embaucher et en 1983, à l'âge de 43, il est devenu un homme déçu et maladif. Quand je lui demande sa profession ses yeux commencent à scintiller et, en sortant son permis du boubou il répond fièrement: 'chauffeur'. En réalité c'est grâce au travail agricole de ses femmes assistées par de jeunes lycéens — des neveux hébergés — que la famille réussit à survivre.

Chaque année Youssouf prend le sentier sinueux menant à Trankil à une dizaine de kilomètres de Ziguinchor pour louer des rizières et des champs d'arachides. Le propriétaire est un Bainouk, Balla le griot. Balla possède énormément de rizières. Autrefois il en prêtait beaucoup, mais depuis la loi sur le domaine national il a commencé à louer: 'Maintenant quand on prête ça donne des complications, parce que les gens ne veulent plus rendre. Je loue des rizières à une dizaine de personnes qui habitent toutes à Ziguinchor. Il n'y a pas de prix fixes. Il faut marchander.'

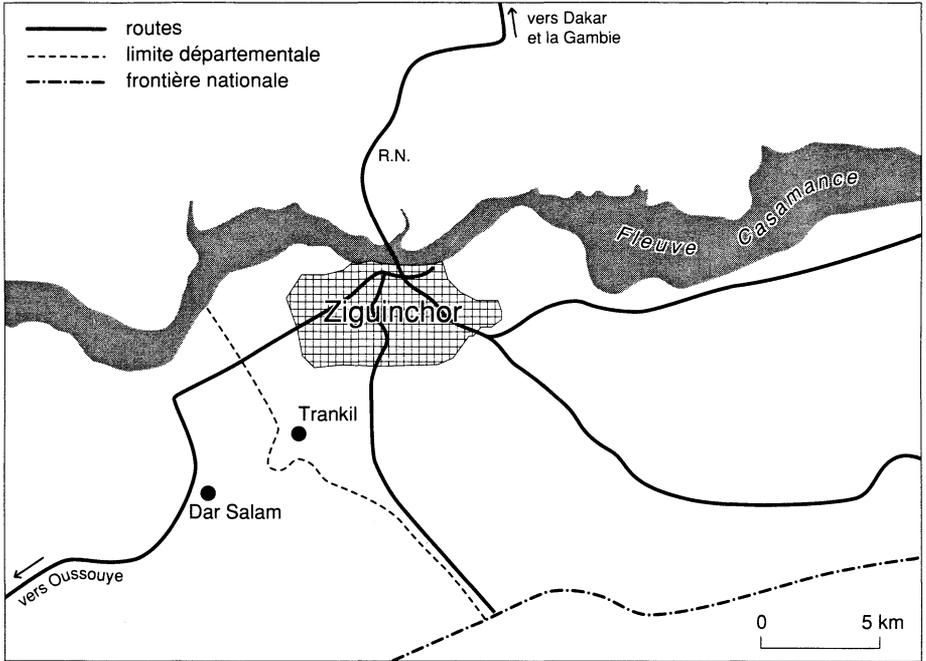
Youssouf loue chaque année quatre ou six rizières (en fonction de la main d'oeuvre dont il peut disposer) qu'il paye entre huit et quinze mille francs CFA, le loyer par rizière fluctuant entre deux et cinq mille francs.

Quand il n'arrive pas à trouver des champs d'arachide à Trankil — ce qui arrive de plus en plus vu la demande croissante des Ziguinchoirois — il continue un peu plus vers le sud jusqu'à Dar Salam pour y louer encore quatre champs, également pour un loyer entre deux et cinq mille francs par champ et par an.

Pendant la saison ses jeunes hébergés préparent les champs et les rizières. Ceux-ci s'occupent ensuite du plus gros travail des arachides, tandis que ses femmes repiquent et récoltent le riz.

Quand je demande à Youssouf s'il possède encore des rizières dans son village d'origine, il répond par l'affirmative: 'Comme toute famille diola nous avons beaucoup de rizières, mais depuis la

Figure 7. Les environs de Ziguinchor



sécheresse elles sont en partie salées. Quand je suis arrivé à Ziguinchor mes deux femmes passaient chaque hivernage chez mes parents pour travailler dans nos rizières. Actuellement mon grand frère les cultive dans la mesure du possible et je lui envoie parfois un de mes neveux pour l'aider.'

Youssef n'est pas le seul habitant de Ziguinchor qui loue des rizières à Trankil. Trankil, créé dans les années 40, est un quartier du village Baraf qui est situé au sud de Ziguinchor. Depuis les années 70 la pression sur les terres cultivables à Trankil augmente progressivement. Une petite enquête à Trankil, effectuée en 1983, nous apprend que l'endroit abrite une vingtaine de familles dont la moitié appartient à l'ethnie fondatrice, les Bainouks (les autres ethnies sont les Diolas, les Balantes et les Sérères). Il y a au moins quarante habitants de Ziguinchor (dont trois à Soucoupapaye) qui viennent chaque année à Trankil pour louer ou emprunter des rizières ou des champs. L'affaire est négociée directement avec le 'propriétaire' sans jamais passer par le conseil rural de Niaguis dans le ressort duquel Trankil se trouve.¹ Pour les habitants de Trankil, ces terres ont été débroussaillées par leurs pères et ils se considèrent par conséquent absolument libres d'en faire ce qu'ils veulent. Quant à 'la brousse' ils acceptent bon gré mal gré que les gens (habitants de Trankil et de Ziguinchor) déposent une demande auprès du conseil rural pour obtenir un terrain, en général dans le but d'y faire un verger. En 1983 il y avait ainsi cinq vergers (d'une superficie de un à un hectare et demi) en développement. Trois de ces vergers ont été affectés à des fonctionnaires qui travaillent à Ziguinchor. Tout en gardant son aspect rural Trankil est peu à peu envahi par des citadins en quête de terrains cultivables.

Le cas de Trankil est assez représentatif de ce qui se passe aux alentours de Ziguinchor: une forte demande de la part de citadins qui sont obligés pour survivre de louer des parcelles agricoles de dimensions relativement

¹ Le conseil rural est une institution administrative de base ayant comme compétence, entre autres, d'affecter des terrains du domaine national aux paysans.

réduites. Dans la plupart des cas leurs 'contrats de location' oraux doivent se renouveler chaque année et ils dépendent largement de la bonne volonté des villageois. Il semble pourtant que cette dépendance est souvent compensée par une certaine solidarité entre les deux parties qu'on pourrait interpréter comme une forme déguisée et modernisée du système d'*adjiasi* : les deux parties y gagnent. Les étrangers citadins sont en général d'origine (basse) casamançaise et bien qu'ils n'aient pas l'intention de s'installer dans le village et que l'utilisation des terres soit devenue payante, la relation entre les deux 'parties contractantes' peut devenir dans le courant des années assez amicale. Comme les relations se nouent en dehors de toute intervention officielle de la part du conseil rural, les villageois sont convaincus qu'ils restent maîtres de leurs terres.

Ceci n'est pas le cas des fonctionnaires qui, par le biais du conseil rural, obtiennent de grandes superficies dans les villages pour y développer des vergers. Dès que le conseil rural constate que le terrain en question n'est pas mis en valeur, il peut l'affecter au demandeur à titre gratuit et les villageois perdent tout pouvoir sur le terrain. De plus, il s'agit souvent de fonctionnaires d'origine 'sénégalaise', c'est à dire non casamançaise.¹ Comme ces fonctionnaires ont un travail régulier ils ne viennent en général que les week-ends et laissent le soin des vergers à leurs parents ou à de la main-d'oeuvre payée.

A Soucoupapaye je n'ai relevé aucun cas de fonctionnaire 'étranger' avec un verger dans un village limitrophe, ce qui s'explique par le nombre réduit de cadres moyens et d'habitants d'origine non casamançaise. Il s'agit là uniquement de la première catégorie. Les habitants de Soucoupapaye cherchent de préférence leurs rizières et champs d'arachides dans les petits villages au sud de Ziguinchor qu'ils peuvent atteindre en une ou deux heures de marche. Parfois les terrains se trouvent dans leur village d'origine où ils retournent pendant l'hivernage,

¹ Une analyse des Procès-Verbaux de séance de la communauté rurale de Niaguis montre effectivement qu'il s'agit souvent de fonctionnaires 'étrangers' et que la dimension des terrains affectés peut aller jusqu'à 10 hectares et plus. Ce phénomène de 'jardins de dimanche' est devenu assez fréquent aux alentours des villes africaines.

tandis que d'autres possèdent ou louent des terrains dans d'autres quartiers périphériques moins urbanisés.¹

Dans cette agriculture les femmes — aussi bien les épouses que les femmes-chefs de ménage qui dans notre enquête se déclarent presque toutes ménagères — jouent souvent un rôle primordial. Surtout dans le milieu des Diolas mandinguisés et des Mandings ce sont les femmes qui se chargent du plus gros du travail agricole. Une bonne partie des ménagères, souvent sans revenus propres, qui figurent au tableau 6 dans le secteur tertiaire, pourraient aussi bien être classées dans le secteur primaire. De plus, la majorité des ménages à Soucoupapaye connaissent un petit jardin de case où se cultivent des légumes (maïs, patates et manioc, en général) et possèdent des arbres fruitiers pour enrichir le repas familial. Très peu de ces produits sont vendus sur les marchés de Ziguinchor pour suppléer aux maigres revenus de la famille.

La même remarque vaut pour l'élevage. Bien que les éleveurs de profession soient quasi-absents à Soucoupapaye, on y trouve beaucoup de moutons, chèvres, porcs et poules. Ces animaux ne sont pas commercialisés mais destinés ou bien à l'autoconsommation ou bien aux cérémonies familiales et religieuses.

Les pêcheurs (2,8%) sont tous des Sérères des îles du Saloum. Ziguinchor est en effet le seul grand centre régional de commercialisation de la pêche et le poisson est un ingrédient apprécié dans la cuisine casamançaise.²

Une enquête datant de 1973 donne un pourcentage de 28% pour le secteur secondaire à Ziguinchor.³ Dans notre enquête à Soucoupapaye, dix ans plus tard, le secteur secondaire ne représente que 17,3%. Ces pourcentages faibles sont dûs à la sous-industrialisation de Ziguinchor: les seules usines (de l'arachide et de la crevette) n'embauchent que peu de travailleurs dans la ville de façon permanente. Les ouvriers habitant à

¹ A l'intérieur du quartier se trouvent encore quelques petits champs d'arachides et terrains de maraîchage.

² A Ziguinchor on trouve également beaucoup de Toucouleurs qui s'occupent de la pêche.

³ Bruneau 1979: 85 e.s.; P.-X. Trincaz 1984: 127 e.s.

Soucoupapaye (5,3%) sont pour plus de deux-tiers des journaliers avec un menu salaire irrégulier.

La deuxième branche du secteur secondaire est l'artisanat, activité qui occupe, après l'agriculture, le plus d'hommes actifs dans le quartier: 12% des chefs de ménage enquêtés ont déclarés qu'ils sont tisserand, menuisier, maçon, mécanicien ou autre. Les journaliers à l'usine et les petits artisans qui vivent de jour en jour sont en fait souvent des chômeurs déguisés.

Le secteur tertiaire, avec ses activités d'importance extrêmement diverse, compte pour près de la moitié dans l'économie de Ziguinchor, ainsi que de celle de Soucoupapaye. Le quartier héberge un nombre relativement grand de petits commerçants (8,8%) qui — tout comme les artisans — n'ont que de pauvres revenus peu sûrs. Cette catégorie dissimule souvent le sous-emploi dont souffrent ville et quartier. Commerçants ou artisans, ils ont parfois peur de se déclarer comme tels lors d'une enquête et leur nombre est probablement plus élevé. D'autre part plus de 15% ont une position assez stable comme employé salarié (de simple travailleur au cadre moyen) dans un établissement privé ou (semi-)public.

Malick: l'intellectuel de la famille

Malick G. vient d'avoir 25 ans quand nous le rencontrons dans la cour spacieuse de son carré. Il y a un remue-ménage énorme: des enfants qui jouent, des voisines qui viennent puiser de l'eau, un groupe de jeunes Toucouleurs qui discutent en prenant le thé. Malgré son jeune âge Malick se comporte comme un véritable chef de famille; de son grand fauteuil pliant il commande à boire et incite les enfants à se taire.

Après l'école primaire dans son petit village diola Malick rejoint son grand frère à Ziguinchor pour aller au collège. Il obtient ensuite une bourse pour l'école forestière à Djibélor qu'il termine avec succès. Entretemps il achète une parcelle à Lyndiane où il construit une petite case à deux pièces pour lui et sa jeune femme. Malheureusement il a dû quitter sa parcelle suite à un conflit foncier

et il a été obligé de venir à Soucoupapaye où son père possède deux lots limitrophes. Le vieux est rentré dans le village et comme Malick est 'l'intellectuel' de la famille, c'est lui qui gère actuellement les possessions urbaines et les affaires quotidiennes de la famille en ville.

En tant qu'employé de la troisième catégorie dans un service public Malick touche un salaire mensuel brut de près de 40.000 Fcfa. Avec ce revenu relativement confortable il entretient les 15 parents qui habitent avec lui et il en remet une partie à son vieux père dans le village. Son grand rêve est de regagner son terrain à Lyndiane, d'agrandir la maison et de s'y réinstaller avec sa femme et ses deux petits enfants: 'Ici à Soucoupapaye nous sommes trop nombreux. Le puits ne donne même pas assez d'eau pour tout ce monde. Et puis, avec tous ces frères, nous aurons plus tard des problèmes d'héritage. Il faut que je sois indépendant.' Pour atteindre ce but il a développé deux stratégies. Actuellement il héberge vingt locataires — quinze tisserands toucouleurs et une famille de cinq personnes — dont il touche en total 11.700 Fcfa par mois. Ainsi il se fait un pécule pour construire la maison. Ensuite il est devenu membre actif du PS dans l'espoir d'avoir voix au chapitre au moment où l'on décidera de son conflit à Lyndiane.

A bien de regards, Malick n'est certainement pas représentatif des habitants de Soucoupapaye. Appartenant à la minorité de cadres moyens, jeune, ambitieux et lucide, et disposant de revenus monétaires (salaire et loyers), il prend ses mesures de précaution. En même temps il reste intégré dans la famille, se chargeant de ses jeunes frères en formation en ville et acceptant l'autorité de son vieux père dans le village. Il est conscient, pourtant, que ce qui était autrefois un avantage — appartenir à une grande famille — peut devenir en milieu urbain un handicap: les parents coûtent chers et deviennent une concurrence au moment du partage de l'héritage. Les stratégies foncières développées ici par Malick relèvent d'un type de comportement assez répandu dans les villes africaines: la recherche par les nouveaux citadins d'un vrai 'chez soi', l'utilisation de la résidence en ville pour la mobilité sociale des membres

de la famille et la référence au village d'origine où le père continue à jouer le rôle du chef familial.¹ En outre, acheter des terrains là où c'est encore possible (quoique illégal), c'est à dire dans les zones non loties, est une pratique rencontrée sur une grande échelle. Une première estimation (basée sur quinze enquêtes) est que près d'un tiers des chefs de carrés ont cherché un deuxième ou même un troisième terrain dans un autre quartier de Ziguinchor.

Les marabouts et les griots forment un groupe un peu spécial. Avec 4,2% ils sont bien représentés à Soucoupapaye. Vivant essentiellement de dons en argent et en nature, il est impossible d'estimer leurs revenus. Un exemple.

Le vieux imam Ansoumane a quitté son village manding près de Sédhiou, quand il avait déjà l'âge respectable de 47 ans. A Ziguinchor où l'islam était alors en plein essor, on l'accueillit les bras ouverts: chaque fois qu'il s'établissait dans un quartier on lui offrait un terrain et une maison en échange de ses services religieux. En 1954 on lui apprit que le quartier de Soucoupapaye avait besoin d'un imam de la confrérie des Quadirya. Par l'intermédiaire du chef de quartier il obtint un grand terrain avec un beau verger à côté. A l'époque des enquêtes il avait 83 ans et chaque jour on pouvait le trouver dans la cour, entouré de gamins répétant à tue-tête les sourates du Coran. L'instruction coranique se paye généralement en nature: quelques fagots de riz, un sac d'arachides, une bouteille d'huile de palme. De plus, tout fidèle dans le quartier qui cultive enlève un dixième de sa récolte pour l'imam.

Pour les femmes-chef de ménage, l'indication *ménagère* leur suffit en général. Quelques-unes précisent qu'elles vivent essentiellement de l'argent reçu de leur mari ou enfant émigré. Pourtant ces femmes, de même que la plupart des femmes non-enquêtées, exercent des activités d'appoint variées: riziculture, arachide de bouche, fruits, petit commerce.

¹ Cf. Le Bris e.a. 1987.

Pour 3,2% des personnes interrogées la source principale des revenus monétaires est une pension de retraite ou des loyers. Tous déclarent cependant disposer de revenus secondaires (dons p.ex.) ou de produits cultivés pour l'autoconsommation.

Cette brève esquisse de la situation économique de Soucoupapaye, incomplète et impressionniste, nous permet quand même de mieux situer les habitants du quartier dans leur environnement quotidien afin de comprendre leurs stratégies foncières. Nous avons vu que, exception faite des cadres moyens qui ne représentent que 6% de notre échantillon, les chefs de ménage ne reçoivent en général que des revenus monétaires assez modestes.¹ Le chômage déguisé est probablement assez élevé. L'agriculture est importante soit comme source de subsistance primaire soit comme activité d'appoint.

Avant de tirer des conclusions plus spécifiques de ce portrait d'un quartier, je consacrerai d'abord quelques pages à l'histoire de son lotissement.

4. Le lotissement de Soucoupapaye

En 1976 c'est le tour à Soucoupapaye d'être loti afin d'améliorer la voirie du quartier et de régulariser la situation foncière des habitants. Auparavant un géomètre du cadastre avait déjà fait le plan des lots et les autorités locales annoncèrent ensuite le passage de la commission d'attribution. Le chef du quartier Boucotte-Ouest², sous lequel

¹ Nous n'avons pas posé la question des revenus monétaires. La SONED, qui a effectué une enquête à Ziguinchor en avril 1980 donne comme revenu moyen annuel Fcfa 282.000, Cf. Livre blanc I: 76. Vu la difficile situation politique à Ziguinchor à l'époque, la conviction politique ne figurait pas non plus dans l'enquête. En effet, depuis 1980 une succession d'émeutes violentes ayant des tendances séparatistes ont parcouru la région. Quelques bois sacrés aux alentours de Ziguinchor servaient de lieu de réunion aux populations mécontentes qui sont en majorité diola. En 1983 les problèmes et la tension politique dans la ville persistaient. Dans un quartier comme Soucoupapaye où près de deux-tiers de la population est Diola une question concernant la conviction politique des chefs de ménage aurait trop effrayé les interlocuteurs.

² Boucotte-Ouest comprenait en 1983 les cinq sous-quartiers suivants: Sindian, Petit Boucotte, Peyrissac, Niéfoulène et Soucoupapaye.

Soucoupapaye ressort administrativement, convoque alors une réunion des vieux notables de Soucoupapaye pour préparer l'arrivée de la commission. Pendant les palabres les notables discutent longuement les atouts et les problèmes du lotissement imminent. Tous espèrent que l'aménagement des rues les rendent plus accessibles et que le lotissement amènera l'électricité et l'eau courante dans le quartier, tandis que certains souhaitent également un marché, un dispensaire ou une mosquée plus grande. Mais les échos du lotissement de Tilène les inquiètent sérieusement et ils décident unanimement qu'ils n'accepteront aucun étranger tant que les habitants mêmes du quartier ne seront pas servis. Ils souhaitent en plus que les lots soient attribués dans l'ordre suivant: aux chefs de famille, aux fils majeurs des chefs de famille et aux autres demandeurs.¹

Entre 1976 et 1980 la commission, composée de sept membres, parcourait régulièrement le quartier.² Ils arrivaient le matin en voiture et visitaient ensuite un certain nombre de carrés. Munis de leurs cartes et plans ils demandaient à qui appartenait la maison. Le chef du carré devait alors présenter sa carte d'identité et recevait un ticket signé et pourvu du numéro du lot, tandis que la commission notait dans un registre le nom de l'attributaire avec les données de la pièce d'identité. Le soir il y avait parfois des réunions pendant lesquelles les habitants pouvaient s'opposer aux attributions faites pendant la journée. On essayait de décider sur le champ. Pour la plupart des attributaires la procédure était terminée à partir du moment où ils possédaient leur ticket — qui en fait n'est rien d'autre qu'un bout de papier portant un numéro et un nom — et que les bornes délimitant leur parcelle étaient placées. De point de vue formel le ticket leur confère seulement le droit d'entamer une procédure pour obtenir un permis d'occuper.³ En 1983 plus de la moitié des enquêtés

¹ Interviews avec Mamadou Sané, fils du chef décédé de Boucotte Ouest, avec Sambil Mane, Ibrahima Sagna et Dembo Diedhiou, notables du quartier.

² La commission comprenait: les représentants du gouverneur et du président du Conseil municipal, le secrétaire municipal, un membre du Conseil municipal et les représentants des services suivants: Urbanisme, Cadastre et Domaines.

³ Pour plus de détails concernant la valeur juridique du ticket et du permis d'occuper, voir ci-dessous.

s'étaient contentés du ticket; une partie parce qu'ils considéraient le papier comme leur titre de propriété, d'autres trouvaient la procédure pour obtenir un permis d'occuper trop chère. Certains de ceux-ci, bien que sachant que le papier ne vaut rien, comptaient sur la tolérance des autorités et disaient renvoyer la décision jusqu'au moment où ils y seraient forcés.

Tableau 7: Ticket et permis d'occuper

	Nombres	pourcentages
Ticket seulement	160	56,6
Ticket et Permis d'occuper	58	20,6
Aucun papier	6	2,1
Sans information	53	18,8
Maison en construction	5	1,9
Total	283	100,0

Les recommandations des notables n'ont pas manqué de sortir des effets; selon le chef du quartier une vingtaine seulement de demandeurs venant d'autres quartiers ont obtenu un lot à Soucoupapaye. Ainsi la majorité des enquêtés se disent-ils plus ou moins satisfaits du travail de la Commission, tout en grognant parfois qu'on a perdu une partie de la parcelle, ou un arbre fruitier, qu'on a dû 'casser la maison' et la reconstruire ou qu'un fils majeur a été oublié, etc. Le sentiment général d'être maintenant en règle l'emporte largement sur les petits mécontentements.¹ Pourtant, l'opération ne s'est pas passée sans quelques heurts. A part les gens qui, sans être entièrement contents du lot attribué, se sont malgré tout résignés, nous avons eu connaissance d'une vingtaine de conflits ouverts. L'ampleur réelle de contestation est difficile à estimer, étant donné que les gens, préférant laver leur linge sale en famille, sont souvent réticents d'en parler. A ces conflits il faut encore

¹ Au bout d'un certain temps Soucoupapaye a également bénéficié de l'exemption de l'électricité et de la canalisation. Depuis 1980/81 il est possible de se brancher sur le réseau électrique et depuis 1986/87 d'avoir de l'eau courante. La SONEES a d'ailleurs élaboré un plan spécial pour Ziguinchor selon lequel la population ne prend en charge que 10 % des frais d'installation et l'Etat/SONEES les 90 % restant.

ajouter le problème de la grande parcelle réservée à une école et un dispensaire.¹

Comme les équipements sont assez sommaires à Soucoupapaye (il y a une case de maternité et une petite école délabrée, tandis que les habitants de Soucoupapaye doivent partager un dispensaire avec le quartier voisin, Lyndiane), le lotissement a réservé en plein centre du quartier un grand espace (au total un peu plus d'un hectare) destiné à une école et un dispensaire .

Les déguerpis de l'école

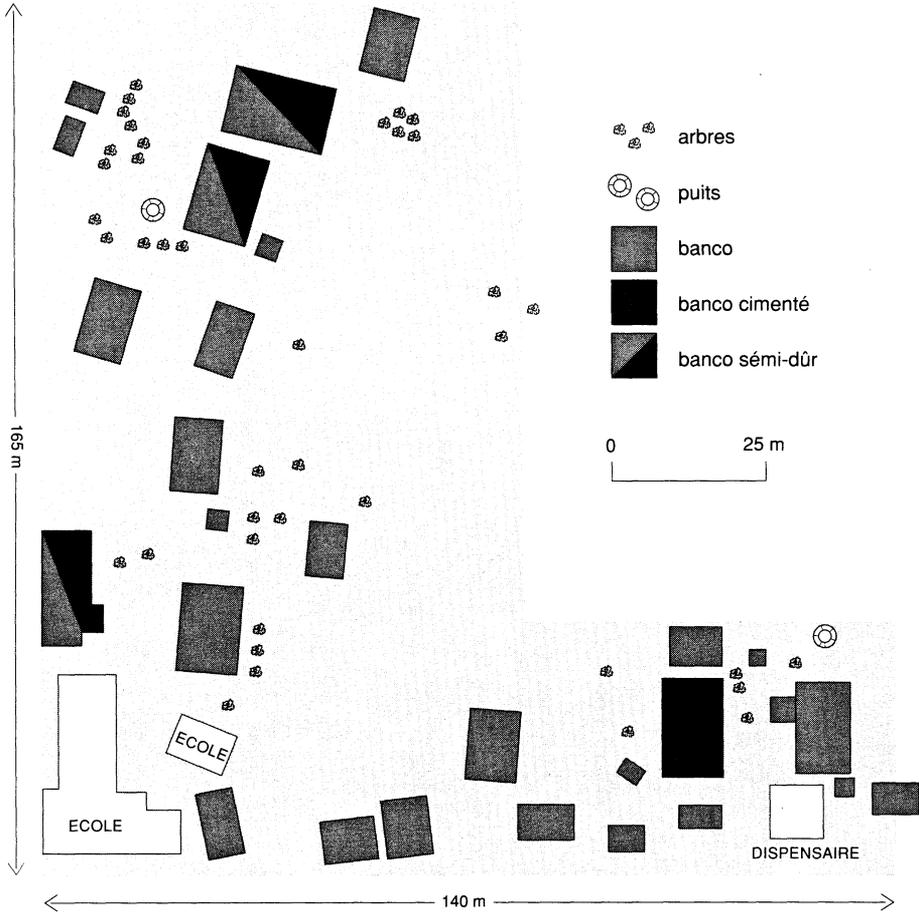
En 1983 il se trouvaient encore plus de vingt bâtiments sur le terrain destiné à l'école et au dispensaire: deux bâtiments comprenaient les cinq classes de l'ancienne école, dans un autre se tenait la maternité et le reste était constitué d'habitations de qualité variable, banco, banco cimenté ou semi-dur. Le terrain avait l'air d'un petit parc résidentiel et verdoyant, parsemé d'arbres, manguiers, cocotiers et papayers. En 1985 la situation n'avait guère changé et nous avons pu avoir un entretien avec douze occupants de ce terrain.

Il est très frappant que les habitants de cette réserve foncière officielle habitent depuis longtemps sur le site: la plupart depuis plus de vingt ans, tandis que l'un des enquêtés, la veuve Mariama D., prétend même compter parmi les trois premières familles installées à Soucoupapaye. La densité résidentielle est assez élevée; la maison la plus belle et la plus grande du terrain abrite non moins de 39 personnes et une autre famille, disposant de trois bâtiments, comprend 31 personnes. Ces deux familles nombreuses contribuent bien sûr pour une grande partie à la totalité de cette population de plus ou moins 200 occupants.

En général, les habitants ont été correctement informés de leur futur déguerpissement, par le géomètre ou par la Commission de distribution des lots. Mais à leur grande surprise et à leur grand

¹ Je remercie Anita van Stel pour son travail sérieux. C'est elle qui, en 1985, a fait certains interviews sur la base de données recueillies en 1983.

Figure 8. Les déguerpis de l'école



mécontentement, depuis lors le silence des autorités compétentes a été quasiment absolu jusqu'en 1985. La lettre, adressée au Gouverneur en 1983 et dans laquelle ils avaient exprimé leurs inquiétudes, est restée sans réponse. Finalement quatre habitants obtiennent le ticket pour une nouvelle parcelle mais ils la considèrent tous comme un cadeau empoisonné: Malang, Bacary et Paul ont senti immédiatement qu'ils n'y sont pas les bienvenus (l'un d'eux a même reçu des menaces de mort 's'il ose construire') et le nouveau lot de Yaya ne mesure même pas 200 m² et comme la superficie normale est de 500 m², il a demandé un lot 'aussi grand que les autres'.

Ceux qui n'ont toujours rien entendu, sont quand même jaloux des quatre attributaires et imputent leur propre malchance à 'la politique'. Ibrahima: 'Vous savez que les gens ne sont pas égaux; il y en a qui ont des aides bien placées et il y en a qui n'ont pas d'aides' et Fatou: 'Oui, nous sommes membres du P.S., mais la commission qui s'en occupe est d'une autre tendance.'

Voilà la situation en 1985, neuf ans après l'annonce du déguerpissement; personne ne bouge, chacun est mécontent, mais 'si le gouvernement décide, qu'est qu'on peut faire?'

C'est seulement en 1988 que les déguerpis ont tous obtenu une parcelle derrière le camp militaire à Tilène. Les jeunes se déclarent pressés de partir vu l'augmentation continue des coûts de construction, mais les vieux occupants ne cessent de râler qu'ils ne veulent pas quitter leur quartier. Comme les autorités ont finalement trouvé un financement pour la construction de l'école, on peut s'attendre à ce que le terrain soit libéré vers la fin de 1988.

La lente évacuation du terrain de l'école peut être considérée comme un exemple de l'incompétence des autorités locales d'exécuter de façon efficace et dans un délai raisonnable les mesures prises dans le cadre du lotissement de Soucoupapaye. Cette incompétence est certainement liée à des facteurs qu'elles ne peuvent pas ou plus totalement dominer. J'en cite quelques-uns.

Au moment de la décision de lotir Soucoupapaye, les autorités se trouvent en face d'une densité résidentielle relativement élevée. Elles sont confrontées à une population qui, en général, s'est installée dans le quartier depuis de longues années. Les habitants se considèrent tous comme les propriétaires légitimes de leurs parcelles et de leurs logements qu'ils occupent parfois depuis plus d'une génération. L'étalement dans le temps du lotissement des différents quartiers ne facilite certainement pas la conception d'une politique de recasement. L'intervention tardive pose un problème inévitable, mais réel. Enfin, il y a les problèmes structurels de la municipalité: l'état permanent de pénurie financière et le manque de personnel aux différents services chargés des lotissements.

On est forcé, d'autre part, de constater que les autorités ont été incapables de définir une politique globale et claire d'attribution de lots et de dissiper l'impression chez les intéressés que les attributions se font parfois de façon arbitraire et que les décisions ont souvent un caractère politique. L'impression se dégage que les autorités, afin de cacher leur impuissance, cherchent à amadouer les victimes du lotissement en les incitant à la patience et en leur promettant des parcelles dans les lotissements futurs. La reproduction de quelques conflits tels que les intéressés les ont racontés permettra de mieux saisir les expériences vécues.

Conflit no. 1: la vieille et le ticket d'Abdou

Aïda est une veuve diola grisonnante, arrivée à Soucoupapaye en 1970 comme commerçante. Avec ses enfants elle est alors hébergée gratuitement par un ami originaire de son village et, en 1975, lorsqu'elle a économisé une somme suffisante, un parent lui vend une parcelle dans le quartier. L'argent lui manque encore pour construire une maison; elle reste pour le moment chez ses amis et se contente de dresser une petite case et d'utiliser la terre pour la culture de légumes qu'elle vend au marché.

Son adversaire Abdou vient d'hériter d'une grande parcelle (75 x 50 mètres) de son père, lorsqu'il apprend qu'elle tombera dans un espace vert planifié par le lotissement. Au début, il ne s'alerte pas

outre mesure et tenant énormément à ses arbres fruitiers il refuse même le lot à côté que la commission lui offre. La commission lui attribue alors une autre parcelle qui se trouve être sur le terrain d'Aïda. Cela ne lui plaît pas, mais il accepte quand même le ticket et décide d'attendre.

Aïda, par contre, s'affole et essaie de redresser la décision en frappant à toutes les portes; en vain. Entretemps elle transforme et agrandit la case, s'y installe et demande à son fils marié de la joindre avec sa famille. Les activités d'Aïda font perdre à Abdou son comportement laconique et tout en brandissant son ticket, il revendique sa parcelle. Le conflit risque de se dégénérer lorsqu'Abdou menace de détruire la maison. A ce moment le fils d'Aïda demande l'arbitrage de l'association Karambénor, qui tranche en faveur d'Aïda: 'Bien qu'Abdou possède le ticket du lot litigieux, il ne serait pas juste de chasser une vieille femme de sa terre. On lui attribuera donc un lot par priorité dès que l'on commencera le lotissement de Lyndiane.' La vieille Aïda pousse encore un soupir de soulagement quand elle nous raconte sa version de l'histoire: 'Dieu a voulu rétablir le calme, sinon un de nous serait mort. Désormais je suis protégée par le "gouvernement" et tout le monde dans ce coin sait que c'est ainsi.'

Conflit no. 2: la rue envahie

Sur le plan de lotissement de Soucoupapaye, le grand terrain qui constitue le Titre Foncier no. 516 est séparé du quartier par une rue, mais arrivé sur place celle-ci ne se laisse pas distinguer comme telle: la rue est envahie par des arbres, des broussailles et des murs délabrés de maisons abandonnées, elle est occupée par de petits abris servant de cuisine ou de dépôt et à son début elle est complètement obstruée par la maison de Madeleine qui s'étend en grande partie sur la 'rue'. Une vieille femme décrépie, mais au regard animé, est allongée sous un arbre couvert de gris-gris; c'est la grand'mère de Madeleine qui nous raconte leur histoire du lotissement:

‘Ici je vis seule avec ma fille. Nous venons de Guinée Bissau et juste après l’indépendance du Sénégal ma fille m’a quittée pour rejoindre son mari à Ziguinchor. Leur enfant unique, Madeleine, s’est installée ici il y a dix ans. C’est elle qui a construit cette maison. Au début la terre ne lui appartenait pas, mais comme elle travaillait elle a pu l’acheter il y a six ans. Comme ça elle voulait être sûre de rester ici après le lotissement. Je ne sais pas pour combien elle l’a achetée, mais je sais qu’elle n’a pas de papiers. Nous étions alors trois ici: moi, ma fille dont le mari venait de mourir, et Madeleine. Son truc n’a pas marché parce que la commission a dit qu’on doit partir. On nous a indiqué un terrain de l’autre côté, à Lyndiane, mais le type là-bas a refusé de partir. Le chef du quartier et Karambénor n’ont pas pu le convaincre et alors les gens du cadastre nous ont dit de patienter et d’attendre le lotissement de Colobane, en face. Maintenant ma petite fille s’est mariée et elle habite avec son mari. Je me demande comment on pourra construire une autre maison parce que ma fille, qui est revendeuse de légumes, gagne juste de quoi vivre. Mais Dieu est grand.’

Conflit no. 3: la mosquée

La réunion des notables précédant l’arrivée de la commission de lotissement avait révélé entre autres que les habitants de Soucoupapaye désiraient avoir une véritable mosquée. Un groupe de travail se constitue et obtient la parcelle attenante à celle de l’imam et située en plein centre du quartier. Mais le terrain n’est pas vide: il y a une case habitée par Aliou, un puits et un pittoresque verger. Aliou nous renvoie chez sa cousine Aminata qui se considère comme le seul ayant droit de la parcelle.

Aminata: ‘Mon frère a obtenu le terrain il y a très longtemps. Quand il est décédé c’est moi qui a hérité de sa maison et de son verger. Depuis que je suis mariée j’habite ici à Peyrissac et Aliou garde la maison. La récolte du verger est chaque année très abondante et je la vends au marché. Je ne comprends pas pourquoi ces gens-là veulent encore une autre mosquée. Il y en a déjà deux

dans le quartier de la même confrérie. J'ai déjà eu beaucoup de mots avec l'imam et les voisins qui m'empêchent de récolter mes fruits. A mon avis l'imam est simplement jaloux de mes fruitiers. On ne me prend pas au sérieux parce que je suis une femme. Je suis allée chez Coly de Karambénor et on a eu une réunion avec tout le monde. Alors on m'a dit que j'ai le droit de récolter les fruits jusqu'à l'attribution d'un autre lot. Mais moi je ne veux pas d'autre lot; je veux garder mes fruitiers parce que ça demande des années de faire un bon verger et en plus j'ai l'intention d'y construire une maison en dur.'

Selon le chef du quartier les prétentions d'Aminata ne sont pas justifiées; son frère se serait installé sur le terrain après le lotissement et l'imam conteste donc à juste titre l'occupation illégale d'Aliou.

Essayons maintenant de dégager quelques informations supplémentaires de ces histoires.

Dans tous les cas il s'agit d'une maison et d'une plantation qui doivent disparaître pour un équipement collectif: une école, un dispensaire, une mosquée, une rue, un espace vert. Les gens ne reculent en général pas devant la nécessité de construire ailleurs une autre maison, ce qui s'explique facilement. La construction se fait souvent 'en famille', avec l'aide de parents et d'amis, tandis que l'intervention d'un maçon 'du coin' se fait ponctuellement. Les coûts de la main d'oeuvre sont par conséquent modestes. Et en ré-utilisant les matériaux 'durs' de la maison cassée, ces frais peuvent également être limités d'autant plus que les murs extérieurs sont souvent faits d'argile rouge, extraite d'un trou creusé dans la parcelle même.¹ La perte des arbres fruitiers par contre est largement déplorée et peut empêcher les gens à accepter une solution offerte.

