

Les investissements immobiliers à Dakar des émigrants sénégalais

Serigne MANSOUR TALL

L'habitat constitue le secteur de prédilection de l'investissement des migrants internationaux sénégalais. Cette appropriation foncière et immobilière entraîne des effets multiples sur la société et le tissu urbain. Notre article tente d'analyser l'impact de l'investissement foncier et immobilier des migrants internationaux dans les quartiers périphériques de Dakar confrontés à divers problèmes urbains : pénurie et déficience qualitative du parc de logements, insuffisance des équipements de proximité, inadaptation du système de transport, vétusté et insuffisance de la voirie, déficience des réseaux d'assainissement.

Les migrants internationaux, investisseurs dynamiques dans le secteur immobilier, constituent une alternative au désengagement de l'État. En effet, la réduction drastique des subventions étatiques allouées aux sociétés immobilières a plongé ces dernières dans une crise financière qui les empêche de réaliser leurs programmes de logements. Les émigrés, qui disposent de ressources financières considérables, semblent avoir pris le relais. Ils acquièrent en deuxième main des terrains à la périphérie de la ville où ils réalisent dans des délais relativement courts des constructions en dur. Ils contribuent ainsi à l'extension et surtout à la revalorisation de zones urbaines jusque-là caractérisées par leur précarité. En outre, dans la proche banlieue, les migrants internationaux s'approprient des maisons qu'ils transforment pour les louer à des prix abordables aux fonctionnaires et autres employés du secteur informel exclus des programmes d'habitat planifié.

De la proche banlieue aux limites du périmètre urbain, quatre quartiers périphériques, d'histoire et d'origine différentes, sont étudiés : Grand Dakar, Grand Yoff, Parcelles Assainies et Pikine. Il s'agit ici d'expliquer les corrélations entre la variété des espaces migratoires et la diversité des investissements des migrants internationaux. Une analyse morphologique de ces investissements permet de mesurer la mul-

tiplicité des influences : logiques traditionnelles, emprunts de modèles des pays d'accueil, volontés individuelles ou contraintes urbanistiques et/ou officielles.

Après avoir identifié les espaces migratoires, nous décrirons les paysages urbains étudiés et la nature des investissements réalisés. Les logiques d'investissement des migrants internationaux propriétaires de parcelles seront présentées puis, nous tenterons d'expliquer les glissements fonctionnels et spatiaux qui apparaissent lors d'une analyse des stratégies d'investissements des migrants internationaux, propriétaires de parcelles (1).

L'ESPACE D'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX : CHOIX RÉFLÉCHI OU OPPORTUNITÉ ?

A l'échelle de l'agglomération dakaroise, l'espace d'investissement des migrants internationaux revêt des réalités différentes. La distribution des investissements immobiliers des migrants à l'échelle du quartier montre une organisation spatiale particulière. Dans ce cadre, les migrants participent de manière effective à la croissance spatiale.

LA CROISSANCE SPATIALE DE L'AGGLOMÉRATION DAKAROISE

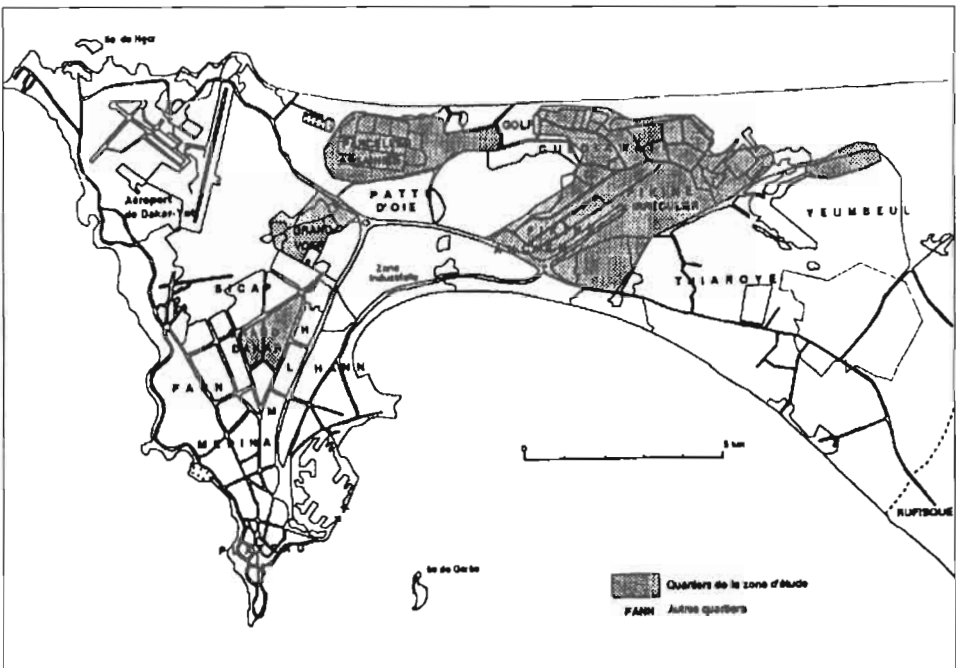
Les premières étapes de la croissance de Dakar, fondée en 1857, laissent apparaître un noyau urbain d'origine coloniale qui s'est développé autour du port et s'est étendu dans le quartier du plateau grâce au renforcement des rôles administratifs de ce qui deviendra la capitale de l'A.O.F. (Afrique Occidentale Française) et du Sénégal. La période qui suit la fin de la Seconde Guerre mondiale est marquée par une explosion urbaine qui s'accompagne de la mise en œuvre de dispositions réglementaires en matière d'urbanisme. Ensuite, une succession de déguerpissements d'habitat dit spontané laissa la place à des programmes d'habitat planifié, mis en œuvre par des sociétés immobilières, aujourd'hui en retard dans le rythme de constructions des logements.

