

MARC VERNIÈRE

ÉTAPES ET MODALITÉS
DE LA CROISSANCE DE
DAGOUDANE-PIKINE
BANLIEUE DE DAKAR

JUILLET 1971

OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE OUTRE-MER

CENTRE O.R.S.T.O.M. DE DAKAR



ETAPES ET MODALITES
de la croissance
de Dagoudane - Pikine
(banlieue de Dakar)

par

Marc VERNIERE

Centre O. R. S. T. O. M.
DAKAR Sénégal

Juillet 1971

A V E R T I S S E M E N T

Ce rapport de diffusion interne n'est qu'une étape dans l'élaboration d'un travail plus fouillé de l'ORSTOM concernant les problèmes de la croissance urbaine de DAGOUDANE PIKINE, grande banlieue de DAKAR.

Avec l'appui des données démographiques fournies par les démographes de l'ORSTOM, du dépouillement partiel de nos propres enquêtes géographiques (février, mars, avril 1971) concernant 400 chefs de ménage, grâce à une première analyse des différentes missions aériennes réalisées par l'I.G.N sur notre secteur, nous pensons que les informations recueillies sont suffisantes pour justifier une diffusion rapide. En effet, l'extension des banlieues dakaroises est un problème urgent, des solutions vont très vite être mises au point par les responsables nationaux de l'Urbanisme : la recherche ne doit pas se borner à expliquer, a posteriori, les résultats d'une action.

Ce rapport est surtout documentaire, donc technique ; nous pensons néanmoins que deux idées générales peuvent le précéder.

- L'étude d'une ville est très incomplète sans l'élaboration précise d'un "zoning" géographique, et pas seulement urbanistique ou chronologique, d'où, dans ce rapport, la division de Pikine en cinq, parfois six zones homogènes considérées, chacune, comme une entité.

- La photographie aérienne, sans être une panacée universelle (les toits cachent tout de même les habitants) est l'outil fondamental en milieu urbain, quand les comparaisons sont possibles (plusieurs missions à époques différentes) et l'échelle d'au moins 1/10.000e -plutôt même 1/5000e-

Documents utilisés et méthode d'enquête

Dans ce travail, les références aux documents existants et utilisés seront les suivantes :

- IKOI 1967 : Enquêtes démographiques par sondage (1/30e)
- IKO3 1970 : réalisées par l'ORSTOM sous la direction de P.CANTRELLE
- Enquête démographique 1959 : recensement démographique de Dakar réalisé par V.MARTIN. 2ème fascicule, mars 1962

- Thèse de L. THORE : enquête sociologique réalisée par L. THORE en 1961 - Bull. de l'IFAN janv. Av. 1962 Tome XXIV p. 155.
- I.S.E.A. 1966 : enquête sur la " situation sociale de Pikine ".
- Enquête de l'E.N.E.A. : " Notes sur l'habitat urbain " 1967 réalisé par les stagiaires de l'Ecole Nationale d'Economie Appliquée.
- Enquête B. 400 : enquête géographique réalisée par M. VERNIERE et ses collaborateurs Messieurs FALL, SENE et FAYE portant sur les biographies de 400 chefs de ménage de PIKINE. (Février - Avril 1971)
- Enquête scolaire (avril 1971) réalisée par les mêmes : après un relevé exhaustif des scolarisés de Pikine (15.641 élèves) cette enquête par questionnaire léger à porté sur une classe sur dix (au total 1,226 élèves).
- C.M.S. 1968-69; enquête socio-économique réalisée par cet Organisme dans plusieurs quartiers de Dakar et Pikine.
- Les missions de photographies aériennes réalisées par l'I.G.N. seront précédées de leur côte respective.

Il est à noter que ces documents, assez fournis ne se recoupent pratiquement pas (choix de tableaux " ne correspondant pas, de " fourchettes " chiffrées de nature et d'amplitude différentes etc). De plus, dans la plupart des cas, Pikine n'est traité que comme un bloc monolithique. Néanmoins, THORE, à son époque, sépare deux zones distinctes (Pikine " Quartiers " et Pikine " Cités ") ce qui était suffisant, l'O.M.S. (1968) en distingue trois (insuffisant puisque Pikine " Cités " est inclus dans Pikine Ancien). Nous en distinguerons cinq, ce qui paraît conforme à la réalité, en regrettant de ne trouver dans les enquêtes précédentes que des références globales.(2).

(2) : Signalons que, dans ce rapport, il sera fréquemment fait appel aux abréviations suivantes, symbolisant les différentes zones de Pikine que nous avons distinguées :

- PKA : Pikine Ancien
- PKL : Pikine Loti Recent
- PKE : Pikine Extensions
- PKI : Pikine Irreguliers
- PKC : Pikine Cités

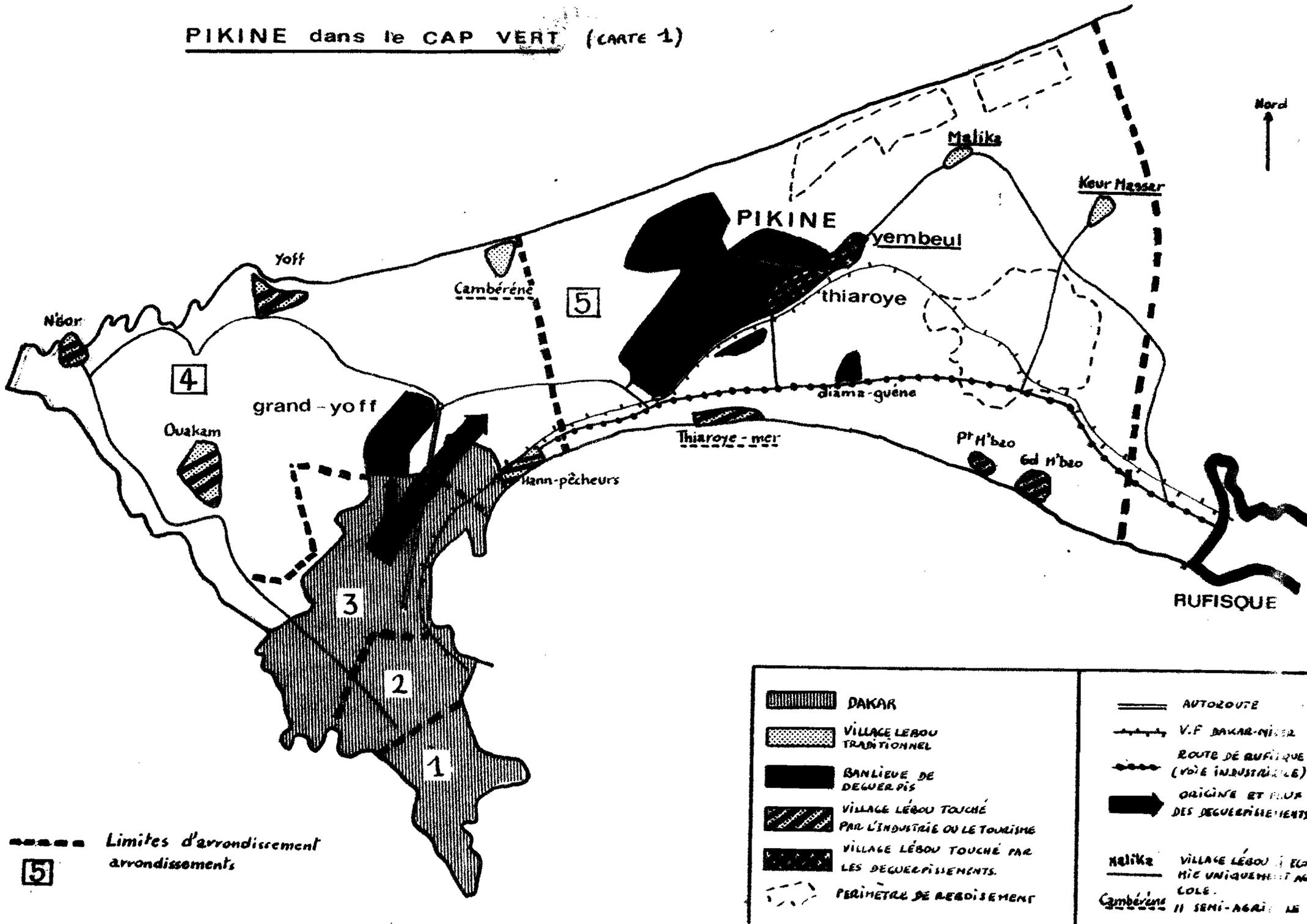
Cf Carte 2 p 25

Le travail d'un chercheur isolé ne peut compléter celui de grands Organismes, aux moyens financiers supérieurs, qu'à condition de fouiller dans le détail certains points précis. En plus des chiffres globaux fournis pour nos 400 chefs de Ménage (1) et issus d'un dépouillement encore partiel, nous fournirons ici des documents très précis sur un échantillon restreint : une trentaine de chefs de ménage que le lecteur devra suivre au long de ce rapport. Outre leurs coordonnées détaillées (Biographies, revenus etc ...) nous présenterons le plan des " ilots " où se situent leurs parcelles à dates différentes (exploitation des missions de photographies aériennes effectuées à différentes époques), le plan de leurs parcelles (localisées sur la carte de l'ilot pour saisir le style d'environnement dont elles disposent), des cartes de leurs migrations internes depuis leur arrivée dans le Cap-Vert.

