

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DES TRAVAILLEURS MIGRANTS ET STRATEGIES DE GROUPE DANS LE GRAND DAKAR (SENEGAL)

par : Gérard SALEM, Chercheur O.R.S.T.O.M. Dakar.

Je voudrais énoncer quelques pistes de recherches sur ce thème ; de nombreuses études ont été réalisées surtout en ce qui concerne les migrants originaires de la région du fleuve Sénégal, la région des trois frontières : Mali, Mauritanie, Sénégal. Les études portent sur les modes de vie de ces migrants ici en France, sur la vie dans les foyers, mais l'on a assez rarement étudié les répercussions sur les milieux d'origine, tant en milieu rural qu'en milieu urbain. Malgré tout, une documentation abondante donne de bons renseignements sur les filières migratoires et il faut citer les travaux de Lerécollais, de F. Kane, de Dubressois et de Michel Samuel.

Mais certains émigrés en France n'ont pas fait encore l'objet de nombreuses études ; ce sont :

- Les migrants Mandjaaks originaires de Guinée-Bissau, qui ont fui leur pays depuis plusieurs années, au moment de la guerre, pour aller en France.

- Ainsi que les commerçants sénégalais.

Cette étude sur les migrations internationales peut être abordée de deux façons : On peut, soit prendre un groupe constitué et le suivre dans ses différents lieux d'implantation... ce qu'on pourrait appeler un peu "le système résidentiel". Cette technique a l'avantage de prendre le groupe à l'échelle, où se définissent les stratégies et ne pas faire de coupures artificielles entre le milieu rural et le milieu urbain, voire entre les différents pays. Cette approche est intéressante car elle permet d'évaluer la rentabilité cachée d'un certain nombre d'activités, car le profit, dans certaines activités, peut très bien ne se faire qu'en un seul point de la chaîne : ainsi, on peut voir à Dakar, par exemple, des activités économiques qui semblent absolument irrationnelles et qui trouvent leur rationalité ailleurs.

C'est une approche intéressante mais ce n'est pas celle que j'ai choisie : dans mon exposé, j'ai essayé de voir, pour le Cap-Vert de l'agglomération dakaroise, le contexte de crise urbaine, de pression foncière qui est considérable ; quel rôle les migrants pouvaient-ils jouer dans les jeux fonciers ? Cette étude porte sur les migrations Sarakolé et Mandjaaks.

Le Cap-Vert a connu une croissance urbaine extrêmement rapide :

environ 1,200 million d'habitants pour l'agglomération sur un total de 5 millions d'habitants, donc une macrocéphalie importante.

Ce qui caractérise l'agglomération du Cap-Vert c'est la politique volontaire d'aménagement qui fut mise en place par les autorités coloniales et maintenant nationales. Cette politique a débouché d'abord sur le "déguerpissement" de la population nationale et la création de la Médina à l'occasion de la plaine ; puis ensuite sur une série de déguerpissements systématiques de tous les bidonvilles, ou de toutes les zones d'habitat illicite, vers la ville Pikine, qui maintenant a près de 500 000 habitants. Loin des zones d'emploi et mal desservie par le réseau de transports, elle se trouve coupée du reste du pays.

Le but de cette politique de déguerpissement, c'était de chasser du centre-ville une population de migrants jeunes, à la recherche d'un emploi.

Ce mouvement de déguerpissement systématique de zones qualifiées d'insalubres a eu pour :

- première conséquence, la création de cette immense ville de 800 000 habitants avec le développement d'une banlieue-dortoir.

- deuxième conséquence, l'on a obtenu l'effet inverse de ce qui était recherché, c'est-à-dire que les quartiers du centre-ville qui étaient les quartiers populaires, relativement simples, avec une charge de population normale, ont reçu ces jeunes migrants, ces jeunes locataires de bidonvilles qui n'ont pas voulu s'exiler à Pikine où ils n'avaient aucune chance de trouver un emploi ; aussi s'étant repliés sur les quartiers centraux, il en est résulté une véritable taudification du centre-ville. Alors, il s'est créé, sous l'effet de cette politique urbaine, un marché de la location considérable, en centre-ville.

Dans mon étude, j'ai choisi trois quartiers jugés représentatifs de l'ensemble de l'agglomération, pour essayer de voir si on pouvait déceler des stratégies spatiales de la part de ces migrants, des stratégies dans telle ou telle ville.