A l'Ouest de l'agglomération se développent des logements résidentiels chics (Almadies, Ngor, Yoff) et des infrastructures hôtelières de luxe qui ceinturent l'aéroport international de Dakar Yoff. Ces ensembles semblent vivre sans et en dehors des villages traditionnels lébou de Ngor, Yoff et Ouakam avec lesquels ils partagent ce même site en bordure du littoral. L'habitat résidentiel de standing des sociétés immobilières occupe la partie sud-ouest (Fenêtre Mermoz, Sacré Cœur). L'extension des villages traditionnels du sud-est est gênée par la Zone Franche Industrielle et le déploiement de promoteurs immobiliers privés. La croissance urbaine s'effectue principalement sur deux fronts :

— Le premier se localise sur la côte Nord avec la réalisation du programme des Parcelles Assainies qui s'accompagne d'une extension bidirectionnelle. Vers Guédiawaye au nord-est s'étendent dans un *continuum* urbain au bord de l'Océan Atlantique les logements Golf, les Cités Hamo, la Cité des enseignants et des logements réalisés par des promoteurs immobiliers divers. Vers la route Nationale au Sud

se sont développés des quartiers divers comme la cité Fayçal (vaste cité résidentielle de ministres et de hauts fonctionnaires), Dalifort (un vaste quartier spontané en voie de restructuration concertée), la cité Lobatt Fall et la cité Béveldère réalisées par des promoteurs immobiliers privés... Entre les deux axes de ce front d'urbanisation, une partie de la dépression interdunaire des Niayes s'isole même si la difficulté à la viabiliser semble retarder sa disparition inexorable devant la pression foncière.

FIGURE 1 : Carte de situation de la zone d'étude



— Le second depuis Pikine extension, s'étend rapidement vers Rufisque occupant la partie située au Nord de la Route Nationale (Diamegueune, Diacksao, Sicap Mbao, Fass Mbao). Ces quartiers se développent vers le Nord où le village périurbain de Keur Massar accueille de plus en plus les opérations de lotissement des coopératives d'habitat.

Les quartiers populaires péri-centraux (Grand-Dakar) et ceux de la banlieue intermédiaire (Grand-Yoff) voient leurs derniers bidonvilles disparaître et connaissent une densification à la fois verticale et horizontale. Ce sont surtout des acteurs sociaux et des promoteurs privés qui sont à l'œuvre sur ces fronts d'urbanisation. En périphérie, l'État, les municipalités et les sociétés immobilières parapubliques sont de plus en plus absents dans la production urbaine. Des coopératives ou constructeurs individuels de logements à usage d'habitation personnel ou locatif ont pris le relais, produisant des espaces urbains à un rythme rapide et par des mécanismes originaux. Les migrants internationaux contribuent à ces mutations des quartiers périphériques.

LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES : UN LIEU DE PRÉDILECTION POUR LES MIGRANTS INVESTISSEURS

Les quartiers périphériques sont des zones de prédilection pour les migrants qui investissent dans des constructions individuelles de taille modeste. Seule une minorité de migrants, pour la plupart diamantaires ou marabouts, disposent de moyens financiers suffisants pour investir en centre ville où les terrains coûtent beaucoup plus chers.

Les mutations foncières sont surtout sensibles dans les quartiers périphériques : zones éloignées du centre-ville et à la périphérie des centres de décision officiels, elles échappent un peu au contrôle des services étatiques qui n'y interviennent que de manière épisodique. En outre, les migrants sénégalais partis dans les pays occidentaux voient leur solvabilité s'accroître avec la récente dévaluation du franc CFA. Ils se positionnent désormais comme des clients de choix dans les processus d'appropriation de parcelles. C'est dans les quartiers périphériques que l'on compte le plus grand nombre d'investissements immobiliers réalisés par les migrants internationaux. La spécificité de certains de ces quartiers influence la typologie de ces investissements.

Les quartiers anciens de Grand-Dakar et Grand-Yoff

Grand-Dakar situé aux portes de la ville officielle dans le péricentre constitue une « trame d'accueil pour loger la population africaine ». Tracé en 1949 et réalisé par le STADE (Service temporaire d'aménagement du Grand Dakar), le quartier de Grand-Dakar est une sorte d'exutoire pour le trop plein de la Médina, créée trente-huit ans plus tôt pour loger la population autochtone. L'extension du périmètre urbain place aujourd'hui ce quartier en situation « charnière ». Ainsi, est-il devenu l'objet d'un enjeu urbain indéniable qui se traduit sur le plan morphologique par une densification horizontale et verticale du bâti. Les émigrés en sont les principaux responsables. Leurs investissements immobiliers sont destinés particulièrement à la location. Des étages densifiés à l'extrême sont loués par petits appartements ou chambres individuelles à des fonctionnaires subalternes ou à des employés du secteur informel. Ces investissements sont gérés par des intermédiaires qui logent dans une des parcelles du migrant.