Des cartes récentes de Pikine (élaborées à partir de la mission aérienne de 1970-71 au 1/5000ème, commandée par l'ORSTOM à l'I.G.N.) des tentatives d'évaluation des densités urbaines de Pikine, à partir de la même mission, du sondage ORSTOM 1970, et des documents très récents fournis par les services sénégalais de la Statistique (1970-71), complètent ce travail qui se veut méthodologique, mais espère néanmoins être pratique.

(1) Précisons que notre sondage de février-avril 1971 est inspiré par celui réalisé par l'ORSTOM (1970) et défini par " ilots d'habitations " tirés au sort (1/30e). Mais si le sondage de 1970 a dénombré 809 chefs de ménage, nous n'en avons enquêté que 400 pour notre part. Notre but était l'étude des migrations de l'habitat, de la croissance urbaine. Dès lors nous avons privilégiés les C.M. âgés, le plus souvent chefs de parcelle, leurs fils, hébergés, étant moins intéressants dans l'optique d'une étude des chemins de migrations (biographies moins riches).

PIKINE dans le CAP VERT (CARTE 1)



	DAKAR		AUTOZOUTE
	VILLAGE LÉBOU TRADITIONNEL		V.F. DAKAR-NIGER
	BANLIEUE DE DEGUER PIS		ROUTE DE RUFISQUE (VOIE INDUSTRIELLE)
	VILLAGE LÉBOU TOUCHÉ PAR L'INDUSTRIE OU LE TOURISME		ORIGINE ET FLUX DES DEGUERPIEMENTS
	VILLAGE LÉBOU TOUCHÉ PAR LES DEGUERPIEMENTS		VILLAGE LÉBOU À ECOLOGIE UNIQUEMENT AGRICOLE.
	PÉRIMÈTRE DE REBOISEMENT		II SEMI-AGRICOLE

INTRODUCTION

PIKINE DANS LE CAP-VERT (Carte I) OBJET DE L'ETUDE.

Après la seconde guerre mondiale, la population de Dakar augmente très vite par le double apport du ^{croît} naturel et de l'exode rural. Nullement conçue pour une croissance démographique aussi rapide, la capitale sénégalaise présente des contrastes de plus en plus marqués : "Plateau " d'un côté, Medina et bidonvilles surpeuplés de l'autre. Pour alléger les quartiers mal structurés et trop denses, on construit Grand-Dakar, première extension de la ville, vaste ensemble aux percées audacieuses, tentative somme toute réussie. Mais pour rénover de l'intérieur la ville Africaine, il faut en chasser une partie des habitants : on invente alors Pikine, création " ex-nihilo" sur un vaste terrain appartenant au Domaine Public (titre foncier n° 3892). Ailleurs, toute création est impossible : au Sud, les terrains longeant la route de Rufisque sont appropriés par les industriels et l'armée, à l'est et à l'ouest, l'urbanisation est bloquée par la présence des Niayes maraichères, des terres coutumières des villageois Lebous, de l'aéroport de Yoff.

A partir de 1952, les travaux de nivellement commencent, puis vient l'exode : une partie des habitants de chaque quartier de Médina est transplantée à Pikine, Gueule Tapée Dakar devenant par exemple Gueule Tapée Pikine. Personne ne croit à la durée donc à la réussite de l'expérience : Pikine n'est pas une banlieue mais un campement provisoire, une ville d'attente parallèle à Dakar et peuplée de Dakarois. Pourtant, les parcelles concédées à Pikine, sans devenir des propriétés privées (simple permis d'occuper) offrent aux " déguerpis " tous les avantages de la propriété. Pour ces derniers, Pikine devient symbole de stabilité et de possession de la terra; le caractère campagnard du paysage attire ces citadins mal habitués à l'agitation de la grande ville : les déguerpis restent à Pikine et s'y sentent bien.

Actuellement, le Cap-Vert est en pleine croissance urbaine; sinon Cambérène, Malika, Keur Mansar, qui demeurent des villages traditionnels tous les noyaux anciens de peuplement sont touchés par l'extension de la capitale. Dans ce cadre, par la rapidité de sa croissance par les modalités de cette croissance, Pikine occupe une place bien à part.

Ses chiffres de population évoluent ainsi :

1959	:	23.630 h
1960	:	30.000 h
1964	:	55.514 h
1966	:	80.000 h
1971	:	123.000 h

Sa population a donc plus que quintuplé en 12 ans, croissance très supérieure à celles de Dakar et du Cap-Vert pendant la même période, qui s'explique par les " injections " sans cesse renouvelées de déguerpis. Actuellement, Pikine n'abrite sans doute pas moins du 1/5ème des habitants du Cap-Vert.

Rassurés par la réussite relative de Pikine, les autorités voient dans l'adjonction périodique d'"extensions" à la banlieue existante la solution à la surpopulation de Dakar. Très vite, dans cette optique, la capitale sénégalaise deviendra une cité double : ville moderne et "tertiaire" d'un côté, ville ouvrière de l'autre. Ce schéma est d'ailleurs réalisé en partie : Pikine ne jouit d'aucune indépendance vis à vis de sa métropole, ses travailleurs sont en majorité des salariés dakarois (1).

Pikine, banlieue de citadins repliés, reflète encore peu brillamment de Dakar, est donc destiné à s'accroître très vite. C'est dans cette perspective que se situe notre étude. Par la recherche des étapes de sa croissance, par l'analyse de sa morphologie actuelle, nous voulons montrer, à travers l'évolution d'une zone de " déguerpis ", quel sera sans doute l'avenir des Extensions futures, désormais inévitables. Nous espérons ainsi aider à la compréhension du problème et permettre aux responsables d'éviter quelques erreurs de détail.

(1) D'après les comptages routiers transmis par la Direction des Travaux Publics (Enquête Louis BERGER avril 1971) on constate :

- que 95 % du trafic routier sur les voies desservant Pikine s'effectuent avec Dakar, dont 60,1% avec le "Plateau", zone d'emploi, 21% seulement avec Médina et Grand Dakar, zone de départ des déguerpis.

- que c'est de 18 à 20 heures que le flux est de loin le plus dense, période à laquelle rentrent les travailleurs qui ont pris leur repas de midi à Dakar même.

PIKINE : UN TYPE NOUVEAU DE VILLE, UN BLOC NULLEMENT UNIFORME

A) Un type nouveau en Afrique de l'Ouest

PIKINE, vaste centre d'accueil des " déguerpis " du centre de DAKAR et situé à plus de 20 kms de la capitale Sénégalaise dans un paysage dunaire, n'est pas une banlieue africaine comme les autres, en ce sens qu'elle est vraiment une banlieue. Ailleurs, en Afrique de l'Ouest on connaît d'autres villes-satellites de grandes métropoles : mais elles sont d'un type différent (1); ce sont, plus que des zones de décongestion de la grande ville, des zones d'accueil, aux loyers moins coûteux, aux possibilités d'hébergement plus grandes pour les nouveaux immigrants, d'origine rurale, qui viennent tenter leur chance en ville.

Certes, PIKINE à une fonction d'accueil, pour les migrants saisonniers surtout, mais là n'est pas son rôle essentiel. Les tableaux qui suivent en font foi : peu de jeunes migrants ruraux à Pikine, mais surtout de vieux citadins possédant une forte expérience urbaine dakaroise. La seule contrepartie, pour les " déguerpis " au fait d'aller à Pikine, c'est qu'ils y deviennent propriétaires de leur parcelle (le permis d'occuper qui leur est délivré équivaut pour eux à un titre de propriété). L'enquête de l'O.M.S. (1968-69) concernant les chefs de ménage nous donne les chiffres suivants :

Tableau 1 : Statuts fonciers des chefs de ménage à Pikine et à Dakar.

STATUTS	Propriétaires	Locataires	Hobergés
QUARTIERS			
Pikine ancien	60 %	33 %	7 %
Pikine Extension	83 %	7,5 %	5,7 %
Pikine Irregulier	76,8 %	20,3 %	2,9 %
Médina Dakar	38 %	53,8 %	9,1 %
Irreguliers Dakar	16,3	29,6	54,1

Pour l'ensemble de PIKINE les chiffres de l'ORSTOM (IKO3) sont les suivants : 44 % de propriétaires, 24 % de locataires, 32 % d'hébergés. Peut-être il y a t-il eu confusion au niveau des " hébergés ", l'O.M.S. ayant sans doute considéré comme propriétaires ceux qui ne pa-

(1) Sauf peut-être ABOBO-GARE, nouvelle banlieue d'Abidjan (Côte-d'Ivoire)

yaient simplement pas de loyer, l'ORSTOM n'ayant pas considéré certains hébergés, gardiens de parcelle (seule méthode pour un propriétaire fortuné de cumuler plusieurs parcelles) comme des propriétaires de fait. Dans notre sondage (B.400), les chiffres respectifs sont les suivants : 66 %, 19 % et 15 %. Mais le choix de notre échantillon privilégiait trop les propriétaires, plus intéressants pour nous (enquêtes " migrations " et " habitat "). Un chiffre de 50 % de propriétaires nous semble proche de la réalité(1).