Dans un certain nombre de conflits la maison à casser n'est pas occupée par la personne qui se considère comme étant le 'propriétaire'. Il paraît tout à fait normal qu'un parent garde la maison en son absence. La famille est alors sentie comme une entité. En général ce n'était qu'en

¹ Bruneau 1979: 38.

reconstituant le parcours ayant mené à l'acquisition du lot que nous avons pu découvrir l'identité du 'propriétaire'.

Tous les déguerpis ont été recasés par la commission sur un lot déjà occupé, ce qui amène à conclure que l'on ne disposait pas d'assez de réserves foncières dans le quartier même ou dans un des quartiers voisins. Ce manque de réserve foncière appelle nécessairement des conflits et risque de créer un cercle vicieux.

Il est frappant, enfin, qu'en 1985 l'arbitrage de l'association Karambénor est souvent sollicité, avec plus ou moins de succès. Comme nous avons vu ci-dessus Karambénor est une association de Diolas et de Bainouks créée en 1976 avec comme objectif principal de faire face à l'influence grandissante des agents publics venant du nord du Sénégal que l'on appelle communément les 'Nordistes'. Comme le dit Darbon (1988: 161):

'En Casamance, où les agents publics sont largement extérieurs non seulement à la société mais à la région, il se produit un phénomène massif de rejet. (...) Les tensions qui en résultent expliquent largement le sentiment de frustration des populations et notamment la dénonciation de "colonialisme sénégalais" '.

L'association a eu du mal à obtenir un statut officiel étant considérée par les autorités nationales comme une association ethnique ou régionaliste, interdite par la Constitution.¹ En 1981, Karambénor fut officiellement reconnue comme association dans le sens de la loi. L'appel fait par le gouverneur de la région à Karambénor d'intervenir dans les conflits nés du lotissement de Tilène (voir ci-dessus) a joué un rôle favorable dans la procédure de reconnaissance. En 1981 Karambénor créa une commission spéciale — comprenant des représentants des chefs de quartier et des habitants — chargée d'aider l'administration à résoudre les problèmes fonciers. La commission ne peut que suggérer une solution aux parties en

¹ Article 4 de la Constitution est libellée comme suit: 'Tout acte de discrimination raciale ethnique ou religieuse, de même que toute propagande régionaliste pouvant porter atteinte à la sécurité intérieure de l'Etat ou à l'intégrité du territoire de la République, sont punis par la loi.'

litige et n'a qu'une voix délibérative auprès du gouverneur. La reconnaissance de Karambénor et l'utilisation de celle-ci par le gouverneur dans les conflits fonciers de Ziguinchor traduit, selon Darbon, une quête incessante de l'autorité pour trouver les interlocuteurs locaux représentatifs.¹ Karambénor sert ainsi de 'courtier' entre l'administration et la population.

Le jugement des habitants que l'association Karambénor joue correctement son rôle médiateur n'est pas unanimement positif. Cherif par exemple a perdu une grande partie de son terrain au bénéfice d'un riche vétérinaire possédant déjà deux autres maisons en ville. Malgré l'intervention de Karambénor il n'a pas obtenu gain de cause et il est absolument convaincu qu'il s'agit d'un complot politique du Parti Socialiste (avec Sy — le maire de Ziguinchor jusqu'en 1985 — comme leader local et Karambénor) contre ceux qui ne sont pas membres du Parti: 'Karambénor n'a jamais rien fait pour nous; Sy et Karambénor c'est kif kif...'. Mais en général Karambénor est considéré comme l'échelle directement au-dessus du chef de quartier. La possibilité de présenter un conflit devant une réunion de notables suggère une certaine continuité.

5. Conclusions

Nous avons vu que le modèle urbain colonial se fait toujours sentir à Ziguinchor. Les habitants du centre de la ville — l'Escale et les anciens quartiers autour de celui-ci — bénéficient le plus de l'infrastructure urbaine (eau courante, électricité, voirie relativement bonne, magasins, marchés, établissements scolaires, hôpital, industries, banques, etc.). Il convient toutefois de relativiser la situation privilégiée de nombreux habitants du centre, vu la persistance de l'économie extrêmement faible de la ville se traduisant entre autres dans un sous-emploi endémique. Mais, abstraction faite des imperfections des premiers lotissements des anciens quartiers, ceux-ci semblent avoir apporté à une partie de ces

¹ Darbon 1988: 127.

citadins une sécurité foncière plus ou moins garantie.¹ Pour les autres habitants du centre 'élargi' de Ziguinchor, les lotissements n'ont pas pu empêcher que leur situation foncière soit restée précaire du point de vue légal. En effet, il s'est avéré difficile pour certains de ces habitants de prouver, par des témoignages ou par la production d'un acte, qu'ils sont les propriétaires réels de leur terrain. Et pour ceux qui, suite à un morcellement illégal de la parcelle (phénomène fréquent dans ces quartiers), occupent un lot trop exigü par rapport aux normes, il n'est pas possible de régulariser leur situation.

Soucoupapaye est un quartier beaucoup plus récent, né sur des terres en majorité incultes qui selon la tradition ressortèrent du village bainouk de Djibélor. Ces prétentions foncières, bien que reconnues par les notables du quartier, sont totalement inopérantes dans le contexte moderne et doivent être interprétées comme une ethnicisation de la revendication sur la terre, phénomène observé dans de nombreuses villes africaines. La psychologie particulière des Bainouks qui les amène à abandonner facilement leurs terres n'a fait qu'affaiblir leurs revendications foncières.

Peuplé de citadins venus d'autres quartiers de Ziguinchor ou de ruraux venus directement de leur village, la 'citadinisation' y est de date récente. On ne trouve pas encore de résidences familiales installées à Soucoupapaye depuis plus de deux générations, mais le fait que les premiers occupants y habitent toujours suggère une certaine stabilité. Cette stabilité des premiers occupants n'empêche pas qu'on observe en même temps une grande mobilité résidentielle, tcomme l'indique une analyse de l'histoire d'installation de quelques chefs de carré et de la composition des résidants par parcelle

La mobilité intra-urbaine, motivée à l'origine par la recherche d'un véritable chez-soi à l'intérieur de la ville, semble se prolonger sous l'influence de plusieurs facteurs. Après le lotissement les parcelles ont toutes une superficie normalisée, ce qui limite, malgré leurs dimensions

¹ Massiah & Tribillon (1988: 162 e.s.) distinguent trois catégories de 'fonciers' dans les villes africaines: le foncier résidentiel, le foncier 'moyen' et le foncier 'pauvre'. Vu leur relative sécurité foncière, ces habitants du centre 'élargi' de Ziguinchor devraient appartenir aux deux premières catégories.

considérables, les possibilités d'agrandir les maisons. De plus, la quasi-totalité des lots dans le quartier ont été en principe attribués. Les chefs de famille désireux de garantir à leurs fils une certaine sécurité foncière sont donc obligés de chercher des terrains dans d'autres quartiers non encore lotis. Cette tendance est renforcée chez une petite catégorie de gens avisés par le sentiment que la sécurité foncière du ticket ou du permis d'occupation obtenu lors du lotissement n'est pas absolue. De telles mesures de précaution 'pour le cas où' sont certainement favorisées par la lenteur dans l'exécution des lotissements des quartiers zigunchoirois.

La situation économique du quartier, où les chances d'avoir un travail rémunéré et régulier sont encore moindres que dans le centre de la ville, maintient l'importance des activités agricoles et maraîchères et amène les habitants à chercher des terrains cultivables ailleurs, dans les zones non loties (où en attendant le lotissement on cultive des arachides ou des légumes) ou dans les villages limitrophes. Dans ce dernier cas il n'est pas exclu qu'à plus long terme les citadins locataires de terrains chercheront à renforcer leurs droits à la terre et que les terres rurales seront transformées peu à peu en terres urbaines, malgré leur distance parfois considérable de la ville.

La composition des résidants d'une parcelle à Soucoupapaye se distingue à première vue nettement de celle d'une résidence villageoise où la famille étendue, dont les membres se réclament d'un ancêtre commun, semble encore de règle. Pourtant il est rare de trouver dans un quartier périphérique des familles de type conjugal (père, mère et enfants). Tout comme dans un village l'accueil de parents (parfois avec conjoint(s) et enfants) et d'étrangers est un phénomène fréquent, mais les critères de recrutement ne sont pas toujours les mêmes. Pour les parents la présence d'écoles ou de la médecine moderne et l'espoir de trouver un travail rémunéré sont des raisons courantes de les accueillir. Le résultat est que la composition la plus fréquente à Soucoupapaye est la famille élargie, définie dans une autre étude de la façon suivante: 'ensemble composé d'une famille élémentaire en position centrale, celle du chef de la concession, à laquelle s'agrègent d'autres éléments de la parentèle, individus ou autres familles élémentaires.' Quant aux étrangers il y a lieu de distinguer ceux qui sont hébergés gratuitement (qui rentrent souvent

dans le système d'*adjiasi* ou dans un système assimilé) et ceux qui sont locataires.¹

Soucoupapaye présente, enfin, toutes les caractéristiques d'un quartier 'spontané' récemment loti. D'une part le découpage du quartier en différents lots de dimensions plus ou moins égales et l'attribution de ces lots aux habitants devraient lui avoir donné sa configuration définitive et moderne (trame orthogonale, allées larges, espaces publics). D'autre part l'application du lotissement est encore en pleine exécution. Du côté de l'Etat nous avons vu que l'application est extrêmement lente ce qui fait que l'image d'un quartier 'spontané' reste encore largement dominant: un sous-équipement flagrant (absence d'eau courante, d'électricité, d'un marché, de commerce régulier, de services publics, d'espace vert public, etc.) et une voirie assez sommaire (aucune rue bitumée et à part les quelques axes principaux des rues sablonneuses et non entretenues, impraticables pendant la saison de pluies et souvent en partie occupées par les habitants).²

Du côté des habitants le nombre d'attributaires qui se contentent du petit papier appelé 'ticket' ou d'un permis d'occupation reste majoritaire. Les uns considèrent que les quatre bornes autour de leur parcelle et la possession d'un papier leur assurent la pleine propriété foncière, d'autres sont apparemment convaincus que, si peu après le lotissement, la tolérance (ou l'impuissance) des autorités les mettent pour le moment à l'abri contre une nouvelle intervention.

Le résultat est une situation foncière assez floue dans laquelle les deux parties (autorités locales et population) adoptent une attitude pragmatique, un pragmatisme qui, pourtant, ne peut pas toujours empêcher des problèmes et la dégradation de ceux-ci en litiges fonciers. Avant d'étudier la jurisprudence foncière, il me semble opportun de traiter dans le détail le dispositif juridique qui régit le foncier urbain et la politique d'urbanisation à Ziguinchor.

¹ Le Bris e.a. 1987: 197.

² Nous avons vu que, depuis 1987, l'eau et l'électricité sont désormais disponibles à Soucoupapaye.

IV. LE DISPOSITIF JURIDIQUE

1. Introduction

L'objectif de ce chapitre est la recension et l'analyse des textes applicables en milieu urbain, aussi bien dans les domaines du droit foncier et de l'urbanisme qu'en matière purement administrative. La réception d'un droit occidental au Sénégal et l'extension rapide des villes sont en effet autant de facteurs qui ont mené à une nouvelle définition des rapports de l'homme à la terre, rapports qui deviennent plus individualisés.

Après avoir décrit l'évolution de Ziguinchor, placé ses habitants dans leur contexte historique et socio-économique et analysé certaines de leurs pratiques foncières, l'attention se portera maintenant sur les instruments juridiques dont disposent les autorités pour gérer et aménager les espaces habitables. En effet, une partie importante des effets du Droit de l'Etat, dominant en milieu urbain, se saisit dans une connaissance approfondie des législations en vigueur. Ce chapitre et le chapitre suivant qui ont un caractère essentiellement juridique, tentent de répondre à quelques questions posées dans l'introduction portant notamment sur les procédures officielles — foncières, administratives et contentieuses — et sur la politique foncière et urbanistique des autorités locales.

2. Le statut des terres urbaines

Pour le Sénégal l'année 1964 constitue une étape décisive dans le mouvement législatif et réglementaire concernant le foncier. Avant cette date la législation foncière, tant dans le milieu urbain que rural, était extrêmement complexe due à la coexistence de quatre régimes fondamentaux: le régime du Code civil, le régime de l'immatriculation, le régime du domaine de l'Etat et les régimes coutumiers. Les règles étaient fixées dans une abondance de lois, décrets et arrêtés, fréquemment modifiés, complétés ou abrogés, et dont les principes ont été développés

par une riche jurisprudence. L'évolution du droit de la terre avant 1964 en Afrique Occidentale Française, au Sénégal et même à Ziguinchor a déjà fait l'objet de nombreuses études, raison pour laquelle je ne m'y attarderai pas ici.¹

La Loi sur le domaine national de 1964 — portée aux nues lors de son introduction et de plus en plus vilipendée par certains groupes sociaux depuis son application effective — a eu au moins le mérite de simplifier notablement le droit applicable à la terre sénégalaise.² Bien que le législateur ait préconisé en premier lieu de favoriser une exploitation plus efficace des terres agricoles, la loi a également des conséquences pour le statut juridique des terres urbaines, question sur laquelle je me concentrerai ci-après. L'effet révolutionnaire de la loi sur le domaine nationale est:

1. tous les droits coutumiers existant sur la terre sont rayés d'un seul trait; toutes les terres qui faisaient jusque là l'objet de droits coutumiers sur la terre et qui constituent de loin la plus grande partie du territoire sénégalais, tombent de plein droit dans le domaine national;
2. tout en respectant les droits de propriété existant sur la terre avant l'introduction de la réforme, la loi de 1964 exclut la création de nouveaux titres fonciers privés; la loi a prévu une période transitoire de deux ans pendant laquelle on peut encore requérir l'immatriculation de son droit, période d'ailleurs prolongée à plusieurs reprises.

Par conséquent, le droit foncier au Sénégal distingue actuellement trois statuts différents:

¹ Voir notamment: Encyclopédie juridique 1982, tome V : 29-198; Caverivière & Debène 1988: 29 e.s.; cf. également Hesseling 1984. Snyder (1972: 393-413) a fait une bibliographie sur les Diolas contenant des références sur le droit foncier; pour Ziguinchor voir Bruneau 1979; Hesseling 1986.

² Loi 64-46 du 17 juin 1964.

1. le domaine national;
2. les titres privés;
3. le domaine de l'Etat.

Chacune de ces catégories sera maintenant examinée pour les zones urbaines en général et pour Ziguinchor en particulier.

Domaine national

La loi sur le domaine national définit celui-ci de façon négative (en bref: terres non classées dans le domaine public, non immatriculées). Comme le disent Cavarivière et Débène (1988: 79), cette démarche fait de la domanialité nationale le statut de droit commun. Avec référence à une interprétation stéréotypée des traditions foncières, le législateur sénégalais considère ces terres, recouvrant environ 95% du sol sénégalais comme un espace non approprié.

Le domaine national comprend quatre zones parmi lesquelles figurent les zones urbaines, c'est-à-dire 'les terres du domaine national situées sur un territoire des communes et des groupements d'urbanisme prévus par la législation applicable en la matière'. (art. 5 Loi 64-46). Dans leur manuel 'Le droit foncier sénégalais', Caverivière et Débène considèrent les zones urbaines comme une réserve foncière, parce que ces terrains 'ayant vocation à être construits devront, tôt ou tard, être immatriculés au nom de l'Etat qui entend les soumettre à une gestion patrimoniale'.¹

A Ziguinchor c'est dans les quartiers situés à l'Est et au Sud de la ville où la grande majorité des terres appartiennent au domaine national que les habitants se considèrent en général comme les propriétaires coutumiers du sol. Maintenant, en raison de la réforme foncière, ces droits coutumiers sont abrogés. L'Etat, devenu détenteur de ces terres en a délégué la gestion à l'organe administratif de la commune de Ziguinchor, à savoir l'administrateur municipal. Celui-ci a octroyé aux occupants un droit d'usage sur la terre. Ce droit est accordé à titre

¹ Caverivière & Débène 1988: 82-83.

personnel et gracieux pour la durée d'occupation réelle de la parcelle par l'ayant droit. A sa mort ses héritiers n'ont, en principe, qu'une *option* sur la parcelle. Le droit d'usage est d'ailleurs gratuit. Les conséquences juridiques et pratiques pour l'occupant du domaine national en milieu urbain seront traitées plus dans le détail ci-dessous, dans la section concernant les rapports juridiques entre l'homme et la terre.

Pendant une période transitoire, les occupants d'un terrain ont eu la possibilité de faire sortir leur parcelle du domaine national et de la transformer en titre privé. En l'absence de contrôles suffisants, cette disposition est parfois utilisée pour immatriculer des terres légalement intégrées dans le domaine national.¹ Après la fin de la phase transitoire, seul l'Etat retient le monopole d'immatriculer les terres du domaine national à son nom. Ces terres sont par la suite affectées au domaine privé de l'Etat.

Titres privés

Le régime des titres privés au Sénégal est l'héritage du législateur colonial. Avant 1964 il y avait lieu de distinguer deux procédures menant à l'appropriation privative des terres. La première, *le régime du Code civil* n'a guère d'importance vu qu'elle n'a été appliquée que dans les Quatre Communes de plein exercice.² Les autres communes, parmi lesquelles Ziguinchor, ont seulement connu la deuxième procédure, celle de *l'immatriculation*, c'est-à-dire l'inscription au Livre foncier des droits réels (p.ex. propriété, usufruit, hypothèque) qui existent sur un immeuble, et de leurs modifications. Il s'agit donc d'un système de publicité. L'originalité de ce système est double, d'abord parce qu'il n'a jamais été appliqué en France, et ensuite parce qu'il n'est pas nécessaire de

¹ Caverivière & Débène 1988: 80.

² En 1872 un décret reconnu à St. Louis et à Gorée-Dakar le statut de 'communes de plein exercice'. En 1880, Rufisque obtint le même statut et en 1887 Gorée et Dakar furent séparées, si bien que le Sénégal compta à partir de cette date quatre communes à part entière. Ces communes furent dotées d'une organisation communale calquée sur le modèle des communes françaises. Le Code civil français a été promulgué au Sénégal en 1830. Cf. Le Roy 1982: 85; A. Diop 1978: 702.

démontrer l'existence d'un propriétaire antérieur de la terre à immatriculer. L'immatriculation crée, par conséquent, un titre définitif analogue au droit de propriété.¹

En 1964 les terres immatriculées ou détenues conformément aux dispositions du Code civil ne représentaient que 1% environ du territoire sénégalais.

La Loi sur le domaine national a considérablement limité le domaine des terres immatriculées, notamment en mettant un point final à la possibilité de créer, par la procédure de l'immatriculation, de nouveaux titres privés au nom d'une personne autre que l'Etat. Par contre, pendant une période transitoire, la loi a prévu deux procédures menant à l'immatriculation de la terre. La procédure concernant la transformation de la propriété du Code civil doit être introduite dans un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur de ladite loi (art. 14 Loi 64-46). Malgré les multiples prorogations de délai, cette disposition a créé beaucoup de problèmes, notamment dans les anciennes Communes de plein exercice.²

La deuxième procédure prévoit la transformation des droits coutumiers en titre foncier sous des conditions fixées par décret.³ Cette procédure comprend deux étapes:

1. l'obtention d'un constat de mise en valeur;
2. la demande d'immatriculation.

La procédure pour obtenir un constat de mise en valeur doit être initiée dans un délai de six mois à partir de la publication dudit décret au Journal Officiel (à savoir le 5 septembre 1964). En général la demande doit être déposée à la préfecture, qui suit la procédure de la constatation de la mise

¹ L'immatriculation n'en reste pas moins une conception française. Le régime a été institué par les décrets des 24 juillet 1906 et 26 juillet 1932. Pour l'historique, les justifications et l'application de ce système, cf. Le Roy 1982: 85 e.s.; A. Diop 1978: 703 e.s.; Moleur 1982; Kouassigan 1978: 257-307; d'Almeida 1982: 97-132; Caverivière & Débène 1988: 37 e.s. et la littérature figurant au Chapitre I de leur étude.

² Caverivière & Débène 1988: 50.

³ Art. 3,2 Loi 64-46 et Décret 64-574 du 30 juillet 1964.

en valeur. Le décret portant constat de mise en valeur est publié au Journal Officiel. Ensuite le bénéficiaire d'un tel constat doit, dans un délai de deux ans après réception de celui-ci, déposer à la Conservation foncière de sa commune, un dossier de demande d'immatriculation.

A part ces conditions d'ordre procédural, le décret en question prévoit deux conditions de fond: d'abord il doit s'agir d'un terrain à bâtir et ensuite la construction doit présenter des caractéristiques minima.¹

Sont considérés comme des terrains à bâtir:

1. les terrains situés dans les zones résidentielles, commerciales mixtes, industrielles ou d'extension prévues par un plan d'urbanisme;
2. les terrains situés dans un centre loti;
3. les terrains situés dans les zones d'extension immédiate des centres lotis.

La mise en valeur doit constituer exclusivement en constructions complètement terminées et présentant les caractéristiques suivantes: 'maison ou bâtiment construit sur un terrain d'au moins 150 m², en bon état d'entretien, de construction durable, comportant une étanchéité et une finition satisfaisantes, offrant un confort minimum et des installations sanitaires sommaires'.

Un examen critique de l'article 3, alinéa 2 de la loi sur le domaine national, avec l'article 15 de la même loi incite à confronter deux notions similaires ayant des conséquences différentes. Dans le premier cas, la loi prévoit que les occupants du domaine national ayant réalisé 'des constructions, installations ou aménagements constituant une mise en valeur permanente' peuvent requérir l'immatriculation, tandis que 'les personnes occupant et exploitant personnellement des terres dépendant du domaine national (...) continueront à les occuper et à les exploiter'. La distinction

¹ Cf. Décret 64-574, artt. 1 et 2.

entre la mise en valeur dans le premier cas et l'exploitation dans le deuxième cas me paraît peu claire.¹

Dans la pratique, ces procédures entamées par un grand nombre de demandeurs, ont subi des retards considérables à cause de l'incapacité des services sous-équipés de les traiter; par conséquent les délais imposés ont été prolongés à plusieurs reprises. Pendant la période de mes enquêtes à Ziguinchor, en 1982 et 1983, et même après, il y avait toujours des demandes d'immatriculation en cours. La lenteur des services techniques a produit de grands problèmes. Cette situation a rendu difficile d'apprécier la mise en valeur réalisée en 1964, condition requise pour l'immatriculation, ce qui a provoqué des demandes d'immatriculation non fondées. Toutefois il existe une autre possibilité d'obtenir un titre privé, qui sera traitée dans le paragraphe suivant.

Regardons maintenant la situation des titres fonciers privés à Ziguinchor. Ces titres sont encore assez rares et se trouvent surtout à l'Escale et dans les deux anciens quartiers 'africains', Santhiaba et Boucotte, appartenant à des personnes privées, des sociétés commerciales et l'Evêché. En dix ans le nombre de titres privés à Ziguinchor a presque doublé: en 1977 le registre en montre plus de 700 et en 1988 plus de 1200.² On n'en trouve guère dans les zones récemment loties (à Soucoupapaye par exemple il n'y en a qu'un seul) et aucun dans les zones non loties.

Domaine de l'Etat

Une idée classique du système foncier français est que l'Etat peut exercer des droits de propriété sur une partie du patrimoine national.³ Dès la fin

¹ Caverivière & Débène (1988: 49) évoquent le même problème et déplorent à juste titre que la Cour suprême n'ait pas eu à se prononcer sur ce point.

² Je n'ai pas réussi à savoir le nombre exact de titres privés datant d'avant 1964. Gabriel Dieme, Inspecteur du Service régional des Domaines à Ziguinchor m'a donné les chiffres suivants: en 1977 il y avait 944 Titres privés en Casamance, dont au moins 80 % à Ziguinchor; en 1988 (septembre) 1498 Titres fonciers étaient enregistrés pour la Basse Casamance.

³ Gilli & De Lanversin 1978: 46.

du XIXe siècle cette idée, matérialisée dans le domaine de l'Etat, a été introduite au Sénégal. La réglementation coloniale en matière domaniale y est restée en vigueur jusqu'à 1976, année de l'introduction du Code du domaine de l'Etat.¹

Traditionnellement le domaine de l'Etat est divisé en domaine public et domaine privé, qui ensemble se composent de 'tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'Etat' (art. 2 Loi 76-66).² C'est là donc que réside la différence essentielle avec le Domaine national où l'Etat se considère seulement *détenteur* des terres.³

Le domaine public de l'Etat, qui peut être naturel (la mer, les cours d'eau, le sous-sol, etc.) ou artificiel (routes, ponts, chemins de fer, etc.) appartient de droit à l'Etat dans un but d'utilité générale et ne peut être susceptible d'appropriation privée. Par contre le domaine public peut, sous certaines conditions, faire l'objet d'autorisations d'occuper ou d'exploitation, ou de concessions; ces droits peuvent être retirés au bénéficiaire à tout moment.⁴ Dans une ville comme Ziguinchor l'existence du domaine public joue un rôle dans la réalisation du plan d'urbanisme (tracer la voirie, fixer les marchés, la gare routière, etc.). Les voies urbaines de grande circulation sont d'ailleurs régies par une loi spéciale.⁵

Bien plus que le domaine public c'est *le domaine privé de l'Etat* qui détermine le statut des terres occupées par les habitants de Ziguinchor et qui nécessite donc un développement plus détaillé.

La plus grande partie du Code du domaine de l'Etat est consacrée au domaine privé. Les mesures d'application dudit code en ce qui concerne le domaine privé sont définies par la voie réglementaire; à cet effet un

¹ Loi 76-66 du 2 juillet 1976.

² Breton 1982: 20, et Borella 1962: 154 e.s.; pour le Sénégal: Lapeyre 1976: 83-103.

³ La détention est le fait d'avoir une emprise sur un bien en vertu d'un titre attribuant à autrui la propriété du bien; cet 'autrui' est dans ce cas 'la Nation'. Dans sa manifestation extérieure la détention est identique à la possession (cf. Guillen & Vincent 1974: 127 et 266).

⁴ Loi 76-66 du 2 juillet 1976, artt. 12-14; pour plus de détails e.a. sur les spécificités sénégalaises du domaine public, cf. Caverivière & Débène 1988: 103 e.s.

⁵ Loi 74-20 du 24 juin 1974.

décret d'application a été introduit en 1981.¹ Le code ne contient pourtant pas de définition du domaine privé. Après la définition du domaine public ('ceux des biens qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, ne sont pas susceptibles d'appropriation privée'), le code se contente de dire: 'Les autres biens constituent le domaine privé' (art. 2 du code). On peut en déduire qu'il s'agit de biens susceptibles d'appropriation privée, qui deviennent domaine privé de l'Etat par des modes d'acquisition énumérés de façon limitative dans le code. Parmi ceux-ci les plus importants sont l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'immatriculation.²

L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle l'Etat peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.³ L'application des plans directeurs d'urbanisme et de lotissements et l'équipement, la construction et la mise en valeur des zones affectées à l'habitation constituent, en milieu urbain, les opérations principales pouvant entraîner une expropriation. Il n'est pas étonnant que le bénéficiaire éventuel d'une indemnité ne peut être que celui dont les droits se trouvent dûment enregistrés ce qui exclu a priori toute personne qui se considère comme l'occupant coutumier d'une parcelle.

La deuxième procédure, celle de l'immatriculation au nom de l'Etat est, parmi les modes d'acquisition, la plus fréquente pour créer le domaine privé de l'Etat.

La procédure telle qu'elle existe maintenant au Sénégal est en fait le résultat d'une longue évolution législative, commencée au début de ce siècle. En effet, l'Etat colonial désireux de maîtriser surtout la gestion des

¹ Décret 81-557 du 21 mai 1981.

² Les autres modes d'acquisition du domaine privé sont ceux régis par le droit privé (échange, don, legs, etc.), la préemption, la confiscation, l'abandon, le déclassement de portions du domaine public, les biens vacants et sans maître, certaines actions de curatelle; cf. art. 21 Loi 76-66.

³ Loi 61-06 du 14 janvier 1961; Loi 61-08 du 14 janvier 1961; Décret 61-102 du 8 mars 1961; Ces lois ont été remplacées par la loi 66-01 du 18 janvier 1966 et le Décret 66-395 du 31 mai 1966. La législation actuelle est fixée par la loi 76-67 du 2 juillet 1976, complétée par la loi 85-02 du 3 janvier 1985.

terres urbaines, a eu fréquemment recours à la solution du domaine privé.¹ Ainsi les anciens quartiers de Ziguinchor, Santhiaba et Boucotte, sont devenus au cours du premier quart de ce siècle, des titres privés de l'Etat sur lesquels l'administration coloniale a réalisé des lotissements. Les lots ont été par la suite gratuitement distribués aux habitants. A l'exception des quelques lots occupés par des habitants plus aisés — qui avaient les moyens de construire une maison en dur et voyaient par conséquent leur titres précaires se transformer en titres définitifs selon la procédure décrite ci-dessus — le sol de ces quartiers appartient au domaine privé de l'Etat. Après la Deuxième guerre mondiale les nouveaux quartiers à l'Ouest et au Sud du centre urbain sont également devenus des titres privés de l'Etat. Les conséquences d'un tel statut des terres urbaines pour le citoyen et leur importance pour les opérations d'urbanisme seront développées dans les paragraphes suivants.

La législation coloniale en matière domaniale a été en vigueur au Sénégal jusqu'à l'introduction de la réforme foncière, en 1964. En vertu de cette loi les anciens titres privés de l'Etat ne changent pas de statut et l'immatriculation au nom de l'Etat devient désormais la seule modalité de sortir des terrains du domaine national. Il y a maintenant quatre textes importants qui régissent le domaine privé de l'Etat: la loi sur le domaine national de 1964, un décret d'application de la même année, la loi de 1976 portant code du domaine de l'Etat et un décret d'application de 1981.²

L'article 13 de la loi sur le domaine national prévoit que l'Etat ne peut requérir l'immatriculation à son nom que pour des motifs d'utilité publique; les formes et conditions sont réglées par décret. Bien que ce décret fasse une distinction entre d'une part les zones de terroirs et les zones pionnières (artt. 29-35) et d'autre part les zones urbaines (artt. 36-38), la procédure d'immatriculation est la même dans les deux cas. Elle

¹ Comme la procédure coloniale d'immatriculation n'a plus qu'une importance historique, il me paraît peu utile de l'expliquer ici dans le détail. Cf. Demaison 1956: 421-478 ; d'Almeida 1982: 97-163; Caverivière & Débène 1988: 37 e.s.

² Loi 64-46 du 17 juin 1964; Loi 76-66 du 2 juillet 1976; les décrets d'application sont: Décret 64-573 du 30 juillet 1964, notamment Titre II (artt. 29-38) et Décret 81-557 du 21 mai 1981.

comporte trois phases:

1. l'adoption d'un décret désignant la zone à immatriculer;
2. l'estimation des indemnités à verser aux occupants;
3. l'affectation définitive des terrains concernés au domaine privé de l'Etat.

Si l'importance de l'opération le justifie une quatrième étape est prévue, à savoir la réorganisation de la zone et la réinstallation de sa population. Comme les terrains du domaine national sont la propriété de 'la Nation', les indemnités, estimées par une commission spéciale, ne concernent que les édifices et plantations. Dans les zones urbaines les occupants irréguliers sont expressément exclus de toute indemnité. Dans la pratique l'immatriculation au nom de l'Etat de portions du domaine national s'avère particulièrement importante dans les environs proches de villes en expansion. Ainsi les cinq villages qui ont été intégrés à Ziguinchor en 1972 ont vu le transfert de leurs terres du domaine national au domaine privé de l'Etat.

Le Code du domaine de l'Etat prévoit dans trois cas précis l'immatriculation au nom de l'Etat *sans* formalités préalables. Il s'agit de terrains qui, avant l'entrée en vigueur dudit code en 1976

- portaient des bâtiments ou installations réalisés par l'Etat;
- étaient occupés en vertu d'un titre administratif;
- étaient lotis.¹

Enfin, le décret d'application du Code du domaine de l'Etat contient des dispositions transitoires pour une catégorie restreinte de personnes qui occupent un terrain dépendant du domaine privé de l'Etat. Il s'agit de personnes qui ont un titre qualifié 'permis d'habiter', qu'ils ont obtenu en vertu d'un arrêté colonial datant de 1937. Selon le décret d'application de 1981, ceux qui possèdent un tel permis d'habiter disposent encore de deux ans après l'entrée en vigueur dudit décret pour demander un constat

¹ Loi 76-66, art. 27, alinéa 2.

de mise en valeur et obtenir une attribution définitive en pleine propriété. Après l'expiration de ce délai, le permis d'habiter sera retiré.¹

Récapitulons pour terminer ce paragraphe les différents statuts des terres urbaines à Ziguinchor. De ce qui précède découle qu'il faut actuellement distinguer trois statuts différents:

1. les titres privés des particuliers dont la liste est en principe définitivement close, et qu'on trouve surtout dans les quartiers du centre;²
2. le domaine national qui recouvre encore essentiellement les quartiers orientaux et méridionaux;
3. le domaine de l'Etat, divisé en domaine public (ponts, routes, marchés etc.) et domaine privé; ce dernier occupe une très grande partie du territoire municipal notamment les quartiers septentrionaux et occidentaux.

Nous verrons par la suite que, pour des motifs de lotissements et de régularisation, le domaine privé aura tendance à s'étendre sur la partie du domaine national. Mais avant d'aborder cette question il est nécessaire d'étudier plus dans le détail les rapports juridiques qui existent entre les citadins et leurs terres.

2. Les rapports juridiques entre l'homme et la terre

Les rapports juridiques liant le citadin à la terre qu'il occupe peuvent varier en fonction du statut officiel de la terre. Sauf exception le terrain qui porte la maison occupée par le citadin ne lui appartient pas et il est alors nécessaire de démêler ses rapports formels avec la terre (droit foncier) et ceux qui le lient à la maison et aux plantations qui se trouvent

¹ Loi 76-66, art. 59 et Décret 81-557, art. 38 e.s.; l'arrêté colonial en question est: Arrêté 723 AD du 16 mars 1937, abrogé par l'article 47 du Décret 81-557.

² Pourtant, dans les zones urbaines dotées de lotissements approuvés, la porte menant aux titres privés s'est de nouveau largement ouverte; Cf. Loi 87-11 du 24 février 1987, qui sera traitée ci-dessous.

sur la terre (droit de superficie). Je passerai rapidement en revue la totalité des possibilités offertes par la législation en vigueur tout en mettant en valeur cependant les constructions juridiques qui étaient en cours lors de mes enquêtes sur le terrain. Je terminerai ce paragraphe par une évaluation pour voir quelle construction juridique pourrait, en théorie, satisfaire à la fois l'Etat, soucieux de l'utilisation rationnelle et contrôlée du territoire municipal et le citoyen à la recherche de la plus grande sécurité foncière.

Quand on répartit le territoire de Ziguinchor en trois parties distinctes selon le statut officiel de la terre, les sept possibilités suivantes se présentent au citoyen:

1. droit de propriété (terrains des titres privés)
2. droit d'occupation (domaine national)
3. autorisation d'occuper (domaine privé de l'Etat)
4. bail ordinaire (idem)
5. bail emphytéotique (idem)
6. concession du droit de superficie (idem)
7. vente (terrains des titres privés ou domaine privé de l'Etat)

Seules les formules 1, 2, 3 et 5 présentaient dans le temps un certain intérêt dans le cas de Ziguinchor et elles seront donc étudiées plus dans le détail. En raison des modifications récentes apportées à la formule 7, la vente de terrains urbains destinés à l'habitation, mérite également quelque attention.

Droit de propriété

Bien que convaincu qu'un régime foncier d'inspiration individualiste fasse faillite 'dans un Sénégal indépendant engagé dans la voie du socialisme'¹ le législateur sénégalais n'a pas voulu (ou osé?) couper

¹ Exposé des Motifs accompagnant le projet de loi portant création et organisation du domaine national.

encore prévu un aménagement foncier. En d'autres termes il s'agit alors d'une zone non lotie. C'est ce qu'on peut déduire de l'article 7 du Code de l'Urbanisme (partie législative), rédigé comme suit:

'Dans les agglomérations dotées d'un plan directeur ou d'un plan d'urbanisme approuvé, peuvent être instituées par décret, si le plan d'urbanisme ne l'a pas déjà prévu, des zones spéciales d'aménagement foncier. Ces zones feront l'objet d'un plan d'urbanisme et d'un plan de détail. Cette mesure entraîne l'immatriculation obligatoire au nom de l'Etat des terrains du domaine national compris dans ces zones...'¹

Un occupant d'une parcelle située dans une zone urbaine du domaine national n'est jamais titulaire d'un droit de propriété foncière, ce droit étant attribué à la Nation. Il est plus difficile de savoir, même après un examen approfondi des textes législatifs et réglementaires, quelle est la nature exacte de ses droits. Bien qu'une partie du territoire du Ziguinchor relève encore du domaine national, il n'existe pas de texte réglementant en général les droits et obligations des occupants de terrains à bâtir dans cette zone. Quant aux rapports juridiques liant le citoyen à la terre urbaine appartenant au domaine national le législateur ne se soucie que de la catégorie de personnes qui remplissent les deux conditions suivantes:

1. être demandeur d'immatriculation de sa parcelle aux termes de l'article 14 de la Loi 64-46 (la disposition transitoire); et
2. être demandeur d'une autorisation de construire.²

Concrètement il s'agit donc de personnes qui veulent officiellement mettre en valeur leur terrain urbain par la construction régulièrement autorisée d'une maison. Avant d'obtenir une autorisation de construire le demandeur doit solliciter un titre administratif comportant droit d'occupation auprès du gouverneur de la région. Cette demande doit être

¹ Loi 66-49 du 27 mai 1966.