Grand-Yoff, « vaste quartier ouvrier » dans la proche banlieue de l'agglomération dakaroise, réunit des occupants de nature et d'origine diverses et comprend des paysages urbains variés. La réalisation de nouveaux programmes d'habitat planifié dans la zone et la mise en place d'infrastructures routières ont propulsé le quartier dans la hiérarchie des établissements urbains dakarois. La rapidité des rythmes de construction des logements est liée au statut encore irrégulier de certaines zones qui font encore l'objet de nombreuses transactions foncières. Ainsi, des opérations de déguerpissement rasant épisodiquement une partie du quartier. A l'échelle intra-quartier, on constate un regroupement ethnique des populations aussi bien chez les migrants que chez les non-migrants. Les effets urbanisants de Grand-Yoff sont manifestes ; l'embryon d'équipement mis en place est responsable de l'occupation rapide des zones attenantes.

L'ancienneté de Grand-Dakar et de Grand-Yoff explique les formes du bâti. Le processus de densification très poussée est lié à la pression foncière qui s'exerce sur tous les quartiers proches du centre. Ces quartiers sont des lieux de prédilection pour ceux qui veulent construire à des fins locatives. L'élévation de l'habitat niveau par niveau traduit une rentabilité des constructions : le bénéfice tiré de la location du rez-de-chaussée sert à financer le premier étage et ainsi de suite. Des locataires n'hésitent pas à affirmer que ce sont eux qui ont, grâce aux loyers payés, « réalisé » la construction de l'étage supérieur.

Les Parcelles Assainies

Les Parcelles Assainies se situent dans la banlieue intermédiaire, à l'intersection des départements de Dakar et de Pikine. Comme leur nom l'indique, il s'agit d'un vaste programme de trames d'accueil, initié par la Banque Mondiale pour loger les citoyens à faible revenu exclus des politiques de logement planifié de la SICAP (Société Immobilière du Cap Vert) ou de la SNHLM (Société Nationale des HLM). Elaboré en 1970, le projet a été réalisé seulement au cours des années 1980. Divisés en vingt-six unités de voisinage, les Parcelles Assainies devraient loger 140 000 personnes sur 14 000 parcelles qui s'étendent sur 400 ha. Dans un quartier pourtant destiné à une population disposant de faibles revenus, on rencontre néanmoins une forte proportion de constructions haut de gamme. Les émigrés ont joué un rôle prépondérant dans cette valorisation du bâti. Ils ont construit des villas de standing pour loger leurs familles dans une partie de la parcelle, l'autre partie est destinée à la location. Les migrants y habitent personnellement, car dans le mental des dakarois, ce quartier bénéficie d'un certain prestige. Malgré l'existence de constructions haut de gamme, le processus de densification en cours risque à terme de transformer les Parcelles Assainies en quartier populaire avec les mêmes problèmes de saturation foncière, d'anarchie des constructions, de densités d'occupation du sol trop élevées, de sous équipement...

Les extensions récentes de Pikine

Le quartier de **Pikine**, créé en 1958, peut être considéré à la suite de Marc Vernière comme un « double » de Dakar. Zone de recasement des déguerpis des quartiers flottants de la Médina et de Grand Dakar, Pikine dans la lointaine banlieue a accueilli aussi des migrants ruraux. La longue expérience urbaine de ses occupants s'est traduite par une amélioration du bâti même dans les zones irrégulières, entraînant, l'impunité aidant, de nouvelles implantations « spontanées » dans des parties de plus en plus éloignées. Ces extensions nouvelles se multiplient d'autant plus que de vastes zones de Pikine sont encore épargnées par les déguerpissements en dépit de statuts d'occupation précaires. Cela ne signifie pas que l'habitat y soit précaire. Dans les zones éloignées de Pikine irrégulier, des émigrés ont commencé à construire des maisons d'envergure modeste, destinées à loger la famille du migrant. La saturation foncière dans Dakar *intra-muros* fait de Pikine irrégulier, une nouvelle zone d'établissement des émigrés qui veulent investir dans l'immobilier.

MIGRATIONS INTERNATIONALES, INVESTISSEMENTS FONCIERS ET URBANISATION

Une relation existe entre les cycles migratoires et les vagues d'investissement. Dans chaque quartier on retrouve un panel de propriétaires ayant émigré à la même période et sensiblement vers les mêmes pays. Les phases de réalisation des investissements des migrants internationaux induisent différents stades de développement qualitatif du quartier.

CYCLES MIGRATOIRES ET PHASES D'investissement

La première émigration internationale sénégalaise mobilisait essentiellement les gens du fleuve d'ethnie toucouleur et soninké. Comme le reconnaît A.M. Douce, « les travailleurs immigrés en France originaires de la vallée du Fleuve Sénégal représentent la part la plus importante des travailleurs d'Afrique noire en France » (?). Il est alors logique que les premiers investissements localisés dans les quartiers anciens proches du centre soient à leurs actifs. Leur premier retour après un séjour en moyenne d'une décennie correspond à l'achat et/ou à la mise en valeur d'une parcelle. La vague d'investissement de ces émigrés correspond à 1978. Les mesures de 1974 ont peut-être fait naître chez ces migrants établis en France un sentiment d'inquiétude quant à leur intégration en France. Cette inquiétude a incité ces émigrés à investir au Sénégal.