Face à Médina Dakar, fief des locataires et aux quartiers irréguliers de Dakar, Pikine est un havre pour le jeune rural immigré qui a vieilli au fil de ses tribulations dakaroises. L'arrivé récent au Cap-Vert n'a aucune chance d'obtenir une parcelle à Pikine, et cette banlieue lointaine n'offre d'ailleurs pour lui que peu d'intérêt : sans argent, il lui faut d'abord être hébergé près des bureaux d'embauche et des " restes " des nantis : c'est à dire à Dakar même. Les cartes qui suivront prouveront la nécessité de ces longues migrations internes avant d'accéder à la propriété.

Pikine est bien une banlieue : ses habitants (d'après IKO3, sondage au 1/30ème) travaillent pour 70 % d'entre eux à Dakar et ses dépendances industrielles (Route de Rufisque surtout) et sont, en majorité dotés d'une solide expérience urbaine(3). Ce dernier point, fort important, est prouvé par le calcul (Graphiques I et II) des " Indices de stabilisation " des chefs de ménage de Pikine (B.400). La méthode, appliquée par MITCHELL en 1952 (2) est la suivante :

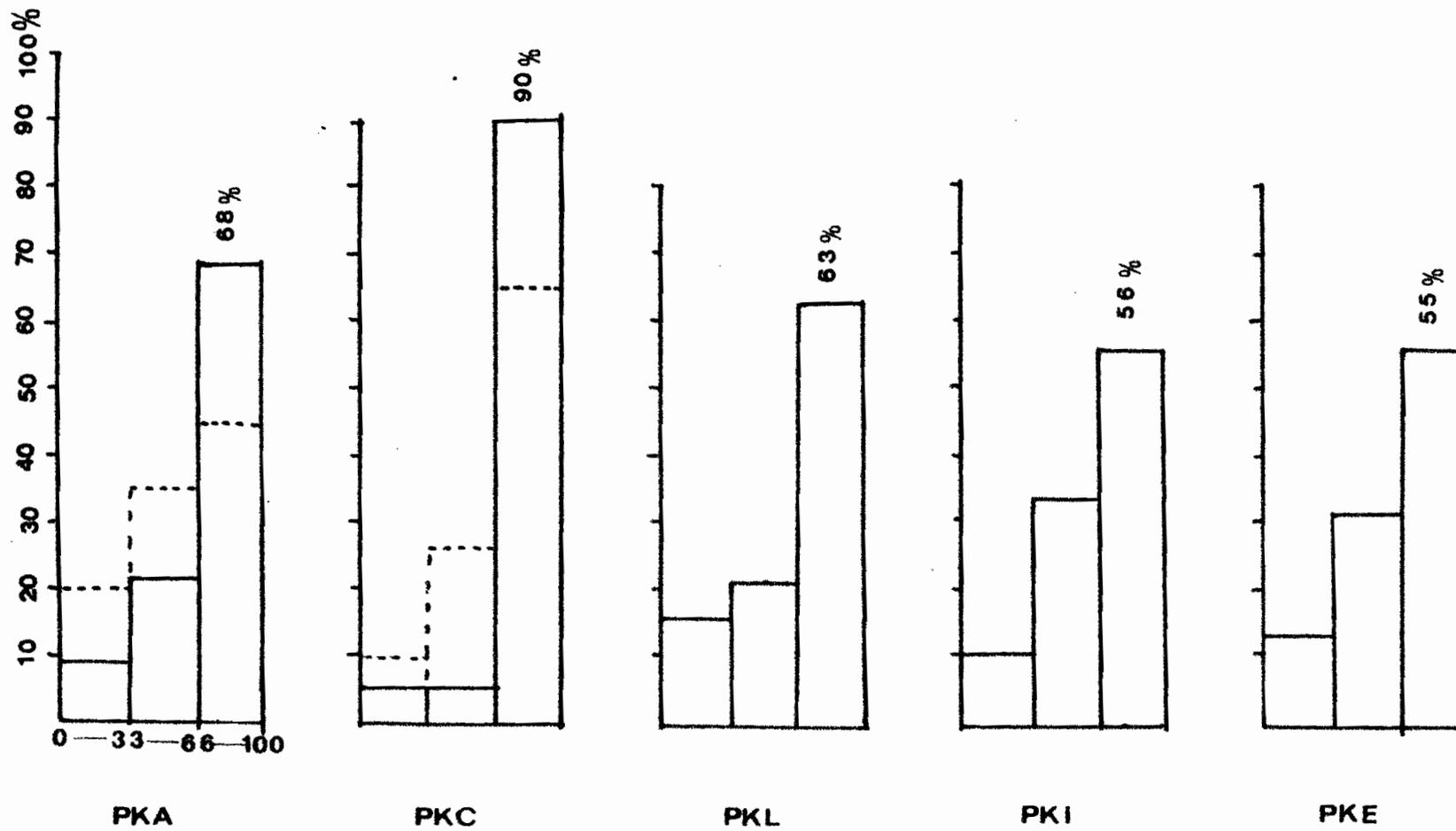
$$\frac{\text{Nombre d'années passées en ville depuis l'âge de 15 ans} \times 100}{\text{Nombre d'années vécues depuis l'âge de 15 ans}} = I.S.$$

Ce quotient ou Indice de stabilisation (en milieu urbain)

- (1) Soit une légère baisse par rapport à 1961 (Enquête de L. THORE : 62 % de propriétaires, 23 % de locataires, 15 % hébergés.
- (2) " Aspects sociaux de l'urbanisation et de l'industrialisation au sud du Sahara " UNESCO p. 745.
- (3) D'après L. THORE, en 1961, les 3/4 des actifs travaillaient déjà à Dakar et ses dépendances. D'après les résultats de notre enquête scolaire portant sur 1.226 " nères d'élèves " dont 851 présents actifs 65 % travaillent à Dakar, 16 % dans les dépendances industrielles de Dakar 19 % à Pikine.

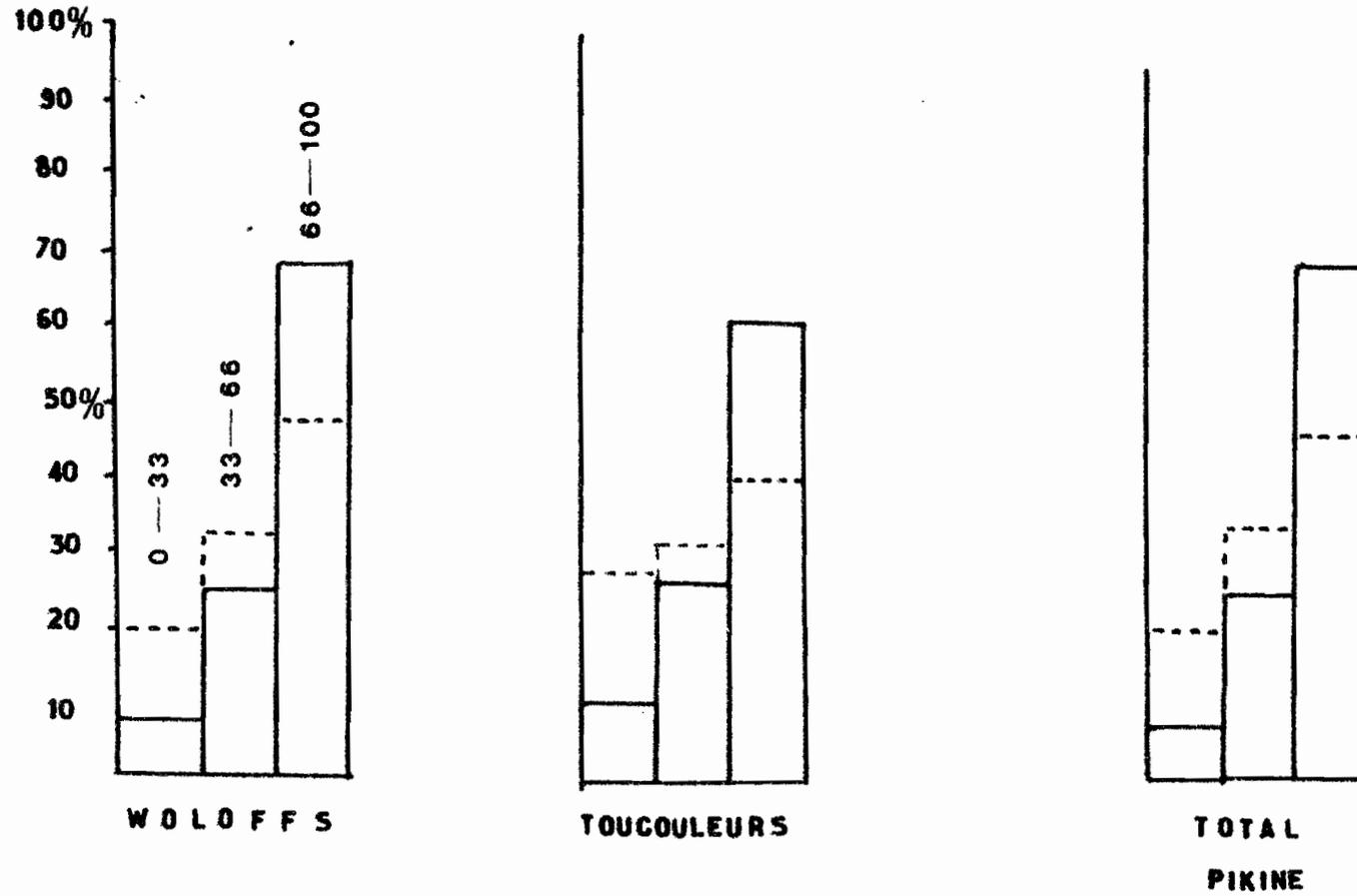
INDICES DE STABILISATION CALCULES
POUR 400 G.M DE PIKINE
(Avril 1971)