² Arrêté interministériel 6388 du 25 mai 1970.

accompagnée d'un plan croquis du terrain et d'une description sommaire de la construction projetée. Le certificat d'occupation est délivré par le gouverneur après avis favorable d'une commission composée par le gouverneur, un conseiller municipal et les représentants des services de l'urbanisme, des domaines et du cadastre.

Le certificat d'occupation ainsi obtenu est personnel, ne peut être cédé et ne peut servir qu'à la constitution d'un dossier de demande d'autorisation de construire. Il devient caduc si, dans un délai de deux ans à compter de sa date, une construction régulièrement autorisée n'a pas été réalisée sur le terrain auquel il s'applique. En plus il est expressément prévu que le terrain ayant fait l'objet d'un certificat d'occupation reste soumis au régime établi par la loi relative au domaine national. On pourrait en déduire qu'une personne qui a poursuivi la procédure ci-dessus décrite et qui a construit dans les délais une maison selon les règles établies par la loi, obtient alors sur le sol un droit d'occupation. Ce droit est personnel, incessible et de durée indéterminée.

Comme la période transitoire de la Loi sur le domaine national est actuellement terminée, la construction d'une maison conformément aux règles ne permet plus d'acquérir la propriété du sol. Il faut en déduire qu'une personne ayant construit sur une parcelle du domaine national ne détient qu'un droit provisoire et transitoire sur le sol, ce qui implique qu'elle ne peut ni hypothéquer le terrain, ni la maison.¹ Concrètement cela veut dire que l'occupant perd ses droits dès que l'autorité municipale décide d'aménager le quartier ou la zone qu'il habite. Il dépend alors du pouvoir discrétionnaire de l'autorité compétente qui peut décider de le laisser sur la parcelle qu'il occupe, imposer des changements ou le faire 'déguerpir'. Dès lors ses droits et obligations dépendent des dispositions réglementant le domaine privé de l'Etat. L'Etat devra immatriculer la parcelle à son nom et lui concéder un droit réel.

Les Ziguinchorois capables de construire une maison en dur et de mener à bout les procédures requises constituent une minorité. L'occupant moyen d'une parcelle du domaine national ne répond pas aux conditions posées pour obtenir un certificat d'occupation: il n'est pas 'un

¹ Cf. Art. 906 du Code des Obligations Civiles et Commerciales.

lotissement est en cours la Commission régionale d'attribution de lots doit lui attribuer la parcelle moyennant un 'ticket' portant son nom et le numéro du lot), il doit remplir, au service des domaines, une notice de renseignement. Celle-ci contient ses données personnelles, la désignation et la situation du lot et des renseignements concernant l'ancien occupant. Ces données sont contrôlées par le service des domaines et par le cadastre, qui donnent un avis favorable et envoient le dossier au préfet. Quand l'avis du préfet est également favorable, le demandeur doit payer un timbre fiscal de 1000 Fcfa. Le dossier, comprenant la demande, la notice avec les avis et le timbre fiscal, est alors envoyé à la Direction des Domaines à Dakar, qui signe l'autorisation d'occuper et le renvoie au Service des Domaines à Ziguinchor. C'est à ce moment que le demandeur doit puiser largement dans son porte-monnaie: le document ne lui est délivré qu'après paiement à la Mairie d'une redevance (contribution aux frais de lotissement s'élevant en 1982 à 9000 Fcfa), de 1000 Fcfa de frais administratifs au Service des Domaines et d'un deuxième timbre fiscal de 1000 Fcfa. Au total donc 12.000 Fcfa. Contre présentation de sa carte d'identité et des reçus, il devient enfin le possesseur heureux de l'autorisation d'occuper.¹ La décision du Ministre chargé des Domaines accordant l'autorisation d'occuper précise la nature et l'importance des installations autorisées ainsi que, le cas échéant, la nature de l'activité qui peut être exercée par le bénéficiaire de l'autorisation.² Il est clair que le permis d'occuper amène des obligations assez lourdes pour l'occupant comparées aux garanties offertes qui sont quasi nulles. Les habitants de Ziguinchor s'en sont rendus compte et ils ont massivement ignoré le permis d'occuper: dans les quartiers en cours de lotissement 3% environ des détenteurs de 'tickets' avaient en 1982 parcouru le trajet et obtenu une autorisation d'occuper, et un peu plus de 1000 demandes attendaient d'être réglées; les autres occupants de parcelle se contentaient de leur ticket qui n'offre ni plus ni moins de garanties que le permis d'occuper

¹ Il existe une sanction administrative pour non-paiement, c'est-à-dire que celui qui ne paye pas les taxes devrait être déguerpi, mais dans la pratique de Ziguinchor cette sanction n'est pas appliquée.

² Décret 81-557, art. 25.

mais qui a l'avantage d'être gratuit. Dans le quartier de Soucoupapaye la situation était, un an plus tard, nettement meilleure, mais toujours significative: 20, 6% des habitants détenaient un permis d'occuper contre 56,6% ayant seulement un ticket (voir ci-dessus).

La loi 76-66 maintient encore la possibilité d'une autorisation définitive permettant la demande d'un permis de construire. Si l'occupant réussit à construire dans les délais une maison sous autorisation officielle il bénéficie de garanties plus étendues. Son droit de jouissance sur le terrain devient cessible, mais reste précaire et révocable. Par contre il jouit d'un droit réel et définitif sur la maison.

De leur côté les autorités se sont également rendu compte de l'inefficacité du permis d'occuper et elles ont proposé de l'abroger et de le remplacer par le bail emphytéotique.

Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un contrat entre l'Etat et l'occupant d'une parcelle du domaine privé de l'Etat par lequel le terrain, appartenant à l'Etat, est mis en location pour une durée déterminée. A défaut de demande de prorogation ou de renouvellement, les constructions, installations ou aménagements deviendront, en fin de bail, gratuitement la propriété de l'Etat.¹ L'idée sous-jacente d'une généralisation du bail emphytéotique dans les zones urbaines fut, à l'époque, que l'Etat espérait en tirer des recettes afin de pouvoir financer sa politique de l'habitat social.

Les conditions générales de ce contrat sont fixées à l'article 39 du Code du domaine de l'Etat. Le bénéficiaire obtient un droit de jouissance qui est un droit réel, susceptible d'hypothèque et dont la durée est entre 18 et 50 ans. Le preneur a l'obligation de mettre la parcelle en valeur

¹ Art. 39 Loi 76-66 du 2 juillet 1976. La loi portant code du domaine de l'Etat prévoit également un bail ordinaire (Loi 76-66, art.38). La différence réside dans la durée (18 ans au maximum) et dans le fait que le terrain en question n'est pas susceptible d'hypothèque. Comme ce contrat présente peu d'intérêt dans la situation de Ziguinchor, je ne l'examine pas. Il en est de même pour la concession du droit de superficie qui n'existe qu'à Dakar et à Thiès.

dans un délai déterminé. Le non-respect de cette obligation emporte la résolution du bail. Le loyer est calculé en fonction de la valeur vénale et de la superficie du terrain. Depuis 1981 il existe un tableau couvrant le pays entier qui répartit les terrains dans chaque région en catégories diverses et fixe la valeur du sol de terrains nus et bâtis en fonction de leur situation et de l'infrastructure réalisée. Chaque année une commission régionale d'évaluation des sols arrête, le cas échéant, un ajustement du tableau.¹ Ainsi Ziguinchor a été subdivisée en cinq zones; en 1981 la valeur vénale par mètre carré de terrain nu variait de la façon suivante:

A. Quartier Escale et Centre commercial:	2.500 Fcfa
B. Quartier H.L.M. Néma, Boudody et terrains remblayés de la Zone industrielle:	2.000 Fcfa
C. Quartiers de Santhiaba, Boucotte, et terrains non remblayés de la Zone industrielle:	1.500 Fcfa
D. Autres terrains du territoire communal:	1.000 Fcfa

La valeur du sol des terrains bâtis est égale à la moitié de celle des terrains nus.²

Le bail emphytéotique implique le versement d'une contrepartie financière qui comporte quatre éléments:³

1. Les frais de conservation foncière, qu'il faut payer au moment de la conclusion du contrat. Ces frais sont fixés en fonction de la superficie et de la valeur vénale de la parcelle, selon un taux progressif.

¹ Décret 81-683 du 6 juillet 1981. Ce décret contient des règles d'application du Décret 77-527 du 23 juin 1977, modifié par le décret 81-609 du 17 juin 1981.

² Art. 2 du Décret 81-683.

³ Avec mes remerciements à Mr. I. Tall du Service des Domaines à Tambacounda.

2. Les frais de timbre: le contrat du bail comprend en général trois feuilles et est établi en six exemplaires. Chaque feuille doit être pourvue d'un timbre de 2000 Fcfa, ce qui revient à $6 \times 3 \times 2000 \text{ F} = 36.000 \text{ Fcfa}$.
3. Le loyer annuel est, comme le nom l'indique, payable tous les ans, et se décompose comme suit: valeur vénale (= prix au m²) x superficie x 8%. Pour un habitant qui occupe une parcelle de 400 mètre carrés dans un quartier comme Soucoupapaye, où la valeur du mètre carré d'un terrain bâti a été fixée à 500 Fcfa, cela signifie concrètement qu'il devra payer un loyer annuel de 16.000 Fcfa: $500 \text{ (=valeur vénale)} \times 400 \text{ (=superficie)} \times 8\%$.
4. L'enregistrement, enfin, est payable tous les trois ans et est calculé sur la base de la valeur locative (dans notre exemple 16.000 Fcfa) x 5% x nombre d'années (=3), ce qui revient à: $16.000 \times 5\% \times 3 = 1440 \text{ Fcfa}$.

Le bail emphytéotique paraît un régime juridique intéressant qui, contrairement à l'autorisation d'occuper, offre des garanties réelles au bénéficiaire. Par contre dans une société où les pères de famille ne désirent pas seulement la sécurité foncière pour eux-mêmes, mais également pour leur descendance, la perte automatique des investissements réalisés au bout du contrat, constitue une menace insupportable. De plus, l'obligation de mise en valeur — donc de construire une maison selon les règles établies par la loi — comporte une contrainte aussi réelle. La majorité des Ziguinchorois n'ont certainement pas les moyens de le faire et la sanction pour inexécution est la résiliation du contrat et l'obligation de libérer le terrain dans un délai déterminé ou l'expulsion ce délai passé. En plus le loyer semble prohibitif. Il paraît qu'initialement le législateur visait avec le bail emphytéotique un autre groupe cible que l'habitant moyen d'une ville moyenne, à savoir les investisseurs d'immeubles disposant de moyens financiers importants. L'intention de faire du bail emphytéotique le régime foncier commun dans les villes dotées d'un plan d'urbanisme a rencontré l'opposition de groupes politiques et religieux. Cependant, le système a été introduit à Ziguinchor le 1er octobre 1983. A partir de cette date aucune autorisation

d'occuper ne devait être délivrée. Pourtant en 1987, le permis était toujours le régime dominant et le bail emphytéotique le régime d'exception: le nombre total de baux emphytéotiques contractés dans la région de Ziguinchor fut alors estimé à une centaine. Ci-dessous nous verrons que le législateur sénégalais a opté dans la même année, pour une solution inattendue.

Vente

En termes généraux la vente est un contrat par lequel le vendeur transfère un bien à l'acheteur moyennant un prix fixé en argent; un tel contrat est régi par le Code des Obligations civiles et commerciales.¹ Nous avons vu que le propriétaire d'un terrain et/ou d'une maison est en principe libre d'aliéner ses biens et qu'une telle vente est soumise à des dispositions spéciales (acte notarié et publicité).

Contrairement à un propriétaire privé d'un terrain ou d'une maison, l'Etat n'est pas totalement libre de vendre ses immeubles: l'article 41 du Code du domaine de l'Etat stipule que la vente des immeubles domaniaux doit être autorisée par une loi. Dans l'Exposé des Motifs accompagnant ce Code le gouvernement a avancé quatre arguments qui justifient une telle condition lourde. Il me paraît intéressant de les reproduire textuellement vu les références expresses à la situation urbaine.²

1. L'aliénation enlève à l'Etat la possibilité de contrôler d'une façon durable l'utilisation du sol;
2. Il est à prévoir que l'évolution des centres urbains et des règles de l'urbanisme ainsi que l'élévation du niveau de vie entraîneront au bout d'un temps plus ou moins long la modification des plans en vue de la rénovation ou de la reconstruction des zones qui en faisaient l'objet. Ces opérations nécessiteront, pour être menées à bien, l'expropriation partielle sinon totale des terrains aliénés et la

¹ Loi 66-70 du 13 juillet 1966.

² Exposé des Motifs, Loi 76-66 du 2 juillet 1976.

- collectivité publique aura à payer des indemnités sans commune mesure avec les prix stipulés dans les actes d'aliénation;
3. L'aliénation favorise la spéculation et l'accaparement;
 4. Il existe dans le monde des exemples de villes très importantes et bien organisées construites sur des terrains loués.

La clause restrictive de la vente est allégée quand il s'agit d'un établissement qui a été créé spécialement pour développer l'habitat; dans ce cas l'autorisation par décret suffit. Au Sénégal ce sont surtout l'O.H.L.M. et — dans la région du Cap-Vert — la S.I.C.A.P. qui en profitent.¹ Dans la pratique ces établissements ont souvent violé cette obligation de la façon suivante. Ils réalisaient des opérations sur des terrains qui appartenaient encore au domaine national et demandaient à l'Etat de les immatriculer au nom de l'Etat. Ils aménageaient ensuite les terrains bâtis et apportaient la voirie. A ce moment ils demandaient à l'Etat d'immatriculer les terrains au nom de l'O.H.L.M. ou de la S.I.C.A.P sans aucune intervention législative pour pouvoir céder les parcelles à des particuliers (vente ou location).

Si jusqu'à une date récente chaque vente d'un terrain domanial à une personne privée devait être autorisée par une loi spéciale, une nouvelle loi de 1987 complétant le Code du domaine de l'Etat autorise désormais, une fois pour toute, la vente de terrains domaniaux qui se trouvent en zone urbaine et qui sont réservés à l'habitation.² Il est tentant de citer ici l'Exposé des Motifs in extenso, dans un souci d'éclaircir le raisonnement que le gouvernement sénégalais a suivi pour abandonner l'idée de généraliser le bail emphytéotique en faveur de la propriété privée et donc de réintroduire une possibilité pour les citoyens d'acquérir un titre privé. Je me limiterai à en relever quelques points remarquables. En premier lieu, l'Etat a dû reconnaître l'insatisfaction des citoyens devant le bail

¹ O.H.L.M.: Office des Habitations à Loyer Modéré (établissement public); depuis lors l'office a été réorganisé dans le sens de la privatisation; SICAP: Société Immobilière du Cap-Vert (société d'économie mixte).

² Loi 87-11 du 24 février 1987.

emphytéotique et leur mauvaise volonté (ou leur impuissance) à payer les loyers:

‘Les locataires de l’Etat considèrent que le bail ne leur apporte pas la sécurité et les garanties qu’ils souhaitent spécialement en fin de bail et en matière de succession. De son côté, l’Etat qui espérait des recettes grâce aux plus-values accumulées sur les baux n’a pratiquement tiré aucun avantage de cette opération.’

Il est frappant par ailleurs que l’argument utilisé dans le temps pour stimuler le bail emphytéotique, à savoir réinvestir les recettes du bail dans l’habitat social, a servi également pour défendre l’assouplissement de la vente de terrains domaniaux à des personnes privées:

‘La transformation des titres provisoires d’occupation en titres définitifs de propriété permettra en outre à l’Etat de recueillir des recettes susceptibles de lui permettre de faire face notamment à ses obligations essentielles en matière de lotissements, d’urbanisme et d’habitat.’ Plus loin l’Exposé des Motifs parle de ‘..cette mesure dont le caractère social est prédominant...’.

Afin d’éviter la spéculation, la nouvelle réglementation interdit aux nouveaux bénéficiaires de titres privés ainsi obtenus de revendre immédiatement la parcelle. L’article 3 de la loi prévoit une clause d’inaliénabilité volontaire pendant une période de cinq ans sauf autorisation ministérielle. L’Exposé des Motifs promet également que les droits d’enregistrement et les formalités seront sensiblement réduits, ce qui a été fait dans le décret d’application, paru en mars 1987.¹

Le détenteur d’un titre administratif d’occupation provisoire ou d’un bail doit déposer une demande de cession au Service régional des Domaines qui, après vérification des renseignements fournis, (entre autres si les taxes, redevances et droits ont été payés) la transmet au Directeur de l’Enregistrement des Domaines. Le dossier est ensuite

¹ Décret 87-271 du 3 mars 1987.

examiné par la commission de contrôle des opérations domaniales¹ et la décision de celle-ci doit être approuvée par arrêté du Ministre chargé des Domaines après avis du Ministre chargé de l'Urbanisme. C'est alors seulement que le Receveur du Service régional des Domaines peut dresser l'acte de vente.² Comme l'arrêté ministériel fixant les prix des parcelles susceptibles d'être vendues dans les différentes villes, n'était pas encore approuvé en septembre 1988, la loi attendait toujours son application.

Il est donc encore trop tôt de juger de toutes les implications de cette loi, mais elle suggère que le gouvernement sénégalais a fait un revirement total quant à un des principes essentiels de la Loi sur le domaine national, à savoir mettre fin définitivement à la possibilité d'établir un titre privé au nom d'une personne privée sur une partie du domaine national. En effet, dans une zone urbaine il suffit désormais de faire immatriculer un terrain appartenant au domaine national au nom de l'Etat pour le transférer ensuite à une personne privée. Le détour emprunté par l'O.H.L.M. — qui en fait était illégal — ne sera plus nécessaire.

La puissance publique attache apparemment une grande valeur à la nouvelle loi, témoin entre autres une émission à la radio dans laquelle le Directeur général des Impôts et Domaines, agissant en véritable courtier de publicité, répondait aux questions téléphoniques des auditeurs.³ Quelques citations:

'Le conseil que je peux donner aux attributaires ou aux détenteurs de permis d'occuper ou de baux c'est de transformer ces baux en titre foncier ce qui les met à l'abri de toute décision qui risque de leur poser des difficultés.' Et plus loin: 'Les personnes qui ne veulent pas acheter les parcelles qu'ils occupent ne seront pas expulsées, elles ne seront pas déguerpies. Mais il est bon de préciser qu'elles ne seront

¹ Art. 55 de la Loi 76-66 du 2 juillet 1976.

² Ces actes sont dressés dans les formes et conditions prévues par l'article 23 du Décret 81-557 du 21 mai 1981.

³ Il s'agit du journal parlé avec Monsieur Ousmane Ndiaye. Je ne connais pas la date exacte de l'émission (aux environs de juillet 1988), mais j'ai pu écouter la cassette mise à ma disponibilité par M. Ibrahima Tall à Tambacounda.

pas propriétaires de ces terrains, elles ne sont propriétaires que des constructions édifiées sur le terrain. Pour aucune raison elles ne peuvent aliéner le terrain sur lequel elles ont édifié leur maison. J'ajoute que désormais il y aura un bail qui va consacrer la location de ce terrain, qui appartient à l'Etat, aux occupants et ces personnes seront tenues de payer une redevance durant tout le temps qu'elles occuperont ce terrain à titre de bail. Il est plus prudent de posséder son terrain en pleine propriété. La différence entre la location et la propriété est nette.' A la question de savoir combien la loi doit rapporter à l'Etat, le Directeur répond: 'C'est difficile à dire. L'ensemble des parcelles susceptibles d'être vendues est évalué à 120.000 parcelles à Dakar et toutes les autres capitales régionales. Le prix moyen est entre 200.000 et 300.000 Fcfa. Il s'agit donc d'une enveloppe de 27 milliard.'

Remarques: l'exclusion des pauvres

Quelques remarques, qui d'ailleurs se recoupent, pour terminer cet exposé juridique et technique.

On peut considérer les quatre formules juridiques décrites ci-dessus sous deux angles différents. Du côté de l'Etat, gestionnaire du sol urbain et soucieux d'améliorer les conditions de l'habitat, on peut établir une échelle croissante quant à sa marge de manoeuvre. Sur les terrains grevés d'un titre privé, l'Etat dispose d'une marge minimale et ne peut réaliser ses projets d'aménagement que par une expropriation coûteuse. Par contre le détenteur d'un titre d'immatriculation jouit de la plus grande sécurité foncière possible. Avant 1964 (l'adoption de la Loi sur le domaine national) et pendant la période transitoire, le titre définitif n'était pourtant accessible qu'à ceux qui avaient les moyens pour construire une maison en dur. Et jusqu'à maintenant les dommages-intérêts en cas d'expropriation ou d'immatriculation de terrains au nom de l'Etat ne s'appliquent qu'aux détenteurs de 'papiers officiels'.

A l'autre bout de l'échelle se trouvent le droit d'usage (domaine national) et l'autorisation d'occuper (domaine privé de l'Etat) qui ne

Tableau 8. Les différents statuts de la terre.

statut de la terre	rappor juridique	procédure	durée	obligations	droits	hypothèque sol	sort des constr. après contrat	contraintes
titre privé	propriété	n'est plus possible	définitif	1. livre foncier 2. autorisat.de construire	cessible; ouvert à la suc- cession; héritage	+	reprise par l'Etat avec indemn.	expropriation
Domaine National (Loi 64-46)	propriété de la nation	'informel'	révocable	mise en valeur	droit d'usage	—	déguerpiss. ou autoris. d'occuper	1. désaffectation 2. immatriculation au nom de l'Etat
Domaine de l'Etat (loi 76-66)	autorisation d' occuper (art. 37)	Service des Domaines	conditionnel	redevance et contribution	construction légère	—	libération du terrain	retrait de l'autorisation
	bail (art. 38)	Service des domaines	≤ 10 ans	1. mise en valeur 2. loyer et contribution	droit de jouissance	—	reprise par l'Etat du terrain et des constructions	expropriation
	bail enphytéo- tique (art. 39)	Services des Domaines	10 ansPériodes 50 ans	1. mise en valeur 2. loyer et contribution	droit réel; ouvert à la succession	+	reprise par l'Etat (avec indemnité)	expropriation
	concession (art. 40)		25 ansPériodes 50 ans	1. mise en valeur 2. prix = valeur du terrain	cessible; ouvert à la succession	+	reprise par l'Etat	expropriation
	vente (art. 41) loi 87-11 décret 87-271	Service des Domaines	sol: 10 ans const: défin.	1. interdiction vente (5 ans) 2. loyer	cessible ouvert à la succession	+	reprise par l'Etat	expropriation

constituent pratiquement aucune entrave à l'action de l'Etat mais enlèvent l'occupant de toute sécurité foncière.

Au milieu se trouve donc le bail emphytéotique laissant à l'Etat une marge de manoeuvre considérable tout en conférant au citoyen une grande sécurité foncière bien que celle-ci reste de durée limitée et que généralement les conditions officielles soient (encore) au dessus de ses capacités financières.

Le choix entre les différentes formules n'est pas seulement d'ordre technique mais surtout d'ordre politique. Comme la première option (propriété individuelle) comporte le danger d'une spéculation foncière et risque de rester le privilège d'une élite restreinte, l'Etat l'a, dès 1964, écartée ou en tout cas en a limité les effets. Vu l'évolution en cours il ne semble pas trop hasardeux de supposer que les deux formules suivantes (droit d'usage et permis d'occuper) n'aient d'intérêt réel que dans le court terme, étant donné que l'Etat, après avoir opté pour l'introduction générale du bail emphytéotique, est revenu sur ses pas en introduisant une nouvelle procédure pour obtenir la propriété privée de terrains d'habitation. A première vue le choix pour le bail emphytéotique paraissait heureux puisqu'il protège le désir si justifiable du citoyen d'être en sécurité foncière tout en laissant à l'Etat la propriété du sol. Sans sous-estimer les problèmes d'une telle optique, il aurait suffi, à mon avis, d'en simplifier les procédures, d'introduire des possibilités de succession et de développer une politique de loyers adaptée aux moyens et revenus des locataires. Bien qu'il soit encore trop tôt de mesurer tous les effets positifs et négatifs de la nouvelle réglementation concernant la vente des terrains urbains, je me permets de la confronter avec une des conclusions essentielles de l'étude d'Alain Durand-Lasserve sur l'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde (1986: 166-168):

'Au plan économique, l'accent est mis sur la nécessité de constituer des *réserves foncières publiques*, afin de contrecarrer la tendance à l'appropriation monopoliste des terrains constructibles, de limiter la 'raréfaction organisée' des terrains urbains par des acteurs privés et de limiter, en conséquence, le mouvement de hausse du prix du sol. Mais il est clair que l'efficacité de telles mesures dépend de la

politique de gestion foncière des organismes publics responsables, politique qui — l'expérience l'a prouvé — a rarement visé à assurer le développement de programmes destinés aux plus bas revenus. L'adoption de mesures visant à *limiter le droit de propriété* sur le sol ou les immeubles est également souvent suggérée, mais leur mise en oeuvre s'avère là encore extrêmement difficile.'

Si en plus Tribillon (1985) constate qu'en Afrique Sud-Saharienne la remise en question de l'accession à la propriété comme condition nécessaire de toute intervention publique semble être acceptée, on ne peut pas échapper à l'impression que le gouvernement sénégalais va à l'encontre d'un mouvement général en matière de politique foncière et immobilière, visant une population aux revenus faibles.¹ D'autre part il est fort probable que la nouvelle mesure au Sénégal s'inscrit dans une tendance d'envergure internationale qui est la privatisation et le désengagement de l'Etat, s'inspirant de l'idéologie libérale selon laquelle la propriété privée constitue la meilleure garantie pour une bonne gestion de l'espace urbain et favorise les investissements à plus long terme. Malgré l'assurance que les habitants des zones urbaines qui n'arrivent pas à obtenir le titre foncier ne risquent pas l'expulsion, il est évident que la ville au Sénégal aura désormais un prix.

4. L'administration municipale

Le droit administratif peut se définir comme 'l'ensemble des règles juridiques destinées à régir les organes et les activités de l'administration'.² Ces activités, pour autant qu'elles concernent l'organisation de la ville et le régime des terres urbaines, déterminent en principe les pratiques et les droits fonciers des citoyens. Une description globale et sélective des textes régissant l'administration municipale de Ziguinchor

¹ Tribillon 1985, cité par Durand-Lasserve 1986: 170.

² Bockel 1978: 13.

est par conséquent indispensable pour saisir leur impact sur la situation foncière des Ziguinchorois.¹

Au début des années 80, le Sénégal connaissait 37 communes,² divisées en deux catégories:

- vingt-sept communes appartiennent à la catégorie de droit commun régie par le Code de l'Administration communale de 1966;³
- dix communes connaissent un statut spécial déterminé par une loi de 1972.⁴ Le Code de l'Administration communale leur est également applicable pour les dispositions qui ne sont pas contraires à la loi de 1972. Ziguinchor, chef-lieu de région, relève de la deuxième catégorie.

L'article premier du Code définit la commune dans les termes suivants:

'La commune est le groupement des habitants d'une même localité unis par une solidarité résultant du voisinage, désireux de traiter de leurs propres intérêts et capables de trouver les ressources nécessaires à une action qui leur soit particulière au sein de la communauté nationale et dans le sens des intérêts de la nation. La commune est une personne morale de droit public. Ses organes représentatifs exercent dans la circonscription territoriale correspondante les attributions définies par le présent Code.'

Le Code de l'Administration communale du Sénégal reprend en grandes lignes la loi française datant du 5 avril 1884, tandis que la loi concernant les communes à statut spécial s'est largement inspirée de la législation

¹ Voir pour l'administration municipale au Sénégal: Mademba-Sy 1968; Masseron 1967; Niang 1973; pour Ziguinchor: Darbon 1988.

² Entretemps, le nombre des communes a été élevé à 48.

³ Loi 66-64 du 30 juin 1966, modifiée depuis par plusieurs lois successives.

⁴ Le régime municipal de Ziguinchor avait déjà subi une réforme par la loi 70-08 du 28 février 1970. Pour le régime actuel cf. Loi 72-63 du 26 juillet 1972 et les différentes lois portant modifications.

d'avant 1977 sur la commune de Paris.¹ La définition de la commune donnée ci-dessus ressemble d'ailleurs comme une soeur jumelle à celle de la communauté rurale, le pendant rural de la commune.² Il y a pourtant une différence notable entre les deux définitions: contrairement à la commune, la communauté rurale est dotée de l'autonomie financière.³

Dès le début de ce siècle Ziguinchor a eu une vocation régionale, en 1907 comme chef-lieu du cercle de Basse-Casamance et à partir de 1909 comme capitale régionale de toute la Casamance. Entre 1909 et 1944 la Casamance a subi encore un grand nombre de réformes territoriales. En 1940 la Casamance est divisée en deux cercles, celui de Ziguinchor et celui de Kolda, mais le dernier est supprimé en 1944. A l'indépendance l'organisation territoriale de la Casamance établie en 1944, a été conservée. Seulement tous les cercles sont transformés en région et les subdivisions en départements.⁴ Le statut spécial de chef-lieu de région, défini par la loi no. 72-63, lui est donc applicable. Pourtant du point de vue géographique, le ressort de Ziguinchor s'est entretemps rétréci par rapport à 1907. En 1984, la Casamance a été coupée en deux régions, dénommées d'après leur capitale Région de Kolda et Région de Ziguinchor. Ce découpage ressemble donc en grandes lignes à la structure créée en 1940. Comme le dit l'Exposé des Motifs accompagnant la loi en question:

'La région de Ziguinchor (...) regroupe les Départements de Bignona, Oussouye et Ziguinchor qui comprennent 3 communes, 8 arrondissements et 25 communautés rurales pour une population de 333.791 habitants et une superficie de 7339 km.² Pour des raisons

¹ Sur l'historique du Code cf. Tribillon 1969: 227 e.s.

² Darbon (1988: 86): 'Jusqu'en 1972, la commune était la principale collectivité locale décentralisée. Depuis lors, ont été créées parallèlement, des communautés rurales, qui peuvent être perçues comme des communes en devenir adaptées au milieu rural.'

³ Cf art. 1 de la Loi 72-25 du 19 avril 1972.

⁴ Une récapitulation des réformes territoriales en Casamance de 1890 à 1944 se trouve dans l'étude de Darbon, 1988: 63-66.

évidentes, le chef-lieu de cette région est fixé à Ziguinchor.¹

L'objectif avoué de cette réorganisation territoriale est de 'rapprocher encore plus l'Administration des administrés' (Exposé des Motifs, Loi 84-22). En effet, le découpage de la Casamance en deux régions spécifiques tient compte des particularités ethniques de ces régions, à savoir une zone à dominance peule et mandingue, et une zone à dominance diola et balante, ce qui pourrait, sous certaines conditions, faciliter les relations entre l'administration et les populations.²

Il est pourtant évident que les troubles graves que Ziguinchor et ses environs proches ont connus depuis le début des années 1980 en ont été une des causes directes. Et il est également évident qu'il y a un rapport de cause à effet entre ces troubles et les lotissements réalisés dans les années 1970 dans certains quartiers populaires de Ziguinchor. Ces problèmes s'inscrivent dans un mécontentement plus large et plus structurel des populations de basse-Casamance, dû à leur spécificité culturelle et leur marginalité sociale.³ Le découpage de la Casamance montre donc incontestablement que 'l'administration recherche le moyen de mieux cerner la zone diola et ses problèmes, de mieux l'encadrer. A besoins différents, structures spécifiques.' (Darbon 1988: 70).

La ville connaît deux organes administratifs: le conseil municipal ayant le pouvoir 'législatif', et l'administrateur municipal qui est notamment chargé de l'exécution des délibérations du conseil. Le conseil municipal de Ziguinchor est composé de 47 conseillers dont 43, élus par suffrage universel, représentent la population tandis que les quatre autres sont désignés par les groupements à caractère économique et social de la ville, et nommés par arrêté du Ministre de l'Intérieur.⁴ Contrairement à ce qui se passe dans les communes de droit commun le conseil municipal de Ziguinchor n'élit pas parmi ses membres un maire et des adjoints, mais

¹ Cf. Loi 84-22 du 24 mars 1984.

² Cf. Darbon 1988: 181, 190.

³ Voir ci-dessus et Hesseling 1986: 123-124; Darbon 1984: 125-128, et 1988: 185 e.s.

⁴ Loi 84-23 art. 5a.

un Président et cinq Vice-Présidents.¹ Quoique dans le langage courant les habitants continuent à considérer le Président du conseil municipal comme leur maire, celui-ci n'est que le premier entre ses pairs et ne remplit pratiquement que des fonctions représentatives.² Cela n'empêche que, en tant que 'patron politique', son influence sur la vie de la ville peut être considérable. Comme le note Darbon (1988: 92): 'La mairie est le moyen de faire la politique du pouvoir central au niveau communal. C'est pourquoi, la possession du poste de 'maire' de la commune chef-lieu de région provoque de violents conflits(...)'. Darbon parle de la politisation des communes, lesquelles sont l'enjeu de la lutte des clans (en tant que tremplin à la députation). Ainsi, pendant et après les lotissements survenus à Ziguinchor le rôle du prédécesseur de l'actuel 'maire' n'a pas cessé d'alimenter la chronique locale.³

Dans les communes de droit commun c'est le conseil municipal qui règle les affaires locales et ceci dans le souci 'd'assurer à l'ensemble de la population les meilleures conditions de vie'⁴ Dans tous les cas l'autonomie communale est restreinte par l'obligation de soumettre toutes les décisions du conseil à l'approbation du Ministre chargé de la tutelle (Ministre de l'Intérieur, des Finances, de l'Urbanisme, etc.). Les attributions du conseil municipal dans les chefs-lieux de région sont encore plus restreintes: la liste des objets sur lesquels le conseil peut délibérer est limitative. Le conseil décide par exemple de l'aliénation des biens communaux (jusqu'à une certaine valeur), des baux et des loyers donnés ou pris par la commune et du mode de gestion des propriétés

¹ Le Conseil élit en outre un syndic (administrateur des crédits) et un secrétaire; cf. Loi 72-63, art.7. Avec le Président et les vice-présidents ils constituent le Bureau du conseil municipal.

² Tout comme en France où le maire peut être ministre, le Président du conseil municipal peut combiner ses tâches locales avec celles de ministre ou secrétaire d'Etat (cf. Loi 66-64, art. 76). Ainsi, Robert Sagna, qui après les élections municipales du 25 novembre 1984, fut élu Président du conseil municipal, tout en étant Ministre de l'Equipement.

³ Cf. Eichelsheim 1986: 56 et Van Stel 1984: 120. Voir également *Jaay doole bi*, no. 26, décembre 1981.

⁴ Loi 66-64, art. 44.

communales.¹ Leur rôle est pourtant surtout consultatif.

Tous les autres domaines dans lesquels le conseil des communes de droit commun peut intervenir relèvent de la compétence de l'administrateur municipal. C'est lui qui passe et signe les actes de vente, d'échange, d'acquisition, les contrats de location. Il décide des affectations et il prend toutes les mesures relatives à la conservation et à l'administration des biens communaux. En effet, c'est ce fonctionnaire nommé par décret par le pouvoir central, qui est seul chargé de l'administration de la commune.² C'est lui le véritable maire qui, en plus, exerce certaines des compétences attribuées dans les communes de droit commun, au conseil municipal. Le principal organe de la commune est donc l'administrateur municipal, responsable du développement de la ville, nommé et révoqué par le Ministre de l'Intérieur et agissant sous l'autorité du pouvoir central.

A part le regard direct des autorités de Dakar, l'administrateur municipal est contrôlé par le conseil municipal qui peut lui poser des questions (orales et écrites) et lui demander tous renseignements utiles.³ Dans certains cas l'administrateur est obligé de consulter au préalable le conseil. Néanmoins l'avis du conseil ne le lie pas.

A côté du Ministre de l'Intérieur, la tutelle de la commune est exercée par le Gouverneur de la Région. Les matières concernant le bon ordre, la sûreté, la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques dans la commune (les 'pouvoirs de police municipale') relèvent de ses attributions.⁴

Le Gouverneur de la Région est membre de droit des commissions de l'urbanisme de l'habitat et de l'environnement urbain sur toute question qui intéresse sa région. Ces commissions traitent entre autres de l'étude des problèmes relatifs aux établissements humains, de la recherche en matière d'habitat, de l'étude des infrastructures d'assainissement, etc. En

¹ Loi 72-63, art. 21.

² Loi 72-63, art. 35.

³ Loi 72-63, art. 25.

⁴ Loi 66-64, art. 94 e.s. et Loi 72-63, art. 35; Circulaire 36/M/NT/CAB/5 du 25 août 1973.

outre il préside le comité régional de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement.¹

Avant d'aborder la législation et la réglementation concernant l'urbanisme et les rôles respectifs des autorités locales, régionales et nationales dans l'élaboration du plan directeur d'urbanisme et la création de lotissements, je consacrerai quelques mots aux quartiers urbains et à leurs représentants administratifs, les délégués de quartier.

Le quartier

Le quartier est une division administrative de la ville, créé par délibération du conseil municipal; le nombre maximal par commune est fixé par décret.

En 1971 le nombre de quartiers que Ziguinchor était autorisée à créer était fixé à cinq.² Un an plus tard cinq villages proches ont été intégrés dans le territoire de Ziguinchor et, en conséquence, le nombre de quartiers passe de cinq à dix.³ Enfin, un décret de 1986 autorise Ziguinchor à une nouvelle réorganisation administrative comprenant au maximum seize quartiers. Une commission technique est alors créée pour proposer au conseil municipal la délimitation et la dénomination de ces quartiers.⁴ A cause des conflits permanents entre les deux tendances politiques du Parti Socialiste représentées au conseil municipal, il est peu

¹ Artt. 10-12 du décret 81-803 bis du 6 août 1981.