- Le 1er quartier : le quartier de la "Gueule Tapée" réinstallé dans les années 1920 à la suite d'un déguerpissement.

- Le 2ème quartier : le quartier du Grand Dakar. Il fut installé dans les années 1950, à la suite du déguerpissement d'un autre quartier où il y a l'embranchement de l'autoroute.

- Le 3ème quartier : le quartier d'urbanisation spontanée, qui date de 1965.

- et enfin le dernier quartier correspond aux premières tranches de déguerpissement de quartiers qui ont été installés en 1955.

Description de la répartition de la population dans le Cap-Vert :

Il y a des circonscriptions:

1ère circonscription : 62 % de Mandjaaks, 70 % de Soninkés

2ème circonscription : 36 % de " , 26 % de "

2 % 4 %

Pour ces populations récemment urbanisées, il y a des choix très évidents de localisation dans la ville.

Deuxième plan du travail : Commentaire de Documents.

Il y a une très forte spéculation Soninkés dans ces quartiers (cf. ci-dessus), avec une très grande hétérogénéité dans le bâti, alors que les Mandjaaks ne sont pratiquement pas, représentés. La grande différence, c'est que les Soninkés sont des Musulmans alors que les Mandjaaks sont Chrétiens et que la région du Cap-Vert est à 95 % musulmane.

L'exemple du grand Dakar : alors que les Soninkés représentent 1,5 % de la population, ils réalisent en 70 - 75, 28 % des achats de parcelles dans le Cap-Vert. Et en 76 - 80, 30 % des achats. Les Mandjaaks (1,9 % de la population) ont réalisé 8 % des achats seulement entre 1976 et 1980.

Pourquoi cette instabilité foncière alors que la maison peut apparaître comme un bien extrêmement rare et pourtant comme un bien durable ? Il y a plusieurs origines:

a) - D'abord le fait qu'avec ce phénomène de pression foncière la maison change de caractère en milieu urbain : elle a une valeur d'usage comme en milieu rural, mais aussi une valeur marchande. Elle est un bien qui se monnaie très très cher. Par exemple, entre 1955 et 1982, le prix a été multiplié par 25, dans la région du Cap-Vert.

b) - L'autre cause d'instabilité foncière est liée aux problèmes d'héritage. Dans le droit traditionnel, rien n'est prévu pour la succession ou la division d'un bien aussi important que la maison.

Pour des parcelles exigües, et c'est souvent le cas, la division est difficile à faire. Aussi, le plus souvent, la parcelle est à vendre et le fruit de la vente est partagé entre les héritiers. Il faut noter que ce sont ces immigrants Soninkés qui apparaissent comme les principaux acheteurs de ces petites parcelles. Pourquoi ?

L'exemple du grand Yoff:

Les Mandjaaks réalisent environ 30 % des achats. Pourquoi ? Pour mieux comprendre il est nécessaire de revenir sur l'organisation spatiale et politique de la ville.

Le Sénégal est un pays au passé politique assez mouvementé, de tradition militante très importante ; aussi, au moment où Sengor avait fait un quadrillage systématique de la ville,.... au moment de la victoire électorale de 1956 et ensuite de la fusion avec la S.F.I.O., les responsables de son parti étaient tout naturellement des chefs de quartiers désignés, reconnus par le Ministère de l'Intérieur. Aussi, on aboutit à une superposition exacte des découpages administratifs reconnus par le Ministère de l'Intérieur et des comités du parti. Autour de ce chef de quartier, il y a un conseil de notables, qui sont en fait tous les responsables du quartier.

Dans les quartiers qui ont été déguerpis, c'est très souvent toute la population du quartier qui a été transplantée dans un autre lieu. Mais sur le plan social, la structure reste la même.

Donc le mécanisme est relativement simple : par le système de continue et de Caisses de Crédit, les Soninkés ou les Mandjaaks sont capables de payer au comptant, et dans les 24 heures, n'importe quelle parcelle. On pourrait penser que la présence de ces émigrés pousse à la hausse le prix des terrains, mais ce n'est pas le cas. Très souvent ces ventes au comptant sont beaucoup moins chères que les ventes à crédit qui peuvent être réalisées par le biais des affinités religieuses, et c'est vers les Soninkés que l'on va se reporter, dans les quartiers anciens. Les habitants n'hésitent pas à vendre aux Soninkés. Par contre, en ce qui concerne les Mandjaaks, l'exploitation est beaucoup plus compliquée.