n° 1



INDICES DE STABILISATION CALCULES POUR
QUELQUES ETHNIES (Avril 1971)

n° 2



est classé en trois strates: moins de 33, de 33 à 66, plus de 66 . Il est clair que la strate supérieure à 66 indique une forte expérience urbaine. Dans les graphiques I et II, les colonnes en pointillé représentent les I.S fournis par L. THORE en 1961. L'évolution est nette. Déjà en 1961, on notait la domination de l'indice 66; en 1971, loin d'être atténué par l'afflux de nouveaux immigrants récents, le pourcentage occupé par l'indice 66 a beaucoup augmenté (de 50 à 70 % pour l'ensemble de Pikine) celui de l'indice inférieur à 33 beaucoup regressé. Dans l'ensemble donc de " vieux citadins". Les variations entre les cinq " zones " de Pikine seront analysées plus loin, mais notons (tableau II) les différences assez faibles entre les deux grandes ethnies pikinoises : Wolofs et Toucouleurs, ces derniers, venus plus tard à la ville " comblant " leur retard au niveau de l'indice inférieur à 33 (30 % en 1961, 10 % en 1971).

B) Les cinq grandes zones de **Pikine**.

Pikine n'est pas un bloc rectangulaire uniforme comme le laisserait penser la vision rapide d'une photographie aérienne où rien ne vient rompre la monotonie du plan orthogonal et troubler la mer de toits en tôle ondulée. Vieille de 18 années à peine, et en perpétuel chantier, elle est un déguerpis incomplet ou chaque opération de déguerpissement apporte brutalement des cases supplémentaires : les nouveaux arrivants, déguerpis, sont les mêmes que ceux qui les ont précédé 5 années auparavant, mais ces derniers sont déjà autres, Pikinois installés, ayant souvent déjà construit en "dur". Comment dès lors regrouper ces nombreuses unités plantées dans le sable à dates différentes ?

Trois zones " chronologiques " s'imposent : 1°) Pikine Ancien qui date de 1952, déjà bien peuplé en 1960 est issu des premiers déguerpissement de Médina Dakar. C'est la zone la plus ancienne, la plus peuplée donc la plus complexe : les véritables " déguerpis " titulaires d'un permis d'occuper ne représentent plus que 38 % des propriétaires l'indice supérieur à 66 y est fort (68 %) les densités d'occupation des parcelles en font une zone déjà " mûre " analogue à certains quartiers de la Médina, ou plutôt de Grand-DAKAR (1).

(1) : A ce point que certains économistes classent Grand-Dakar (faubourg de Dakar) et Pikine Ancien (banlieue de Dakar) dans un même type d'unité économique.

2°) Pikine extension, gros bloc géométrique situé au Nord-Est de l'ensemble Pikinois. C'est une zone en perpétuelle croissance, quartier champignon, seule issue à l'expansion Dakaroise, puisque Pikine Ancien a fait " son plein ". Le début du peuplement y date de 1967, et ces neo-Pikinois déguerpis, issus en très grande majorité des bidonvilles dakarois (Ouagou-Niaye, Colobane, Baye Gaindé) ne peuvent se comparer aux " anciens Pikinois " actuels : indice de stabilisation faible (56 %), pas encore d'entorses à la loi sur le domaine National (100 % des propriétaires sont titulaires du permis d'occuper) et bien peu de constructions en " dur " encore.

3°) Une zone que nous avons baptisé " Pikine Loti Recent ", située au Nord de la route des Niayes (quartiers Touba Pikine, Lansar Familial jusqu'à la niaye Albany) est la transition entre les deux précédentes : la construction y débute en 1960-61 et, s'accélère à partir de 1967 : elle est de type " ancien " par le fort indice de stabilisation des C.M., par la densité d'occupation de ses parcelles, par son fort pourcentage de cases en " dur ", mais de type " extension " par le statut régulier de ses propriétaires (85 % titulaires d'un permis) et ses problèmes d'équipement (rues non goudronnées, pas d'électricité partout, pas de marché important etc...). Deux zones supplémentaires s'individualisent :

4°) Pikine - Cités est intégrée à Pikine Ancien et regroupe les Cités ICOTAF, au Sud, et PEPINIERE, à proximité de la route des Niayes. Leur date de création, assez ancienne (années 60) importe peu pour expliquer leur spécificité. Elles représentent, en fait, un monde socialement à part : uniformité des maisons en dur de bonne qualité, quasi - totalité des occupants salariés, jouissant d'un bon niveau de vie (plus de 30.000 Fr. CFA par mois et par actif en moyenne) et citadins de naissance (indice de stabilisation des C.M : 90 % > 66) très forte densité d'occupation des parcelles (l'argent appelle la famille),

5°) Pikine Irregulier, enfin, diffère de toutes les autres zones, puisqu'elle n'est pas un quartier de " déguerpis ", ni un quartier loti. Pas de plan orthogonal, donc des ruelles sinueuses, pas de permis d'occuper, donc ni eau, ni routes goudronnées ni électricité, ni nivellement préalable. Depuis 1958, ce petit monde à part (que l'on peut diviser en : Wahinane, Djidda, Mouzdalifa - irréguliers anciens - et Médina Gounas - irrégulier récent) s'accroît par sa propre dynamique : c'est le terrain-test d'une urbanisation spontanée assez réussie - niveau de vie au moins égal à celui des autres quartiers de Pikine (cités exclues), très fort pourcentage de cases en dur.-

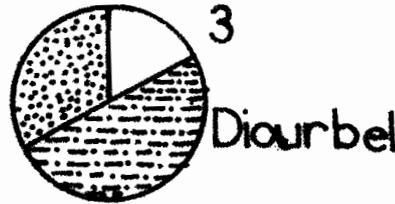
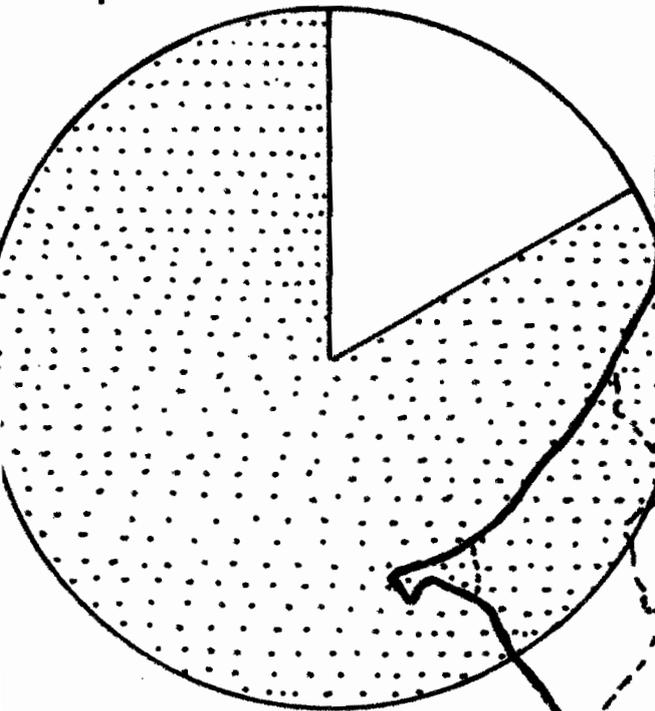
Le manque d'inquiétude des habitants devant la menace d'une éventuelle expulsion s'explique peut-être par le fait qu'ils sont persuadés d'avoir le bon droit pour eux : non le droit national (issu de la loi de 1964) mais le droit traditionnel. En effet, ils ont acheté leur terre aux Lebous autochtones, à leurs yeux, seuls détenteurs du sol.

Cette division en 5 zones guidera donc désormais les chapitres de ce rapport, ainsi que les considérations précédemment énoncées : Pikine est une ville de vieux citadins venus de Dakar, Pikine est une ville de propriétaires.

PREMIERE PARTIE

DU VILLAGE A PIKINE EN PASSANT PAR DAKAR
MIGRATIONS , MODALITES D'INSTALLATION ET
PROBLEMES FONCIERS.

IMPORTANCE RELATIVE DE
LA LOCALISATION DU DERNIER
DOMICILE



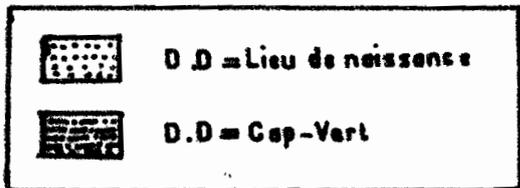
Thiés 7

Sine-Saloum

Fleuve

5 Sénégal-Oriental

2 Casamance



Ch. I DES IMMIGRANTS VENUS DE DAKAR ACQUERANT LE DROIT A LA
PROPRIETE.