² Il s'agit de Boucotte Ouest, Est et Sud et de Santhiaba et Boudody, cf Décret 71-543 du 12 mai 1971.

³ Décret 72-459 du 21 avril 1972. Il s'agissait alors des villages suivants: Kandé, Kandialang, Kénia, Néma et Colobane-Fass. Ces villages sont devenus des quartiers urbains par décret 77-251 du 25 mars 1977.

⁴ Décret 86-761 du 30 juin 1986. La commission propose les quartiers suivants: Sindian, Boucotto, Nema, Kenia, Boucotto Mancagne (ou Kamballas), Boucotte-Sud, Djirigho, Diatir (ou Djibona), Soucoupapaye, Colobane (ou Djekik), Boudody, Santhiaba, Kande, Tilène, Kandialang et Kadior. (P.V. de réunion, 16 février 1987).

probable que ce découpage en seize quartiers sera appliqué avant les nouvelles élections municipales en 1989.¹

Dans chaque quartier est nommé un délégué, par décision de l'administrateur, cette fois-ci après avis du Président du conseil municipal. Les délégués de quartier sont choisis parmi les habitants du quartier. Ils sont considérés comme les auxiliaires permanents de l'administrateur municipal et une de leurs tâches importantes est par conséquent de le tenir au courant de ce qui se passe dans les quartiers. A cette fin l'administrateur les réunit périodiquement, normalement une ou deux fois par mois. De plus les délégués de quartier sont chargés de recouvrir l'impôt auprès des habitants.² Depuis 1986 les délégués de quartier font officiellement partie de la Commission de Distribution chargée d'attribuer les parcelles lors d'un lotissement.³ Ils exercent aussi, officiellement ou de façon informelle, plusieurs activités administratives, politiques et sociales: enregistrer les décès, signer les certificats de résidence (document nécessaire pour obtenir une carte d'identité), distribuer le courrier, arbitrer des différends entre voisins, etc. Dans chaque sous-quartier ils peuvent désigner un sous-délégué qui, pourtant, n'a pas de statut officiel. Les délégués reçoivent une indemnité forfaitaire

¹ Après les élections municipales du 25 novembre 1984 la tendance de Mamadou Abdoulaye Sy, l'ancien maire de Ziguinchor a contesté, pour fautes procédurales, l'élection du Bureau du Conseil municipal en faveur de la tendance de Robert Sagna. Comme la tendance Sy est majoritaire dans le conseil municipal, celui-ci ne peut faire qu'expédier les affaires courantes. Selon une 'Déclaration de 22 conseillers municipaux' (qui forment la tendance Sy) datée du 22 décembre 1984, cette situation bizarre est la conséquence d'une manipulation frauduleuse du commissaire politique du Parti Socialiste approuvée et soutenue par le Gouverneur de la Région. Les élections municipales, prévues pour novembre 1989, ont été tenues le 25 novembre 1990. A Ziguinchor Robert Sagna a été reconduit comme maire.

² L'impôt du minimum fiscal doit, en principe, être payé par tous les habitants de la commune âgés de plus de 14 ans. Il y a quatre catégories de l'IMF et seulement la quatrième catégorie, qui constitue le vrai minimum, est perçu par le délégué de quartier. La grande majorité des habitants de Ziguinchor tombent sous le tarif minimum de l'IMF 4ème catégorie. A côté de l'IMF il existe la taxe représentative de l'impôt minimum fiscal (TRIMF), également divisée en quatre catégories, qui est retenue directement à la source (salaires, pensions, etc.) Cf. Bouat & Fouilland 1983: 48, 49, 124, 125). Lors de notre enquête en 1982 et 1983, l'IMF 4ème catégorie était de 900 F par an par personne. (100 Fcfa = 2 Francs français)

³ Décret 86-761 du 30 juin 1986.

mensuelle, dont le montant varie selon le nombre d'habitants du quartier en question, ainsi que 7% sur les recouvrements des impôts.¹

D'après l'administrateur de Ziguinchor, un délégué de quartier devrait répondre aux critères suivants pour être nommé:

1. aptitude, notamment être alphabétisé;
2. représentativité;
3. connaissance du milieu;
4. dignitaire;
5. non-politisé.

Trouver quelqu'un qui répond à tous ces critères n'est pas chose facile, selon l'administrateur municipal, 'c'est comme chercher une aiguille dans une botte de foin'. Ce sont surtout le premier et le dernier critère qui posent des problèmes, et il avoue que les nominations sont souvent contestées.² Il est en effet de notoriété publique que le rôle du parti politique dominant, le Parti Socialiste, et la lutte entre les clans politiques déterminent souvent la désignation d'un chef de quartier.³ Le critère de 'homme non-politisé' évoqué par l'administrateur municipal appartient à mon avis plus au discours qu'à la pratique.⁴

Depuis le nouveau décret de 1986, fixant le statut des délégués de quartier dans le but de renforcer leur autorité, les critères subjectifs et officieux auxquels devait répondre le délégué de quartier ont été remplacés par des critères officiels, mais le danger de subjectivité n'a pas été éliminé. Selon le décret de 1986 les aptitudes requises pour un délégué de quartier sont:

¹ En 1986 l'indemnité forfaitaire varie de 144.000 Fcfa par an pour un quartier de moins de 1000 habitants à 242.400 Fcfa par an pour un quartier ayant plus de 5000 habitants; cf. Décret 86-761.

² Interview avec l'administrateur municipal de Ziguinchor, 21-9-1982.

³ Ceci a été confirmé par des études de cas. Cf. Osmond 1978: 140 e.s., Eichelsheim 1986, Van Stel 1984: 83.

⁴ Cf. la citation suivante de Durand-Lasserve sur les chefs de quartier dans les villes du tiers monde: 'Ils sont forcés de s'intégrer dans un réseau socio-politique de clientèle et d'allégeance électorale.'

1. être de nationalité sénégalaise;
2. jouir de ses droits civiques;
3. avoir 35 ans;
4. être de bonne moralité et physiquement apte à exercer les fonctions de délégué de quartier.

Dans les cas délicats le candidat-délégué sera donc jugé désormais sur sa 'bonne moralité et son aptitude physique à exercer les fonctions'.

Ahmadou Sané, chef du quartier Boucotte-Ouest et s'occupant donc également de Soucoupapaye, a des idées bien claires de sa fonction.

'En 1983 j'ai succédé à mon père qui était chef depuis 1970. J'étais alors étudiant en droit à Dakar, mais étant devenu chef de famille après la mort de mon papa, j'ai dû m'installer définitivement à Soucoupapaye. Les habitants du quartier m'ont poussé à accepter la proposition du maire et à continuer le travail du vieux. J'ai abandonné mes études avec beaucoup de regret, mais quand je vois combien il est difficile de trouver un poste intéressant avec une licence en droit, je n'ai certainement pas à me plaindre. En outre, mes contacts à la mairie m'ont permis d'y trouver un travail.

Ce n'est pas pour rien que notre titre officiel est 'délégué': comme le chef de village, le délégué de quartier représente l'Etat, en représentant le maire (c'est-à-dire le président du conseil municipal) au niveau du quartier. C'est le maire qui nous a délégué une partie de son pouvoir, ce qui se traduit par le fait que les indemnités des délégués de quartier sont inscrites sur le budget de fonctionnement du président du conseil municipal.

Le chef de quartier est nommé par l'administrateur sur avis du maire et avec l'approbation du Ministre de l'Intérieur qui doit signer l'arrêté. Pour être nommé il n'est pas nécessaire d'être militant du PS, mais si l'administrateur municipal propose quelqu'un de l'opposition le Ministre tardera à signer l'arrêté de nomination. Et ici à Ziguinchor il y a encore la lutte entre la tendance Sagna, l'actuel maire, et la tendance Sy. Non, non, je n'en dis rien de plus, je suis neutre.

Je peux diviser mon travail en trois grandes tâches: le recouvrement des taxes, la concertation avec l'administrateur municipal et le règlement de conflits. Ici à Boucotte-Ouest nous avons une commission de recouvrement de taxes comprenant un représentant de la police, du Trésor, du Bureau de recensement et du délégué de quartier. Ils font leur tournée dans le quartier deux fois par mois, le 5 et le 25 de chaque mois avec un arrêt entre le 1er août et le 30 octobre (l'hivernage). Quand le chef du carré a payé la taxe de chaque contribuable, je lui délivre sa carte fiscale. Bien que le paiement de la taxe soit obligatoire, il n'y a pas de sanction; je ne peux que signaler le défaut de paiement. J'ai moi-même délégué ce travail aux sous-délégués de chaque sous-quartier à qui je donne les 7% des cartes fiscales qu'ils ont vendues.

Quant à mon rôle de médiateur, je règle les cas complexes chaque samedi et dimanche en présence des sous-délégués. Il y a beaucoup de problèmes de terres, de mariages et de dettes et nous faisons le maximum pour réconcilier les parties. Seulement quand le problème dégénère en lutte de sang, le conflit dépasse ma compétence.'

Bien qu'Ahmadou Sagna ait essayé d'accentuer ses fonctions administratives et qu'il refuse de préciser sa propre place politique, il a bien indiqué que le recrutement des chefs de quartier obéit à des considérations électoralistes. Surtout dans une commune fortement politisée où l'administration est l'enjeu de la lutte des clans, la position des délégués de quartier semble présenter des ambiguïtés certaines dues à leurs rôles cumulés de fonctionnaire, homme politique, percepteur, médiateur, informateur.

En général, on peut conclure que l'autonomie locale d'une ville comme Ziguinchor est extrêmement faible. Sur ce point je soutiens entièrement l'opinion de Bockel (1978: 314) que 'ces communes sont administrées en principe selon un système de déconcentration, assorti, de façon résiduelle d'un système de semi-décentralisation', c'est-à-dire que le contrôle sur les communes chefs-lieux de région exercé par le pouvoir central ne porte pas seulement sur la légalité de leurs décisions mais également sur

l'opportunité de celles-ci. Cela veut dire que, sur la base des textes administratifs, les pouvoirs réels des organes municipaux sont faibles; dans la pratique les habitants instruits et politisés de Ziguinchor se rendent bien compte de cet état des choses et ils n'hésitent pas à interpellier le Ministre de l'Intérieur (et même le Président de la République), qui parfois intervient effectivement.¹

Pour l'habitant de Ziguinchor, qui cherche une sécurité foncière et résidentielle, la municipalité impose sa présence essentiellement par le délégué de quartier et la politique. Nous constatons que la législation d'urbanisme a, en revanche, des implications beaucoup plus importantes dans les préoccupations de cet habitant.

5. Législation et instruments juridiques d'urbanisme

Avec une variation sur un des propos si caractéristique de l'urbaniste français, J.F. Tribillon, on pourrait écrire que 'l'urbanisme apparaît essentiellement au Sénégal comme un système d'allocation de droits aux divers acteurs du drame (au sens figuré) urbain.'² La phrase suivante de Tribillon pourra s'appliquer sans changement fondamental au Sénégal:

'Dans ces conditions, le livre de l'urbanisme, sa bible, ne peut être que son code: la description normalisée des rapports entre la puissance publique, le capital financier et industriel, la propriété foncière et immobilière et, *parfois*, ce qu'on appelle *les usagers* ' (c'est moi qui souligne)

¹ A titre d'exemple: en 1977 en 1980 une délégation du quartier Tilène a écrit des lettres au Ministre de l'Intérieur pour se plaindre du lotissement — irrégulier à leur avis — du quartier. Et en 1985 El Hadj Ibrahima Coly, président de l'association Karambénor (une association de Diolas et de Bainouks), me montra sa correspondance concernant les problèmes de Ziguinchor, avec le Président Abdou Diouf.

² Dans son Vocabulaire critique du droit de l'urbanisme J.F. Tribillon (1985: 28), écrit: 'L'urbanisme apparaît essentiellement en France comme un système d'allocation de droits aux divers acteurs du drame (au sens étymologique) urbain.'

Le droit de l'urbanisme est défini comme l'ensemble des règles juridiques destinées à apporter une certaine rationalité dans le développement des villes.¹

Au lieu de traiter ici le droit de l'urbanisme sénégalais dans toutes ses ramifications je me limiterai à signaler les conditions juridiques d'occupation de l'espace habité, fixées par le code de l'urbanisme, et avant tout leurs conséquences pour les usagers, catégorie d'acteurs apparemment quelque peu négligée par l'urbanisme, du moins en France.

Actuellement ces conditions sont développées notamment dans ce qu'on appelle les *plans d'urbanisme* et les *plans de lotissement* qui y sont subordonnés.

En adoptant, en 1966, le Code de l'Urbanisme le législateur sénégalais s'est largement inspiré du droit français, jusqu'à la distinction peu commode entre une partie législative et une partie réglementaire.² L'article premier de la partie législative définit l'objet de la politique de l'urbanisme dans les termes suivants:

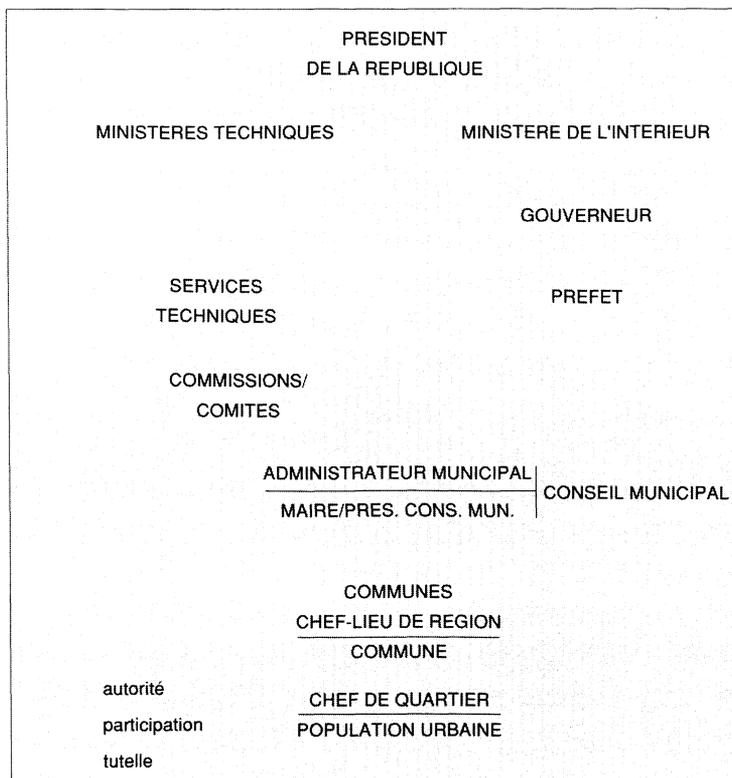
'intégrer dans une politique générale de développement économique et de progrès social, l'aménagement progressif et prévisionnel des agglomérations. Elle tend notamment par l'utilisation rationnelle du sol, à la création, pour l'ensemble de la population, d'un cadre de vie propice à son développement harmonieux sur les plans physique, économique, culturel et social.'

Les principaux instruments juridiques pour atteindre cet idéal un peu exalté sont les plans d'urbanisme. On peut considérer le plan d'urbanisme autant comme une loi d'organisation de l'espace que comme un

¹ Jegouzo & Pittard 1980: 7; Tribillon (1985: 137) donne une définition à la fois plus large (il s'agit selon lui non seulement de moyens juridiques mais aussi de moyens institutionnels, fiscaux et financiers) et plus restreinte (l'organisation de l'espace *habité*).

² Loi 66-49 du 27 mai 1966, et Décret 66-1076 du 31 décembre 1966. Ces textes s'inspirent de la législation et réglementation française de 1958, qui ont été remplacées en 1976.

Figure 9. Organigramme administratif



instrument de gestion de l'urbanisme.¹ Le plan d'urbanisme doit en fait remplir les trois fonctions suivantes:

1. celle de planifier, c'est-à-dire de prévoir à plus long terme l'évolution de l'espace urbain, l'extension et les besoins spatiaux probables de la ville et donc les interventions nécessaires dans un délai de vingt à trente ans;
2. celle de réguler, c'est-à-dire établir un plan d'occupation du sol et déterminer les conditions et modalités d'utilisation du sol;
3. celle d'opérer c'est-à-dire intervenir conformément au plan de régulation.²

Au Sénégal une des procédures privilégiées dans le cadre de la dernière fonction est le lotissement public ayant pour objet de 'produire' et de distribuer des parcelles destinées à l'habitation. Un autre moyen juridique est l'autorisation de construire qui permet aux autorités publiques de contrôler au préalable la conformité des projets de constructions (p. ex. des maisons) avec, entre autres, les règles d'urbanisme. Les procédures, les mesures d'exécution et les conséquences de ces trois instruments juridiques sont fixées dans le Code de l'Urbanisme. En principe ces interventions étatiques d'urbanisme ne s'appliquent qu'aux terrains immatriculés au préalable.

Examinons maintenant comment ces concepts théoriques ont été appliqués à Ziguinchor.

Politique d'urbanisme à Ziguinchor

Jusqu'à 1969 Ziguinchor n'a pas connu de plan d'urbanisme et le premier

¹ Cf Tribillon 1985: 131-132; l'auteur dénonce les juristes français qui privilègent un formalisme rigide du plan d'urbanisme au détriment de sa souplesse. Il est à craindre que le juriste sénégalais soit, à cet égard aussi, un élève fidèle de son 'maître' français.

² Cf Tribillon 1985: 127-130.

plan, datant de 1969 n'a jamais été appliqué.¹ Ziguinchor doit attendre 1983 pour voir son premier plan approuvé.²

Les seules interventions d'ordre urbanistique ont été les plans cadastraux dont les premiers datent de 1902, et les plans de lotissement, exécutés successivement à Escale (1911), à Santhiaba, à Boucotte (1926), et plus tard à Boucotte-Sud (1955) et à Tilène-Sud (1974). Il s'agissait alors de restructurer des quartiers déjà bien peuplés en remplaçant les délimitations anarchiques des parcelles par une trame orthogonale. Les nouveaux lots ainsi constitués furent distribués aux habitants sous forme de concession; les occupants avaient des permis d'habiter, révocables et, moyennant l'accord préalable de l'autorité administrative, cessibles. Comme ces plans de lotissement manquèrent cruellement d'une planification à plus long terme, et comme les détenteurs des permis continuèrent à se comporter comme propriétaires en débordant, morcellant, vendant ou louant leurs parcelles, ces plans étaient continuellement en retard sur l'afflux des ruraux et impuissants à canaliser la croissance démographique galopante de la ville. Le résultat fut une occupation désordonnée dans certaines parties des quartiers lotis et un tissu anarchique dans les zones dite spontanées. De plus, nous avons vu ci-dessus que le dernier lotissement 'classique', celui de Tilène exécuté en 1974, provoqua de sérieux problèmes accompagnés d'émeutes populaires.

En 1979 un nouveau Plan Directeur d'Urbanisme fut élaboré.³ Les différentes étapes menant à la publication d'un Plan Directeur d'Urbanisme sont fixées par le Code de l'Urbanisme et comprennent:

1. Demande au Ministre d'élaborer un PDU;
2. Etude préalable;
3. Consultation des collectivités locales;
4. Conférence entre les Services;

¹ Le décret 67-1007 du 10 septembre 1967 ordonne l'établissement d'un plan directeur pour Ziguinchor. Le plan même date de 1969.

² Décret 83-183 du 11 février 1983.

³ Cette procédure est tout à fait semblable à celle qui existait en France entre 1958 et 1978, Cf. Gilli & De Lanversin 1978: 101.

5. Plan rendu public;
6. Enquête publique;
7. Consultation des collectivités locales;
8. Avis du Comité régional d'urbanisme;
9. Approbation;
10. Publication dans le Journal Officiel.

Les enquêtes préliminaires ont été exécutées par un bureau d'études sénégalais, la SONED, en collaboration avec des étudiants de l'Ecole de l'Architecture, et supervisées par un architecte du Ministre de l'Urbanisme. Un *Livre blanc* volumineux comprenant deux tomes en fut le résultat, et servit de base au projet du plan.

Après la consultation des autorités municipales et des chefs de services concernés, les esquisses ont été affichées pendant quelques semaines à la Mairie de Ziguinchor afin de recenser l'avis des citadins et de voir s'il y avait des indemnités à payer pour cause d'expropriation.

Ensuite, le conseil municipal s'est de nouveau penché sur le dossier complété et modifié. Cette réunion eut lieu le 3 août 1982 dans la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville et en présence de techniciens qui avaient participé à la préparation du Plan et de membres du Comité Régional pour le développement de Ziguinchor (COREZI).¹ En dépit de certaines réserves, le projet du Plan Directeur fut adopté à l'unanimité.²

Enfin, le Gouverneur, en tant que président du Comité régional de l'urbanisme, a convoqué ce comité qui a émis à son tour un avis sur le projet du plan.³ C'est le Code de l'Urbanisme qui a introduit en 1966 une commission régionale d'Urbanisme, qui est une commission consultative et réunit tous les spécialistes et responsables concernés directement ou

¹ Le COREZI est un groupement local qui étudie notamment les problèmes économiques de la ville et propose aux autorités des solutions, leur activité devant s'inscrire dans le cadre des options de développement définies par les Plans quinquennaux, Cf. Darbon 1988: 140.

² Procès-Verbal de la réunion du Conseil municipal de Ziguinchor en date du 3 août 1982.

³ Code de l'Urbanisme, partie réglementaire, Loi 66-49, art. 9 e.s.; Cf. Loi 81-803bis du 6 août 1981, art. 13).

indirectement par le plan d'urbanisme. En 1972 et en 1981 les dispositions relatives aux commissions régionales ont été modifiées. Actuellement il existe dans chaque région un Comité de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, présidé par le Gouverneur et émettant des avis et suggestions sur toutes les questions ayant trait à ces trois domaines.¹

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de Ziguinchor a été approuvé par décret présidentiel.² Le PDU s'applique quelle que soit la nature juridique du droit au sol: propriété privée, domaine de l'Etat ou domaine national. Le plan comporte plusieurs documents parmi lesquels les plus importants sont:

1. la carte
2. le rapport de présentation
3. le règlement
4. les plans de détails.

Le rapport de présentation s'avère être le résumé du Livre blanc. Après un aperçu de la ville (données économiques, sociales, démographiques etc.), le rapport décrit en grandes lignes les objectifs et idées directrices du plan. Quelques citations suffisent pour mettre en valeur le ton critique:

'Le plan directeur doit rechercher à mettre en valeur les potentialités du site que les proliférations des quartiers anarchiques risquent de compromettre irrémédiablement. L'aménagement de l'espace doit présenter une diversité et une qualité de l'environnement, en préservant tous les types de paysages que représentent les quartiers anciens et les zones spontanées (à remodeler) noyées dans la végétation. Il faut éviter d'uniformiser le tissu urbain en faisant perdre aux quartiers leur originalité. (...) La politique attentiste et de non intervention est à ne plus commettre. Un effort réel de

¹ En 1983, après l'approbation du PDU, le gouverneur a effectivement créé un tel comité, appelé comité opérationnel d'urbanisme; cf. Arrêté no. 133/GC du 19 mai 1983.

² Décret 83-183 du 15 février 1983.

planification...doit être mené en aménageant et en appliquant *un minimum de lotissement...*' (c'est moi qui souligne).

'Il faut adopter désormais...une autre démarche pour les zones spontanées à aménager. Cette démarche tend vers la restructuration et non plus vers les lotissements aveugles qui créent des tensions sociales et détruisent la qualité de l'environnement.'¹

Le rapport insiste enfin sur la nécessité d'informer et de sensibiliser toutes les parties prenantes. Sur le fond les rapporteurs développent les opérations à faire.

Quant à la destination générale de l'espace urbain, la ville de Ziguinchor est divisée en six catégories de zones parmi lesquelles figurent les zones d'habitation qui nous intéressent le plus. Ces zones sont à leur tour subdivisées en cinq sous-zones:

1. les anciennes zones d'habitation loties;
2. les zones d'habitat planifié (notamment l'installation d'H.L.M.);
3. les zones de lotissements récents;
4. les zones d'habitat spontané à restructurer;
5. les zones d'extension.

Les lotissements récents, parmi lesquels figurent celui de Soucoupapaye, dataient d'avant le Plan d'Urbanisme et sont sévèrement critiqués par les rapporteurs. Les éléments mis en cause sont les suivants (cf. p. 30 du rapport):

1. la démolition de près de 60% des maisons (suite au nouveau découpage),
2. non respect des qualités du site,
3. manque de terrains réservés pour les équipements,
4. voies trop larges.

¹ Ministère de l'Urbanisme 1981:15 et 26.

Pour les deux dernières zones deux opérations successives sont prévues: d'abord la restructuration des voies et puis la 'reproduction' de nouvelles parcelles par voie de lotissements afin d'absorber la demande et de devancer les implantations spontanées.

Le règlement du Plan reprend en termes plus juridiques les objectifs déclarés dans le rapport de présentation, complétés par des prescriptions plus détaillées d'ordre technique. Contrairement au plan de présentation le règlement est opposable à toute personne physique ou morale de statut privé ou public.

La restructuration des quartiers spontanés et des zones d'extension se fera essentiellement à l'aide de lotissements, dont nous étudierons maintenant la procédure. En général on entend par *lotissement* la division d'un terrain en plusieurs parcelles vouées à la construction ou, dans un sens plus technique:

'toute opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire de lots d'une et de plusieurs propriétés foncières, par vente ou location simultanées ou successives, en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.'¹

Cette dernière définition recoupe dans ses grandes lignes celle donnée par le Code de l'Urbanisme sénégalais.

Dans une ville comme Ziguinchor où le nombre de propriétés foncières privées est restreint, le lotissement est avant tout une opération publique: le sol du quartier ou de la partie du quartier à lotir est un titre privé de l'Etat ou sera immatriculé au nom de l'Etat avant l'opération, quoiqu'il ne soit pas rare que l'immatriculation ne se fasse pas avant mais des années après le lotissement.

Un remembrement est en quelque sorte une opération inverse au lotissement; il consiste à regrouper un ensemble de parcelles voisines en un seul domaine. Celui-ci peut alors être à nouveau divisé de façon

¹ Cf. Tribillon 1982: 317.

rationnelle.¹ Bien que le citoyen moyen à Ziguinchor ne connaisse pas la distinction exacte entre lotissement et remembrement, pour les occupants de quartiers urbains qui connaissent déjà une habitation plus ou moins longue et qui se considèrent comme les vrais propriétaires de leurs terrains, le lotissement public est plutôt une opération qui ressemble à un remembrement imposé par le pouvoir public, c'est-à-dire une redistribution de leurs (dans le sens littéral du possessif) parcelles nouvellement délimitées. La confusion entre ces deux procédés, liée à la perception erronée de leur statut foncier formel, a contribué à la naissance de conflits sérieux lors des lotissements exécutés à Ziguinchor.

Chaque lotissement doit être conforme au règlement du PDU ce qui explique l'obligation d'une autorisation de lotir qui, à la demande du Préfet et après consultation du Gouverneur, du Conseil municipal et du Comité régional de l'Urbanisme, est délivré par le Ministre de l'Urbanisme.² A Ziguinchor tous les quartiers non lotis ont été dotés d'un plan de lotissement. Ces plans, qui en 1983 n'avaient pas encore été approuvés, avaient été établis suivant la procédure suivante.

Sur la base de photographies aériennes et d'enquêtes sur le terrain effectuées par des géomètres, une première esquisse du plan a été faite et présentée aux populations concernées pendant des conférences organisées à la mairie. Le Conseil municipal et les services techniques de la commune en ont jugé également les mérites et défauts. L'esquisse, ainsi rectifiée et devenue avant-projet de lotissement, est retransmise aux services de la commune qui fixent le projet définitif. Le projet doit être approuvé par le Conseil municipal, le service de l'Urbanisme de Ziguinchor et, en dernière instance, par le Ministre de l'Urbanisme.³

L'exécution d'un lotissement est préparée par le service topographique de la commune qui, dans la zone à lotir, applique la délimitation des lots telle qu'elle figure sur le plan et place les bornes aux quatre coins de chaque (nouvelle) parcelle. Une commission spéciale, dénommée la

¹ Harter e.a. 1977: 11.

² Code de l'Urbanisme, Loi 66-49, art. 63 e.s.

³ Interview au Service de l'Urbanisme de Ziguinchor, 9-3-83; Cf. Loi 66-49, artt. 63-86.

Commission d'Attribution des Lots et créée par le Gouverneur, parcourt ensuite le quartier pour attribuer les lots.¹

En principe, chaque chef de famille pouvant prouver qu'il habite dans le quartier, a droit à un lot; sur présentation de sa carte d'identité la Commission lui délivre un 'ticket', sur lequel figure le nom de l'attributaire et le numéro officiel du lot. Ce ticket n'est rien d'autre qu'un petit bout de papier n'ayant en soi aucune valeur juridique. Entretemps ce système officieux du ticket a été abandonné: désormais la décision d'attribution est notée dans le carnet de notices de chaque membre de la commission.²

Il est indubitable que la situation conflictuelle à Ziguinchor à la suite des anciens lotissements fut également provoquée par l'absence de critères clairs pour la distribution des parcelles, laissant ainsi une marge trop grande à la subjectivité et aux jeux politiques de la commission de distribution. A deux reprises une commission spéciale s'est penchée sur le problème, d'abord en 1983 et puis en 1986.³ Au lieu de recopier tous les critères fixés en 1983, j'en relève quelques-uns qui me semble les plus significatifs.

1. Les occupants qui se trouvent sur une parcelle régulière dans le nouveau lotissement seront maintenus sur place. S'il y a plusieurs

¹ En vertu de l'article 18 du Code de l'Urbanisme le Gouverneur peut créer des sous-commissions spécialisées dont il fixe la composition et la compétence. Cet article a été remplacé par l'article 17 du décret 81-803 bis du 6 août 1981, où on parle de 'sous-comités'. La Commission d'Attribution (ou de Distribution) comprend: le Gouverneur ou son remplaçant, et un représentant de l'Urbanisme, des Domaines, du Cadastre, de la Préfecture, du Conseil municipal et des Travaux Publics.

² Ce système officieux de tickets ne paraît pas avoir existé dans toutes les villes sénégalaises. Ainsi, à Tambacounda on ne délivre pas de tickets, par peur que l'attributaire ne paye pas les timbres fiscaux et les frais de bornage. Lors du lotissement le Service des Domaines dresse une liste des attributaires qui est affichée à la Mairie et dans les différentes places publiques. Dès que l'attributaire a payé, l'attestation est délivrée par le Service du Cadastre. (renseignement oral donné par I. Tall, fonctionnaire au Service des Domaines à Tambacounda).

³ Pour 1983 je possède les comptes rendus de réunions, pour 1986 j'ai obtenu des renseignements oraux. Il s'agit de: Compte rendu de réunion du 1er septembre 1983 de la sous-commission technique chargée de définir les critères de distribution des parcelles des nouveaux lotissements de Ziguinchor; Compte rendu de réunion du 9 septembre 1983 de la commission chargée du règlement définitif des litiges de terrains à Ziguinchor.

occupants sur le nouveau lot résultant du lotissement, le mieux placé (c'est-à-dire celui qui occupe la plus grande partie du nouveau lot) devra être maintenu et les autres seront considérés comme des déguerpis. Les locataires sont toujours considérés comme des demandeurs de parcelles.

2. Les déguerpis seront recasés par ordre de priorité, à savoir:
 - les déguerpis des anciens lotissements;
 - les déguerpis de la voirie;
 - les déguerpis par la double occupation;
 - les déguerpis des équipements collectifs et des espaces publics.
3. Quant aux 'propriétaires' de terrains nus, ils ne peuvent bénéficier d'un lot qu'à condition de ne pas en posséder ailleurs à Ziguinchor.
4. Parmi les demandeurs de parcelles, les déguerpis seront attribués par priorité, suivis par les locataires. Et pour les demandeurs n'ayant ni maison, ni lot à Ziguinchor, la commission a élaboré un système de points basés sur l'origine du demandeur (Ziguinchor ou ailleurs), le lieu de résidence (idem), la situation de famille (1 point par membre de la famille restreinte), l'ancienneté de la demande et les conditions de logement à Ziguinchor.

Trois petites remarques. D'abord ces critères sont peu clairs sur la reconnaissance des droits des occupants coutumiers. Il n'est pas précisé ce qu'il faut entendre par parcelle 'régulière'. Puis le mot propriétaire dans la catégorie des propriétaires de terrains nus est placé dans le compte rendu entre guillemets sans commentaires. Et enfin la commission prend la famille restreinte comme référence.

En 1986 la commission a apporté quelques précisions, notamment en adoptant ce qu'elle appelle 'la loi de la moitié':

- une personne ayant deux parcelles avant le lotissement a droit à une seule parcelle tandis que la deuxième sera attribuée par la

commission;

- en cas de trois parcelles, le partage est deux et une; en cas de quatre: deux et deux, ainsi de suite. Le maximum de lots qu'on peut recevoir est dix, indépendamment du nombre d'enfants adultes.

Quant à l'appréciation des droits des occupants, ceux-ci doivent posséder désormais une parcelle de 200 ² au minimum et soit produire un titre de propriété et/ou un certificat d'hérédité, soit pouvoir recueillir des témoignages, confirmant leur droit sur la parcelle et venant de voisins, parents, notables du quartier, etc.

Après le passage de la commission dans la zone à lotir, l'attributaire doit se rendre au Service des Domaines afin d'obtenir un permis d'occuper ou de contracter un bail emphytéotique (voir ci-dessus). Formellement l'opération de lotissement est alors terminée.

Si maintenant l'occupant désire construire une maison sur sa parcelle ou s'il veut apporter des modifications à sa maison déjà existante et même s'il veut seulement clôturer la parcelle, il est obligé de demander une *autorisation de construire*; dans les termes de la loi: 'quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir une autorisation de construire'.¹

L'intéressé doit alors constituer un dossier complet permettant à l'administration de s'assurer que le projet de construction respecte les règles d'urbanisme, les règles de construction et les règles de sécurité et d'hygiène. Ce dossier comprend notamment les pièces suivantes:²

1. Le titre justifiant son droit d'occuper la parcelle en question: titre foncier, permis d'occuper ou bail;
2. Un grand nombre de pièces techniques faites par un dessinateur ou un architecte: le plan de la construction, le plan de la situation du

¹ Décret 66-1076 du 31 décembre 1966, art. 87; cet article est à peu près libellé dans les mêmes termes que l'article L421.1 du Code de l'Urbanisme français. Différence notable: la précision (après les mots 'à usage d'habitation ou non') 'même ne comportant pas de fondations' n'a pas été reprise dans l'article sénégalais; cf. Tribillon 1985: 88.

² Cf. artt 91-92 du Décret 66-1076 du 31 décembre 1966.

- terrain, le plan de masse (l'implantation du bâtiment à l'intérieur de la parcelle) et le cas échéant le plan de fosse septique;
3. Le devis descriptif (matériaux) et estimatif (coûts) des travaux.

Comme conditions minimales d'une construction peuvent être considérées celles fixées pour obtenir un constat de mise en valeur, à savoir:

'Maison ou bâtiment construit sur un terrain d'au moins 150 m² (...), de construction durable, comportant une étanchéité et une fixation satisfaisantes, offrant un confort minimum et des installations sanitaires sommaires.'¹

Des règles beaucoup plus détaillées pour la construction de maisons sont données dans le Code de l'Urbanisme (art. 116-188): parmi les prescriptions relatives à toutes sortes de dimensions (surface de la parcelle, de la maison, des pièces, des cours intérieures etc.) et les règles sanitaires, relevons quelques-unes contenues dans l'article 127:

'Les constructions soumises à l'autorisation de construire doivent être conçues et réalisées pour une période d'au moins trente ans dans les conditions normales d'entretien. Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.(...) Les constructions doivent être protégées de l'humidité ainsi que des effets des variations de température et des conditions atmosphériques. (...)'

Dans le cas de Ziguinchor enfin, le Règlement d'Urbanisme contient encore des dispositions particulières applicables aux parcelles constructibles et aux constructions de maisons.²

¹ Décret 64-574, art. 2.

² Règlement du Plan Directeur d'Urbanisme de Ziguinchor, titre II.

Le dossier doit être déposé en quatre exemplaires au Gouverneur qui le soumet aux services techniques. Le Service des Domaines doit vérifier si l'intéressé possède effectivement un titre d'occupation; le Cadastre vérifie si les dimensions mentionnées correspondent à la parcelle; le Service d'Hygiène contrôle les conditions de salubrité et d'hygiène et l'Urbanisme étudie le côté technique et réglementaire.