Il ne faut pas oublier qu'il s'agit là de Chrétiens et qu'il y a une réaction de défiance de la part des habitants musulmans à vendre leurs parcelles aux Mandjaaks.

Là où le quartier est déguerpi directement, il y a un conseil de notables, qui tient très bien le quartier et interdit à un propriétaire de vendre sa parcelle à un Mandjaak. Par contre, dans ces quartiers où il y a des installations individuelles, où il n'existe pas cette superposition très étroite du pouvoir politique et du chef de quartier, les ventes se font individuellement. La majeure partie des investissements qui sont faits dans ces quartiers sont des maisons. La location et la venue de ces immigrants posent de gros problèmes vis à vis des autorités traditionnelles du quartier; en effet, habituellement quand une vente se faisait, le chef de quartier était le témoin officiel. Quand il y avait un contrat entre un propriétaire et un locataire, le chef était le garant juridique. Or, les Soninkés qui ont leur propre stratégie n'ont strictement rien à faire de ces chefs de quartiers et ceux-ci se plaignent de

voir se faire les ventes sans leur avis. D'autre part, le propriétaire va trouver ses locataires par un système de courtiers qui n'existait pas auparavant ; donc le chef n'a plus aucun pouvoir.

Aussi, l'installation de ces migrants me paraît avoir deux types de conséquences très importantes.

- a) - des conséquences sociales et politiques.
- b) - des conséquences spatiales.

- On peut parler de conséquences politiques puisqu'il y a un affaiblissement du pouvoir de ces chefs de quartiers. La présence massive de ces petites communautés peut engendrer des scissions à l'intérieur des quartiers ; les Soninkés font scission à l'intérieur du quartier, créent un comité du parti socialiste (pour se faire entendre du Ministère de l'Intérieur) et ensuite cherche à se faire reconnaître comme délégués de quartier.

Ceci n'est pas vrai pour les Mandjaaks qui eux ne se considèrent pas comme Sénégalais et ne tiennent absolument pas compte de l'organisation du parti socialiste et des comités de quartier.

Donc il y a un affaiblissement des pouvoirs du chef de quartier au plan du contrôle social dans les rapports propriétaires-locataires ; et aussi dans le contrôle spatial proprement dit. Cette population qui échappe à l'autorité des chefs de quartiers correspond à un phénomène tout-à-fait récent.

- Les conséquences sur le plan spatial sont tout aussi importantes.

1ère chose : du fait des disponibilités financières dont bénéficient les Soninkés et les Manjaaks la construction se fait 24 heures ou 48 heures après l'achat du terrain, (par ce système de caisses de crédit), et on aboutit donc à une hétérogénéité du bâti à l'intérieur des zones, qui est tout-à-fait surprenante. A côté des bar àques, on voit des maisons de un, deux ou trois étages, ce qui donne un mélange extraordinaire.

2ème chose : on assiste à une densification du bâti qui paraît extrêmement importante. Il se passe en 5 ans sous l'effet de ces spéculations, ce qui se passait, avant, en 30 ans.

Cela pose des problèmes d'aménagement importants car dans le même quartier, il n'est pas rare de trouver des baraques et des maisons à étages ; de plus, si l'habitat continue à se densifier de la sorte, il se posera alors des problèmes d'assainissement.

Enfin avant de terminer, je voudrais insister sur le fait que dans cette étude, ce sont uniquement les investissements d'émigrés qui ont été pris en compte.

Or il ne faut pas oublier qu'il y a également toute la bourgeoisie nationale et surtout beaucoup de militaires.

CENTRE INTERUNIVERSITAIRE D'ETUDES MEDITERRANEENNES

UNIVERSITE DE POITIERS

LES TRAVAILLEURS EMIGRES
ET LE CHANGEMENT URBAIN DES PAYS D'ORIGINE
MAGHREB - PROCHE ORIENT - PAYS TROPICAUX

Actes de la Table-Ronde
14 - 15 mai 1982 POITIERS

ORSTOM Fonds Documentaire

N° : 282 16 ep 1

Cote : B

Réseau Migrations Internationales
Ministère de la Recherche et de l'Industrie

ETUDES MEDITERRANEENNES

Fascicule 4

1983