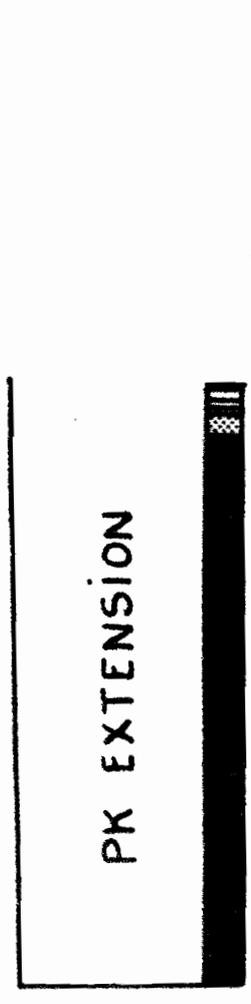
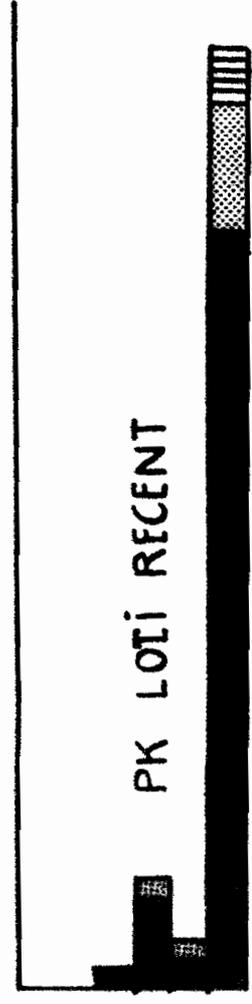
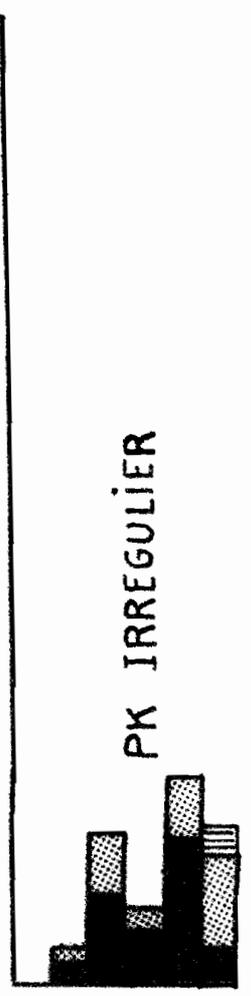
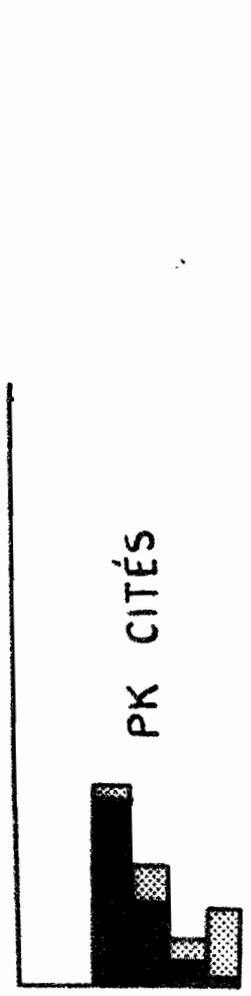
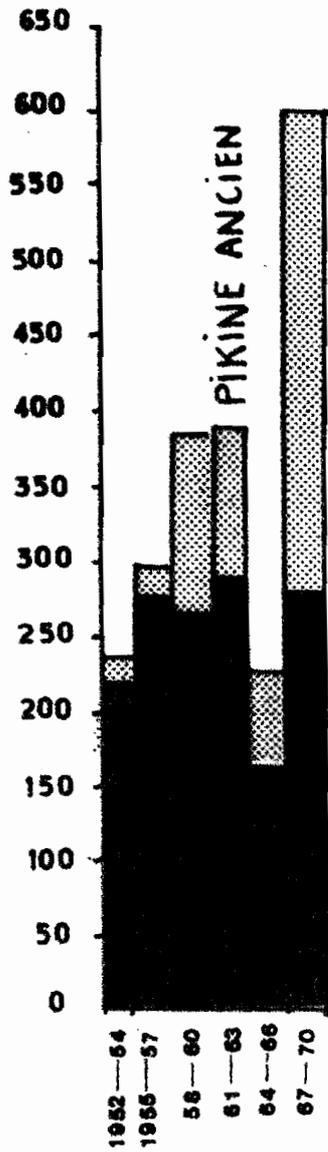
I Des Immigrants venus de Dakar

A) Le graphique n° 3 (IKO1 1967) prouve que c'est au Cap-Vert que se trouve le plus souvent le dernier domicile des Pikinois. Le fort pourcentage d'habitants nés au Cap-Vert est le fait des enfants nés à Dakar lors de l'avant dernière phase migratoire : son importance démontre la durée assez longue de ce séjour à Dakar, où les familles se constituent. Les pères sont, en majorité, nés hors du Cap-Vert (le plus souvent dans un village), les enfants naissent à Dakar. Le tableau ci-dessous (extrait de notre enquête scolaire d'avril 71) illustre ce phénomène, en mettant en parallèle les pères et les fils.

Tableau 2.

	Lieux de naissance des pères des élèves enquêtés		Lieux de naissances des fils (élèves enquêtés)	
	Abs.	%	Abs.	%
Pikine	0	0	96	7,9
Dakar	14	1,1	688	56,3
Cap-Vert	59	4,8	68	5,6
Villes du Sénégal (ou autre pays)	275	22,4	173	14
Village du Sénégal (où autre pays)	683	55,7	135	11,1 %
Non déclarés	195	15,9	57	48
Totaux	1226	100 %	1.226	100 %

Les jeunes ruraux venant de leur village vers la grande ville comptaient s'y installer de façon définitive. Après avoir trouvé en emploi, ils fondent une famille. C'est n'est qu'après un long séjour qu'ils sont contraints de " déguerpir " de certains quartiers dakarois, en " rénovation " ou " irréguliers ".



ORIGINE DES HABITANTS DES 5 ZONES DE PIKINE
SUIVANT LEUR DATE D'ARRIVEE
(IKO₃ Chiffres absolus)

- VENANT DE DAKAR
- " DE PIKINE ANCIEN
- " D'AILLEURS

Leurs fils, sont des citoyens à part entière et constituent une nouvelle génération sans lien avec le village des ancêtres (II % d'entre eux seulement sont nés au village, mais 2/3 de leurs pères (1). Donc, à Pikine, ville de " déguerpis ", pas ou peu de jeunes immigrants venant directement du village, mais des familles entières, constituées à Dakar, possédant déjà une vicille expérience de la ville.

Autre preuve de l'origine Dakaroise des Pikinois : toujours d'après notre enquête scolaire, sur 1.226 enquêtés, 680 habitent des villages Lebous et y sont nés; parmi les 1.158 restants, 1.015 (87 %) déclarent avoir déjà habité Dakar, 143 seulement, (13 %) n'y avoir jamais habité.

B) Le graphique n° 4, réalisé par le dépouillement par zones du fichier IK03 (sondage 1/30ème) précise ces données en démontrant, qu'en majorité les habitants de Pikine avaient un quartier de Dakar comme dernier domicile.

1°) A Pikine Extension, quartier de purs déguerpis cela est clair, ainsi qu'à Pikine Loti récent. Notons que pour un petit contingent pourtant, le lieu d'origine (mais après 1967 seulement) est Pikine Ancien, et cela est vrai pour les quartiers irréguliers vers la même date. A Pikine Extension et Pikine Loti Recent, il s'agit de locataires ou hebergés, munis d'un emploi stable, qui vont s'installer " a leur compte ", de chefs de famille nombreuse, qui après l'obtention d'une seconde parcelle (ce qui est toléré en cas de surcharge d'une parcelle) y installent une femme et ses enfants, ou un grand fils marié ; parfois encore il s'agit d'un salarié au chômage qui revend sa parcelle et s'exile, en tant que locataire ou d'hébergé, a l'est de la route des Niayes.

2°) A Pikine Irréguliers, ces cas se retrouvent, mais deux types de causes dominant : la spéculation, dans la mesure où une parcelle bâtie à Pikine Ancien se revend très bien, malgré les interdits, l'installation en quartier irrégulier ne coûtant ensuite pas grand chose (20.000 Fr environ pour une demi-parcelle), mais aussi et surtout la surpopulation à Pikine Ancien et le désir d'espace pour certains chefs de famille nombreuse, cantonnés sur une demi-parcelle, qui achètent une terre à bâtir aux Lebous pour satisfaire leurs conceptions de l'environnement. La taille supérieure de la surface des parcelles dans les quartiers Irréguliers récents (voir documents en troisième partie) le confirme. De plus la très forte proportion de cases en dur et le grand nombre de maisons en construction (toutes en dur) montrent que la précarité des budgets n'est pas la cause essentielle du peuplement de ces quartiers.