Si tous les avis sont favorables, le dossier est transmis à la Gouvernance et le Gouverneur délivre l'autorisation. Il doit le faire dans un délai de deux mois après le dépôt de la demande. Sinon le demandeur peut attacher le grelot et écrire au Ministre de l'Urbanisme. Celui-ci est tenu de répondre dans un délai de trente jours; à défaut de réponse l'autorisation de construire est réputée accordée.¹

Il est également possible d'obtenir un accord préalable basé sur un dossier simplifié, sans que cet accord ne préjuge de l'octroi ou du refus définitif de l'autorisation de construire.²

Les procédures décrites ci-dessus s'appliquent aux quartiers lotis dont la terre constitue un titre privé de l'Etat et aux titres privés. Quelqu'un qui veut construire sur un terrain faisant partie du domaine national est obligé de demander au préalable un certificat d'occupation afin de respecter l'article 91 du Code de l'Urbanisme. La demande de certificat, accompagnée d'un croquis du terrain et d'une description sommaire de la maison projetée, est adressée au Gouverneur. C'est lui qui peut délivrer le certificat après avis favorable d'une commission composée de lui-même, d'un conseiller municipal et des chefs des services concernés. Le certificat est personnel, ne peut être cédé et ne peut servir qu'à la constitution d'un dossier de demande d'autorisation de construire.³

Après avoir franchi tous les obstacles qui le séparent du permis de construire, une nouvelle contrainte attend le citoyen: il perd son autorisation s'il n'a pas commencé à construire dans le délai d'un an, s'il interrompt les travaux pendant plus d'une année ou si, trois ans après la délivrance de l'autorisation — la construction étant ou non terminée — il

¹ Décret 66-1076, art. 101

² Idem, artt. 97-99.

³ Arrêté 6288 du 26 mai 1970.

néglige de demander un certificat de conformité auprès du Service de l'Urbanisme. Il apparaît également qu'il doit payer une taxe modeste s'élevant à un certain pourcentage du coût des travaux.¹ Toutefois il est possible de demander une exonération au Service des Impôts.

Il est clair que la procédure pour obtenir une autorisation de construire se présente à l'habitant moyen d'une ville comme Ziguinchor comme un vrai labyrinthe, présupposant qu'il a réussi à en connaître les détails. L'intervention de spécialistes paraît indispensable. Même si le délai de trois ans pour terminer la construction semble raisonnable, cette période sera souvent trop brève dans le contexte africain où l'on dispose rarement d'économies suffisantes pour couvrir les frais totaux de la construction. Les matériaux utilisés afin d'obtenir une construction durable (béton, ciment, tôle) sont souvent importés et coûtent donc chers. Par conséquent on achète les matériaux et on continue la construction au coup par coup. Tout événement entraînant des frais importants (baptême, mariage, décès) ou diminuant les revenus (stagnation des affaires, perte de poste, saison morte) peut être une raison d'arrêter les activités au chantier et de tels événements se produisent souvent dans les familles sénégalaises. Il n'est donc pas rare que la période totale pour la construction d'une maison s'étende de dix à quinze ans, phénomène généralement observé en Afrique.²

Dans la pratique pourtant le Service de l'Urbanisme qui est chargé de contrôler les chantiers, applique les normes avec une certaine souplesse, non tant par conviction d'ailleurs, mais surtout parce que le service est chroniquement et désespérément sous-équipé. Les règles relatives à l'autorisation de construire et les normes de construction ne regardent en fait qu'une couche restreinte de la population urbaine: ceux qui ont la formation et les moyens pour les appliquer. Le citoyen moyen, habitant un quartier loti comme Soucoupapaye ou une zone non lotie comme Kandialan ne s'en soucie guère. Même s'il devine la complexité de la procédure

¹ Je n'ai pas pu trouvé dans les textes le pourcentage exact de la taxe; au Service de l'Urbanisme de Ziguinchor on m'a parlé de 0,05 % du coût des travaux, ce qui me paraît très peu: si la construction d'une maison s'élève à 1 million de Fcfa, la taxe à payer serait seulement 500 Fcfa.

² Pour le Sénégal, voir Osmont 1984: 81-96.

il ne la démarre pas parce qu'il n'a pas les moyens de construire 'en dur' comme on dit. En effet, l'autoconstruction des maisons, en matériaux plus simples et moins chers, est toujours très populaire à cause de l'exécution par petites étapes, permettant d'adapter les coûts aux vicissitudes du revenu et ne créant aucun endettement.¹ Les maisons en banco crépi avec toit de tôle ondulée sont construites sans autorisation officielle. Le résultat est que l'habitant d'une telle maison est extrêmement vulnérable. Si la maison se trouve sur un terrain faisant partie du domaine national (dans un quartier non loti p.ex.) l'habitant ne possède en général aucun titre d'occupation. En cas de lotissement de son quartier le 'sauvetage' de sa maison dépend totalement de l'indulgence des autorités (ou de son influence politique sur celles-ci). Il en est de même dans un quartier loti, quand l'occupant dispose seulement d'un ticket. Et même le permis d'occuper, puisqu'il est précaire, ne lui offre qu'une protection peu sûre quand des problèmes se posent.

6. Conclusion

Cet exposé sur le dispositif juridique ne donne guère lieu à des conclusions positives quand on essaie de se mettre à la place d'un habitant moyen de Ziguinchor. Comme nous l'avons vu dans la première partie de cette étude, celui-ci continue souvent à maintenir des liens avec le monde rural tout en partageant certaines conceptions foncières dites coutumières. Il a le plus souvent une formation scolaire sommaire (s'il en a) et il dispose de faibles moyens financiers. Pour un tel citadin le régime juridique (foncier, administratif et d'urbanisme) s'avère être trop complexe pour être compris et appliqué. En effet, s'il veut accéder régulièrement à un terrain urbain et à une maison offrant des garanties suffisantes pour lui-même et sa progéniture, il se heurte en général à des problèmes et obstacles d'ordre différent.

En premier lieu les principes du droit foncier urbain sont le plus souvent contraires aux conceptions et pratiques foncières des habitants

¹ Cf. Bergh e.a.1983, notamment p. 49.

d'un quartier populaire. Pour n'en citer que quelques exemples: l'achat d'un terrain qui appartient à un 'propriétaire coutumier' est un contrat illégal; certains papiers délivrés par une instance officielle sont sans valeur juridique ou ne donnent qu'un titre précaire; même si l'on a un droit régulier sur le sol, on peut se trouver dans l'irrégularité quand la maison ne répond pas aux conditions de construire.

Les obstacles bureaucratiques sont également considérables étant donné les procédures compliquées pour obtenir un bail, un titre administratif d'occupation ou une autorisation de construire. Sans l'aide de spécialistes, la majorité des citoyens est condamnée à rester dans l'illégalité.

À part ces difficultés d'ordre légal et procédural, les couches démunies de la population se trouvent confrontées à des exigences financières auxquelles peu de Sénégalais peuvent répondre dans les délais impartis. Il s'agit non seulement des droits et redevances fonciers, mais également des coûts de construction.

Enfin, des obstacles politiques et de clientélisme existent. La politique foncière officielle ne fait pas vraiment preuve de continuité: après quelques années seulement la politique en faveur du bail emphytéotique a été relâchée et l'introduction de la vente de terrains urbains relevant du domaine de l'Etat, contraire aux principes de la Loi sur le domaine national, signifie un revirement politique important. Les problèmes politiques dans le sens de 'politique politicienne' peuvent également former un obstacle important. Même si les délégués de quartier, les fonctionnaires des différents services dont on a besoin pour obtenir les papiers officiels (cadastre, domaines et urbanisme), l'administrateur municipal et le gouverneur de la région sont en principe politiquement neutres, il est de notoriété publique que le degré de politisation de ces instances est considérable: souvent il ne suffit pas d'être du 'bon' parti, mais il faut également être de la 'bonne' tendance de ce parti.

Du côté des autorités locales, nous avons vu que la marge de manoeuvre de ceux qui comptent vraiment dans la gestion du patrimoine foncier de la ville (gouverneur, administrateur municipal et services techniques) est très limitée ce qui leur offre peu de possibilités de

développer une politique foncière et d'urbanisme adaptée aux circonstances locales.

Bref, la législation foncière, administrative et d'urbanisme présente trop d'insuffisances pour répondre de façon adéquate aux mutations sociales en cours dans une ville comme Ziguinchor où de surcroît les tensions sociales et politiques sont explosives, faits déjà exposés à plusieurs reprises.

Dans de telles circonstances les conflits fonciers risquent facilement de dégénérer en litiges. Dans le chapitre suivant je tenterai, après avoir décrit les procédures de règlement de litiges, de donner une réponse à la question de savoir quelles sont les possibilités de défense d'un habitant de Ziguinchor qui se sent menacé dans ses droits fonciers.

V. LE RÉGIME CONTENTIEUX

1. Remarques introductives

Ne serait-il pas magnifique si, après la création de tout un arsenal de règles pour l'organisation et la gestion de l'espace urbain, le législateur pouvait considérer sa mission comme accomplie: que ces règles soient claires et sans équivoque, que par la suite, l'administration chargée de les exécuter les applique conformément aux intentions du législateur et cela de telle façon que tous les acteurs en soient satisfaits et que, enfin, les administrés eux-mêmes observent ces règles fidèlement.

Malheureusement une telle situation relève de l'utopie et n'existe nulle part dans le monde. Bien sûr, grâce aux procédures démocratiques et aux techniques spécialisées du législateur la rédaction des règles généralement applicables est assortie de certaines garanties pour que ces règles soient effectivement les plus claires, réalistes et justes. Dans un domaine comme le foncier qui, pour des raisons historiques, socio-économiques, démographiques et politiques représente des enjeux extrêmement sérieux, la législation reste une affaire épineuse.

Une fois les règles établies, c'est en général l'administration qui doit les appliquer. Or, il est une pratique saine que l'administration, avant d'appliquer les règles, prenne soin d'informer les intéressés de ses intentions, de recueillir leurs avis, voire d'organiser une consultation.¹ Bref il faut que le législateur ait prévu des procédures de participation afin d'éviter dans la mesure du possible, des conflits entre l'administration et les administrés et entre les citoyens eux-mêmes.²

Nous avons vu que dans un certain nombre de cas de telles procédures existent effectivement. Ainsi l'expropriation pour cause d'utilité publique est assortie d'une procédure contradictoire qui permet à l'intéressé d'en être informé, de connaître les motifs et de formuler ses éventuelles

¹ Cf. Gautron 1978: 19,140.

² Prouzet 1982: 58-75.

objections et exigences d'indemnisation.¹ De même les procédures aboutissant à l'adoption d'un plan directeur d'urbanisme ou d'un plan de lotissement contiennent l'obligation de consulter au préalable la population concernée.² Toutes ces garanties — imparfaites il est vrai, mal ou non appliquées — ne peuvent empêcher qu'à un moment donné surgissent des conflits. Il ne suffit donc pas de créer un ensemble plus ou moins cohérent de règles mais il faut les assortir de sanctions afin de forcer les intéressés (administration et administrés) à les respecter, et de procédures administratives et répressives dans le but de régler pacifiquement les éventuels conflits. Il faut que l'individu qui se sent lésé dans ses droits (par l'administration ou par un concitoyen) puisse se faire rendre justice et il faut que le pouvoir public dispose de moyens de contrainte contre l'individu fautif ou récalcitrant.

Or dans l'Etat sénégalais — modelé à la française selon les trois pouvoirs (législatif, exécutif et judiciaire) — c'est tout d'abord le pouvoir judiciaire qui a compétence pour régler les conflits. L'organisation judiciaire au Sénégal comprend, outre la Cour suprême siégeant à Dakar, des cours d'appel, des cours d'assises, des tribunaux de première instance et des justices de paix. En 1984 les tribunaux de première instance et les justices de paix ont été remplacés par les tribunaux régionaux et les tribunaux départementaux.³ Comme mes recherches ont trait aux conflits nés et instruits avant 1984 je me limiterai ci-dessous au tribunal de première instance de Ziguinchor qui fut alors compétent pour connaître des litiges en matière foncière et immobilière.

Outre la procédure devant le tribunal il existe dans certains cas la possibilité pour l'individu de porter une affaire devant une autorité administrative: le recours administratif. Pour les conflits nés des lotissements publics il a été créé à cet effet une commission spéciale appelée communément Commission des Litiges. En vertu du Code de

¹ Loi 76-67 du 2 juillet 1976, art. 8.

² Loi 66-49, art. 2.

³ Loi 84-19 du 2 février 1984; Décret 84-1194 du 22 octobre 1984 et Décret 84-1195. Cette réorganisation a été accompagnée d'une compétence plus étendue des tribunaux régionaux et départementaux.

l'Urbanisme le Gouverneur de chaque Région est d'office président du Comité régional de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement. En tant que président il peut créer des sous-comités spécialisés dont il fixe la composition et désigne les membres.¹ C'est en application de ces dispositions que le Gouverneur à Ziguinchor a institué la Commission des Litiges. Lorsque je faisais mes recherches à Ziguinchor, en 1982 et début 1983, la Commission des Litiges avait suspendu ses réunions en attendant sa dissolution, mais j'ai pu disposer des procès-verbaux des réunions tenues en 1980 et 1981. La Commission était alors composée de fonctionnaires-techniciens, notamment les représentants des différents services et de la Police. Après les émeutes à Ziguinchor, fin 1981 et fin 1982, l'ancienne Commission des Litiges a été dissolue pour être remplacée par une nouvelle commission élargie avec des notables coutumiers et les délégués de quartier.² J'en possède également quelques procès-verbaux.

Avant de décrire les procédures devant ces instances, voyons les moyens dont disposent respectivement l'individu et l'autorité publique pour faire respecter les droits et les règles. On peut s'imaginer les trois cas de figure suivants:

1. L'individu considère que ses droits fonciers sont violés par une décision administrative, p. ex. quand il a perdu (une partie de) son terrain lors du lotissement de son quartier. Il peut alors adresser une plainte à la Commission des Litiges.³

¹ Décret 66-1076, artt. 10 et 18 (Commissions régionales de l'Urbanisme et sous-commissions spécialisées) ; Décret 72-1297, artt. 15 et 18 (Commissions régionales de l'Urbanisme et de l'Environnement et sous-comités spécialisés) ; Décret 81-803 bis, artt. 14 et 17 (Commissions régionales de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement et sous-comités spécialisés).

² Je ne possède pas l'arrêté créant la première Commission; la Commission des Litiges élargie a été instituée par arrêté du gouverneur, no. 60/GC/AA du 8 juillet 1983.

³ En principe une deuxième voie lui est ouverte, à savoir le recours contentieux; à la différence du recours administratif (comme celui devant la Commission des Litiges), le recours contentieux est porté devant une autorité juridictionnelle à savoir le tribunal de première instance (depuis 1984 le tribunal régional). On peut choisir l'une ou l'autre voie ou même cumuler les deux recours. Pour plus de détails voir Bockel 1978: 431 e.s. Pour autant que je sache le recours contentieux n'a pas ou

2. L'autorité publique considère que l'individu ne respecte pas les règles. Il s'agit de deux cas fréquents: l'individu occupe sans titre valable un terrain faisant partie soit du domaine national, soit du domaine privé de l'Etat. En ce cas c'est le tribunal de première instance qui est compétent en vertu de l'article 423 du Code pénal (occupation illicite). En deuxième lieu il peut arriver que quelqu'un construit sur son terrain une maison sans autorisation préalable de l'autorité administrative, ce qui constitue une violation des articles 9 et 12 du Code de l'Urbanisme, partie législative. De nouveau c'est le tribunal de première instance qui doit trancher.
3. L'individu se sent lésé dans ses droits fonciers par les activités d'un concitoyen, p. ex. lorsque le terrain sur lequel il prétend posséder un titre légal est occupé (ou réclamé) par un tiers. Dans ce cas il peut adresser une plainte soit à la Commission des Litiges (si le conflit est né d'un lotissement), soit au tribunal de première instance (en vertu de l'article 423 du Code pénal: occupation illicite). Au cas où un conflit a dégénéré, p. ex. quand quelqu'un s'introduit avec violence dans la maison d'autrui ou, pire, essaye de la détruire, il s'agit d'un délit sur lequel le Tribunal de première instance doit statuer (art. 164,1 et 409 du Code pénal).

On peut schématiser ces trois cas de figure de la façon suivante (voire tableau 9 ci-dessous).

Je traiterai maintenant trois cas concrets que j'ai pu étudier à Ziguinchor et qui sont à mon avis les plus représentatifs.

Il s'agit d'abord du litige entre Amadou Traoré et Marie Sané, dans lequel Traoré se sentant lésé dans ses droits par Sané la traduit devant le tribunal. Dans la deuxième affaire c'est l'administration qui interpelle le juge ayant constaté que Mady Sow était en train de construire une maison sans autorisation. Et enfin je traiterai le problème de Doudou Goudiaby à propos de l'attribution d'une parcelle lors du lotissement et qui est réglé

rarement été utilisé dans les litiges concernant le lotissement. En tout cas je n'en possède pas de données, raison pour laquelle je ne le traiterai pas ici.

Tableau 9: moyens juridiques en cas de conflit

Parties	Instance	Article
1. Individu contre l'administration	Commission	Arrêté du gouverneur
2. Administration contre un individu	Tribunal 9 et 12 CU ²	423 CP ¹
3. Individu contre individu	Commission ou Tribunal 423 CP 164,1+409 CP	Arrêté du gouv.

par la Commission des Litiges.

La description de ces cas servira essentiellement à expliquer en grandes lignes comment se déroulent les procédures. Une sélection des décisions foncières, ci-après, me permettra de traiter la jurisprudence sur le fond.³

2. La procédure devant le tribunal

Occupation illicite: Amadou Traoré contre Marie Sané

Les faits: Lors du lotissement du quartier Peyrissac, en 1977, la Commission de Distribution des Lots a attribué un lot à Amadou Traoré. Celui-ci accomplit tous les actes pour avoir un permis d'occuper (voir ci-dessus). Lorsqu'il se présente sur le terrain qui lui a été attribué il trouve toutefois que celui-ci est encore occupé par Marie Sané. Celle-ci soutient que le terrain appartient à feu son père, qui d'ailleurs y a construit une

¹ CP = Code Pénal.

² CU = Code de l'Urbanisme.

³ Les cas traités viennent de dossiers que j'ai pu consulter au Greffe du tribunal de première instance et à la Gouvernance de Ziguinchor. Les faits et citations relevés sont authentiques; les noms de personnes, par contre, sont fictifs.

maison en banco. Elle-même y est née et elle n'a pas du tout l'intention de quitter sa maison d'autant moins qu'elle n'a pas reçu de lot en compensation. Traoré essaie encore de régler l'affaire par l'intermédiaire des notables du quartier, mais en vain. Début 1980, il décide donc d'emprunter la voie judiciaire. A partir de ce moment la procédure répressive commence. Quelles en sont les différents étapes?

La procédure: Comme nous pouvons le constater, l'action d'Amadou Traoré contre Marie Sané est basée sur l'article 423 du Code pénal qui est libellé comme suit:

'Quiconque aura cultivé ou occupé d'une manière quelconque un terrain dont autrui pouvait disposer, soit en vertu d'un titre foncier, soit en vertu d'une décision administrative ou judiciaire, sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende qui ne saurait être inférieure à 50.000 francs.'

Après l'entrée en vigueur de la Loi sur le domaine national un deuxième alinéa a été ajouté:

'Sera puni des mêmes peines quiconque aura occupé sans droit une terre faisant partie du domaine national ou immatriculée au nom de l'Etat ou d'une collectivité publique ou aura conclu ou tenté de conclure une convention ayant pour objet une telle terre.'¹

Traoré qui dispose d'une décision administrative (le permis d'occuper) ayant trait à une terre immatriculée au nom de l'Etat (le quartier Peyrissac qui est objet d'un plan de lotissement) pourra donc invoquer l'article 423 CP et déclencher un procès. A cette fin il écrit une lettre au Procureur de la République, dans laquelle il explique sa plainte contre Marie Sané. Il n'existe aucune exigence stylistique. Ainsi Traoré écrit entre autres: 'Cher Monsieur le Procureur, je compte sur votre équité... etc.' En même

¹ La fin de cet article vise notamment l'interdiction de vendre un terrain du domaine national ou de l'Etat. Le second alinéa a été inséré au Code pénal par la Loi no. 66-16 du 1er février 1966.

temps il s'adresse à la Police et lui demande de dresser un procès-verbal pour constater l'infraction. Notons qu'il aurait pu se contenter de l'une ou de l'autre de ces actions pour déclencher la procédure.¹

Comme Traoré ne sera pas satisfait de la seule condamnation éventuelle de Marie Sané mais qu'il vise également à ce qu'elle quitte le terrain litigieux, il se constitue en outre *partie civile* (art. 3,1 CPP). Par l'action civile le plaignant demande la réparation du dommage causé par l'infraction. Il ne s'agit pas seulement d'obtenir des dommages et intérêts, mais aussi d'obtenir une mesure tendant à faire cesser la situation de fait résultant de l'infraction. Dans ce cas précis Traoré demande une mesure lui permettant d'occuper son lot.² Ce faisant il doit d'ailleurs consigner au greffe une somme fixée par le juge et présumée nécessaire pour les frais de la procédure (art. 79 CPP).

Maintenant la police peut, sous la responsabilité du Procureur de la République, procéder à des enquêtes préliminaires: elle peut entendre des témoins et, sous certaines conditions, elle pourrait même retenir Marie Sané à sa disposition (artt. 67-69 CPP). Après les enquêtes le Procureur de la République saisit le juge d'instruction en lui transmettant le dossier constitué jusqu'ici. Notons que si Traoré n'avait pas, en tant que victime, lui-même porté plainte, mais que le Procureur avait été averti par la police ou par quelqu'un d'autre, le Procureur aurait été libre de poursuivre ou non l'affaire.³

Le juge d'instruction dispose de compétences plus larges que le Procureur: il peut décider de descendre sur les lieux, demander l'avis d'un expert (p.ex. le chef d'un service technique: Domaines, Cadastre ou autre), procéder à des perquisitions et à des interrogatoires des parties et de témoins (art. 70 e.s. CPP). Dans ce cas-ci le juge s'est contenté d'entendre Traoré, Sané et le voisin de Sané comme témoins. Au dossier s'ajoutent maintenant les différents procès-verbaux (P.V. d'interrogatoire

¹ Cf Sile 1981/1982: 160-161.

² Art. 76-82 Code de Procédure Pénale. On parle alors de 'restitutions', Cf. Sile 1981/82: 169 e.s. qui analyse les détails, les avantages et les désavantages de l'action civile.

³ Sile 1981/82: 162.

de première comparution, P.V. d'interrogatoire et P.V. de Déposition de témoin).

Traoré qui, en tant qu'ancien commerçant dispose de moyens, s'est fait accompagner au Tribunal par son avocat. Quant à Marie le juge d'instruction lui a dit qu'elle a le droit de choisir un conseil ou non (art. 101 CPP). Comme elle n'a pas de revenus réguliers, elle renonce à l'assistance d'un avocat.¹ Par contre, comme les interrogations se font en français, la langue officielle aux Tribunaux, et que ni Marie, ni le témoin ne dominent suffisamment cette langue, le juge a fait appel à un interprète (art. 92 CPP).

Le Tribunal de Ziguinchor a en principe un seul interprète assermenté. Au début des années 1980 c'était un vieux Diola qui avait été recruté en 1952 par les Français. C'était un de ces hommes retors qui, sans formation juridique, connaissait le milieu judiciaire comme sa poche. Pendant les audiences publiques au Tribunal il se comportait parfois plutôt comme 'l'homme du droit' que comme le secours de l'inculpé. Tantôt il prenait un air supérieur tantôt un air désintéressé. Ses traductions n'étaient pas toujours littérales: parfois il 'interprétait' en utilisant en français des concepts juridiques, ce qui explique le style officiel et plus ou moins standardisé des procès-verbaux. Il était frappant que p. ex. pendant une matinée d'audience il faisait l'interprétation en cinq langues différentes apparemment sans aucune peine.²

Devant le juge d'instruction Marie Sané a déclaré entre autres:

'Je suis formelle. Le lot qui est l'objet de mon différend avec Traoré m'était initialement attribué lors de la distribution des lots en 1977. A l'époque je ne m'étais pas occupée des différentes pièces comme

¹ En tant que partie civile Traoré est libre de prendre un avocat; quant à la renonciation de l'inculpé celle-ci doit être expresse, Cf. Sile 1981/82: 205. Seulement en cas de crime (c'est-à-dire susceptible d'un emprisonnement minimum de cinq ans, ce qui ne s'applique pas ici) ou s'il s'agit d'un mineur, l'assistance d'un avocat est obligatoire et le juge peut commettre d'office un avocat. L'assistance judiciaire gratuite peut être demandée au Ministre de la Justice quand on peut prouver l'absence de moyens, Cf. Sile 1981/82: 219.

² J'ai traité la problématique linguistique dans un contexte plus large dans Hesseling 1981.

le permis d'occuper et l'autorisation de construire. Jusqu'au jour où M. Traoré m'a envoyé les notables du quartier me sommant de quitter les lieux, aucun autre lot ne m'a été proposé, alors que celui que j'occupais depuis plusieurs années et sur lequel je suis née de même que mes frères et soeurs venait de m'être arraché. Devant de tels faits qui à mon avis sont injustes je ne me suis pas exécutée et continue à habiter mon lot.'

Traoré, par contre, a transmis au juge d'instruction une photocopie de son permis d'occuper dûment signé.

Dès que le juge d'instruction a réuni les informations dont il croit avoir besoin il procède à la clôture de l'instruction préparatoire par une ordonnance de non-lieu (quand les charges contre l'inculpé sont insuffisantes pour le poursuivre) ou une ordonnance de renvoi devant le tribunal correctionnel. Dans l'affaire contre Marie Sané le juge d'instruction considère avoir réuni assez d'éléments accablants pour poursuivre la procédure et il décide de rendre une ordonnance de renvoi devant le tribunal correctionnel.

Contrairement à la procédure d'instruction, la procédure devant le tribunal correctionnel est orale, publique et contradictoire. Le principe du déroulement contradictoire implique la liberté pour chacune des parties de faire connaître tout ce qui est nécessaire au succès de sa demande ou de sa défense. Il impose que toute démarche, toute présentation au juge d'une pièce ou d'une preuve par l'adversaire soit portée à la connaissance de l'autre partie et librement discutée à l'audience. Le respect de ce principe du déroulement contradictoire est la condition indispensable de la liberté de la défense.¹

L'audience contre Marie Sané a eu lieu un vendredi-matin, le jour habituel du Tribunal de Première Instance, qui tient en principe audience une fois par semaine. La salle d'audience était bien remplie; d'ailleurs, comme les portes et les fenêtres restent largement ouvertes, il y a fréquemment des passants qui s'arrêtent un moment et s'accourent à la fenêtre pour suivre une partie des débats. Après l'entrée des parties, du

¹ Guillen & Vincent 1974: 95-96.

juge et du Procureur de la République (ces derniers dans leurs habits cérémoniels) le juge ouvrait l'audience.¹ On a commencé par la lecture des procès-verbaux déjà enregistrés. Ensuite le juge a pris la parole, il a appelé les parties devant le box des accusés et a interrogé le témoin. Les deux antagonistes n'ont d'ailleurs fait que répéter les déclarations enregistrées par la police et le juge d'instruction. Ensuite ce fut au tour du Procureur de la République de tenir son réquisitoire. Après la plaidoirie de l'avocat le juge a statué.

Comme les jugements sont plus ou moins uniformes quand il s'agit d'une procédure en vertu de l'article 423 CP voici, à titre d'exemple, un extrait de la décision rendue contre Marie Sané.

'Le Tribunal,
Vu les pièces du dossier;
(...)

Attendu que le lot qui fait l'objet du différend appartient au père de Marie Sané selon ses propres déclarations;

Attendu que Sané précise en outre qu'un bâtiment a été érigé où elle vit et que, par conséquent, elle ne pouvait l'évacuer;

Attendu que l'occupation de Sané est irrégulière du fait que celle-ci n'est soutenue d'aucune autorisation quelle qu'elle soit, qu'en effet tous les terrains avaient été placés sous la direction de l'Etat en raison de la loi sur la réforme foncière;

Attendu qu'à partir de ce moment, l'Etat a procédé à une nouvelle redistribution des lots; que de ce fait Traoré a été le bénéficiaire légal de ce lot;

Mais attendu que Sané conteste le titre de Traoré sur le terrain et refuse de le quitter à moins qu'elle soit endommagée;

Attendu que ces faits constituent le délit d'occupation illégale de terrain qui lui est reproché;

¹ Comme en Europe, les habits des magistrats pendant l'audience sont prescrits obligatoirement, cf. art. 39 de l'Ordonnance 60-47 du 9 novembre 1960: le juge porte une toge noire, une toque bordée de velours noir et une cravate de baptiste blanche plissée et le Procureur une toge noire et une toque ornée d'un galon d'argent.

qu'il y a lieu de déclarer Marie Sané coupable dudit délit et lui faire application de l'article 423 du CP;

Mais attendu qu'il existe dans la cause des circonstances atténuantes qui permettent au Tribunal de faire application au prévenu des dispositions à l'article 433 du Code pénal.¹

Par ces motifs:

Déclare Marie Sané atteinte et convaincue des faits à elle; (...)

La condamne à six mois d'emprisonnement ferme; 50.000 F d'amende ferme;

Statuant à des fins civiles:

La condamne en outre au remboursement des frais liquidés à la somme de 2390 F et ce non compris les charges de timbre et d'enregistrement;

Dit que Mamadou Traoré occupera la parcelle qui lui a été attribuée par la Commission d'Attribution;

Fixe au minimum la durée de la contrainte par corps.'

Il existe bien sûr des voies de recours contre le jugement. Marie Sané peut, notamment, faire appel contre sa condamnation en écrivant dans le délai de quinze jours une lettre au greffe du Tribunal. L'exécution de sa peine sera alors suspendue jusqu'à la décision d'appel.²

Le cas décrit ici nous montre que, dans un litige foncier entre deux individus, le juge peut condamner quelqu'un pour occupation illicite (ou illégale). Si, en même temps, le plaignant se constitue partie civile le juge peut également rendre une décision permettant au plaignant d'occuper effectivement son terrain. Pour être sûr que les décisions seront exécutées — notamment la condamnation à l'amende, aux frais et à la restitution du terrain — le juge peut prononcer la contrainte par corps, ce qui veut dire

¹ Il s'agit de la possibilité de réduire considérablement les peines prévues par la loi.

² Si le jugement est rendu par défaut, c'est-à-dire en l'absence de l'accusé, celui-ci dispose sous certaines conditions d'un droit d'opposition. L'opposition a également un effet suspensif. Le tribunal doit alors se prononcer à nouveau, cette fois-ci en présence de l'opposant. Quant à la procédure d'appel, elle est presque pareille à la procédure décrite ci-dessus. Le pourvoi en cassation, ouvert après l'appel, se fait auprès de la Cour suprême qui juge seulement du point de vue du droit. Cf. Sile 1981/82: 228 e.s.

que Marie Sané peut être incarcérée pour une durée limitée quand elle refuse de payer ses dettes ou de libérer le terrain.¹

Comme la loi sur le domaine national de 1964 a définitivement abrogé les droits ‘traditionnels’ sur un terrain, le juge n’a dès lors plus de pouvoir pour faire valoir de tels droits. Même dans le cas de Marie Sané, qui au moment du jugement avait 52 ans et était née dans la maison qui se trouve sur le terrain litigieux, ses droits non écrits doivent obligatoirement céder devant le titre écrit et dûment signé de Traoré. Ici le juge a légèrement fait jouer l’ancienneté des droits de Marie Sané en appliquant des circonstances atténuantes.

Un autre moyen dont dispose le juge est de prononcer une condamnation avec sursis, ce qui veut dire que si pendant le délai de cinq ans à partir du jugement le condamné n’a pas encouru une autre condamnation, la peine ne sera pas exécutée.

Construction sans autorisation: Le Chef de l’Urbanisme contre Mady Sow

Les faits: Mady Sow est un jeune mécanicien toucouleur qui loue depuis des années une chambre dans le quartier de Santhiaba. Lorsque son ami lui annonce qu’il y a des parcelles à vendre à Belfort, une zone non lotie, et que les prix sont raisonnables, Mady Sow — qui rêve de se marier et d’avoir un véritable chez soi — décide de dépenser ses économies et achète un terrain. Fauché, il l’utilise pendant quelques années comme jardin de légumes, mais en 1982 il a reconstitué un petit capital et commence à construire une maison. Les travaux avancent petit à petit, mais un jour le mauvais sort frappe à sa porte. Pendant sa visite hebdomadaire dans les quartiers de Ziguinchor, l’agent du Service de l’Urbanisme a eu, comme le formule amèrement Mady Sow ‘un accès de conscience professionnelle et de zèle’: en voyant le chantier il s’est

¹ Cf. art. 39 CP: ‘L’exécution des condamnations à l’amende, aux restitutions, aux dommages-intérêts et aux frais, pourra être poursuivie par la voie de la contrainte par corps.’ Pour la procédure et la durée voir les articles 709-720 du CPP.

renseigné auprès du délégué de quartier pour savoir si la construction se faisait légalement, c'est-à-dire avec autorisation. Mady Sow reçoit par la suite une mise en demeure d'arrêt des travaux. Un mois plus tard l'huissier lui délivre une citation de comparaître devant le Tribunal de Première Instance.

La procédure: Mady Sow est poursuivi en vertu des articles 9 et 12 du Code de l'Urbanisme. L'article 9 stipule entre autres que:

'Sur le territoire des communes,(...) nul ne peut entreprendre une construction de quelque nature qu'elle soit, ou apporter des modifications à des constructions existantes sans avoir obtenu une autorisation de construire délivrée par l'autorité administrative.(...)'¹

L'infraction à cet article est punie par l'article 12 du même Code. La sanction consiste dans une amende de 20.000 à 2.000.000 francs, et lorsque la construction illégale est constatée dans une zone non lotie il est possible d'infliger en plus un emprisonnement de six mois à deux ans.²

Comme nous le remarquons, le contrôle des constructions dans les quartiers se fait en général par les agents du Service régional de l'Urbanisme. Ce 'droit de visite' comme on l'appelle est réglé par l'article 109 de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.³ Dans une étude sur l'autorisation de construire Gadiaga démontre que le droit de visite, puisqu'il comporte une atteinte à l'inviolabilité du domicile, devrait être réglé dans une loi; les dispositions relatives au droit de visite sont donc illégales tant qu'elles se trouvent dans un décret.⁴

Quand un agent de l'Urbanisme a des soupçons concernant un chantier il laisse, quand il s'agit d'une zone lotie, une convocation à l'intéressé lui enjoignant de se présenter au service muni de son

¹ Loi 66-49 du 27 mai 1966.

² L'article 12 du Code de l'Urbanisme (loi 66-49) a été remplacé par la Loi 79-78 du 28 décembre 1979.

³ Décret 66-1076 du 31 décembre 1966.

⁴ Gadiaga 1984: 574-577; Art. 56 de la Constitution stipule en effet que l'atteinte à une liberté relève du domaine exclusif de la loi.

autorisation de construire. En zone non lotie il fait, comme nous l'avons vu, une mise en demeure d'arrêt des travaux. Si les sommations restent sans réponse l'agent dresse un Procès-Verbal d'Infraction et le transmet au Procureur de la République, qui déclenche la procédure répressive.¹ Avant le jugement définitif le tribunal peut, après avoir entendu l'intéressé et l'agent de l'Urbanisme, ordonner l'interruption des travaux, même s'il n'y a pas d'urgence.

Bien que Mady Sow se sente mal à l'aise, il ne réagit pas et quelques semaines plus tard il reçoit l'assignation de comparaître devant le Tribunal de Première Instance. Il s'y retrouve face en face avec le Chef du Service de l'Urbanisme qui s'est constitué partie civile afin d'obtenir que le juge ordonne à Mady Sow, à titre de mesure complémentaire, de démolir la maison en construction. L'agent de l'Urbanisme justifie son intervention entre autres en disant:

'Monsieur Sow, demeurant chez Mme. N. à Santhiaba, a entrepris la construction en banco d'un bâtiment à usage d'habitation sans autorisation préalable de l'autorité administrative. Malgré nos avertissements et nos sommations d'arrêter les travaux, Monsieur Sow, imitant ses prédécesseurs, a plutôt continué ses constructions; ces faits constituent des antécédents graves pour cette zone non lotie et pour la ville de Ziguinchor et doivent être punis comme une infraction à la loi.'

L'audience, qui se déroule comme toute affaire répressive, est de courte durée, d'autant plus que Mady Sow, qui n'a pas fait appel à un avocat, n'a rien de sérieux à objecter contre l'accusation. Son excuse — 'Pour une maison en banco, personne à Ziguinchor ne demande l'autorisation; j'ai fait comme tout le monde et d'ailleurs je n'y vois pas de mal.' — tombe dans l'oreille d'un sourd. Le tribunal condamne Mady Sow à une

¹ Artt. 111-112 du Décret 66-1076 du 31 décembre 1966. Gadiaga, cité ci-dessus, constate ici également une illégalité, l'initiative des poursuites pénales appartenant en principe au ministère public. En plus il juge cette règle comme inopportune car 'laisser à l'autorité administrative le soin de choisir discrétionnairement ceux des contrevenants qui seront poursuivis devant le juge répressif, comporte indéniablement un gros risque d'arbitraire.' (Gadiaga 1984: 577).

amende de 5000 francs ferme, et conformément à la requête de l'Urbanisme, ordonne la démolition des constructions édifiées en contravention aux dispositions des articles 9 et 12 du Code de l'Urbanisme et la remise en état des lieux aux frais du prévenu.

En étudiant les dossiers concernant la construction sans autorisation préalable, certains points frappent aux yeux. Tout d'abord le nombre de dossiers relevés sur une période de trois ans semble être extrêmement limité (20 au total!) comparé à l'activité impressionnante de construction à Ziguinchor. Je ne possède pas de données exactes sur le nombre de demandes reçues annuellement à l'Urbanisme et le nombre de constructions en cours chaque année dans la ville de Ziguinchor. Mais je suppose que la situation est nettement pire que dans la Région de Dakar, dont Giadiaga (1984: 581) décrit la situation comme suit:

'Le Service Régional de l'Urbanisme de la région de Dakar enregistre annuellement environ 2.500 demandes d'autorisation de construire, celles-ci étant satisfaites à plus de 75%. Ce chiffre atteint à peine dans cette région la moitié des constructions (constructions neuves et modifications de constructions existantes) entreprises chaque année et estimée à plus de 5.500. Dans les autres régions, malgré le faible taux d'urbanisation les constructions assujetties à l'exigence de l'autorisation administrative ne cessent de s'accroître. Pourtant sur les chantiers en cours, il est rare et même exceptionnel de voir le panneau indiquant que l'autorisation de construire requise a été délivrée. L'honnêteté la plus élémentaire conduit donc à la constatation que l'institution de l'autorisation de construire n'est pas entrée dans les moeurs des Sénégalais. De fait, c'est là un constat qui est dressé par les services mêmes du Ministère de l'Urbanisme.'