Les périodes d'investissement correspondent à des cycles migratoires. Les premiers migrants partis avant la « crise de l'émigration » de 1974 ont investi dans les quartiers de Grand-Dakar et de Grand-Yoff. Ce sont essentiellement des Soninké et des Toucouleur à Grand-Dakar. Ces deux ethnies sont aussi représentées à Grand-Yoff où cependant 60 % des migrants propriétaires de parcelles sont mandjacks. Ces migrations soutenues par des réseaux ethniques avaient des directions peu variées. Les Soninkés partaient principalement vers la France, et secondairement vers la Côte d'Ivoire et le Zaïre. Ils ont commencé à acquérir des parcelles dans la Médina, zone la plus proche du plateau. L'extrême densification de la Médina a poussé ces migrants vers le quartier de Grand-Dakar. Selon des phases historiques précises, Toucouleur et soninké sont fortement majoritaires dans ces deux quartiers où ils représentent environ 80 % des migrants investisseurs. Leur redéploiement récent et encore limité dans le quartier de Grand-Yoff est lié à la saturation foncière de ces deux quartiers et à la concurrence dans les nouveaux quartiers d'une nouvelle migration sénégalaise orientée vers d'autres pays et mobilisant d'autres ethnies. Par contre, les migrants toucouleur sont très présents dans les pays africains (Congo, Côte d'Ivoire, Gabon), et en France sans pour autant que la suprématie d'une des destinations soit frappante dans le décompte des propriétaires des investissements de notre zone d'étude. Toucouleurs et Soninkés ont investi à peu près à la même période. Ces migrants toucouleur et soninké ont longtemps résidé en France.

A Grand-Yoff, les Mandjacks sont partis essentiellement vers la France avec des pointes durant la guerre d'indépendance de la Guinée Bissau dans les années 1974/1975. Ils ont commencé à investir au début des années 1980. Près de 60 % des migrants investisseurs rencontrés à Grand-Yoff sont de l'ethnie mandjack. Comme

pour l'organisation des premiers départs, l'appartenance ethnique constitue un élément déterminant dans les processus d'achat de parcelles. Les achats se sont effectués en groupe auprès de vendeurs particuliers. Des îlots entiers leur ont été concédés par des chefs de quartiers ou par des propriétaires coutumiers lébou. Ceci explique leur forte présence dans le quartier qui enregistrait traditionnellement une importante communauté de mandjacks. Les premiers acquéreurs non-migrants ont acheté dans les zones anciennement occupées ; les migrants ont investi les fronts d'urbanisation bénéficiant d'un embryon d'équipement. Peut-être, ont-ils payé plus cher leurs parcelles ? Cette répartition se traduit dans le paysage urbain par la densification verticale importante dans les îlots achetés par les migrants et la modestie des constructions dans les zones occupées par les non-migrants ; ainsi, toute la zone située près de la nouvelle route des Niayes est constituée de maisons à plusieurs étages. Quand on pénètre à l'intérieur du quartier dans les zones les plus anciennement occupées, l'habitat dépasse rarement un niveau. En fait, la localisation des investissements immobiliers est liée à la fois à l'appartenance ethnique, à l'itinéraire migratoire et à l'occupation professionnelle de l'émigré.

Les migrants partis récemment construisent des maisons plus modestes sauf s'ils se sont enrichis par des trafics douteux ou par un commerce prospère. Dans les nouvelles extensions de Pikine, l'on retrouve des migrants dont la date de départ est récente. La quasi-totalité des migrants rencontrés dans cette zone sont établis dans les nouveaux pays d'accueil européens (Italie, Espagne...). Ils participent à la production urbaine de ces nouveaux fronts d'urbanisation.

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET DYNAMIQUE URBAINE

Les vagues d'investissements correspondent à des phases d'intensification de la production immobilière et/ou des mutations urbaines. On assiste à un déploiement des premiers migrants dans les quartiers anciens où ils achètent des parcelles déjà construites qu'ils rasent parfois pour édifier des immeubles de trois à quatre étages. Les nouveaux quartiers périphériques sont occupés par des migrants récemment partis, leurs investissements sont beaucoup plus modestes. Les migrants ont rarement réalisé plus de deux étages. Mais, l'incursion des migrants dans les Parcelles Assainies s'est accompagnée d'une densification verticale des parcelles et d'une augmentation des prix de terrains.

A Grand-Dakar, les migrants internationaux participent à la densification du quartier. Ils ont souvent acheté des demis-parcelles. Soit les premiers occupants ont vendu la totalité du terrain pour aller s'établir ailleurs, soit ils n'ont cédé qu'une partie de la parcelle pour financer la construction de l'autre partie. Donc l'effet d'entraînement de l'investissement émigré ne s'est pas traduit exclusivement par une dépossession, il s'accompagne d'une amélioration du bâti. En effet, les parcelles attenantes à celles des migrants s'alignent sur les modèles qu'ils mettent en œuvre au risque d'apparaître comme des éléments dissemblables du paysage. Inconsciemment, le migrant popularise des modèles architecturaux. Dans les zones d'extension récentes de Pikine, il est responsable quelquefois de la production urbaine qu'elle soit régulière ou en dehors des normes définies par les pouvoirs publics. Il s'attribue par des procédures légales ou non un terrain urbain. Mais l'absence de réseaux de

branchement à l'eau, l'électricité et au téléphone retarde l'occupation du site. Il est fréquent de voir dans ces quartiers un migrant prendre en charge à son compte le complément financier pour se brancher dans les zones les plus proches desservies par ces réseaux. Les autres occupants se branchent sans frais à ces réseaux à partir de la parcelle du migrant. Ce dernier participe ainsi à l'équipement du quartier et encourage son occupation progressive.