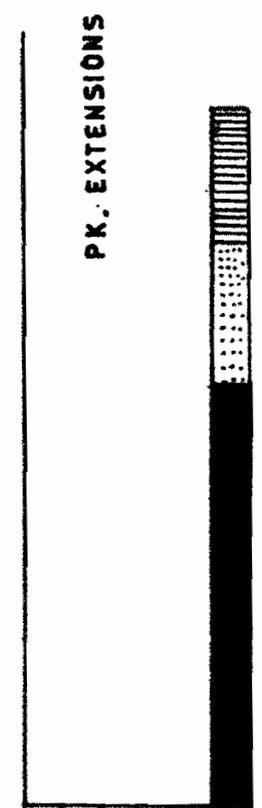
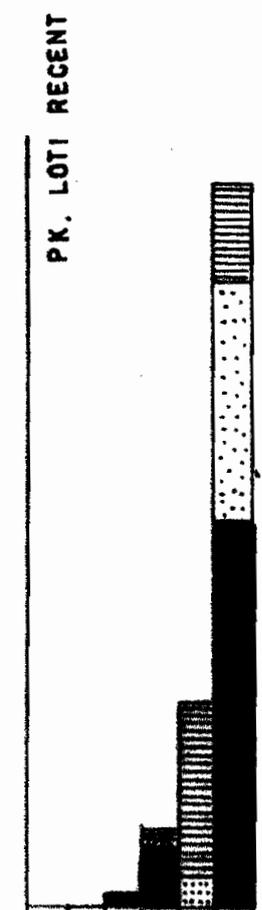
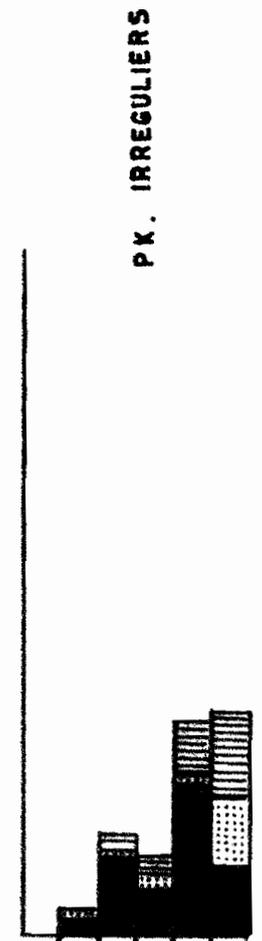
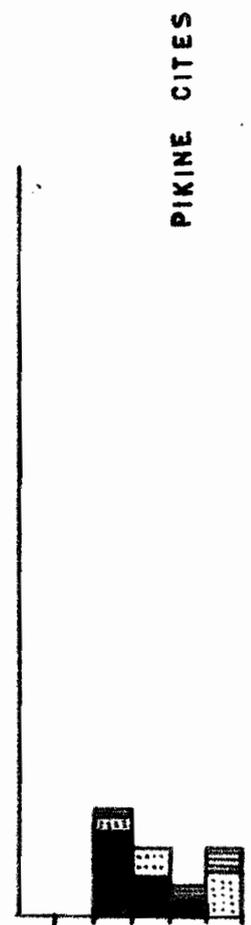
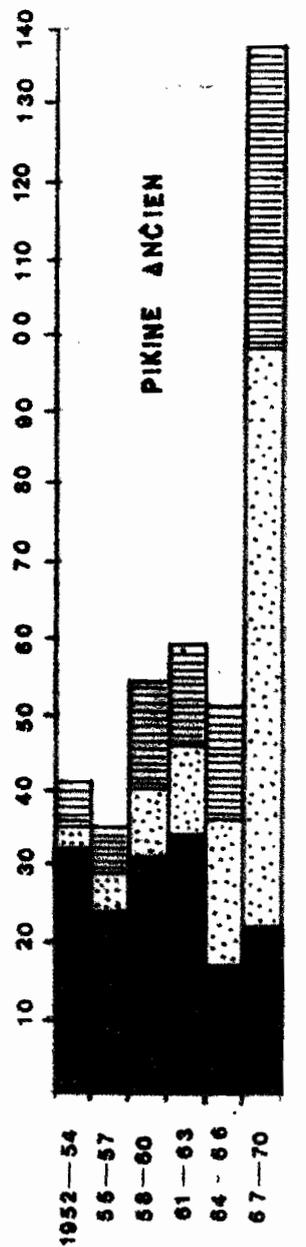
(I) Pourcentage des "déclarés"

A Pikine Irrégulier d'ailleurs, on peut noter que la proportion de migrants ne venant pas de Dakar est relativement forte. Beaucoup ont transité par les villages Lébous (d'où les facilités d'installation qui leur sont offertes). Il est également à signaler que c'est à Pikine Irrégulier que la proportion d'agriculteurs est la plus forte (sondage O.M.S. : 13 % des actifs, 9 % à Pikine Ancien, 3 % à Pikine extension). On observe, dans la même zone, la poussée d'arrivées vers 1964-66, période où la loi sur le Domaine National venait d'être votée (1964), mais n'était pas encore vraiment appliquée (nullité des contrats de vente de terre des Lébous). Cette poussée de 1964-66 correspond à un creux dans la courbe de Pikine Ancien : à un permis d'occuper moderne les " déguerpis " préféraient-ils une garantie traditionnelle ?

3°) A Pikine ancien, on lit la prédominance des éléments dakarois et, sauf en 1964-65, l'allure régulière de croissance des arrivées. La forte proportion de non dakarois arrivés entre 1967 et 1970 s'explique par la fonction d'accueil que le vieux noyau stabilisé commencé à assumer.

Les indices de stabilisation, présentés par zones, précisent ces données : les immigrants les plus défavorisés (Pikine Extension) ou les plus " ruraux " (Pikine Irrégulier) sont ceux dont l'expérience est la moins poussée.

4°) A Pikine Cités, où 90 % des habitants sont de vieux citadins (indice supérieur à 66), le graphique n°4 nous prouve, outre l'origine, en majorité dakaroise, des habitants, le caractère " exemplaire " (mais pas généralisé) du peuplement de ce type de zone où la construction est planifiée. Livrées à partir de 1959-60, les maisons sont aussitôt occupées (poussée de 1958-à 1963) puis le rythme de peuplement décroît avec celui des constructions nouvelles.



PROP
 HEB
 LOC

STATUTS FONCIERS DES C M DES 5 ZONES DE PIKINE
 SUIVANT LEURS DATES D'ARRIVEE
 (IKO₃ Chiffres absolus)

II La conquête de la Propriété (1)

A) Analyse du graphique n° 5

Le classement des chefs de ménage de Pikine (IK03 1970 1/30ème soit 809 chefs de ménage) suivant leur date d'arrivée et leurs statuts fonciers, est instructif : surtout établi par " zones ".

1°) A Pikine extension, quartier de purs déguerpis, le schéma est simple : grande majorité de propriétaires, une part d'hebergés (jeunes ménages de la même famille que les chefs de parcelle, déjà hebergés par leurs soins dans le précédent domicile dakarais - quartiers Irréguliers - et qui, faute de mieux, ont suivi les " vieux "), peu de locataires enfin, malgré les bas prix (loyer deux fois moins cher qu'à Pikine Ancien) du fait de l'isolement de cette zone.

2°) A pikine Loti Récent, même schéma pour les années postérieures à 1967 ; auparavant, deux périodes distinctes : de 1960 à 1963, années de distribution des nouvelles parcelles, les arrivants sont des " déguerpis ", donc deviennent propriétaires : pas de locataires, ni d'hebergés. De 1964 à 1966, après la loi sur le Domaine National, peu de nouvelles distributions de parcelles ; les aspirants propriétaires se rabattent sur les quartiers irréguliers. Pikine Loti Récent accueille par contre quelques hebergés, mais surtout des locataires (85 %). En 1967, de nombreuses parcelles sont créées et attribuées, après les travaux de comblement et nivellement autour de la niaye Almamy : d'où la nouvelle poussée d'installations de déguerpis propriétaires.

(1) : Nous conservons, par commodité, ce terme de propriété, étant entendu qu'il ne s'agit que d'un permis d'occupation, comme le prouve cet extrait du J.O. du Sénégal (1er Mai 1952) concernant Pikine.

" Ce droit d'occupation est exclusif de tout droit de propriété et ne pourra en aucun cas, même après réalisation de la mise en valeur se transformer par l'attribution d'un titre foncier.

3°) A Pikine Irrégulier, où la proportion de propriétaires est forte, à toutes les périodes, il faut noter la poussée de 1964-66 (correspondant à un creux à Pikine Loti Recent, Pikine Ancien et même Pikine Cités); la Loi de 1964 a, ici, un rôle attractif (1). Ralentissement du phénomène après¹⁹⁶⁷, période où les propriétaires ne sont plus majoritaires chez les nouveaux arrivants. Une explication : le sondage IKO3 de 1970 se localise surtout dans les quartiers Irréguliers anciens (Djidda, Mouzdalifa, Wahinance), déjà densément occupés, ayant un accès facile vers les axes de Pikine Ancien : peu de place pour de nouvelles installations, une situation géographique favorable : ces zones sont maintenant des quartiers d'accueil pour les hébergés et les locataires (les loyers y sont d'ailleurs plus élevés qu'à Pikine Extension). Plus au Nord Est, dans la grande pionnière irrégulière de Médina Gounass, les nouveaux arrivants sont presque tous propriétaires (10 sur les 12 C.M. enquêtés dans le très faible échantillon ORSTOM, dépouillé isolément).