On ne peut que souscrire entièrement à la constatation de M. Gadiaga en y ajoutant que la poursuite effective de l'infraction 'construire sans autorisation' contient par conséquent un élément d'arbitraire. Etant donné les moyens insuffisants des services de l'Urbanisme il n'y a aucun contrôle systématique des chantiers en cours. La probabilité d'être pris est donc extrêmement faible. Cette tendance est certainement renforcée par

le sentiment exprimé par Mady Sow que, dans la conscience des hommes, contruire sans autorisation ne constitue pas un mal en soi. En l'espèce, la règle de droit s'écarte de façon évidente des moeurs.

Contrairement aux dossiers fonciers ordinaires (conflits sur l'attribution d'une parcelle), les dossiers concernant la construction sans autorisation sont très sommaires (ne contenant en général que le P.V. d'Infraction, les assignations à prévenue et à partie civile et le jugement) et ils sont jugés dans un délai relativement court (souvent en quelques mois seulement). Généralement il s'agit en effet de cas simples qui ne demandent pas de la haute voltige juridique.

Quant aux décisions judiciaires, elles sont toutes quasiment similaires: je n'ai vu aucune condamnation d'emprisonnement, les amendes sont le plus souvent avec sursis et ne dépassent pas les 20.000 francs, mais la mesure complémentaire de démolir les constructions est par contre de règle. Je n'ai d'ailleurs pas pu contrôler dans quelle mesure les condamnés obéissent à cet ordre de démolition.

3. La procédure devant la Commission des Litiges

Doudou Goudiaby contre Soukaina Coly

Les faits: Doudou Goudiaby a hérité de son père, décédé en 1964, un terrain à Niéfoulène que celui-ci venait d'acheter. Après la mort de son père, Doudou Goudiaby a voulu construire une maison, mais aux différents services où il se renseignait afin de rester dans la légalité, on lui conseillait vivement de ne rien entreprendre et d'attendre le lotissement imminent du quartier. Il a donc confié le terrain à ses deux beaux-frères qui l'utilisaient entretemps pour la culture d'arachides, de maïs et de légumes. En 1978 le lotissement de Niéfoulène a enfin lieu: le terrain est délimité, reçoit un numéro et est attribué à Madame Soukaina Coly.

Celle-ci habitait à Soucoupapaye où sa famille nombreuse occupait une large parcelle sur le terrain destiné à l'école. La Commission de Distribution des lots a recasé la famille déguerpie en affectant trois lots aux différents membres adultes. Parmi ces lots se trouve le terrain

litigieux mis au nom de Soukaina Coly, qui ensuite l'a donné à une cousine nécessiteuse, Fatou Dieme.

Quand la saison des pluies approche de nouveau, les deux beaux-frères de Doudou Goudiaby s'appêtent à préparer le sol, mais à leur grande surprise ils trouvent le terrain transformé en chantier: les contours d'une maison à trois pièces sont déjà visibles. Ils avertissent Doudou Goudiaby qui se renseigne chez le chef du quartier. Celui-ci lui apprend que le terrain paraît être vendu par Soukaina Coly à une autre dame. Le chef du quartier tente encore de réunir toutes les personnes concernées afin de trouver une conciliation, mais les deux femmes refusent. Doudou Goudiaby dépose alors une plainte auprès de la Commission des Litiges.

La procédure: Dans une lettre adressée à la Gouvernance, Doudou Goudiaby expose son problème et formule la plainte, ce qu'il peut faire sans aucune formalité et dans ses propres paroles. Doudou, étant analphabète, a fait appel à un écrivain public qui a résumé son récit dans une lettre écrite sur une feuille de cahier. Il y précise également qu'il a des témoins pouvant confirmer ses déclarations. Il remet lui-même la lettre à la Gouvernance. Quelques mois plus tard Doudou Goudiaby et ses deux témoins reçoivent une convocation de se présenter un tel jeudi à 9 H 30 dans la Salle des Conférences de la Gouvernance.

Quand ils s'y rendent à l'heure convenue ils y trouvent les membres de la Commission composée cette fois-ci de l'adjoint administratif au Gouverneur (président), d'un agent de l'Urbanisme (rapporteur), du chef du Cadastre et de l'officier de Police (membres), ainsi que Soukaina Coly accompagnée, elle aussi, d'un témoin.¹

En ouvrant la séance, le président donne lecture de la plainte. Après avoir donné à Doudou Goudiaby l'occasion de compléter ses déclarations, la parole est donnée à Soukaina Coly. Celle-ci confirme qu'elle a été l'attributaire de la parcelle litigieuse et qu'elle l'a donnée gratuitement à sa cousine:

'Elle est veuve et tous les biens de son feu mari ont été vendus et

¹ Il s'agit ici de l'ancienne Commission des Litiges dans laquelle les notables et les délégués de quartier ne sont pas encore représentés, voir plus haut.

l'argent distribué aux héritiers. Nous restons ses seuls parents sur qui elle compte pour être hébergée avec ses enfants et c'est pour cette raison que je lui ai donné mon lot qu'elle est en train de mettre en valeur.'

Le président de la Commission demande ensuite des précisions aux différents témoins. Les deux beaux-frères de Doudou Goudiaby appelés comme témoins, répètent qu'ils ont toujours utilisé le terrain pour y faire de la culture et qu'il n'y a jamais eu de maison, ni d'arbres fruitiers sur le terrain. Le témoin de Soukaina Coly est sa nièce, Fatou Dieme, qui présente un acte officiel de donation du terrain, dûment légalisé à la Mairie et enregistré à l'Inspection des Domaines.

Après avoir entendu les réponses aux différentes questions posées par les membres de la Commission, le président demande aux intéressés de se retirer pour mieux délibérer. La décision de la Commission ne se fait pas tarder.¹

'Monsieur Doudou Goudiaby ne détient aucun papier justifiant l'achat du terrain par son père, terrain faisant partie actuellement des terres du Domaine national. Depuis 1963 jusqu'à nos jours, le terrain ne connaît pas une quelconque mise en valeur, ni par une maison en matériaux précaires, ni par des arbres fruitiers.

Le lot a été attribué par une Commission administrative pour recaser un des membres d'une grande famille déguerpie.

La vente déclarée par le plaignant n'a été justifiée ni par un acte, ni par un témoin alors que l'acte de donation a été présenté dans les formes réglementaires.

En conséquence, le président a donné les conclusions suivantes:

— Mise en garde à Monsieur Doudou Goudiaby de cesser toute prétention sur le lot litigieux et de formuler au besoin une demande de parcelle adressée au Gouverneur de la Région.

¹ En cas de complexité du problème la Commission peut suspendre une affaire et décider de descendre sur les lieux ou d'entendre un expert ou un autre témoin. En 1983 il a été créé une sous-commission de sages (notables traditionnels) à qui on pouvait soumettre pour avis des questions extrêmement épineuses.

— Mise en demeure à Madame Soukaina Coly d'inviter sa cousine d'arrêter les travaux de construction non autorisés et de déposer au Service de l'Urbanisme un dossier de régularisation.'

'Gros-Jean comme devant', Doudou Goudiaby quitte après deux heures de séance la Gouvernance, tandis que Fatou Dieme, soulagée, s'appête à plonger dans la matière complexe des autorisations à construire.

Il est encore à noter que, contrairement aux audiences du tribunal, les réunions de la Commission des Litiges ne sont pas publiques et que la Commission ne dispose pas d'interprète. Selon mes informations la procédure se déroule normalement en français, tandis que le wolof peut fonctionner comme deuxième langue. Si cela s'avère nécessaire, les différents membres de la Commission se débrouillent pour traduire certains propos faits dans une langue vernaculaire en français et vice versa.

La Commission ne se réunit en principe qu'après avoir reçu une plainte écrite. C'est sur cette base qu'elle appelle les parties et les témoins qui, pourtant, ne sont pas obligés de comparaître. Ils ne sont pas non plus entendus sous serment.

Maintenant que l'appareillage juridique en matière foncière et urbanistique a été décrit dans ses grandes lignes, il y a lieu d'examiner sur le fond quelques problèmes tranchés par les deux instances judiciaire et administrative.

4. Jurisprudence foncière: l'exclusion des 'sans papiers'

Le dépouillement des Archives du Tribunal de Première Instance de Ziguinchor sur les années 1980 et 1981 permet de dénombrer 32 dossiers concernant des conflits fonciers en milieu urbain. Vingt de ces dossiers avaient trait aux constructions sans autorisation. Comme ces dossiers sont, comme je l'ai expliqué ci-dessus, très sommaires, les données que l'on peut en tirer sont insuffisantes pour une analyse sur le fond. Le

dossier le plus complet a été décrit dans la partie précédente et n'incite pas à des réflexions complémentaires.

Les douze autres dossiers concernent tous l'occupation illicite. Ils sont en général assez riches en détails. Dans certains cas, j'ai eu l'occasion d'approfondir les situations en parlant avec une ou plusieurs parties. Finalement, quatre dossiers ont été sélectionnés pour une analyse plus complète.

Les affaires tranchées par la Commission des Litiges sont beaucoup plus nombreuses: sur la même période une centaine environ. Ce nombre lié à l'absence de documents suffisants (il n'existe en général que les lettres introduisant la plainte et les procès-verbaux des réunions) m'empêchent de décrire ces cas en détail. Pour des raisons de présentation, j'ai cherché des dénominateurs communs qui me permettent de les répartir en trois catégories.

Enfin, il est à noter que les litiges étudiés ici ne concernent pas le quartier de Soucoupapaye décrit au chapitre III. En effet, dans les archives du tribunal, je n'ai trouvé aucun dossier sur un conflit qui se soit déroulé dans ce quartier (le lotissement y étant encore trop récent au moment de mes recherches).

Jurisprudence du Tribunal

1. La femme divorcée

Lors du lotissement de Peyrissac en 1976, Magatte NGom, fonctionnaire et jusqu'alors locataire, est le bénéficiaire d'une parcelle où il fait construire une maison spacieuse à sept pièces. Comme il convient à un fonctionnaire il se pourvoit aussi bien d'un permis d'occuper que d'une autorisation de construire. En 1980 il divorce de sa femme Oumou et il vend sa maison à Cheikh Ba pour la somme de 650.000 Fcfa.

Après le départ de son ex-époux, qui a été transféré à Dakar, Oumou et ses quatre petits enfants restent pourtant dans la maison à Peyrissac. Son calme sera rudement troublé au moment où le nouvel acquéreur de la maison se présente et lui somme de libérer la maison. Pour comble de

malheur Oumou se trouve enceinte de son cinquième enfant. Elle prétend ignorer tout de la vente et refuse de partir. Cheikh Ba ne se sent pas concerné par les problèmes personnels de la dame et il porte plainte contre elle en vertu de l'article 423 du Code Pénal.

Quand Oumou, lors des interrogatoires, est confrontée avec l'acte de vente elle baisse le ton et demande un délai en raison de sa situation. Le juge lui octroie indulgemment quinze jours pour trouver une solution. Passé ce délai Oumou ne peut présenter aucune preuve d'avoir avancé et Cheikh Ba s'adresse de nouveau au juge qui, cette fois-ci, montre moins de clémence et prononce une détention préventive pour cause d'occupation illicite. Un mois plus tard elle se rend à l'évidence et elle est libérée.

A première vue l'issue de cette affaire pour Oumou pourrait heurter nos sentiments de justice et surtout d'émancipation. En effet, l'impression qu'une femme divorcée se trouve sans droit paraît s'imposer. Une telle conclusion est pourtant superficielle; après le divorce il existe d'autres voies judiciaires (relevant du droit civil) pour partager les biens entre les anciens partenaires. En l'espèce les données sont insuffisantes pour juger dans quelle mesure Oumou est une victime injustifiée de son ex-époux. Au cas où celui-ci fut le seul propriétaire de la maison il était habilité à la vendre, puisqu'il disposait de tous les actes nécessaires (décision administrative lui conférant droit d'occuper la parcelle; autorisation de construire la maison). Une fois payé le prix d'achat, l'acquéreur devait avoir gain de cause.

Le comportement un peu naïf de Oumou me paraît pourtant assez représentatif de l'attitude d'une majorité de femmes illettrées en ville. Bien qu'elle ne dispose d'aucun document justifiant ses droits sur la maison, elle se sent parfaitement autorisée d'y rester puisqu'elle l'habite depuis des années et elle a la charge des enfants. Dans le cas présent l'obstination de Oumou pourrait découler du contexte urbain. En milieu rural, une femme seule, divorcée, enceinte et avec quatre enfants sur le bras, pourrait plus facilement faire appel à des rapports de solidarité sociale. Dans une ville plus anonyme une femme illettrée qui ne connaît pas les règles de la loi moderne (en l'espèce le droit civil et le droit

foncier urbain) se trouve dans une position très vulnérable.¹

2. L'acte de vente inopérant

Dans ce cas également il s'agit d'une parcelle dans le quartier Peyrissac. Lors du lotissement en 1976 la parcelle de Moussa Badiane est attribuée à quelqu'un d'autre et lui-même a reçu en compensation le lot litigieux. Cependant ce lot se trouve être occupé par Francis Mendy. En 1968 celui-ci a acheté le terrain et après avoir construit une maison en banco, il s'y est installé avec sa famille. Le refus de Francis Mendy de quitter les lieux incite Moussa Badiane à porter plainte contre lui en invoquant l'article 423 du Code pénal.

Francis Mendy se prépare bien et quand il reçoit la citation de comparaître il est muni d'un acte de vente et accompagné par la dame qui lui avait vendu le terrain, et qui est appelée comme témoin. Celle-ci ne peut produire aucune preuve écrite de ses droits sur le terrain, ce qu'elle explique dans les termes suivants: 'Lorsque nous occupions ce terrain, il n'y avait pas de loi sur le domaine national ni de lotissement.' Elle a donc vendu à Francis Mendy un papier sans aucune valeur juridique.

De son côté Moussa Badiane a utilisé la période de l'enquête préliminaire pour introduire une demande de permis d'occuper dont il a droit en vertu de la décision attributive. La défense de Francis Mendy: 'Je ne comprend pas pourquoi on va attribuer ce lot à un autre alors que j'y avais déjà construit un bâtiment', n'a aucun effet. Il est condamné à trois mois de prison avec sursis.

Ce cas est rendu particulièrement intéressant par les déclarations de deux fonctionnaires appelés comme témoins. L'Inspecteur des Domaines essaie de justifier la décision d'attribution:

¹ Cf. Salem (1982: 361-362): Cette situation précaire revêt une acuité particulière pour les femmes. Il suffit en effet qu'un divorce intervienne ou que la femme soit dans une situation qui ne lui donne pas de droit d'héritage pour qu'elle se retrouve sans toit.'

‘Chaque commission de distribution est souveraine; elle fixe ses normes (...). Nous sommes ici en matière sociale, il n’y a pas de critère absolu. Chaque cas est apprécié en fonction des éléments qu’on trouve sur place. La Commission elle-même dégage ces critères. Je répète qu’elle est souveraine.’

Notons d’abord que l’inspecteur parle dans la période précédant l’existence de la sous-commission chargée de définir les critères de distribution des parcelles (voir ci-dessus). Le Commissaire de Police, par contre, attaque sans ambages la façon dont les lotissements ont eu lieu :

‘Il s’agit là encore d’un conflit perpétuel né de la répartition irrégulière des lots, répartition faite par la Commission de distribution. Cette Commission, dans son partage, ne s’est jamais souciée du droit d’occupation des gens, et a toujours attribué des parcelles bâties à d’autres, alors que les propriétaires n’ont rien ou reçoivent d’autres terrains à la place, mais des terrains nus. Et pourtant il eut été plus facile de réinstaller chacun sur sa parcelle et d’attribuer les nus aux nouveaux venus. C’est le cas ici. Le sieur Mendy aurait dû être laissé dans sa parcelle déjà bâtie et Moussa Badiane obtiendrait une parcelle nue, ce qui éviterait ce conflit.’

Cette affaire montre clairement que la seule possession d’un acte de vente ne suffit pas. Dans une ville comme Ziguinchor de nombreuses ventes foncières ont eu lieu sans que personne ne se soit soucié des autorisations requises. Jusqu’au jour d’aujourd’hui il y a des terrains qui passent de cette manière d’une main à l’autre. Seulement au moment où un tel acte est confronté avec une décision administrative, celui-ci se révèle nul. En effet, depuis l’introduction du domaine national les droits fonciers coutumiers invoqués par le vendeur ont été abrogés et l’acheteur ne reçoit par conséquent qu’un papier sans valeur. Du point de vue juridique, il n’y a rien à objecter contre le jugement.

Dans une optique sociale la décision judiciaire pose plus de problèmes et il est intéressant que l’Inspecteur des Domaines, tout en évoquant l’aspect social du conflit, accepte manifestement la compétence de la

Commission d'agir d'après ses propres normes. La réaction irritée du Commissaire de Police est nettement plus sympathique sans que cela puisse profiter à la personne lésée.

Enfin, nous constatons que dans le court terme, l'autorisation d'occuper n'est certainement pas dénuée de valeur: bien qu'il reste interdit d'aliéner le sol elle permet au détenteur de vendre les constructions.

3. L'inefficacité de la bureaucratie

Le vieux Salvador s'est installé dans le quartier de Tilène en 1948 à une époque où l'endroit était à peine habité. Par conséquent il pouvait y occuper une grande superficie où, dans le courant des années, il construisit deux maisons pour sa famille qui ne cessait alors d'augmenter. De plus, il y planta des arbres fruitiers et aménagea un champ de maïs.

Lorsqu'il apprend que la réforme foncière de 1964 lui permet d'obtenir un titre foncier il décide de ne pas lâcher la proie pour l'ombre et prie son neveu, lycéen, de rédiger pour lui une lettre de demande de titre foncier. Il l'adresse à la Préfecture de Ziguinchor. Comme il ne reçoit aucune réponse et que, par ailleurs, rien n'arrive, Salvador devient convaincu que les choses ne se précipiteront pas. Mais en 1973, quand on annonce le lotissement du quartier, il renouvelle sa demande de titre foncier, qu'il adresse cette fois-ci à une autorité supérieure, le Gouverneur de la Région. Le résultat est le même: pas de réponse. Et lorsque le lotissement de Tilène est effectivement appliqué en 1977, son terrain est divisé en treize lots dont quatre seulement sont affectés au vieux Salvador.

Parmi les neuf nouveaux tributaires, il y en a trois qui, dans une action commune, portent plainte contre Salvador, tout en introduisant également une action civile pour dommages-intérêts. Ils prennent cette décision parce que le vieil homme s'oppose farouchement à l'arrivée de 'ces intrus' comme il les appelle, notamment en détruisant systématiquement ce qu'ils entreprennent sur leur parcelle. Ayant appris qu'il faut disposer d'un permis d'occuper officiel, les trois plaignants se

présentent au Service des Domaines où ils obtiennent une déclaration provisoire montrant que les lots leur sont dûment attribués. Au début de l'audience Salvador reste sur ses positions en déclarant:

‘Quoi qu’il en soit, je m’opposerai à toute personne à qui la Commission a attribué un lot dans ma concession. Je ne vois pas la raison pour laquelle on me déposséderait de ces lots pour les offrir à une autre personne qui n’a rien fait pour les mettre en valeur, alors que mes enfants pourraient en bénéficier avant tout autre.’

Petit à petit, il s’aperçoit pourtant qu’il commence à perdre du terrain, dans le sens littéral et figuré, et il réclame une compensation pour la perte d’une partie de sa concession: ‘Je ne céderai pas ces lots qui sont partie intégrante du terrain que j’exploite depuis 1948 sans que mes peines ne me soient remboursées.’

Ces efforts sont vains et il est condamné pour occupation illicite à une amende de 20.000 Fcfa avec sursis et à payer des dommages-intérêts à ses trois adversaires dont le montant sera évalué par un expert.

Le vieil homme paraît avant tout la victime de l’inefficacité bureaucratique: ses deux tentatives — sans doute maladroites — pour régulariser sa position foncière sont restées sans réponse. Mais il est surtout dramatique de voir comment, d’un jour à l’autre — il devient un détenteur illégal, une sorte de squatter, de la majeure partie de son terrain. En revanche, la perte de terrains est dans une certaine mesure compensée par une plus grande sécurité foncière sur les quatre lots qui lui sont attribués.

Un aspect intéressant de ce cas d’étude, que nous retrouverons ci-dessous en parlant de la jurisprudence de la commission, est la conception foncière du chef de famille fondée sur cette fonction. Bien sûr, la terre sur laquelle les investissements ont été faits (notamment les arbres fruitiers) représente une certaine valeur économique; le vieux Salvador réclame bel et bien d’être indemnisé. Mais la terre a également une forte valeur symbolique: en tant que chef de famille Salvador a créé sur la terre une maison de famille entourée de champs et vergers, afin d’offrir à ses parents sécurité et protection, non seulement pour satisfaire

les besoins immédiats, mais aussi et surtout pour le long terme. L'idéal est, comme le remarque Durand-Lasserve (1986: 42): 'la constitution progressive d'un patrimoine transmissible aux générations futures.'

4. La maison cassée

Pierre Diassy et Bocar Tamba sont voisins dans le quartier de Niéfoulène, où les deux concessions sont séparées par une clôture. Pierre Diassy possède deux maisons dont la plus grande a été construite dans le temps par feu son père. Cette grande maison s'étend en partie sur la rue tracée par le lotissement et elle est totalement démolie par le bulldozer. La Commission de distribution lui donne alors un autre lot en compensation, mais dont une partie se trouve sur la parcelle de son voisin, Bocar Tamba.

Pierre Diassy ne tarde pas à préparer ce nouveau lot pour y reconstruire sa maison cassée. A cette fin il commence par abattre le grand fromager qui, par malheur, se trouve sur la partie réclamée par la famille Tamba. Les membres de celle-ci ne le laisse pas faire tranquillement et notamment la fille de Bocar le harcèle sans répit.

Bientôt il ne supporte plus cette situation et il écrit une lettre au Procureur de la République, en ajoutant son permis d'occuper et son autorisation de construire. Il écrit notamment:

'Je porte plainte contre le sieur Bocar Tamba pour qu'il me laisse construire cette parcelle dont je suis le légitime propriétaire et qu'il veille à l'éducation de sa fille qui ne cesse de m'insulter.'

Pendant les interrogatoires Bocar Tamba déclare:

'Cette parcelle m'appartient et tant que je suis en vie je ne peux concevoir qu'une autre famille que la mienne la construise. Je maintiens mon opposition jusqu'à justice ait raison sur moi'.

C'est ce qui arrive en effet et Bocar Tamba est condamné pour occupation illicite à une amende de 50.000 Fcfa avec sursis.

Cette affaire démontre de nouveau que les lotissements sont apparemment mal préparés. Sans sous-estimer l'importance d'éviter des rues trop sinueuses on a l'impression que les fonctionnaires — pour qui le modèle du damier est sacré — ont dessiné les nouveaux lots derrière leur bureau, sans se soucier des bâtiments existants.

L'intérêt principal de cette affaire réside pourtant dans le fait que le litige entre les deux voisins a été porté devant deux instances, le Tribunal et la Commission des Litiges.

Jurisprudence de la Commission des Litiges

L'abondance de cas sur lesquels la Commission des Litiges s'est penchée, m'a obligée de faire une sélection subdivisée en trois catégories, qui d'ailleurs peuvent se recouper.

La première catégorie met l'accent sur un *thème* qui apparaît fréquemment dans les conflits fonciers, et qui a trait à des relations de parenté. Dans la deuxième catégorie la commission utilise les investissements réalisés sur le lot litigieux comme *critère* pour l'attribution à l'une ou à l'autre partie. Et la troisième catégorie, enfin, met l'accent sur le *résultat* des affaires, caractérisé par une approche tantôt sociale tantôt pragmatique.

1. Un thème fréquent: les relations de parenté

Cette catégorie comprend un très grand nombre de litiges nés du refus d'une des parties, invoquant des relations familiales, de quitter son terrain attribué à quelqu'un d'autre. Une situation fréquente est que la partie récalcitrante se considère comme le successeur légitime d'une parcelle étant donné que le père (ou un autre parent ou affilié) l'avait déjà occupée avant le lotissement.

Gabriel Sonko, appelé devant la Commission des Litiges par Mamour Tamba — à qui la parcelle litigieuse a été attribuée — justifie son refus de quitter la maison de la manière suivante: 'Ce terrain a été acheté par

mon père ici présent en 1958, donc avant le lotissement. Au passage de la commission de distribution c'était un terrain nu.¹ Mamour Tamba s'est bien abstenu de prendre possession du terrain lorsqu'il fut confronté à un fétiche effrayant planté à l'entrée de la concession. Devant la Commission il réclame maintenant son lot. Comme Gabriel ne dispose d'aucun document écrit prouvant que son père avait acheté le terrain, la Commission décide de confirmer Mamour sur le lot et demande à Gabriel Sonko d'enlever ses fétiches dans les délais d'une semaine.

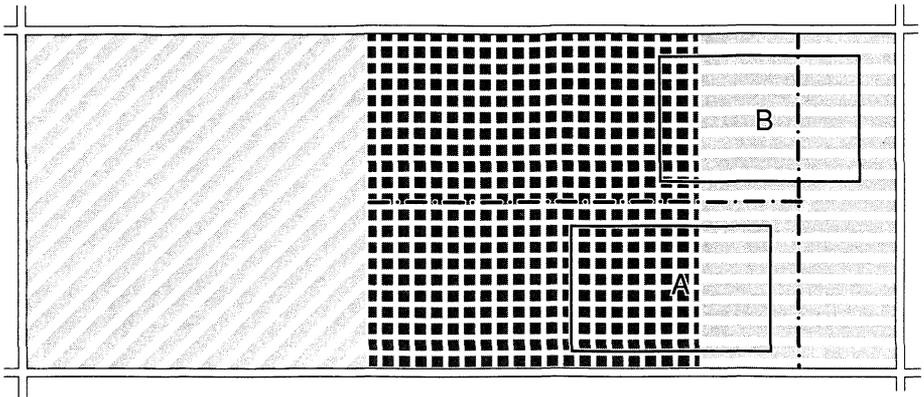
Le cas de Yaya Doumba contre Doudou Keita est plus compliqué.² Longtemps avant le lotissement du quartier Peyrissac Yaya Doumba habitait avec son grand frère Kaoussa, leur père et leur oncle (le frère du père) dans une maison située sur un grand terrain appartenant au dernier. La deuxième maison se trouvant sur le terrain était occupée par Doudou Keita, originaire du même village que l'oncle Doumba. Après la mort du père et de l'oncle c'est Doudou Keita qui, tout naturellement, s'occupera de l'éducation des deux frères.

Lorsque le lotissement du quartier s'annonce Yaya Doumba, devenu adulte, avertit Keita qu'il leur faut construire une troisième maison pour qu'ils puissent tous les trois être attributaire d'un lot. A cette époque lui-même n'en a pas encore les moyens et Keita n'y voit pas l'utilité. La Commission de Distribution divise le terrain du feu oncle en trois lots, mais le troisième lot où se trouve la maison de Keita, est réservé au parking de la mosquée. Keita devra donc casser sa maison et il reçoit en compensation le deuxième lot du terrain, le premier étant affecté au frère Kaoussa. Et voilà Yaya Doumba condamné à demeurer chez son grand frère. Il encaisse mal sa défaite et décide de faire valoir ses droits d'héritage contre son ancien bienfaiteur Keita. En tant que neveu il compte avoir plus de droits sur la terre de son propre oncle qu'un 'étranger', même si celui-ci partageait le terrain de longue date et pourrait être considéré comme un parent classificatoire. Il porte l'affaire devant la Commission des Litiges alléguant que le lot litigieux a été affecté à tort à Keita. Pourtant, à la réunion de la commission le Président explique que

1 P.V. 2119, mai 1981.

2 P.V. 0594, février 1981.

Figure 10. Relevé de la situation: Yaya Douba contre Doudou Keita



 Parcelle attribuée à Kaoussa Doumba

 Parcelle attribuée à Doudou Keita

 Terrain réservé au parking de la mosquée

 Maison en construction de Yaya Doumba

 Maison à casser de Doudou Keita

 Limites du terrain d'oncle Doumba

 Nouvelles limites

Yaya Doumba 'ne peut pas au même titre que les propres fils hériter du frère de son père.' Par conséquent, le lot ne peut lui être affecté sur cette base. La commission se prononce à l'unanimité en faveur de la confirmation de Keita sur ledit lot tout en promettant à Yaya Doumba qu'une demande de sa part en vue d'un autre lot serait accueilli avec avis favorable.

Yaya Doumba ne se résigne pas et il refuse de déposer une demande. Par contre il commence la construction d'une maison à cheval sur le lot réservé à la mosquée et celui de Keita. Pendant que les relations entre les deux antagonistes se dégradent, la Commission des Litiges est dissolue et remplacée par une nouvelle commission élargie avec des notables coutumiers et les délégués de quartier (voir supra). C'est devant cette commission élargie que, fin 1983, se déroule la suite de l'affaire Yaya Doumba.¹ Cette fois-ci la commission décide de se rendre sur les lieux pour constater les faits et trancher. Après deux heures de débats passionnés la commission trouve le compromis suivant: Yaya Doumba pourra rester dans sa maison et son lot sera agrandi en y incorporant une partie de la parcelle réservée à la mosquée. Doudou Keita, de sa part, accepte la réduction de son lot.

Dans beaucoup de problèmes fonciers portés devant la Commission et tombant dans cette catégorie, le chef de famille, se réclamant d'un héritage futur, ne se contente pas d'un seul lot mais exige que chacun de ses enfants adultes puisse également bénéficier d'un lot indépendant et de préférence contigu à sa propre parcelle. C'est surtout dans les cas où le terrain familial a été réduit par suite du lotissement que de telles prétentions provoquent des querelles de voisinage.

La Commission des Litiges confrontée à ce genre de litiges est en général sans merci pour le père de famille. Voici la teneur d'une décision représentative:

'Après avoir recueilli les avis des services présents (le Cadastre p.ex. qui confirme la prétention du sieur Dia en consultant ses registres), et

¹ Cf. Eichelsheim 1984: 54-55.

celui des membres, la Commission décide de laisser le lot au sieur Dia et que Faye cesse toute prétention sur ledit lot. Quant aux enfants de Faye, il leur est proposé de déposer une demande s'ils veulent bénéficier d'un lot.'¹

Il en est de même quand il s'agit de veuves qui demandent l'attribution d'une parcelle afin d'éviter la cohabitation avec leurs enfants adultes. Ainsi la veuve Aïda Mansali, accompagnée de son fils, à l'audience de la Commission:

'Notre concession a été divisée par le lotissement en trois dont deux ont été remis à mes fils et le troisième à Balla Sylla (...) C'est cette dernière attribution que je conteste, car ce lot doit me revenir pour la bonne raison que c'est moi qui ai acheté ce terrain. Je précise encore que je ne peux pas cohabiter avec aucun de mes fils qui sont pères de famille. C'est pourquoi j'ai construit sur ledit lot qui ne m'a pas été attribué.'

La Commission décide à l'unanimité de confirmer Balla Sylla sur son lot et demande à la dame Aïda Mansari de casser dans les plus brefs délais son bâtiment et de libérer la parcelle. Quand elle résiste, le président ajoute que: 'à défaut d'exécution par la dame Mansari dans le délai d'une semaine, l'administration se substituera à elle'.² Dans un cas similaire le procès verbal de la réunion mentionne littéralement 'que la vieille Cécile peut valablement habiter chez son fils.'³

2. Un critère ambivalent: les investissements

Le premier litige dans cette catégorie concerne le conflit sus-mentionné entre Pierre Diassy et Bocar Tamba. Celui-ci, traduit par son voisin

¹ PV 0399, janvier 1981.

² PV 2119, mai 1981.

³ PV 0399, février 1981.

devant le juge, n'en a pas attendu le résultat les bras croisés. A son tour Bocar Tamba décide de porter plainte contre Pierre Diassy qui, à son avis, n'a pas le droit de construire sur sa parcelle. Dans une lettre adressée à la Commission des Litiges il expose son problème.¹

Deux mois avant la décision judiciaire ils sont appelés devant la commission où d'ailleurs Pierre Diassy ne se présente pas. Il s'est contenté de donner à l'un des membres une copie de son permis d'habiter et de son autorisation de construire. Les membres de la commission sont unanimes à se prononcer en faveur du maintien de la décision administrative:

‘Nous, l’administration, sommes là pour tout le monde pour rendre les choses plus claires avec toute impartialité. La famille Diassy qui a eu son bâtiment cassé par une rue, est recasée en toute logique sur le terrain nu qui touche votre concession.’

L’argument décisif est que Bocar Tamba n’avait encore rien investi sur la partie litigieuse: ‘Si vous aviez réalisé un quelconque investissement sur ce terrain avant le lotissement, la situation ne serait pas telle.’

Dans le conflit qui oppose Ibrahima Sagna à sa cousine Touty, le premier a construit une maison sur la parcelle que sa cousine lui avait prêtée.² La Commission de Distribution lui a par la suite attribué le lot, à cause justement de la maison occupée par Ibrahima Sagna. Touty Sagna n’accepte pas de perdre ainsi son terrain, elle ferme la maison à clé et en refuse l’accès à son cousin. Ibrahima s’adresse alors à la Commission des Litiges qui décide:

‘Le lot en litige est légalement attribué à Ibrahima Sagna vu la mise en valeur réalisée par lui. La dame Sagna doit cesser toute prétention sur ledit lot et lui remettre ses clés dans les plus bref délais.’

¹ P.V. 0995, réunions mars-avril 1981; les noms des parties qui sont cités dans ce texte sont des pseudonymes.

² P.V. 0399, janvier 1981.

Le troisième cas dans cette catégorie est un conflit entre Samba Sy et Boubacar Ndiaye. Avant le lotissement du quartier les deux antagonistes occupaient une grande concession sur laquelle se trouvaient leurs deux maisons. Lors du lotissement la concession est partagée en deux lots de telle façon que la limite entre ces deux nouveaux lots traverse maintenant la maison de Boubacar Ndiaye. Bien que la parcelle sur laquelle se trouve la maison de Samba Sy ne lui soit pas attribuée lors du lotissement, mais mise en réserve, la Commission des Litiges décide néanmoins de le lui affecter, tandis que Boubacar Ndiaye est sommé de démolir sa maison. La considération est d'ordre technique: après avoir été sur le terrain la Commission a constaté que la maison de Samba Sy est un bâtiment de trois pièces construit en dur, tandis que la maison de Boubacar Ndiaye, en banco cimenté, ne comporte que deux petites pièces. Ndiaye reçoit en compensation un autre lot dans le même quartier.

Le quatrième litige, enfin, oppose Madame Amy Guèye et Cheikh Badji qui réclament tous les deux le même lot à Boucotte.¹ Ce terrain, qui faisait partie de la concession de Cheikh Badji et sur lequel se trouvent des arbres fruitiers et un petit bâtiment en dur, a été considéré par la Commission de Distribution comme lot réservé. Cheikh Badji n'a eu droit qu'à la moitié de son ancienne concession, à savoir le lot limitrophe. Devant la Commission des Litiges il conteste le morcellement de sa concession, vu notamment les investissements réalisés par lui sur le lot mis en réserve.

Madame Guèye sollicite également le terrain mis en réserve, parce que sa maison en banco a été démolie en raison d'une rue tracée par le lotissement et qu'elle n'a pas encore été recasée.

Après avoir entendu les explications des deux parties, la Commission des Litiges décide de se rendre sur les lieux. Et malgré la maison en dur et les arbres fruitiers la majorité des membres de la Commission décident que Cheikh Badji devra démolir la maison et que le lot est affecté à Amy Guèye. Seul le Chef du Service de l'Urbanisme vote contre la décision pour la bonne raison, dit-il, 'que la famille Badji y avait planté des arbres

¹ P.V. 0399, janvier 1981.

fruitiers et contruit une maison en dur et qu'on ne devait pas sous-estimer la valeur de la mise en valeur réalisée jusqu'à leur soustraire le lot.'

3. Le résultat: solutions sociales et pragmatiques

Exceptionnellement la Commission des Litiges s'est laissée convaincre par les conséquences sociales injustes du lotissement. Ainsi, après s'être rendue sur les lieux la Commission prend la décision suivante dans le conflit qui oppose S. Sidibé à D. Goudiaby:

'Le bâtiment en banco du sieur Sidibé est en mauvais état, bien sûr, mais l'achever au profit de Demba Goudiaby causerait un grand préjudice à un père actuellement sans travail et avec à sa charge une famille trop nombreuse. Laisser à Seydou Sidibé son bâtiment intact pourrait créer un précédent difficile dans la suite des litiges sur lesquels la Commission aura à se pencher. Toutefois la Commission a décidé exceptionnellement et pour des raisons purement sociales de maintenir la maison de Sidibé là où elle est édifée et d'attribuer au sieur Goudiaby, qui a consenti, le lot no. X ou éventuellement un autre lot de son choix.'¹

Dans un autre conflit la Commission décide également 'à titre exceptionnel de retirer à Bassirou NDiaye le lot litigieux pour l'attribuer à un plus nécessiteux citoyen'.²

Comme les lotissements divisent les quartiers en parcelles rectangulaires de dimensions plus ou moins similaires, il est inévitable que des maisons existantes soient touchées par les nouvelles limites. Souvent la Commission des Litiges a repris l'argument invoqué par l'une des parties en litige selon lequel la confirmation de ces limites entraînerait la démolition injustifiable de bâtiments en bon état. Après une descente sur

¹ PV 13, 20, 27 novembre et 11 décembre 1980.