Le simple fait pour des candidats à l'occupation d'une parcelle de voir un migrant construire en dur peut les pousser à investir, ne serait-ce qu'en matériaux précaires. La présence d'un investissement important les prémunit d'un déguerpissement éventuel. En zone périphérique, la présence des migrants internationaux est une des responsables de l'émergence d'un nouvel acteur, le chef de quartier. D'abord témoin capital dans les opérations de transactions foncières et dans les litiges fonciers, il est aujourd'hui un des principaux vendeurs de terrains. Informateur de choix sur le marché foncier, il a profité de cette connaissance des demandeurs de parcelles pour s'ériger en vendeur. Le migrant international fait souvent appel au chef de quartier qui dans certains cas, devient son gestionnaire après la transaction foncière. Maîtrisant parfaitement les ficelles du marché foncier, bénéficiant de protections inhérentes à son statut, le chef de quartier est au centre des transactions foncières. Les avantages dont bénéficie le chef de quartier sont à l'origine de luttes intenses pour l'occupation de ce poste en périphérie. Pour un seul et même quartier, nous avons rencontré plusieurs personnes s'auto-proclamant chef de quartier, fondant souvent leur légitimité sur une appartenance politique et/ou ethnique ou une antériorité d'occupation du site.

De plus en plus, les nouvelles stratégies d'investissement des migrants internationaux séduisent d'autres acteurs potentiels du développement local en milieu urbain. Mais la vocation spéculative manifeste des investissements, l'individualisation dissimulée des stratégies d'investissement, augure d'une difficulté certaine à encadrer leurs actions en vue d'un développement local.

DIVERSITÉ DES LOGIQUES D'INVESTISSEMENT

L'objectif de tout investissement est d'être financièrement rentable. Mais derrière cette logique de rentabilisation financière se cachent des logiques diffuses. D'autres formes de rentabilité sont à l'origine de formes particulières d'investissement. Il y a toute une signification symbolique dans la notion de rentabilité. Pour le migrant, il est rentable de loger sa famille.

LE LOGEMENT FAMILIAL À PIKINE IRRÉGULIER RÉCENT

Dans Pikine irrégulier récent prévaut une logique traditionnelle avec des constructions modestes qui se rapprochent beaucoup de l'architecture des villes de l'intérieur, contrairement à Pikine régulier et Pikine irrégulier ancien où on retrouve des investissements plus importants. Ici l'investissement des migrants internationaux est soit destiné à la famille, soit il constitue une épargne de sécurité, car les investissements ne peuvent être financièrement rentables dans l'immédiat. L'investissement

est réalisé par des migrants originaires des banlieues dakaroises ou des villes de l'intérieur, partis récemment, pas très riches et d'ethnie wolof. Le migrant met en place une stratégie prospective, sachant que ces zones sont appelées à se développer à terme. Quelques détails dans la morphologie de leurs investissements le laissent supposer : le plus souvent une petite boutique est prévue dans la construction, pour disposer de ressources additionnelles qui pallieront les retards que connaissent les envois destinés à l'entretien de la famille. On peut aussi penser à une stratégie prévisionnelle de reconversion dans le commerce à leur retour. En effet, la taille de leurs investissements ne leur permettra pas, comme les migrants qui ont investi dans les quartiers de Grand-Dakar et de Grand-Yoff, de vivre de leurs rentes locatives au retour de leur migration.

La vocation essentiellement familiale des investissements pose le problème de l'articulation entre migrations internationales et migrations intérieures. On a souvent souligné le rôle de la ville comme relais pour l'émigration vers les pays étrangers. Les candidats au départ y restaient quelque temps pour réunir l'argent nécessaire ou pour régler les formalités administratives en vue d'un départ imminent. Mais les investissements des migrants, s'ils sont destinés à loger leur famille, constituent des appels de population dès lors que les structures d'accueil pour leur insertion en ville sont disponibles. Cela est d'autant plus vrai que le migrant contribue aussi à l'entretien de sa maison par des envois plus ou moins réguliers, orientés essentiellement vers l'alimentation et le règlement des factures d'eau, d'électricité et de téléphone. La migration internationale, par le biais de ses retombées, constitue alors un appel à la migration interne. La présence d'un homme étant presque perçue dans le référent culturel comme quelque chose d'indispensable dans un ménage, le migrant absent héberge dans sa maison un de ses parents ou les parents de son épouse.

Dans les nouvelles extensions de Guédiawaye, excroissance de Pikine, l'on perçoit la morphologie semi-urbaine des investissements immobiliers des migrants internationaux. L'architecture peu recherchée (alignement de trois ou quatre chambres coupées par deux petites chambres avec un toit en tôle et un revêtement mural en crépi), la densification encore faible du bâti dévoilent l'absence d'une volonté spéculative. Seule, la taille réduite des parcelles nous rappelle que cette zone subit une forte pression foncière et par conséquent une densification immobilière. Pour une fois, les migrants ont pris les devants dans les processus d'appropriation foncière, contrairement aux autres quartiers où ils ont acheté en seconde main les terrains bien après l'occupation du quartier.

LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE À GRAND-DAKAR ET GRAND-YOFF

A Grand-Dakar et Grand-Yoff, la logique est strictement spéculative avec des immeubles densifiés à l'extrême qui ont presque toujours un gérant présent dans la parcelle pour veiller sur le sérieux des locataires. La spéculation locative et la pression foncière prennent le pas sur toute autre considération : on construit le maximum de chambres pour les louer sans trop se préoccuper des exigences de ventilation, d'éclairage. Cependant le migrant carrelle parfois le sol, non par volonté d'améliorer le logement mais pour majorer le prix des loyers. La proximité des zones d'emploi fournit une population de locataires individuels, ouvriers et travailleurs du secteur non informel. Le prix moyen de location d'une chambre est de 15 000 francs par

mois à Grand-Dakar et 12 000 francs à Grand-Yoff. Les charges sont comprises dans le prix du loyer, sauf la facture d'électricité qui est souvent payée solidairement par l'ensemble des locataires en fonction des appareils détenus par les uns et les autres. Ceci est à l'origine de beaucoup de conflits et explique en partie la présence d'un intermédiaire qui s'occupe de la collecte de la cotisation pour le paiement des factures d'électricité. Ici le migrant est donc préoccupé par une volonté spéculative. Même s'il loge dans la parcelle, il s'aménage au dernier étage un logement moins densifié, contrairement aux Parcelles Assainies où le migrant habite parfois au rez-de-chaussée.

UNE LOGIQUE MIXTE DANS LES PARCELLES ASSAINIES

Dans les Parcelles Assainies, l'émigré essaie en même temps de loger sa famille et de rentabiliser l'investissement par la spéculation locative, ce qui l'oblige à construire en hauteur pour avoir une certaine indépendance vis-à-vis de ses locataires. Ce facteur, auquel il faut ajouter la taille réduite des parcelles, explique en partie la rapidité de la densification verticale pour un quartier situé en périphérie dont la date d'occupation remonte en général à 1980. Parti récemment, il n'a guère encore les moyens de mettre en place plusieurs investissements. Ainsi, il trouve un compromis en logeant d'abord sa famille au rez-de-chaussée. Dans des délais le plus souvent courts, il arrive à y adjoindre un étage qui est loué. Ainsi, le migrant international aura assouvi son besoin de promotion sociale et familiale et sa volonté de spéculation. Une incapacité de loger sa famille après un voyage aussi lointain serait perçue comme un échec dont le migrant serait le seul responsable. Dans ce quartier, les investissements des migrants internationaux laissent apparaître l'interaction d'une logique spéculative et d'une logique familiale. Le migrant est alors à la recherche d'un ajustement continu entre ces logiques plurielles pour éviter des conflits apparents ou latents. Il reste que cette logique mixte glisse de plus en plus vers une logique spéculative quand le migrant arrive à disposer de ressources plus importantes.

CONCLUSION

Les premiers investissements sont localisés dans les villages d'origine. Il s'agit d'investissements de type communautaire, à caractère social. Les émigrés dans le cadre d'associations de ressortissants s'organisent depuis le pays d'accueil pour doter leurs villages d'origine de bureaux de poste, de centres de santé, d'écoles. La radioscopie des types d'investissement montre qu'au-delà d'un symbolisme altruiste, les migrants ont construit des équipements qui leur facilitent un certain nombre de démarches. Le bureau de poste leur servait dans les opérations de transfert de fonds, destinés à l'entretien de la famille restée au pays. Aujourd'hui, ce circuit de transfert des ressources des migrants est quelque peu obsolète, les migrants ayant mis en place des stratégies personnelles d'acheminement de leurs envois. Un centre de santé dans le village d'origine épargne au migrant l'évacuation des membres de la famille vers des structures sanitaires éloignées étant donné qu'il supporte la plupart du temps les dépenses des membres de la famille.

Puis, on assiste à une transposition des investissements dans la petite ville proche pour ne pas trop s'éloigner de la famille. Cet investissement dans la petite ville proche est un fait ancien. Dans plusieurs villes secondaires du Sénégal on retrouve un quartier dénommé « Santhiaba » qui veut dire en ouolof zone d'implantation nouvelle. Cette zone correspond à l'afflux collectif de migrants ruraux, enrichis récemment, qui pensent que leur élévation dans l'échelle sociale doit s'accompagner d'une citadinisation. Ce déplacement est lié à une volonté de bénéficier des équipements disponibles dans la petite ville proche : eau, électricité, transports... L'investissement du migrant dans la petite ville est de type familial destiné à loger les membres de la famille élargie. Plus tard, dans la ville capitale, la construction immobilière servira à faire fructifier ou à valoriser un capital. Assiste-t-on à une nouvelle tendance orientée vers les grandes villes de l'intérieur ou vers les villes religieuses principalement celle de Touba, capitale de la confrérie sénégalaise des mourides du Sénégal ? De plus en plus les émigrés investissent d'abord en ville et en premier lieu dans le secteur immobilier.