4°) Pikine Ancien, la plus vieille zone, regroupe les types précédents. De 1952 à 1963, elle est avant tout une ville de déguerpis propriétaires; en 1964-66, elle subit le contre-coup de la Loi de 1964 : les propriétaires qui s'installent durant cette période ne sont plus des " déguerpis " dotés d'un permis d'occuper, mais des Dakarais qui achètent une parcelle, le plus souvent déjà construite, aux anciens déguerpis. Ces derniers, spéculateurs, ou chefs de famille nombreuse trop à l'étroit sur leur parcelle, allant s'installer en zone irrégulière. Ce phénomène de vente, d'ailleurs plus ancien, est en fait, toléré dès l'origine (non la vente de la parcelle elle-même, qui théoriquement ne vaut rien mais de la

(1) Pour ceux qui attendaient, encore locataires, l'obtention d'un permis à Pikine, mais aussi pour bien d'autres Dakarais, la moderation des derniers paragraphes de la loi était une chance: celui qui pouvait présenter à la Commission, dont c'était le rôle, un " constat de mise en valeur " d'un terrain, recevait un " récipissé ", presque équivalent à un titre foncier. D'où une ruée vers les terrains libres, l'installation de quelques tas de parpaings (signe de la volonté de mise en valeur) et le nombre exorbitant de demandes de " récipissé " : la commission fut totalement débordée.

" peine ", travaux de mise en valeur réalisés par l'ancien occupant.) Cette pratique est devenue plus fréquente après l'éclatement de la Fédération du Mali (1960) : de nombreux Maliens " déguerpis " et dotés d'une parcelle à Pikine, sont retournés au pays : il fallait bien installer de nouveaux occupants et dédommager ceux qui partaient. D'après nos entretiens avec ^{les} chefs de différents quartiers de Pikine Ancien, cet évènement historique a influé fortement sur le " droit " Pikinois actuel, qui n'a plus que peu de rapports avec les anciennes lois régissant avec vigueur l'installation des déguerpis. Après 1967, enfin, plus de déguerpis parmi les nouveaux arrivants propriétaires, d'ailleurs minoritaires, qui sont des acheteurs de parcelles bâties, les bénéficiaires d'un héritage (mode de transmission de la parcelle également autorisé). Pikine Ancien devient surtout une ville d'accueil (hebergés), où les vieux propriétaires leurs constructions en " dur " enfin achevées, commencent à arrondir leur revenus en louant une ou plusieurs pièces de leur parcelle (30 % de locataires). Un dépouillement partiel de notre enquête (B. 400) portant sur 137 chefs de ménage de Pikine Ancien, dont 78 propriétaires, nous montre que chez des derniers 23 (soit près d'un sur trois) touchent des revenus locatifs.

5°) A Pikine Cités, enfin, où la propriété est fixée dès 1966, deux phénomènes apparaissent : les possesseurs de parcelles, salariés au bon niveau de vie moyen, doivent héberger de plus en plus de monde (charge qu'ils partagent avec leur homologues des autres cités Dakaroises). Le nombre moyen d'habitants par parcelle y est supérieur à 12 (partout moins de 10 ailleurs, de 8 dans Pikine Extension). D'autre part, certains propriétaires aisés et cumulant les parcelles, louent leur concession Pikinoise à bon prix (10.000 Frs CFA), soit un chiffre supérieur au montant du remboursement mensuel d'une maison à ICOTAF : 8.000 Frs. Le locataire préfère cette solution plus souple à un prélèvement impératif sur son salaire qui durera cinq ans. Ce trait de mentalité mériterait d'être pris en considération par les responsables de l'Urbanisme.

B) Comparaisons entre les graphiques 4 et 5

La vue synthétique des deux graphiques permet de préciser un point. En gros, à l'arrivée d'un certain nombre de chefs de ménage, correspond l'arrivée d'un nombre proportionnel d'habitants (par exemple à Pikine Extension depuis 1967 : 92 chefs de ménage et 400 habitants). Une preuve supplémentaire au fait que les immigrants Pikinois, venus avec leur famille, ne sont pas ^{des} ruraux venus tenter leur chance dans la banlieue Daka-roise.

Des anomalies à ce schéma appellent une remarque. A Pikine Irrégulier (1967 et suivantes) et à Pikine Loti Récent (1964-66), on note une forte arrivée de chefs de ménage, hébergés et surtout locataires (gra-phique 4) alors que les contingents globaux correspondants (graphique 3) sont assez faibles. Ceci confirme le fait que l'accession à la propriété est réservée aux hommes mûrs, chefs d'une famille déjà importante : loca-taires et hébergés (totalité des C.M. arrivants dans ces zones et pendant ces périodes) sont donc surtout de jeunes " isolés ".

III) Du village à Pikine, en passant par Dakar : les étapes vers la pro-priété.

A) Lieux de naissance des chefs de ménage.

1°) D'après enquête scolaire (1971)

Les chiffres précédemment donnés (tableau 2) - 1 226 enquêtés et 1 031 réponses - nous ont montré que 66 % des pères d'élèves étaient nés dans un village, 34 % dans une ville ou au Cap-Vert. La proportion des ru-raux d'origine est donc forte. Pourtant une analyse détaillée des villages d'origine nous montre que dans 33 % des cas (15 % du total des lieux d'ori-gine) il s'agit de villages très proches d'un centre urbain. Dès lors 51 % seulement des chefs de ménages, avant leur départ pour Dakar, n'avaient pas eu l'occasion d'entrevoir un mode de vie de type urbain. L'émigration ru-rale vers la capitale sénégalaise, pour la moitié au moins des migrants, ne représente pas une rupture totale de mode de vie. Aucun rapport avec, par exemple l'afflux des Mossi Voltaïques à ABIDJAN, ruraux brutalement " dé-tribalisés ", DAKAR, capitale d'un pays plus anciennement urbanisé que ses homologues d'Afrique de l'Ouest, est un pôle attractif, pour les ruraux, mais notamment pour ceux qui ont pensé leur migration.

2°) D'après l'enquête B. 400 (1971)

Le dépouillement de l'enquête concernant les biographies de 400 chefs de ménage confirme et précise ces données (classement par " zones ").

Tableau 3

Lieux naissance Quartiers	Cap-Vert		Villes (d ^t Dakar)		Villages proches d'une ville		Villages		TOTAUX
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Pikine Ancien	4		61 (12)	36	28	16,3	78	45,6	171
Pikine Loti R.	0		20 (3)	38,4	7	13,4	25	48	52
Pikine Extension	1		15 (3)	27	8	14,8	30	55,5	54
Pikine Irrégulier	3		34 (6)	33,3	21	20,5	44	43,1	102
Pikine Cités	3		11 (4)	52	2	9	5	23	21
T O T A U X	11	2,7%	141 (28)	35,2 %	66	16,5 %	182	45,5	400

Dans cet échantillon plus réduit, les " villageois " sont encore nettement en majorité (62 %), mais près d'un tiers sont originaires d'un village proche d'une ville (16,5 % du total). Dès lors 45,5 % seulement des immigrants n'ont pratiquement en aucune expérience de la ville avant leur arrivée. Signalons de plus que parmi nos 248 " villageois ", 32 ont séjourné dans une ville secondaire avant de parvenir à Dakar (13 %). Ce rôle assez faible des " villes-relais " (essentiel en Côte d'Ivoire par exemple) est d'ailleurs à souligner.

Par " zones " quelques différences nettes : mentionnons :

- Que 80 % des habitants des Cités sont nés à la ville ou ont eu une expérience urbaine
- Que c'est à Pikine Extension, et à un degré moindre à Pikine Irrégulier, que se trouvent les plus fortes proportions de chefs de ménage d'origine rurale (70 et 64 %) : ce sont aussi les quartiers de Pikine les moins intégrés à la vie urbaine.

≡ Gens des villages passés par villes secondaires : 32

B) Le milieu d'origine des chefs de ménages (B.400 1971)

Il nous est apparu intéressant de demander à nos enquêtés quelle était la dernière profession de leur père, même décédé (1). Nous nous attendions à entendre répondre par la quasi-totalité "Cultivateur" ce qui n'est pas tout à fait le cas. (73 % seulement).

Néanmoins Les chefs de ménage Pikinois sont bien, en majorité, d'origine rurale et ont grandi en milieu paysan, plus même que ne l'indique leur lieu de naissance (62 % nés dans un village mais 73 % de fils de cultivateurs (2)).

On constate encore quelque variations entre les différentes zones de Pikine : un maximum de fils de paysans à Pikine Extension (85 %) puis à Pikine Irregulier (74 %), un minimum à Pikine Cités (33 %).

Plus du quart des pères exerçaient une profession qui ne concernait pas la terre (sauf les artisans ruraux : 15 sur les 37 artisans relevés), mais restaient cantonnés dans les circuits traditionnels : 5 % d'entre eux seulement étaient intégrés au secteur moderne.

Une note curieuse : le nombre élevé de marabouts (aussi nombreux que les commerçants); classe remuante, partout chez elle, elle a sans doute donné à ses fils le goût du voyage.

Tableau 4

Types de métiers	Agriculture		Commerce		Artisanat		Prof. modernes		Autres et marabout		TOTAUX
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	
Zônes											
Pikine Ancien	123	71,5	7		17		13		11(3)		171
Pikine Loti Récent	38	73	3		5		1		4(2)		51
Pikine Extension	46	85	1		3		0		4(2)		54
Pikine Irregulier	75	73,5	8		6		1		10(7)		100
Pikine Cités	7	33	1		5		5		3		21
T O T A U X	289	73 %	20	5 %	36	9 %	20	5 %	32(19)	8 %	397

Non répondu : 3.