² PV mai 1981.

les lieux, ou sur la base des avis des services techniques, la Commission peut étudier s'il est possible de changer les limites entre les lots. Si c'est le cas elle peut décider de faire déplacer par le service du cadastre, une ou plusieurs bornes de quelques mètres pour sauver une maison.¹

Une brève récapitulation de la jurisprudence foncière à Ziguinchor fait ressortir quelques grandes lignes et nous permet de voir les différences principales entre le juge commun et la Commission des Litiges.

Bien que la marge de manoeuvre de la commission s'avère plus grande que celle du juge, on constate une grande réticence de la commission à infirmer ou changer les décisions de la Commission d'Attribution des lots, ce qui n'est guère étonnant quand on sait que les deux commissions se composent en grande partie de fonctionnaires travaillant aux mêmes services administratifs. Les normes de l'efficacité ou de l'équité ne sont invoquées par la commission que dans les cas appelant une solution sociale ou pratique. Il est d'ailleurs frappant que la politique de la commission concernant l'évaluation des investissements réalisés est absolument insondable.

Quant à l'appréciation de prétentions foncières 'traditionnelles' les deux instances concourent au même résultat: celui qui ne peut produire un document en bonne et due forme a très peu de chances de réussir.

Le règlement des litiges fonciers par la voie de la législation pénale peut être considéré comme un moyen assez grossier. D'abord parce que le juge se trouve relativement limité dans ses possibilités, ne pouvant juger que de la conformité d'un acte de l'autorité à la loi, sans se prononcer ni sur l'efficacité, ni sur l'équité de celui-ci. De plus, la majorité des habitants d'une ville comme Ziguinchor sont convaincus que les droits sur la terre qu'ils occupent offrent une protection efficace contre les prétentions de gens munis de documents officiels. Les 'accusés' de l'occupation illicite ne se sentent aucunement en infraction et encore moins, bien sûr, des criminels puisqu'ils habitent simplement la maison de leur père.

¹ Cf. e.a. PV 0399, février 1981; PV 0995, avril 1981; PV 1270, mai 1981; PV 2119, mai 1981.

VI. LE FONCIER À L'OMBRE DE LA LOI

Tout au long de cette étude j'ai relaté un grand nombre de cas de confrontation entre les habitants et les pouvoirs publics de Ziguinchor dans leur lutte pour l'espace urbain. Ceci ne devrait pas trop surprendre de la part d'une juriste, puisque c'est au moment juridique, c'est-à-dire lorsqu'il y a rencontre avec les structures de l'Etat, que les rapports de force se manifestent le plus clairement. Ces conflits fonciers, certainement fréquents dans la situation de Ziguinchor, ne doivent pourtant pas cacher qu'en dernière analyse les citoyens de Ziguinchor et les représentants de l'Etat sénégalais parviennent en général à trouver des accommodements dans le domaine du foncier urbain. Comment pourrait-on expliquer ce phénomène?

Quelques caractéristiques générales de l'Etat au Sénégal paraissent inviter le citoyen à une certaine participation aux structures étatiques dans les limites déterminées par l'Etat. En effet, celui-ci n'est pas totalitaire, n'ayant pas une prise totale sur la société; il n'est pas non plus 'absent' n'arrivant pas à 'captiver' les citoyens. Cette nature un peu 'molle' de l'Etat ne donne cependant pas une explication satisfaisante de la complaisance citoyenne dans le domaine d'un bien extrêmement convoité, la terre.

Il faudra donc imaginer d'autres raisons expliquant pourquoi les citoyens de Ziguinchor se laissent, malgré tout, intégrer dans l'Etat, ce qui est d'autant plus remarquable que les Diolas — population majoritaire de Ziguinchor — ont la réputation de refuser une telle intégration. (cf. Fall 1986: 78-82).

Trois hypothèses se présentent alors et se laissent résumer dans les mots clés suivants:

- *la tolérance relative de l'Etat;*
- *la convergence des conceptions foncières;*
- *la peur d'un vide juridique.*

L'étude a montré que les autorités de Ziguinchor peuvent faire preuve d'une flexibilité considérable tant qu'il n'y a pas encore de conflits ouverts. Cette tolérance relative n'est pas toujours le fruit d'une commisération éprouvée par les agents de l'Etat pour une population vulnérable, ni le résultat de mauvaises expériences. Il y a d'autres facteurs qui interdisent une trop grande rigueur de la part de l'Etat: la peur de troubler la paix sociale et un manque cuisant en ressources humaines et financières. Pourtant, la tolérance relative des autorités de Ziguinchor vis-à-vis des situations foncières illégales n'empêche pas que de temps en temps les sanctions prévues soient bien appliquées .

L'étude a également montré que, contrairement à ce qu'une certaine littérature paraît présumer, l'écart entre le droit foncier étatique et la 'tradition' n'est, dans la réalité, pas fondamental: les conceptions foncières autochtones des habitants et les conceptions foncières étatiques sont en effet dans une large mesure convergentes.

Un élément quelque peu inattendu dans les conceptions foncières populaires à Ziguinchor est l'apparente aisance des habitants à se servir des notions et des procédures foncières appartenant à l'idiome de l'Etat, ce que Le Roy a appelé la domestication par les populations des institutions étatiques. Quelle est alors l'importance de leur droit foncier traditionnel qui serait séculaire? Quelle est la raison pour laquelle leurs rapports fonciers dans la ville s'expriment rarement (exception faite d'un cas isolé où le modèle du 'maître de la terre' est sorti des oubliettes) en des termes qui réfèrent de façon explicite à un tel droit traditionnel? Ce droit traditionnel serait-il aussi dans leur propre perception jugé comme inopérant ou insuffisamment assorti de sanctions et d'institutions nécessaires dans un contexte urbain moderne? Ces remarques portent à croire que les citoyens se rendent bien compte que, dans le développement actuel du foncier urbain, un système de règles bien définies est indispensable tout en sachant qu'un tel système doit être trouvé auprès de l'Etat. Ils sont donc prêts à reconnaître l'Etat, mais si possible 'à leur propre manière', c'est-à-dire surtout 'à l'ombre de la loi'. Comme l'exemple de Soucoupapaye le montre, les idées des habitants quant à leur droit sur la parcelle attribuée après le lotissement peuvent beaucoup varier. Dans leur interprétation des rapports fonciers l'idiome étatique ne

devient pas totalement dominant, mais n'est pas non plus remplacé par un idiome traditionnel univoque. Comme les conceptions foncières autochtones ne sont en réalité pas adaptées à la situation urbaine, une négation totale des normes étatiques risquerait en fait de confronter les habitants avec un vide juridique.

Bien qu'il y ait certainement une partie de la vérité dans chacun de ces arguments, l'explication devra, à mon avis, être cherchée surtout dans la troisième hypothèse formulée.

Il est évident qu'une analyse purement juridique et limitée aux documents fonciers disponibles à Ziguinchor ne m'aurait pas permis de saisir la réalité foncière afin de trouver une réponse aux questions formulées. C'est à ce niveau que les données socio-économiques du quartier ont dû compléter l'analyse juridique, puisqu'elles nous ont révélé les relations intensives de parenté et d'ordre économique et religieux qu'une majorité d'habitants de Ziguinchor continuent à entretenir avec leur village d'origine en Casamance.

En effet, surtout dans une ville secondaire comme Ziguinchor certaines notions foncières appartenant au système foncier traditionnel continuent à être appliquées. De telles notions foncières sont cependant d'origine villageoise où elles font partie intégrante d'un système social total (relations de parenté, voisinage, réciprocité, etc.) reflétant les intérêts du groupe. On ne peut isoler le système foncier comme 'un ensemble de normes juridiques' et le transférer tel quel à la ville. Mais dans la mesure où le processus social urbain présente encore une certaine continuité avec le rural, certaines notions foncières autochtones peuvent toujours être opérantes. Ainsi, l'exemple de Soucoupapaye nous a montré que le système du tutorat tel qu'il fonctionne dans les villages diolas continue à être appliqué, bien que sous une forme adaptée. Cependant, dès que la situation présente des caractéristiques urbaines (ségrégation des fonctions, hétérogénéité ethnique, création d'une société de classes, changement des relations matrimoniales, islamisation, etc.) la rupture entre le foncier et les intérêts du groupe se fait sentir et mène à un certain vide juridique. La référence au droit foncier étatique devient alors une nécessité.

Dans bien des situations il y a donc une certaine continuité entre l'urbain et le rural, qui se traduit entre autres par le fait que les nouveaux citadins s'opposent (bien que non pas dans un sens absolu, révolutionnaire) à l'Etat et ce, par la présence de formes d'organisation et de symbolique qui réfèrent au village. Pourtant il y a lieu d'être prudent et de peser les conséquences en ville d'une référence foncière à un village commun. En général, quand deux anciens co-villageois se trouvent devant un conflit foncier urbain, ils tenteront d'abord de le régler par l'intermédiaire d'une instance plus ou moins traditionnelle (imam, chef du quartier, notables). Comme au village, le discours foncier n'est pas purement individuel. Il fait partie d'un processus sociologique plus large impliquant des rapports de réciprocité que l'on retrouve dans le contexte rural. En effet, un conflit foncier ne concerne pas seulement les deux antagonistes; l'intérêt est un intérêt du groupe et appelle par conséquent l'ingérence de tous les membres de ce groupe qui font intervenir des conceptions foncières autochtones. Pourtant la ville n'est pas une simple extension du village et les rapports socio-juridiques y sont 'touchés' par des conceptions foncières étatiques. Le règlement du conflit se joue donc non seulement à l'ombre de l'Etat, mais aussi à l'ombre des conceptions foncières rurales. Ce phénomène a été illustré à l'aide de quelques exemples tirés de l'étude du quartier Soucoupapaye.

Le premier exemple a montré comment les conceptions foncières rurales peuvent pénétrer dans une situation péri-urbaine. Le droit foncier étatique était encore absent au début de l'histoire de Soucoupapaye. A cette époque on peut observer la confrontation de différentes conceptions foncières, celles des Diolas et celles des Baïnouks. Pour les Baïnouks la terre fut apparemment moins importante ayant une valeur hautement mythologique, ne pouvant pas être 'appropriée' et n'incitant donc pas à des investissements importants. Contrairement aux Diolas, qui connaissent un système de prêts de terre bien élaboré pouvant jouer sur plusieurs générations sans que la terre ne soit jamais perdue pour le groupe, les Baïnouks 'prêtent' leurs terres avec plus d'insouciance. Mais au moment où le lotissement du quartier menace un habitant baïnouk, celui-ci se presse de revendiquer ses droits prétendant être le 'maître de la terre'. Une telle ethnicisation de la revendication de la terre montre en

outré dans quelle mesure le 'droit traditionnel' n'est souvent rien d'autre qu'une reconstruction ou une invention récente.¹ La présentation du carré de Youssouf composé d'un grand nombre de parents et d'étrangers a bien montré une certaine similitude avec la composition d'une famille rurale, tout en indiquant que les critères de recrutement sont bel et bien urbains. Enfin, l'ensemble des contrats de location de terre conclus entre les habitants d'un quartier urbain et ceux d'un village environnant (Trankil) offre un dernier exemple de la continuité entre le rural et l'urbain.

N'ayant pas eu l'occasion d'observer un nombre assez représentatif de différends fonciers résolus au niveau du quartier, je me suis largement concentrée dans cette étude sur le règlement des conflits par les instances officielles. Une telle limitation n'est pourtant pas tout à fait dénuée de sens. En effet, un conflit foncier entre habitants d'origine différente risque plus de dégénérer en litige nécessitant l'intervention du droit foncier moderne au tribunal. Ce n'est pas tant parce que les deux antagonistes se réfèrent chacun à des conceptions foncières d'une origine ethnique différente, mais parce que leurs intérêts ne sont plus les intérêts du même groupe et ne convergent donc pas. Ils peuvent jouer un autre jeu, aux finalités différentes. Et comme, en dehors de l'Etat, ils n'ont pas d'intermédiaire jouissant d'une confiance partagée et pouvant être reconnu par tous les deux, les règles du jeu sont dans une large mesure empruntées au droit foncier étatique. Or, souvent la connaissance des règles étatiques est sommaire, approximative, voire erronée. Là aussi, les pratiques se jouent donc à l'ombre du droit.

En bien des endroits l'étude a révélé une différence de représentations de la part de l'Etat et des populations quant aux rapports entre l'individu et la terre ce qui mène à des stratégies centrifuges ou centripètes vis-à-vis du quartier. Selon le droit foncier étatique la relation entre l'individu et la terre passe par l'Etat. Celui-ci s'est en principe approprié la terre et n'accorde des droits qu'à des individus sélectionnés et sous des conditions bien déterminées. Dans une optique plus traditionnelle la relation entre l'individu et la terre passe par le groupe local: l'on peut

¹ Cf. Le Bris, Le Roy & Leimdorfer (1982); Sally Falk Moore (1986).

obtenir des droits sur la terre quand on est membre de ce groupe. Or, ce qui se passe dans les quartiers de Ziguinchor pourrait être interprété comme un processus d'accommodation entre ces deux conceptions — qui en première instance, sont totalement différentes — sur la relation entre l'individu et la terre.¹

D'une part l'utilisation individuelle de la terre dans le quartier paraît se transformer en une utilisation communautaire (le chef du quartier intervient par exemple dans la relation entre l'individu et la terre en attribuant une parcelle qui appartient à l'Etat; la terre a été appropriée par un habitant dans un but plus ou moins 'traditionnel', par exemple pour héberger les parents du village, etc.). Dans un tel modèle de *Gemeinschaft* les habitants ne se soucient guère du statut officiel de la terre ainsi appropriée, se sentant sécurisés par le fait qu'ils sont en premier lieu membres de la communauté urbaine locale (l'exemple de Karambénor). Ce choix pour un modèle ayant des réminiscences rurales se rencontre également au niveau du règlement de conflits. Il s'établit ainsi une convergence entre les deux conceptions: l'application du droit foncier étatique dans un discours qui rappelle encore dans une certaine mesure les conceptions foncières rurales.

D'autre part, le quartier héberge également des habitants qui, poursuivant des ambitions individuelles de mobilité sociale et économique, tentent d'exploiter les possibilités offertes par le droit foncier étatique pour obtenir la propriété individuelle de la terre et qui se passent bien volontiers de l'idiome communautaire au niveau du quartier.

En dernière instance, quand les habitants d'un quartier contestent une intervention foncière étatique (le lotissement de Tilène, par exemple), cette opposition pourrait être interprétée comme une situation où le rapprochement des deux conceptions sur les rapports individu-terre n'a pas réussi: le discours utilisé ne fonctionne plus comme une sorte d'emballage du droit foncier étatique.

Dans une ville polyethnique comme Ziguinchor où, dans certains cas, les intérêts deviennent plus individualistes, les habitants ayant un

¹ Pour un exemple dans deux villes secondaires au Mali, voir: Bertrand (1990): 21-30.

différend sur la terre n'arrivent pas toujours à trouver un homme (ou une instance) de confiance pour régler l'affaire à l'amiable et l'intervention d'une instance étatique sera souvent inévitable. Les représentants de l'Etat, ayant à se pencher sur les problèmes fonciers survenus entre individus ou entre individu et pouvoirs publics, sont bien sûr liés par les dispositions du droit étatique en vigueur. Mais l'analyse de la jurisprudence a montré qu'une stricte application de ces normes les met parfois mal à l'aise. Nous avons vu que leurs marges de manoeuvres sont cependant bien limitées. Il leur est impossible de prendre en considération les références à des normes foncières coutumières, non pas parce que celles-ci seraient trop diffuses ou mal adaptées à la situation urbaine, mais à cause du modèle juridique unitariste de l'Etat sénégalais qui méconnaît l'existence des droits coutumiers.¹ En matière foncière les conséquences pour le citoyen traduit devant le tribunal ont une dimension assez pénible, puisqu'il relève automatiquement de la juridiction criminelle, ce qui risque de le stigmatiser aux yeux de la société. Même s'il reconnaît ses torts il ne peut, selon ses propres conceptions foncières, se considérer comme un criminel.² Comme nous avons vu, cet effet inattendu du droit foncier étatique ne jouait pas devant la commission spéciale créée pour résoudre les problèmes découlant des lotissements à Ziguinchor. Non seulement les membres de cette commission disposaient en principe d'une liberté plus grande dans l'appréciation de prétentions traditionnelles, ils étaient aussi habilités — contrairement aux juges de l'Etat — à juger de l'équité et de l'efficacité des décisions prises par les autorités locales pendant les lotissements. Mais nous avons dû conclure que, dans la pratique, ces agents de l'Etat avaient du mal à s'écarter du sentier formaliste.

A plusieurs reprises, j'ai essayé de démontrer dans cette étude que l'application effective du droit foncier étatique dans une communauté

¹ Une telle vision unitariste du droit étatique (et non seulement du droit foncier) se trouve surtout dans les pays africains que se sont inspirés du droit français; la situation dans les pays anglophones est différente.

² Ce n'est pas dans tous les pays francophones de l'Afrique que les litiges fonciers ressortent du tribunal pénal. Au Cameroun p.ex. un conflit foncier est une affaire civile. Cf. Fisiy (sous presse).

urbaine, est soumise à certaines contraintes d'ordre politique et socio-économique présentes dans la communauté en question. Les seuls instruments juridiques ne suffisent pas à y remédier. Et une approche purement juridique ne permet pas de saisir la problématique foncière dans toutes ses dimensions, comme l'a montré l'enquête socio-économique, effectuée dans un quartier semi-urbain comme Soucoupapaye. Dans un tel quartier, souffrant d'un sous-équipement flagrant et n'offrant aux habitants quasiment aucun moyen économique de sortir de leur chômage réel ou déguisé, il ne suffit pas de développer une bonne politique de l'habitat, mais celle-ci doit être accompagnée d'une bonne politique socio-économique créant, pour les habitants, de meilleures conditions de gagner leur vie. La politique pour le développement socio-économique de la ville doit être considérée comme une partie intégrante de la politique étatique foncière.

Dans la mesure où l'aménagement de l'espace urbain peut être considéré comme l'image des structures socio-économiques de la ville, on peut s'attendre à des variations significatives reflétant la position de classe des habitants et leur relation vis-à-vis de l'Etat et de l'économie nationale. A Ziguinchor par exemple, ce n'est pas par hasard que, dans un quartier comme l'Escale, les rapports fonciers ont été 'moulés' dans des formes juridiques avant que cela se passe dans les autres quartiers. En effet, dans ce quartier, habité surtout par des gens qui sont 'intéressants' pour l'Etat (fonctionnaires, riches commerçants, Français), les autres fonctions urbaines l'emportaient sur la fonction résidentielle. Dans la période coloniale le droit foncier urbain joua ainsi un rôle dans la consolidation des rapports de force existants, un processus qui s'est par la suite poursuivi. La politisation de l'administration urbaine se trouve dans le prolongement de ce mécanisme.

Le foncier urbain n'a donc pas seulement une dimension résidentielle, mais également une dimension politique et économique. Comme l'espace urbain est requis aussi, et peut être surtout, par d'autres fonctions (les voiries, les services, la production, la distribution, l'administration, l'exercice du pouvoir...), il est évident que celles-ci donnent à la terre un autre sens. Le droit foncier urbain ne vise donc pas seulement la création

d'une sécurité foncière pour les citoyens, mais est également utilisé dans l'intérêt de ces autres fonctions.

Du côté des citoyens la recherche de sécurité (foncière, résidentielle, économique, alimentaire) reste l'objectif principal de leurs stratégies foncières qui sont, comme nous l'avons vu, déterminées par les contraintes qu'ils vivent, par les moyens dont ils disposent et par leur statut foncier, historique, socio-culturel et économique. Dans le cas concret de Ziguinchor ces stratégies ont revêtu des formes différentes allant de 'débrouillardise', à l'anticipation et l'attentisme ou l'évitement face à la pure spéculation foncière. Cette sécurité ne dépend pas uniquement de la légalité du titre foncier. Elle constitue autant une catégorie juridique qu'une question de perception de la part du citoyen. Ce besoin de sécurité et la quête qui en résulte s'expriment donc à la faveur des stratégies qui se jouent à l'ombre du droit.

BIBLIOGRAPHIE

- Bergh, R.R., K. Soels e.a.(1983)
L'autoconstruction assistée; résultats de projets de recherche néerlando-sénégalais, Leiden: State University of Leiden.
- Bockel, A. (1979)
Droit administratif, Dakar: Nouvelles Editions Africaines.
- Bouat, M.Cl. & J.-L. Fouilland (1983)
Les finances publiques des communes et des communautés rurales au Sénégal, Dakar: Ed. Clairafrique.
- Borella, F. (1962)
'La définition du domaine public en droit public français et africain-malgache',
Penant, 1962: 152 e.s.
- Boulègue, J., ed.(1987)
Contributions à l'histoire du Sénégal, Paris: Editions AFERA (Cahiers du CRA no. 5).
- Bouquillion-Vaugelade, C. & B. Vignac-Buttin (1972)
'Les unités collectives et l'urbanisation au Sénégal. Etude de la famille Wolof', in *La croissance urbaine en Afrique Noire et à Madagascar*, Paris: Editions du Centre Nationale de la Recherche Scientifique: 357-369.
- Breton, J.-M.(1982)
'Le domaine de l'Etat', in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, tome V: 210-246.
- Bruneau, J.-C. (1979)
La croissance urbaine dans les pays tropicaux. Ziguinchor en Casamance, une ville moyenne du Sénégal, Bordeaux: Centre d'Etudes de Géographie Tropicale.
- Caverivière, M. & M. Debène (1988)
Le droit foncier sénégalais, Paris: Berger-Levrault.
- Colvin, L.G. (1981)
'Sénégal', in L.G. Colvin, C. Ba, B. Barry e.a., *The uprooted of the Western Sahel. Migrants' Quest for Cash in the Senegambia*, New York: Praeger: 83-112.
- Coquery-Vidrovitch, C. ed.,(1982)
Histoire des villes et des sociétés urbaines. Villes coloniales, Paris: Laboratoire 'Connaissance du Tiers-Monde'/l'Harmattan.
- Coulon, C. (1990)
'Senegal: The Development and Fragility of Semidemocracy', in Diamond, Linz & Lipset, 1990: 411-448.
- Cratère, M. (1981)
Etude géographique des migrations urbaines en Afrique de l'Ouest; problématique et méthodologie de recherche, Strasbourg: Université Louis Pasteur (mémoire de DEA).

- Crousse, B., E. Le Bris & E. Le Roy, eds. (1986)
Espaces disputés en Afrique noire; pratiques foncières locales, Paris: Karthala.
- D'Almeida, B. (1982)
 'Procédures d'immatriculation et de constatation des droits fonciers', in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, tome V: 97-110.
- Darbon, D. (1984)
 'Le culturalisme bas-casamançais', *Politique africaine*, 14, 1984: 125-128.
- Darbon, D. (1988)
L'administration et le paysan en Casamance; essai d'anthropologie administrative, Paris: A. Pedone.
- Demaison, D. (1956)
 'Le régime de l'immatriculation foncière en A.O.F.', *Revue juridique et politique de l'Union française*, 3: 421-478.
- Diagne, P. (éd.) (1984)
Quelle démocratie pour le Sénégal?, Dakar: Ed. Sankoré.
- Diamond, L., J.J. Linz & S.M. Lipset (eds.) (1990)
Politics in Developing Countries. Comparing Experiences with Democracy, Boulder & London: Lynne Rienner Publishers.
- Diop, A. (1970)
 'L'évolution de la propriété immobilière au Sénégal', *Revue juridique et politique*: 699-712.
- Diop, M.C. & M. Diouf (1990)
Le Sénégal sous Abdou Diouf, Paris: Karthala.
- Durand-Lasserve, A. (1986)
L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde, Paris: l'Harmattan.
- Durand-Lasserve, A & J.-F. Tribillon (1984)
 'Une politique foncière pour les villes du Tiers Monde', *Etudes foncières*, 23: 34-39.
- Eichelsheim, J. (1986)
Hoe spontaan zijn 'spontane woonwijken'; de problematiek rond herverkeveling in Ziguinchor, Senegal, Amsterdam: Université Libre (mémoire).
- Encyclopédie juridique (1982)
Encyclopédie juridique de l'Afrique, tome V: Droit des Biens, Abidjan etc.: Les Nouvelles Editions Africaines.
- Fall, M. (1986)
Sénégal: l'Etat Abdou Diouf ou le temps des incertitudes, Paris: L'Harmattan.
- Fatton, R. Jr. (1987)
The Making of a Liberal Democracy: Senegal's Passive Revolution, 1975-1985, Boulder & London: Lynne Rienner Publishers.

- Gadiaga, M. (1984)
 'L'autorisation de construire en droit sénégalais', *Revue des Institutions Politiques et Administratives du Sénégal (RIPAS)*, 10, avril-juin 1984: 518-585.
- Gervais, R. (1982)
 'Espace réel, espace mental: la contradiction spatiale dans la ville coloniale' in Coquery-Vidrovitch 1982: 112-128.
- Gibbal, J.-M. (1981)
 'Loin de Mango; les Tiokossi de Lomé', *Cahiers d'Etudes Africaines*, 21: 25-51.
- Gilli, J.-P. & J. de Lanversin (1978)
Lexique: droit de l'urbanisme, Paris: Presses Universitaires de France.
- Girard, J. (1963)
 'De la communauté traditionnelle à la collectivité moderne en Casamance', *Annales Africaines*, 1963: 135-165.
- Girard, J. (1969)
Genèse du pouvoir charismatique en Basse Casamance (Sénégal), Dakar: IFAN.
- Guillen, R. & J. Vincent, eds. (1974)
Lexique de termes juridiques, Paris: Dalloz.
- Harter, G. e.a. (1977)
Le découpage parcellaire; manuel d'urbanisme en pays tropical, Paris: Coopération et aménagement.
- Hesseling, G. (1981)
Etat et langue en Afrique. Esquisse d'une étude juridique comparative. Leiden: African Studies Centre, Working Papers no. 3.
- Hesseling, G. (1985)
Le droit foncier au Sénégal; rapport de recherche, Leiden: African Studies Centre.
- Hesseling, G. (1985)
Histoire politique du Sénégal, Paris: Karthala/ASC.
- Hesseling, G. (1986)
 'Le droit foncier dans une situation semi-urbaine: le cas de Ziguinchor', in Crousse e.a. 1986: 113-132.
- Hesseling, G. & P. Mathieu (1986)
 'Stratégies de l'Etat et des populations par rapport à l'espace', in Crousse e.a. 1986: 309-325.
- Jegouzo, Y. & Y. Pittard (1980)
Le droit de l'urbanisme, Paris etc. : Masson.
- Juillard, C. (1989)
 'Le multilinguisme et la créativité dans les choix de langues à Ziguinchor', *Réalités africaines et langue française*.

- Kouassigan, G.-A. (1978)
 'Propriété foncière et développement; tendances générales et options négro-africaines', *Cahiers de l'Institut Universitaire d'Etude du Développement, Genève*, 8/9: 257-307.
- Lapeyre, C. (1976)
 'Aperçu de la loi no. 76-66 portant Code du domaine de l'Etat au Sénégal', *Annales Africaines* 1976: 83-103.
- Le Bris, E., E. Le Roy et F. Leimdorfer (éd.) (1982)
Enjeux fonciers en Afrique noire, Paris: Karthala, ORSTOM.
- Le Bris, E., A. Marie, A. Osmond & A. Sinou (1987)
Familles et résidence dans les villes africaines: Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé, Paris: l'Harmattan.
- Le Roy, E. (1974)
 'Le système contractuel en droit traditionnel Wolof (Sénégal)', *Rural Africana* 1974.
- Le Roy, E. (1982)
 'Les objectifs de la colonisation française ou belge', in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, tome V: 85-95.
- Le Roy, E. (1985)
L'esprit de la coutume et l'idéologie de la loi, Bruxelles: L'Académie Royale des Sciences d'Outre-Mer: 210-210.
- Le Roy, E. (1988)
La domestication du Leviathan ou l'envers du droit, Contribution au Colloque franco-britannique 'Les Afriques francophones depuis l'indépendance, Oxford.
- Lespinay, C. de (1987)
 'La disparition de la langue baynunk; fin d'un peuple ou processus réversible?', in *Boulègue* 1987: 23-29.
- Livre blanc (1980)
Livre blanc, tome I et II Ziguinchor: Plan directeur d'Urbanisme, République du Sénégal/SONED: Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture.
- Mademba-Sy, S.A. (1968)
 'Les communes sénégalaises: décentralisation ou déconcentration?', *Revue juridique et politique. Indépendance et coopération*, 12,2: 415-424.
- Mark, P.A. (1976)
Economic and religious change among the Diola of Boulouf (Casamance), 1890-1940; trade, cash cropping and islam in southwestern Senegal, Yale University: Ph. D. dissertation.
- Mark, P.A. 1977
 'The rubber and palm produce trades and the islamization of the Diola of Boulouf (Casamance), 1890-1920', *Bulletin de l'IFAN*, B, 39, 2: 341-361.

- Masseron, J.-P. (1967)
 'La place des communes dans les structures administratives sénégalaises', *Revue juridique et politique. Indépendance et coopération*, 1967, 4: 553-558.
- Massirah, G. & J.-F. Tribillon (1988)
Villes en développement, Paris: Ed. La Découverte.
- Mercier, P. (1964)
 'L'urbanisation au Sénégal', in W. Frölich (ed.), *Afrika im Wandel seiner Gesellschaftsformen*, Leiden: Brill: 48-70.
- Ministère de l'Urbanisme (1981)
Plan directeur d'urbanisme de Ziguinchor, Rapport de présentation, République du Sénégal/SONED: Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat.
- Moleur, B. (1982)
 'Traditions et loi relative au domaine national (Sénégal)', *Droit et culture*, 1982, 3: 27-59.
- Niang, L. (1973)
 'Commentaire de loi. Loi no. 72-63 du 26 juillet 1972 fixant le régime municipal des communes chefs-lieux de région autres que la commune de Dakar', *Revue sénégalaise de droit* 1974, 14: 89-93.
- Osmont, A. (1978)
Une communauté en ville africaine; les Castors de Dakar, Grenoble: Presses Universitaires de Grenoble.
- Osmont, A. (1984)
 'Pratiques foncières locales à Rufique, Sénégal', in *CEGET-CNRS, Pratiques urbaines*, 1, 1984: 81-96.
- Osmont, A. (1987)
 'Stratégies familiales, stratégies résidentielles en milieu urbain: un système résidentiel dans l'agglomération dakaroise', in Le Bris e.a. 1987: 115-175.
- Pélessier, P. (1966)
Les paysans du Sénégal. Les civilisations agraires du Cayor à la Casamance, Saint-Yrieix: Imprimerie Fabrègue.
- Prouzet, M. (1980)
 'L'explosion urbaine en Afrique noire et le droit', *Le Mois en Afrique*, 15, 176/177: 116-132.
- Prouzet, M. (1982)
 'Participation populaire et aménagement urbain dans le contexte africain; esquisse d'une problématique', *Le Mois en Afrique*, 17, 201/202: 58-75.
- Prouzet, M. (1982)
 'Politique foncière de l'Etat dans l'aménagement urbain', in Le Bris e.a. 1982: 325-329.
- Roche, C. (1972)
 'Quand Ziguinchor était portugaise', *Afrique littéraire et artistique*, 26: 43-52.

- Roche, C. (1973)
 'Ziguinchor et son passé (1645-1920)', *Bolletín cultural da Guine portuguesa*, 28, 109: 35-59.
- Roche, C. (1976)
Conquête et résistance des peuples de Casamance (1850-1920), Dakar/Abidjan: Les Nouvelles Editions Africaines.
- Samson, A. (1974)
 'L'urbanisme face aux problèmes du développement: l'exemple des villes secondaires au Sénégal', *Industries et Travaux d'Outremer*, 22: 977-985.
- Sauvageot, S. (1987)
 'La linguistique en tant que témoignage historique: le cas du Baynunk', in *Boulègue* 1982: 17-22.
- Schramm, J. (1965)
 'Ziguinchor, die Hauptstadt der Casamance', in J. Schramm e.a. 1965: 2-7.
- Schramm, J., G. Böhnisch et H. Harter (1965)
Beiträge zur sozialen Lage in der Republik Senegal, Fribourg-en-Brisgau: Institut für soziale Zusammenarbeit.
- Sile, C. (1981-1982)
Cours complet de droit pénal et de procédure pénale sénégalais, Dakar: Université de Dakar.
- Sinou, A. (1987)
 'Habiter à Bamako et à Saint-Louis du Sénégal', in *Le Bris* e.a. 1987: 71-114.
- Snyder, F.G. (1972)
 'Bibliographie sur les Diola de la Casamance (Sénégal)', *Bulletin de l'IFAN*, 34 B, 2: 393-413.
- Stel, A. van (1984)
Van paaltjes, percelen en politiek, of Hoe een verkaveling in een wijk van Ziguinchor, Senegal, uitwerkte, Amsterdam: Université Libre (rapport de stage).
- Thomas, L.-V. (1968)
 'Les Diola. Points de vue sur le présent et l'avenir d'une ethnie sénégalaise', *Revue de psychologie des peuples*, 23,3: 244-275.
- Thomas, L.-V. & J.D. Sapiro (1967)
 'Le Diola et le temps', *Bulletin de l'IFAN*, 29, B, 1/2: 331-424.
- Tribillon, J.-F. (1969)
Urbanisation, Colonisation et Développement au Sénégal. Contribution à l'étude des conditions générales d'une politique ouest-africaine en matière d'urbanisme, Paris: Faculté de Droit de Paris, Thèse pour le doctorat en droit (3 tomes).
- Tribillon, J.-F. (1982)
 'Bilan et tendances du droit de l'urbanisme', in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, tome V: 325-330.

- Tribillon, J.-F (1985)
L'habitat social urbain africain; nouvelles politiques, nouvelles contradictions politiques, Communication présentée à la Session Internationale d'Echange sur l'Habitat social dans les pays en développement, Ecole Internationale de Bordeaux, 18-29 novembre 1985 (multigr.).
- Tribillon, J.-F. (1985)
Vocabulaire critique du Droit de l'Urbanisme, Paris: Les Editions de la Villette.
- Trincaz, J. (1981)
Colonisation et religions en Afrique noire. L'exemple de Ziguinchor, Paris: l'Harmattan.
- Trincaz, P.-X. (1979)
Colonisation et régionalisme la double domination: exemple de Ziguinchor en Casamance, Sénégal; étude urbaine socio-économique d'une capitale régionale d'Afrique, Paris: Université René Descartes (Thèse pour le doctorat en sciences humaines).
- Trincaz, P.-X.(1984)
Colonisation et régionalisme; Ziguinchor en Casamance, Paris: ORSTOM.
- Venard, J.-L. (1986)
Intervention française dans le secteur urbain en Afrique noire francophone, Paris: Economica.
- Vernière, M. (1977)
 'Villes de l'intérieur' in R. Van-Chi-Bonnardel (ed.), *Atlas National du Sénégal*, Paris: Institut Géographique National.
- Weiss, P.H. (1939)
 'Grammaire et lexique diola du Fogy', *Bulletin de l'IFAN*, I, 2/3: 412-578.

ANNEXE: RÉPERTOIRE DES PRINCIPAUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES
(par ordre thématique)

Droit foncier

Textes antérieures à la réforme foncière de 1964

Arrêté du 5 novembre 1830 du Gouverneur Général promulguant le Code civil au Sénégal,

Bulletin d'Administration du Sénégal 1830: 303.

Décret du 28 novembre 1861 appliquant au Sénégal l'ordonnance du 14 juin 1829 concernant l'organisation de la conservation des hypothèques à la Martinique, à la Guadeloupe et dans ses dépendances et à la Guyane française,

Bulletin d'Administration du Sénégal 1861.

Décret du 28 août 1862 relatif à la transcription en matière hypothécaire au Sénégal, dans l'Inde et aux Iles Saint-Pierre et Miquelon,

Bulletin d'Administration du Sénégal 1862: 362.

Décret du 20 juillet 1900 relatif au régime de la propriété foncière au Sénégal et ses dépendances,

Bulletin Officiel des Colonies 1900: 618.

Décret du 23 octobre 1904 organisant le Domaine en Afrique Occidentale Française, *J.O.-A.O.F. 1904: 608 / Carpentier, Codes et Lois: 1498.*

Décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général de l'Afrique Occidentale Française,

Bulletin Officiel des Colonies 1906: 681.

Instructions du 26 octobre 1906 pour l'application du décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les Colonies et Territoires relevant du Gouverneur général de l'Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. 1906: 597 — 604.

Décret du 8 octobre 1925 instituant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. 1925: 868 / Recueil Penant 1926, Législations: 51.

Arrêté du 18 novembre 1925 promulguant en Afrique Occidentale Française le décret du 8 octobre 1925, instituant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique Occidentale Française,

J.O.-O.A.F. 1925.

Circulaire du 18 novembre 1925 au sujet du décret instituant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes, en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. 1925: 870.

Décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en Afrique Occidentale Française modifiant le décret du 23 octobre 1904,

J.O.-A.O.F. 1928: 783 — 785.