Le processus de monétarisation dans lequel le migrant est impliqué pour rentabiliser ses investissements affecte ses relations avec les autres acteurs qui lui sont proches. De plus en plus, les liens entre le migrant et son gestionnaire sont d'ordre professionnel. On choisit l'ancien tâcheron qui a construit sa maison pour la gérer. Celui-ci ayant fait preuve d'une probité morale durant les travaux de construction. Les multiples détournements d'argent dont sont victimes les émigrés de la part de leurs proches les poussent à se trouver vers des gestionnaires « étrangers ». Même si le migrant est de la même ethnie que son gestionnaire, leurs liens de parenté sont le plus souvent distendus. Il n'est guère facile de transmettre à la justice une histoire familiale. La famille par une médiation soutenue arrive toujours à régler le problème à l'amiable. Même s'ils ont une responsabilité dans la gestion des parcelles, le degré d'intermédiation des membres de la famille est faible. On assiste à l'émergence de véritables gestionnaires professionnels s'occupant de plusieurs parcelles à la fois. Le rentable peut être symbolique et le symbolique peut être rentable. L'émigré a une responsabilité historique vis-à-vis des personnes qui ont financé son départ ou des gens qui ont eu à guider ses premiers pas dans le pays d'accueil. Ainsi, s'instaure d'emblée un contrat moral entre le migrant et ceux-ci. Beaucoup de migrants pensent à une malédiction s'ils dérogent à cette obligation morale de subvenir à l'entretien de leurs anciens bienfaiteurs. L'investissement qui consiste à financer le départ d'un proche est généralement perçue comme une action familiale. Mais dans la logique personnelle de l'émigré, la réussite d'un membre proche de sa famille constitue une possibilité pour le migrant de se décharger d'un certain nombre d'obligations de dépenses qui lui incombaient jusque-là. Dans ce cas, l'aide à ce parent fonctionne comme une soupape de sécurité. Elle peut revêtir la forme d'un investissement commercial modeste localisé le plus souvent dans la parcelle pour pallier les retards que connaissent parfois les envois.

Le plus grand investissement de notre zone d'étude appartient à un émigré marabout résidant au Canada. L'immeuble est entièrement occupé par des personnes hébergées gracieusement. La rentabilité de l'investissement d'un marabout ne s'exprime pas en termes strictement financiers mais elle correspond au nombre de talibés dont il dispose, ce qui augmente son estime dans la conscience collective. En outre, on sait que les disciples versent aux marabouts des sommes d'argent.

L'importance de certains investissements rencontrés en ville n'est pas seulement guidée par une volonté spéculative. Elle traduit parfois des visées mégalomanes de migrants voulant afficher une réussite réelle ou présumée. En effet, l'investissement immobilier est un investissement sûr, facile à gérer, mais difficile à dissimuler, qui situe le migrant dans une catégorie sociale donnée. Le simple fait de construire une maison pour loger la famille procure au migrant une place symbolique dans le contexte familial. Il est vrai que des décisions ne peuvent plus se prendre à l'échelle de la maison sans que le « borom keur »⁽³⁾ c'est-à-dire le propriétaire de la maison n'ait son mot à dire.

Finalement, la conjugaison d'une multiplicité de facteurs culturels, psychologiques, économiques et sociaux conditionne les formes et la taille des investissements sans pour autant que la part de tel ou tel autre facteur puisse être déterminé *a priori*. Les constructions des migrants sont tiraillées entre des fonctionnalités différentes mais conciliables. On veut constituer une épargne de sécurité, réaliser un investissement productif, loger des parents. Des stratégies, nous allions dire des acrobaties, sont mises en œuvre pour ajuster ces multiples logiques. C'est là toute la signification dynamique de l'inscription spatiale des investissements des migrants internationaux. Les maisons achetées ne sont-elles pas un moyen de thésauriser de l'argent ? L'argent des loyers est retourné au migrant. Il peut servir à l'alimentation d'un compte domicilié à Dakar. Il sert quelquefois à l'entretien de la famille restée au pays. L'investissement du migrant entre dans le cadre d'une stratégie de mise en place d'un capital de précaution. Ce qui n'empêche pas le migrant de valoriser ce capital dans la limite des possibilités. Ces logiques évoluent avec les mutations des quartiers et les changements de la situation sociale des migrants investisseurs. L'identification des logiques majeures constitue un préalable, pour une définition des formes d'optimisation de l'investissement émigré dans le secteur urbain. Il est impérieux que l'encadrement corresponde aux volontés des migrants, qu'il soit une forme élaborée de leurs méthodes de gestion. En réalité, les migrants se positionnent incontestablement comme des promoteurs immobiliers, comblant des brèches laissées béantes par des États « dévalués ». Peut-être, faudrait-il envisager maintenant d'orienter ces investissements vers tous les secteurs économiques ?

Notes et références bibliographiques

(1) Les éléments de cet article proviennent d'enquêtes effectuées dans le cadre de recherches pour la préparation d'une thèse de géographie à l'Université Louis Pasteur de Strasbourg.

(2) DOUCE (A.M.). Immigrés sénégalais solidaires de leur village *Economie et Humanisme*, n°271 mai-juin 1983 pp 29-33.

(3) En général, les personnes les plus âgées sont les propriétaires des maisons, ils subviennent à l'essentiel des dépenses d'entretien de la concession. La présence d'un fils migrant, donc financièrement mieux loti, peut entraîner un court circuitage de l'autorité traditionnelle dans les attributions. Le migrant peut faire un envoi de fonds à sa femme à l'insu de l'autorité parentale.