Arrêté no. 2745 du 8 novembre 1928 promulguant en Afrique Occidentale Française le décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. du 10 novembre 1928: 783.

Arrêté no. 2895 du 24 novembre 1928 réglementant les conditions d'application du décret 1928 sur le domaine et les servitudes d'utilité publique en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. 1928: 908.

Décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique Occidentale Française,

Bulletin Officiel des Colonies 1930: 1892.

Arrêté no. 179 AP promulguant en Afrique Occidentale Française le décret du 5 janvier 1931 prorogeant les effets du décret du 8 octobre 1925 instituant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. no. 1379 du 6 février 1931: 101.

Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. 1933: 426 e.s.

Arrêté no. 835 AP promulguant en Afrique Occidentale Française le décret du 26 juillet 1932 sur le régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. du 29 avril 1933: 426

Arrêté no. 901 SE du 15 avril 1933 portant règlement pour l'application du décret du 26 juillet 1932 sur le régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française,

J.O.-A.O.F. du 19 avril 1933: 441 — 447.

Décret du 20 décembre 1933 portant constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique Occidentale Française,

Bulletin Officiel des Colonies 1933: 1740.

Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique Occidentale Française,

Bulletin Officiel des Colonies 1935: 1128.

Décret no. 49-259 du 23 février 1949 portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements en Afrique Occidentale Française,

J.O. République Française du 25 février 1949: 2056; rectificatif 10 mars: 2500.

Décret-loi no. 55-580 du 20 mai 1955 portant organisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et en Afrique Equatoriale Française,

J.O.-A.O.F. du 22 septembre 1956: 1806-1809.

Décret no. 56-704 du 10 juillet 1956 fixant les conditions d'application du décret-loi no. 55-580 du 20 mai 1955 portant organisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et en Afrique Equatoriale Française,
J.O.-A.O.F. du 22 septembre 1956: 1809-1912.

Loi no. 61-06 du 14 janvier 1961 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire,
J.O. no. 3431 du 31 janvier 1961: 117-121.

Loi no. 61-08 du 14 janvier 1961 instituant une procédure d'expropriation spéciale pour certaines terres acquises à la suite d'octroi de concessions domaniales rurales,
J.O. no. 3431 du 31 janvier 1961: 121.

Décret no. 61-058 du 8 février 1961 portant modification de certains articles du décret du 26 juillet 1932 sur le régime foncier,
J.O. no. 3435 du 25 février 1961: 245.

Décret no. 61-102 du 8 mars 1961 fixant les conditions d'application de la loi 61-08 du 14 janvier 1961 instituant une procédure d'expropriation spéciale pour certaines terres acquises à la suite d'octroi de concessions domaniales rurales,
J.O. 3443 du 1er avril 1961: 469-470.

Arrêté no. 14457 du 4 octobre 1961 fixant les dérogations prévues par l'article 4 du décret no. 61-58 du 8 février 1961 modifiant certains articles du décret du 16 juillet 1932 sur le régime foncier,
J.O. no. 3483 du 21 octobre 1961: 1527.

Loi no. 62-34 du 31 mars 1962 relative à la constitution d'un domaine privé immobilier des communes,
J.O. no. 3522 du 14 avril 1962: 620.

Décret no. 62-0134 du 3 avril 1962 portant abrogation de la clause d'inaliénabilité frappant les terrains compris dans les lotissements réservés à l'habitat,
J.O. no. 3523 du 21 avril 1962: 657-658.

Décret no. 63-0121 du 19 février 1963 modifiant certains articles du décret du 26 juillet 1932 sur le régime foncier,
J.O. no. 3586 du 9 mars 1963: 327.

Décret no. 63-537 du 27 juillet 1963 portant modification du décret no. 62-0307 autorisant l'aliénation des immeubles domaniaux à usage de logements, en fixant les modalités et portant modification des annexes II et III dudit décret,
J.O. no. 3621 du 17 août 1963: 1130-1131.

Textes postérieures à la réforme foncière de 1964

Loi no. 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national,
J.O. no. 3690 du 11 juillet 1964: 905.

Décret no. 64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi no. 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national,
J.O. no. 3699 du 29 août 1964: 1123.

Décret no. 64-574 du 30 juillet 1964 portant application de l'article 3 de la loi no. 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,

J.O. no. 3700 du 19 août 1964: 1167.

Loi no. 66-01 du 18 janvier 1966 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique,

J.O. no. 3801 du 5 février 1966: 138 — 143.

Décret no. 66-395 du 31 mai 1966 réglementant les conditions d'application de la loi no. 66-01 du 18 janvier 1966 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique,

J.O. no. 3828 du 18 juin 1966: 691-692.

Décret no. 66-521 du 4 juillet 1966 abrogeant l'article 131 bis du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière, et des articles 4, 12, 16 et 23 du décret du 19 novembre 1928 portant règlement d'administration publique pour la détermination des conditions d'application de la loi du 7 mars 1925 complétée par la loi du 13 janvier 1927,

J.O. no. 3835 du 16 juillet 1966: 869.

Décret no. 66-858 du 7 novembre 1966 portant application de l'article 5 de la loi no. 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national et fixant les conditions de l'administration des terres du domaine national à vocation agricole situées dans les zones urbaines,

J.O. no. 3857 du 19 novembre 1966: 1518.

Arrêté no. 6288 du 26 mai 1970 relatif aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines sur des terrains faisant partie du domaine national,

J.O. no. 4151 du 13 mars 1971: 228-229.

Loi no. 74-20 du 24 juin 1974 portant classement du réseau routier national et fixant le régime domanial de ce réseau,

J.O. du 20 juillet 1974: 1102.

Loi no. 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat,

J.O. no. 4518 du 20 septembre 1976: 1478-1486.

Loi no. 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique,

J.O. no. 4506 du 28 juillet 1976: 1118-1123.

Loi no. 77-85 du 10 août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières,

J.O. no. 4586 du 12 septembre 1977: 1174.

Décret no. 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation,

J.O. no. 4575 du 16 juillet 1977: 939-941.

Loi no. 81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation,

J.O. du 3 juillet 1981: 658-661.

Décret no. 81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé,
J.O. no. 4855 du 5 septembre 1981: 820-826.

Décret no. 81-683 du 6 juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer des locaux à usage d'habitation,
J.O. no. 4861 du 17 octobre 1981: 946-963.

Décret no. 82-731 du 22 septembre 1982 relatif aux conditions d'accès à l'activité de promotion immobilière,
J.O. no. 4919 du 20 novembre 1982: 742-743.

Décret no. 83-764 du 21 juillet 1983 fixant les conditions d'exercice de l'activité de promotion immobilière,
J.O. no. 4965 du 10 septembre 1983: 791-793.

Loi no. 87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation en zones urbaines,
J.O. no. 5164 du 14 mars 1987: 324-325.

Décret no. 87-271 du 3 mars 1987 portant application de la loi no., 87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation en zones urbaines.

Arrêté no. 16-554 du 14 décembre 1987

cf. également:

Loi no. 63-62 du 10 juillet 1963 relative à la partie générale du Code des Obligations civiles et commerciales,
Rufisque: Imprimerie Nationale.

Décret no. 64-572 du 30 juillet 1964 portant Code de Procédure civile,
J.O. no. 3705 du 28 septembre 1964: 1249: 1249 e.s.

Loi no. 65-51 du 19 juillet 1965 portant Code des Obligations de l'administration,
Rufisque: Imprimerie Nationale.

Loi no. 65-60 du 21 juillet 1965 portant Code pénale,
Rufisque: Imprimerie Nationale.

Loi no. 65-61 du 21 juillet 1965 portant Code de Procédure pénale,
Rufisque: Imprimerie Nationale.

Loi no. 66-70 du 13 juillet 1966 portant Code des Obligations (deuxième partie) Contrats spéciaux;
Rufisque: Imprimerie Nationale.

Loi no. 76-60 du 12 juin 1976 portant Code des obligations civiles et commerciales,
J.O. no. 451 du 16 août 1976.

Loi no. 85-25 du 27 février 1985 modifiant le Code de la Procédure pénale,
J.O. no. 5062 du 11 mai 1985: 249-259.

Administration territoriale

Loi no. 60-15 du 13 janvier 1960 portant réforme de l'organisation administrative de la République du Sénégal,

J.O. no. 3355 du 29 janvier 1960: 75-77.

Décret no. 60-113 du 10 mars 1960 fixant le ressort territorial, les limites et le chef-lieu des régions et des cercles,

J.O. no. 3365 du 14 mars 1960: 335.

Décret no. 60-114 du 10 mars 1960 portant délimitation des arrondissements,

J.O. no. 3365 du 14 mars 1960: 336-345.

Décret no. 60-115 du 10 mars 1960 nommant des chefs d'arrondissement,

J.O. no. 3365 du 14 mars 1960: 345-347.

Décret no. 60-116 du 10 mars 1960 nommant des conseillers coutumiers,

J.O. no. 3365 du 14 mars 1960: 347-348.

Décret no. 64-282bis du 3 avril 1964 relatif à l'organisation administrative de la République,

J.O. no. 3679 du 2 mai 1964: 587.

Décret no. 71-329 du 22 mars 1971 portant délégation de certains pouvoirs ministériels aux directeurs des services du ministère de l'Intérieur, aux gouverneurs et aux préfets,

J.O. no. 4160 du 24 avril 1971: 405-406.

Décret no. 71-1259 du 22 novembre 1971 portant délégation de certains pouvoirs ministériels aux directeurs du Ministère de l'Intérieur, aux gouverneurs et préfets,

J.O. no. 4201 du 25 décembre 1971: 1392-1393.

Arrêté no. 9388 du 31 juillet 1971 portant organisation de la direction de la tutelle des collectivités locales,

J.O. no. 4183 du 11 septembre 1971: 832.

Loi no. 72-02 du 1er février 1972 relative à l'organisation de l'administration territoriale,

J.O. no. 4209 du 19 février 1972: 252.

(cf. également:

Projet de loi no. 1-72 relatif à l'organisation de l'administration territoriale, *J.O.* des débats parlementaires, séance du 21 janvier 1972: 89 -97; et:

Rapport fait au nom de la Commission de la Législation sur le Projet de loi no. 1-72 relatif à l'organisation de l'administration territoriale).

Décret no. 73-278 du 19 mars 1973 fixant les pouvoirs de tutelle du Ministère de l'Intérieur sur les collectivités locales,

J.O. no. 4287 du 7 avril 1973: 845.

Loi no. 76-61 du 26 juin 1976 abrogeant et remplaçant le 1er alinéa de l'article premier et l'article 2 de la loi no. 72-02 du 1er février 1972 relative à l'organisation de l'administration territoriale,

J.O. no. 4506 du 28 juillet 1976: 1107.

Décret no. 76-147 du 5 février 1976 portant délégation de pouvoirs aux gouverneurs de région et aux préfets,
J.O. no. 4476 du 28 février 1976: 306.

Loi no. 77-80 du 30 mai 1977 instituant des commissions spéciales dans chacune des régions de la Casamance, du Fleuve et du Sénégal oriental,
J.O. no. 4569 du 19 juin 1977: 733.

Décret no. 79-640 du 29 juin 1979 modifiant le décret no. 76-147 portant délégation de pouvoirs aux gouverneurs de région et aux préfets,
J.O. du 28 juillet 1979: 875.

Décret no. 80-547 du 7 juin 1980 modifiant le décret no. 76-147 portant délégation de pouvoirs aux gouverneurs de région et aux préfets,
J.O. du 5 juillet 1980: 771.

Décret no. 84-502 du 2 mai 1984 fixant le ressort territorial et le chef-lieu des régions et des départements,
J.O. no. 5009 du 9 juin 1984: 386.

Administration municipale

Loi no. 55-1489 du 18 novembre 1955 relative à la réorganisation municipale en Afrique Occidentale Française, en Afrique Equatoriale Française, au Togo, au Cameroun et à Madagascar,
J.O. Rép. Française du 19 novembre 1955: 11274; rectificatif 24 décembre: 12542.

Loi no. 60-023 du 1er février 1960 portant transformation des communes mixtes du Sénégal en communes de plein exercice,
J.O. no. 3361 du 22 février 1960: 229.

Décret no. 65-195 du 25 mars 1965 fixant les pouvoirs de tutelle sur les communes,
J.O. no. 3737 du 17 avril 1965: 454.

Loi no. 66-64 du 30 juin 1966 portant Code de l'administration communale,
J.O. no. 3832 du 30 juin 1966: 773-795.

Décret no. 67-1249 du 15 novembre 1967 relatif à l'organisation des communes en quartiers,
J.O. no. 3929 du 2 décembre 1967: 650.

Loi no. 69-54 du 16 juillet 1969 relative au statut général de la fonction publique communale,
J.O. no. 4050 du 2 août 1969: 980.

Loi no. 70-06 du 28 janvier 1970 abrégeant la durée du mandat de certains conseils municipaux,
J.O. no. 4084 du 7 février 1970: 157.

Loi no. 70-08 du 28 janvier 1970 portant réforme du régime municipal des communes de Diourbel, Tambacounda et Ziguinchor,
J.O. no. 4084 du 7 février 1970: 158.

Loi no. 70-09 relative à la création d'un syndic dans les communes à statut spécial,
J.O. no. 4084 du 7 février 1970: 158.

Décret no. 70-1416 du 24 décembre 1970 portant application de la loi no. 70-09 relative à la création d'un syndic dans les communes à statut spécial,
J.O. no. 4145 du 30 janvier 1971: 93.

Loi no. 71-46 du 28 juillet 1971 complétant l'article 1er de la loi 70-09 relative à la création d'un syndic dans les communes à statut spécial,
J.O. no. 4180 du 21 août 1971: 775.

Décret no. 71-516 du 6 mai 1971 complétant l'annexe au décret no. 67-1249 du 15 novembre 1967 relatif à l'organisation des communes en quartiers,
J.O. du 5 juin 1971: 560.

Décret no. 71-1206 du 9 novembre 1971 fixant les attributions et l'organisation du conseil supérieur de la fonction publique communale,
J.O. no. 4198 du 4 décembre 1971: 1293.

Loi no. 72-63 du 26 juillet 1972 fixant le régime municipal des communes chefs-lieux de région autres que la commune de Dakar,
J.O. no. 4242 du 12 août 1972: 1257-1261.

Loi no. 72-64 du 26 juillet 1972 abrogeant et remplaçant certaines dispositions du Code de l'administration communale,
J.O. no. 4242 du 12 août 1972: 1261-1266.

Décret no. 73-281 du 30 mars 1973 portant statut particulier des fonctionnaires communaux,
J.O. no. 4291 du 28 avril 1973: 971.

Décret no. 74-413 du 29 avril 1974 fixant la date d'entrée en vigueur dans les régions de la Casamance, du Fleuve et du Sénégal oriental de la loi no. 72-73 du 26 juillet 1972 fixant le régime municipal des communes chefs-lieux de région autres que la commune de Dakar et des dispositions des articles 16,17, 69, alinéa 2 et 76 dernier alinéa du Code de l'administration communales modifiée par la loi no. 72-64 du 26 juillet 1972,
J.O. no. 4357 du 25 mai 1974: 772.

Décret no. 74-602 du 24 juin 1974 fixant les modalités de désignation des conseillers représentant les groupements à caractère économique ou social au sein des conseils municipaux des communes de la région de la Casamance,
J.O. no. 4367 du 20 juillet 1974: 1111.

Arrêté no. 3845 du 25 avril 1974 fixant le nombre des conseillers à élire au suffrage universel ainsi que celui des représentants des groupements à caractère économique ou social aux conseils municipaux des communes des régions du Sine-Saloum, de la Casamance, du Fleuve et du Sénégal oriental,
J.O. no. 4355 du 11 mai 1974: 718.

Loi no. 75-36 du 3 avril 1975 modifiant certaines dispositions du Code de l'administration communale, de la loi no. 72-26 du 19 avril 1972 fixant le régime municipale de Dakar et de la loi no. 72-63 du 26 juillet 1972 fixant le régime municipal des communes chefs-lieux de région autres que la commune de Dakar,
J.O. du 28 avril 1975: 555.

Décret no. 75-372 du 7 avril 1975 fixant les indemnités allouées aux délégués de quartiers,

J.O. no. 4421 du 10 mai 1975: 594.

Loi no. 76-62 du 26 juin 1976 abrogeant et remplaçant les articles 5 et 7, alinéa 1er de la loi no. 72-63 du 26 juillet 1972 fixant le régime municipal des communes chefs-lieux de région autres que la commune de Dakar,

J.O. no. 4506 du 28 juillet 1976: 1108.

Loi no. 76-96 du 21 août 1976 portant Code électoral,
Rufisque: Imprimerie Nationale.

Loi no. 77-57 du 26 mai 1977 modifiant certaines dispositions du Code électoral (partie législative),

J.O. no. 4567 du 17 juin 1977: 790.

Loi no. 77-58 du 26 mars 1977 abrogeant et remplaçant les paragraphes 1a et 3a de l'article 156 et l'article 160 du Code de l'administration communale,

J.O. no. 4569 du 18 juin 1977: 731-732.

Loi no. 77-98 du 9 décembre 1977 abrégant la durée du mandat de certains conseils municipaux et ruraux,

J.O. no. 4604 du 24 décembre 1977: 1566.

Décret no. 77-251 du 25 mars 1977 relatif à l'organisation en quartiers des communes chefs-lieux de région autres que Dakar,

J.O. no. 4560 du 30 avril 1977: 465-466.

Décret no. 77-871 du 5 octobre 1977 portant Code électoral (partie réglementaire),

J.O. no. 4596 du 14 novembre 1977: 1396 e.s.

Décret no. 79-788 du 24 juillet 1979 portant statut particulier des fonctionnaires communaux,

J.O. du 25 août 1979: 964.

Décret no. 79-1152 du 17 décembre 1979 abrogeant et remplaçant le 2ème alinéa de l'article 2 du décret no. 77-251 du 25 mars 1977 relatif à l'organisation en quartiers des communes chefs-lieux de région autres que Dakar,

J.O. no. 4750 du 9 février 1980: 139-140.

Arrêté no. 14732 du 27 novembre 1979 fixant les tableaux de concordance prévus par les articles 15,31,32,39, 47,70 et 78 du décret no. 79-788 du 24 juillet 1979 portant statut particulier des fonctionnaires communaux,

J.O. no. 4746 du 19 janvier 1980: 63-68.

Loi no. 82-10 du 30 juin 1982 portant Code électoral modifié (partie législative): articles L 167-L209.

Rufisque: Imprimerie Nationale.

Décret no. 82-478 du 7 juillet 1982 portant Code électoral modifié (partie réglementaire): articles R65-R72,

Rufisque: Imprimerie Nationale.

Loi no. 83-60 du 3 juin 1983 relative au versement aux communes d'une portion de l'impôt cédulaire sur les revenus fonciers,
J.O. no. 4954 du 25 juin 1983: 534.

Loi no. 83-61 du 3 juin 1983 modifiant certaines dispositions du Code de l'administration communale,
J.O. no. 4954 du 25 juin 1983: 534-535.

Loi no. 84-18 du 2 février 1984 abrogeant et remplaçant l'article 17 du Code de l'administration communale,
J.O. du 25 février 1984: 115.

Loi no. 84-23 du 24 mars 1984 modifiant la Loi no. 82-10 du 30 juin 1982 portant Code électoral,
Rufisque: Imprimerie Nationale.

Décret no. 84-533 du 9 mai 1984 modifiant le décret no. 79-788 du 24 juillet 1979 portant statut particulier des fonctionnaires communaux,
J.O. du 30 juin 1984: 465.

Droit d'urbanisme

Décret du 20 octobre 1926, promulgué par l'arrêté du 18 novembre 1936 relatif aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Arrêté no. 1268 du 28 avril 1927 portant classement des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Décret du 15 mai 1936 fixant les dispositions à prendre en Afrique Occidentale Française pour imposer la réparation ou la démolition des constructions qui représentent un danger pour la sécurité publique, promulguée en Afrique Occidentale Française par arrêté no. 1310 du 11 juin 1936.

Arrêté no. 3767 du 13 décembre 1939 au sujet de l'établissement et des conséquences juridiques des plans généraux d'extension et d'aménagement des plans d'alignement,
J.O. République Française 1939: 1810.

Ordonnance no. 45-1423 du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme aux colonies,

Décret no. 46-1496 du 18 juin 1946 fixant les modalités d'établissement, d'approbation et de mise en vigueur des projets d'urbanisme pour les territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer,
J.O. République Française du 19 juin 1946: 5461.

Ordonnance no. 59-25 du 18 mars 1959 portant création d'un commissariat à l'urbanisme et à l'habitat,
J.O. no. 3298 du 18 avril 1959: 366-367.

Décret no. 60-188 du 1er juin 1960 portant modification du règlement d'urbanisme de la République du Sénégal,
J.O. no. 3379 du 4 juin 1960: 629.

Décret no. 61-355 du 21 septembre 1961 fixant les frais d'inspection et de contrôle des établissements dangereux, insalubres ou incommodes,
J.O. no. 3479 du 2 octobre 1961: 1417-1418.

Décret no. 62-297 du 26 juillet 1962 portant réglementation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes,
J.O. no. 3544 du 11 août 1962: 1348-1353.

Décret no. 63-311 du 17 mai 1963 créant la direction de l'urbanisme et de l'habitat.

Décret no. 63-501 du 17 juillet 1963 portant création d'un conseil national de l'urbanisme et de l'habitat,
J.O. no. 3619 du 3 août 1963: 1055-1056.

Décret no. 63-528 du 17 juillet 1963 portant institution d'une commission d'urbanisme dans chaque région,
J.O. no. 3619 du 3 août 1963: 1056-1057.

Loi no. 64-60 du 25 juillet 1964 portant Code de l'urbanisme,
J.O. no. 3697 du 15 août 1964: 1058:1059.

Décret no. 64-709 du 15 octobre 1964 portant organisation du ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme, de l'Habitat et des Transports.

Loi no. 66-49 du 27 mai 1966 abrogeant et remplaçant le Code de l'Urbanisme,
J.O. no. 3829 du 25 juin 1966: 705-707.

Décret no. 66-779 du 14 octobre 1966 portant organisation du Ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports,
J.O. no. 3854 du 5 novembre 1966: 1445-1446.

Décret no. 66-1076 du 31 décembre 1966 portant Code de l'urbanisme (partie réglementaire),
J.O. no. 3871 du 30 janvier 1967: 141-163.

Décret no. 67-490 du 9 mai 1967 modifiant certaines dispositions du décret no. 66-779 du 14 octobre 1966 portant organisation du Ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports,
J.O. no. 3896 du 3 juin 1967.

Décret no. 70-63 du 20 janvier 1970 abrogeant et remplaçant l'article 5 du décret no. 66-779 du 14 octobre 1966 portant organisation du Ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports,
J.O. no. 4114 du 1er octobre 1970: 735-736.

Arrêté no. 6288 du 26 mai 1970 relatif aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines sur des terrains faisant partie du domaine national,
J.O. no. 4151 du 13 mars 1971: 228-229.

Décret no. 72-1121 du 20 septembre 1972 modifiant et complétant le décret no. 66-779 du 14 octobre 1966 portant organisation du Ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports,
J.O. no. 4254 du 14 octobre 1972: 1649-1650.

Décret no. 72-1297 du 27 octobre 1972 modifiant le décret no. 66-1076 du 31 décembre 1966 portant Code de l'urbanisme,
J.O. no. 4261 du 25 novembre 1972: 1926-1929.

Décret no. 75-829 du 23 juillet 1975 portant organisation du Ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports,
J.O. no. 4443 du 30 août 1975: 1259-1260.

Loi no. 79-78 du 28 décembre 1979 abrogeant et remplaçant l'article 12 du Code de l'urbanisme,
J.O. no. 4746 du 19 janvier 1980: 61-62.

Décret no. 81-803bis du 6 août 1981 abrogeant et remplaçant le chapitre II du titre premier du Code de l'urbanisme (partie réglementaire),
J.O. no. 4878 du 13 février 1982: 137-141.

Décret no. 83-1059 du 1er octobre 1983 portant organisation du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Arrêté no. 13178 du 6 octobre 1983 portant organisation des services extérieurs du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat,
J.O. no. 4982 du 31 décembre 1983: 1049-1050.

Ziguinchor

Décret no. 67-1007 du 10 septembre ordonnant l'établissement du plan directeur de Ziguinchor et du Cap-Skiring et instituant des mesures de sauvegarde,
J.O. no. 3918 du 23 septembre 1967: 1398.

Décret no. 71-543 du 12 mai 1971 relatif à l'organisation des communes de Saint-Louis, Thiès, Kaolack, Diourbel, Tambacounda et Ziguinchor en quartiers,
(modifié par le décret no. 73-402 du 2 mai 1973 et le décret no. 75-372 du 7 avril 1975).

Décret no. 72-459 du 21 avril 1972 portant extension des limites de Ziguinchor.

Organisation judiciaire

Ordonnance no. 60-47 du 9 novembre 1960 portant statut de la magistrature,
J.O. no. 3481 du 12 novembre 1960: 1202-1208.

Ordonnance no. 60-56 du 14 novembre 1960 fixant l'organisation judiciaire de la République du Sénégal ainsi que les principes fondamentaux applicables aux litiges de droit privé,
J.O. no. 3482 du 19 novembre 1960: 1244-1245.

Décret no. 60-390 du 10 novembre 1960 fixant la composition et la compétence des Cours d'appel, des Tribunaux de première instance et de Justices de paix au Sénégal,
Justice au Sénégal, 3e éd. 1969: 90.

Décret no. 61-70 du 15 février 1961 fixant le ressort et la composition de la Cour d'appel de Dakar, ainsi que le siège, le ressort, la composition et le classement des tribunaux de première instance siégeant au chef-lieu de chaque région et des justices de paix.

Décret no. 61-138 du 11 avril 1961 modifiant le décret no. 60-390 du 10 novembre 1960 fixant la composition et la compétence des Cours d'appel, des Tribunaux de première instance et de Justices de paix au Sénégal.

Décret no. 62-104 du 14 mars 1962 fixant le ressort et la composition de la Cour d'appel de Dakar, ainsi que le siège, le ressort, la composition et le classement des tribunaux de première instance siégeant au chef-lieu de chaque région et des justices de paix.

Loi no. 67-53 du 29 novembre 1967 modifiant l'ordonnance no. 60-47 du 9 novembre 1960 portant statut de la magistrature,
J.O. du 9 décembre 1967.

Décret no. 67-148 du 10 février 1967 portant aménagement de l'organisation judiciaire,
J.O. no. 3877 du 25 février 1967.

Décret no. 70-1286 du 20 novembre 1970 modifiant le décret no. 60-390 du 10 novembre 1960 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de première instance et des justices de paix.

Décret no. 75-811 du 21 juillet 1975 modifiant le décret no. 60-390 du 10 novembre 1960 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de première instance et des justices de paix,
J.O. du 9 août 1975: 1120-1121.

Loi no. 77-88 du 10 août 1977 modifiant l'ordonnance no. 60-47 du 9 novembre 1960 portant statut de la Magistrature,
J.O. no. 4586 du 12 septembre 1977: 1176-1177.

Décret no. 80-182 du 20 février 1980 abrogeant et remplaçant les dispositions de l'article 16 du décret no. 60-390 du 10 novembre 1960 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de première instance et des justices de paix,
J.O. no. 4769 du 24 mai 1980: 632-633.

Décret no. 83-516 du 20 mai 1983 modifiant le tableau II annexé au décret no. 67-148 du 10 février 1967 portant aménagement de l'organisation judiciaire,
J.O. no. 4957 du 16 juillet 1983: 613-614.

Loi no. 84-19 du 2 février 1984 fixant l'organisation judiciaire,
J.O. du 3 mars 1984: 124-125.

Loi no. 84-20 du 2 février 1984 fixant les attributions des tribunaux départementaux en matière correctionnelle,
J.O. du 3 mars 1982: 125-127.

Loi no. 84-21 du 2 février 1984 portant statut de la Magistrature
J.O. du 3 mars 1984: 127-134.

Décret no. 84-1194 du 22 octobre 1984 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux régionaux et des tribunaux départementaux,
J.O. no. 5031 du 23 octobre 1984: 687-691.

Décret no. 84-1195 du 22 octobre 1984 portant aménagement de l'organisation judiciaire,
J.O. no. 5031 du 23 octobre 1984: 591.

Pour la France, cf. *Code administratif et Code de l'urbanisme*, Paris: Dalloz.

In the same series are still available:

1. **Muller, M.S.** Action and Interaction: Social Relationship in a Low-income Housing Estate in Kitale, Kenya.
1975. Dfl. 15,-
3. **Rouvery van Nieuwaal, E.A.B. van Vrouw, Vorst en Vrederechter.**
1976. Dfl. 15,-
4. **Newman, P and Roxana Ma (Eds.)** Papers in Chadic Linguistics.
1977. Dfl. 8,-
7. **Kapteijns, L.** African Historiography written by Africans 1955-1973.
1978. Dfl. 7,50
9. **Konings, P.** The political potential of Ghanaian Miners.
1980. Dfl. 5,-
11. **Hoorweg, J and Niemeyer, R.** The nutritional impact of the Pre-School Health Programme at three clinics in Central Province, Kenya.
1980. Dfl. 3,50*
14. **Hoorweg, J and Niemeyer, R.** The Effects of Nutrition Rehabilitation at three Family Life Training Centres in Central Province, Kenya.
1982. Dfl. 5,-*
15. **Isaacs, A.H.** Dependence Relations between Botswana, Lesotho, Swaziland and the Republic of South Africa
1982. Dfl. 7,50
16. **Binsbergen, W.M.J. van.** Dutch Anthropology of Sub-Saharan Africa in the 1970s
1982. Dfl. 2,50
17. **Buytenhuys, R.** Essays on Mau Mau.
1982. Dfl. 7,50
18. **February, V.A.(Ed.).** From the Arsenal. Articles from the Teachers' League of South Africa
1983. Dfl. 15,-
19. **Hoorweg, J and others.** Nutrition Survey in Murang'a District, Kenya. Part 1: Relations between Ecology, Economic and Social Conditions, and Nutritional State of Pre-school Children
1983. Dfl. 5,-*
20. **Silitshena, R.M.K.** Intra Rural Migration and Settlement Changes in Botswana
1983. Dfl. 10,-
21. **Hoorweg, J and others.** Nutrition Survey in Murang'a District, Kenya. Part 2: Nutritional Cognition and the Food Consumption of Pre-School Children.
1984. Dfl. 10,-*
23. **Hesp, P.M.A.** Producer Prices in Tropical Africa.
1985. Dfl. 12,50
24. **Schoenmakers, J.H.** Staatsvorming in Guiné-Bissau.
1985. Dfl. 13,50
25. **Arhin, K.** West African Colonial Civil Servants in the Nineteenth Century.
1985. Dfl. 7,50
26. **Maas, M.** Women's Groups in Kiambu, Kenya
1986. Dfl. 7,50*
27. **Rouvery van Nieuwaal, E.A.B. van & Rouvery van Nieuwaal-Baerends, E.A. van.** Muslims in Mango (Northern Togo)
1986. Dfl. 20,-
28. **Hekken, P.M.van.** Leven en werken in een Nyakyuda dorp.
1986. Dfl. 25,-
29. **Ndongko, W.A.** Economic Management in Cameroon: Policies and Performance.
1986. Dfl. 15,-

30. **Diemer, G & Laan, E.Ch.W. van der.** Irriguer pour Subsister. 1987. Dfl. 15,-
- 31B. **Shimunika/Binsbergen, W.M.J. van.** Likota Iya Bankoya (Nkoya Edition) 1988. Dfl. 10,-
32. **Schilder, K.** State formation, religion and land tenure in Cameroon. A bibliographical survey. 1988. Dfl. 15,-
33. **Tieleman, H.J.** Scenes of change: visions on developments in Swaziland. 1988. Dfl. 15,-
34. **Kessel, I van.** Aspects of the Apartheid State. A bibliographical survey. 1989. Dfl. 20,-
35. **Geschiere, P & Konings, P.** Conference on the Political Economy of Cameroon-Historical Perspectives/Colloque sur l'économie Politique du Cameroun-Perspectives Historiques. 1989. Dfl. 50,-
36. **Burck, D.J.** Kuoma rupandi(The parts are dry) Ideas and practices concerning disability and rehabilitation in Shona ward. 1989. Dfl. 20,-
37. **Nkwi, P.N.** The German presence in the western Grassfields 1891-1913 - A German Colonial Account. 1989. Dfl. 15,-
38. **Jua, N.** Economic Management in Neo-Colonial States: A Case Study of Cameroon. 1990. Dfl. 7,50
39. **Nabudere, D.W.** The IMF-World Bank's Stabilisation and Structural Adjustment Policies and the Uganda Economy, 1981-1989. 1990. Dfl. 7,50
40. **Dijkstra, Tj.** Marketing Policies and Economic Interests in the Cotton Sector of Kenya. 1990. Dfl. 10,-*
41. **Tieleman, H.J. / Kuhlman, T.** Enduring Crisis, Refugee Problems in Eastern Sudan. 1990. Dfl. 12,50
42. **Touwen, A.** Socio-Economic Development of Women in Zambia, an analysis of two women's organisations. 1990. Dfl. 12,50
43. **Foeken, D.W.J. / den Hartog, A.P.** Seasons, Food Supply and Nutrition in Africa. 1990. Dfl. 12,50
44. **Schilder, K.** Popular Islam in Tunisia, 1991. Dfl. 12,50
45. **Abbink, J.** Ethiopian Society and History, A Bibliography of Ethiopian Studies 1957-1990. 1991. Dfl. 25,00
46. **Molokomme, A** 'Children of the fence' The Maintenance of extra-marital children under law and practice in Botswana. 1991. Dfl. 20,00
47. **Schoenmakers, H.** Staatsvorming, Rurale Ontwikkeling & Boeren in Guiné-Bissau 1991. Dfl. 25,00
48. **Fisiy, C.F.** Power and Privilege in the Administration of Law; Land Law Reforms and Social Differentiation in Cameroon. 1992. Dfl. 25,00

* Available to readers in Kenya free of charge.

THE AFRICAN STUDIES CENTRE

The African Studies Centre, an inter-university foundation is based in Leiden and cooperates closely with all the Dutch universities. The Centre is subsidized by the Ministries of Education and Science; Foreign Affairs; and Agriculture and Fisheries. The aim of the Institute is to promote scientific research in sub-Saharan Africa, in particular in the field of the social sciences in the widest sense of the word.

The Institute goes out from the premise that the research which is carried out in Africa must be of such a nature that the results are directly or indirectly relevant to the population in the country concerned. Other objectives include the systematic promotion of research and education covering the afore-mentioned areas, and also the spread of the knowledge of African societies and cultures.

The Centre has formal agreements with Institutes and Universities in Africa, viz., the Ministry of National Planning and Development and Egerton University in Kenya; and the Ministry of Higher Education and Research in Cameroon and the University of Yaounde.

In the Netherlands, the Institute has similar agreements with departments of various universities, viz., Human Nutrition of the Agricultural University of Wageningen; Marketing and Market Research of the Agricultural University of Wageningen, Social Geography of Developing Countries of the University of Utrecht and Cultural Anthropology/Non Western Sociology of the University of Leiden.

The research and teaching activities of the Centre take place within the framework of these agreements. The Centre has two research departments, viz., the department of Social and Economic Studies and the department of Political and Historical Studies.

The main emphasis of the department of Social and Economic Studies is on rural development, food and nutrition and trade in agricultural products. The research is policy-oriented; the most important programme for the period 1989-1993 is the Food and Nutrition Studies Programme which has as its main objective to analyse contemporary trends and future needs concerning Food and Nutrition in Kenya.

The department of Political and Historical Studies concentrates on pure scientific research. The main emphasis is on the ideological and economic aspects of the State in Africa. Research takes place within the framework of the Cameroon programme, and in conjunction with the socio-economic department of the Centre. Important subjects are wage labour in the rural areas, land law problems, in particular in the neighbourhood of the larger cities, ethnic articulation and regional incorporation; comparative study of effects on rural development of French and British colonial administration. The department also has a programme focusing on Southern Africa. Here the main objective is to analyse developments in political economy and culture and the effects of these on neighbouring areas. A part of the research in this department falls outside the scope of these regional programmes, viz., the research into peasant movements in general and legal pluralism in Africa.

In addition to the research departments, the Institute has a library and a documentation section.

The library holds the only specialized collection of books on Africa in the Netherlands.

There is also a film library. The films are available on loan for educational purposes. A catalogue with descriptions of the films and a list of titles of films of other collections in the Netherlands in Dutch is available from the secretariat.

The Centre is responsible for a monograph series which is published by Kegan Paul Int., London. Other research reports and working papers are published by the Institute itself. Periodic publications include an Abstracts Journal with summaries of articles from recently published journals and collections; a list of the latest library acquisitions; and a Newsletter on African Studies in the Netherlands containing an annual survey of research concerning Africa in the Netherlands, which is published in cooperation with the African Studies Association.

The African Studies Association cooperates closely with the African Studies Centre in promoting research and education relevant to African studies in the Netherlands. The Association advises the Netherlands Foundation for the Advancement of Tropical Research (WOTRO) on applications for research funding in the social sciences and the humanities concerning Africa. The secretariat is based in the Institute's offices.

The library is open to the public on weekdays between 9.00-13.00 and 14.00-17.00, tel. 071-273354.

A list of publications, annual reports and research programmes of the respective research departments as well as surveys of current research are available free of charge from the secretariat, tel. 071-273372.

Information on the loan of films is obtainable from the secretariat.