BERRIANE (M.), HOPFINGER (H.). Migration internationale de travail et croissance urbaine dans la province de Nador (Maroc). *Revue Européenne des Migrations Internationales* 1992, volume 8 n°2, pp 171-190.

BREDELOUP (S.). Les migrants du fleuve Sénégal : A quand la « Diam'spora » ? *Revue Européenne des Migrations Internationales*, volume 9 n°1, 1993, pp 67-93.

DOUCE (A.M.). Immigrés, sénégalais solidaires de leur village, *Economie et Humanisme*, n°271, mai-juin 1983, pp 29-33.

DIOP (A.M.). L'immigration ouest-africaine en Europe, *Etudes Internationales*, volume 24, n°1, mars 1993, pp 111-124.

REVUE HOMMES ET MIGRATIONS. N° spécial. Migrants d'Afrique de l'Ouest, n°1960, décembre 1992.

ROBIN (N.). L'espace migratoire de l'Afrique de l'Ouest : Panorama statistique. *Hommes et Migrations*, n°1960, décembre 1992.

SALEM (G.). Investissements immobiliers, travailleurs migrants et stratégies de groupe dans le Grand-Dakar (Sénégal). *Etudes Méditerranéennes* n°4, 1983, pp 62-67.

ZAHRAOUI (A.). « Le retour : mythes ou réalités » in *Maghrébins en France, émigrés ou immigrés ?* Editions du CNRS, 1983, pp 229-245.

Les investissements immobiliers à Dakar des émigrants sénégalais

Serigne MANSOUR TALL

Par une appropriation généralisée de parcelles en périphérie dakaroise, les migrants internationaux contribuent à l'extension et surtout à la revalorisation d'espaces jusque là caractérisés par leur précarité. Selon les dates de départ et les pays d'accueil de l'émigré, selon ses logiques personnelles et/ou collectives, ses investissements immobiliers revêtent à l'échelle des quartiers une morphologie et une vocation particulières. Investissement familial modeste à l'aspect semi-rural à Pikine irrégulier récent ; spéculation excessive dans des immeubles densifiés à l'extrême à Grand-Dakar et à Grand-Yoff, petits immeubles coquets en voie de densification dans les Parcelles Assainies où le migrant essaie tant bien que mal de combiner une logique spéculative et une logique familiale.

L'accroissement de ses moyens financiers et l'œuvre du temps aidant, la logique familiale du migrant international glisse de plus en plus vers une logique spéculative. Par des stratégies diverses, le migrant investisseur est en permanence à la recherche d'un équilibre précaire, impossible compromis entre des contraintes de rentabilisation financière et d'autres non moins importantes d'obligations sociales.

The Dakar Real-estate Investments of Senegalese Emigrants

Serigne MANSOUR TALL

The tendency of the international migrants to invest in plots located on the outskirts of Dakar has helped to extend and add value to spaces hitherto characterized by their instability. Depending on how long the emigrant has been gone and the country in which he has settled, and according to personal or collective investment strategies, real-estate investments assume specific morphologies and purposes, on a neighborhood-wide scale. Semi-rural Pikine is characterized by modest family investments which are recent and irregular ; Grand-Dakar and Grand-Yoff by excessive speculation on extremely densely-packed apartment buildings ; the Parcelles Assainies (Drained Plots) by trim little apartment buildings which are gradually becoming dense, where the migrants are making an attempt to combine a family-oriented investment strategy with a speculative one.

As the emigrant's financial means increase, and as a by-product of the passage of time, the international migrant's strategy, initially family-oriented, tends to become more speculation-oriented. The investor-migrant continually uses various tactics in his efforts to achieve a precarious balance between the constraints of financial profitability on one hand, and, on the other, social obligations, which are no less important.

Las inversiones inmobiliarias de los inmigrantes senegaleses en la ciudad de Dakar

Serigne MANSOUR TALL

A través de una apropiación generalizada de parcelas en la periferia de Dakar, los emigrantes internacionales contribuyen a la extensión y sobre todo a la revalorización de espacios hasta ahora caracterizados por su precaridad. Según sus lógicas personales y/o colectivas, sus inversiones inmobiliarias presentan al nivel de los barrios una morfología y una vocación particulares. Inversión familiar modesta con un aspecto semirural en Pikine irregular reciente ; especulación excesiva en los edificios densificados al máximo en el Gran-Dakar y en el Gran-Yoff, lindos pequeños edificios en proceso de densificación en la Parcelas Saneadas donde el emigrante trata, en la medida de sus posibilidades, de combinar una lógica especulativa y una lógica familiar.

Con la ayuda del incremento de sus medios financieros y el transcurrir del tiempo, la lógica familiar del emigrante internacional se dirige cada vez más hacia una lógica especulativa. A través de estrategias diversas, el emigrante inversor está permanentemente a la búsqueda de un equilibrio precario, compromiso imposible entre las obligaciones de rentabilización financiera y las obligaciones sociales, no menos importantes.

Mansour Tall Serigne. (1994)

Les investissements immobiliers à Dakar des émigrants
sénégalais

In : Charbit Y. (ed.), Robin Nelly (ed.). Migrations africaines.
Revue Européenne des Migrations Internationales, 10 (3),
137-151. ISSN 0765-0752