- (1) Le dépouillement de notre fichier profession n'est pas réalisé. Il sera intéressant ultérieurement de comparer les trois générations : profession des grds-pères, des pères, des fils (question : " quel métier voulez vous faire plus tard" posée aux 1.226 élèves de notre échantillon scolaire).
- (2) D'après G. P. FEFERMAN : " Industrial Labor in the Republic of Sénégal " Londres 1968 p. 45, enquêtant sur les travailleurs de l'industrie à DAKAR : les pères des travailleurs étaient : Cultivateurs 73,5 %, Commerçants 12,5 %, autres, 14 %. PIKINE se situe donc dans la norme Dakaroise.

C) L'Origine ethnique des migrants.

Nous réduisons volontairement la longueur de ce paragraphe, considérant que la différenciation villageois - citadins est plus importante, à PIKINE, que celle entre les ethnies. Nos chefs de ménage qui ont déjà une vieille expérience urbaine sont actuellement bien d'avantage des Sénégalais que des Wolof ou des Sérér. De plus, on ne note pratiquement aucun regroupement ethnique à Pikine. Quelques remarques pourtant:

1°) Les Wolofs sont plus nombreux à Pikine en pourcentage que dans le reste du pays et même qu'à Dakar (57 % d'après IKO3, à Pikine, 47 % d'après l'OMS à Dakar); de même que les Toucouleurs (16 % et 14 %). Les Sérér sont moins nombreux.

2°) Deux points assez importants:

- a) On peut noter (enquête OMS 1968) la très forte proportion de Toucouleurs (Région du Fleuve) à Pikine Extension (près de 30 %) et surtout à Pikine Irregulier (40,4 %) par rapport à Pikine Ancien (16 %).

A Pikine Extension, une explication simple : les " quartiers Irréguliers " de Dakar, lors du déguerpissement récent s'étaient donnés des chefs Toucouleurs (les 7 chefs de Pikine Extension sont actuellement des Toucouleurs). Avant même le départ pour Pikine, il s'était formé un regroupement des Toucouleurs, regroupement " naturel " en quartier de bidonville, quartier d'accueil (la moitié d'"hébergés" parmi les chefs de ménage).

A Pikine Irregulier, le regroupement ethnique des Toucouleurs est plus difficile à expliquer : caractère rural de ce quartier, apprécié par les Toucouleurs, contrats anciens sur les terres de culture avec les chefs Lebous, très grand prestige du " cacique " Toucouleur de Médina Gounass ? Il nous faudra d'avantage fouiller ce point.

- b) Plus naturel est l'assez fort pourcentage de Maures (tous boutiquiers) dans ce même Pikine Irregulier - 6,9 % contre 3 % dans le reste de Pikine. Dans ces zones illégales, ignorées de l'administration, à l'écart du centre commerçants et de ses grands bazars intégrés, c'est le boutiquier Maure, présent à chaque coin d'Ilot, qui ravitaille en riz, sucre et lait concentré, tous les habitants du quartiers.

D) Age d'arrivée des chefs de Ménage à DAKAR.

Tableau 5

Age d'arrivée des CM des 5 zones de PIKINE à DAKAR.

Age	Pikine Anc.		Pikine L.R.		Pikine Ext.		Pikine Irr.		Pikine Cités		T O T A U X	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Nés à Dakar	12	26%	3	14 %	3	7,5 %	6	20 %	4	66 %	28	21 %
Avant 15 ans	18		4				13		10		45	
16 - 20 ans	32		13		4		25		3		77	
21 - 25 ans	25	55%	9	60 %	16	73 %	24	62 %	1		75	58 %
26 - 30 ans	24		8		10		10		2		54	
31 - 40 ans	20	29%	9	26 %	5	19,5%	10	18 %			44	21 %
après 40 ans	15		4		3		3		1		31	
T O T A U X	146		50		41		96		21		354	

Non déclarés : 46

En général pourtant, nous n'avons pas observé de regroupements ethniques frappants, ni au niveau des quartiers, ni même à l'échelle des "îlots" que nous avons étudiés de très près.

D) Âges d'arrivée des chefs de ménage à Dakar (enquête B.400)

Le tableau n°5 nous permet d'observer les faits suivants :

- 1/5^{ème} environ des chefs de ménage sont nés à Dakar ou y sont arrivés avant l'âge de 15 ans, suivant leur famille ou hébergés dans une branche de leur famille. Passant leur jeunesse en ville, ce sont eux qui ont le plus de chances de réussite en milieu urbain. C'est ce qu'illustre Pikine Cités où 2/3 des chefs de ménage sont dans ce cas.

- Les plus nombreux sont arrivés entre leur seizième et leur trentième année (58% de l'ensemble, mais 73% des immigrants adultes), jeunes ruraux célibataires en majorité.

- 21% d'entre eux sont arrivés après l'âge de 30 ans ; ce pourcentage est faible. Encore s'agit-il souvent de pères suivant leurs fils et de citadins gagnant la capitale pour des motifs professionnels.

- C'est encore à Pikine-Extension (73%) puis à Pikine-Irréguliers (62%) que l'on trouve le plus grand nombre d'ex-jeunes ruraux (16 à 30 ans) : aidés ni par leurs pères, ni par des fils, ils ne doivent qu'à leur travail leur éventuelle réussite sociale.

Jeunes villageois, fils de cultivateurs, arrivés à Dakar vers l'âge de 25 ans et célibataires, comment ces futurs Pikinois vont-ils s'intégrer en milieu urbain ? L'étude de leurs migrations internes à Dakar apportera un élément de réponse.

E) Migrations internes, lors du séjour dakarois de 137 C.M de Pikine Ancien
(graphiques 6 et 7)

Ce dépouillement partiel, réalisé à partir du fichier B.400 porte sur la zone la plus anciennement occupée de Pikine, celle dont l'histoire est la plus riche d'enseignements.

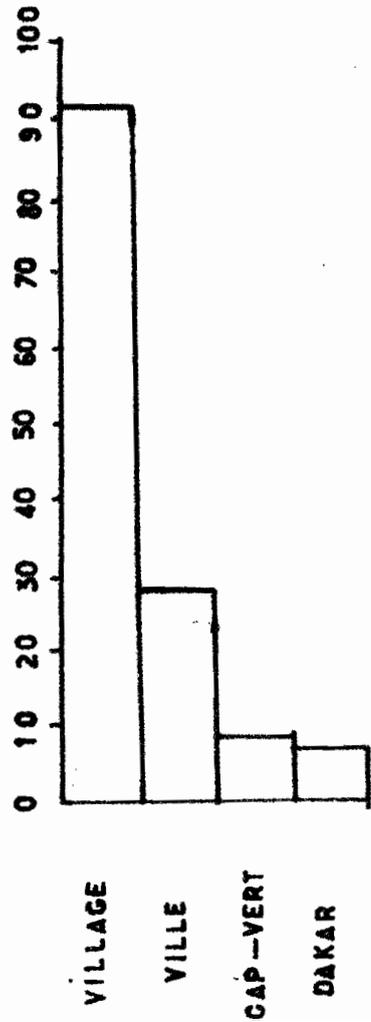
1°) Coordonnées des 137 C.M (graphique 6)

On constate :

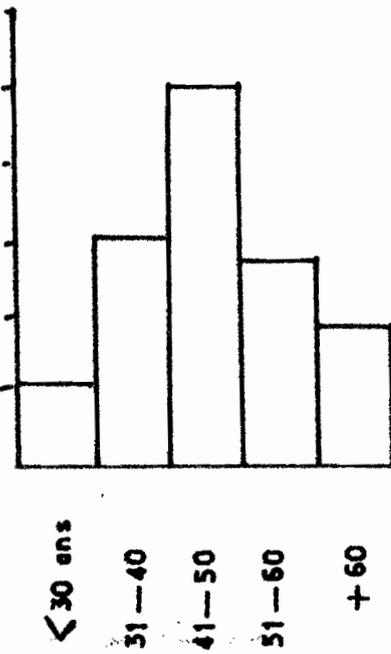
a) - Que 68% des chefs de ménage sont nés dans un village (du Sénégal ou d'un autre pays), 6% au Cap Vert (villages Lébous) ; 26% d'entre eux sont des citadins de naissance -dont très peu de dakarois--.

b) - Leur âge moyen est très élevé : 2/3 d'entre eux sont

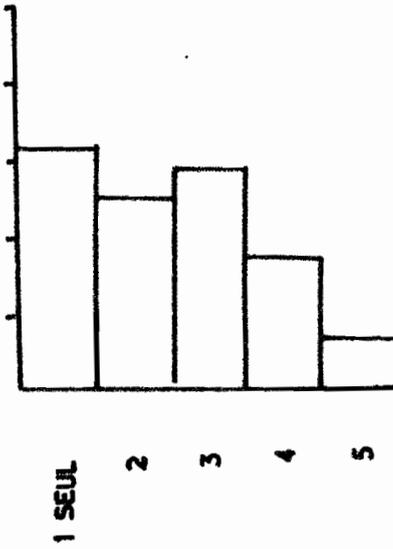
LIEU DE NAISSANCE



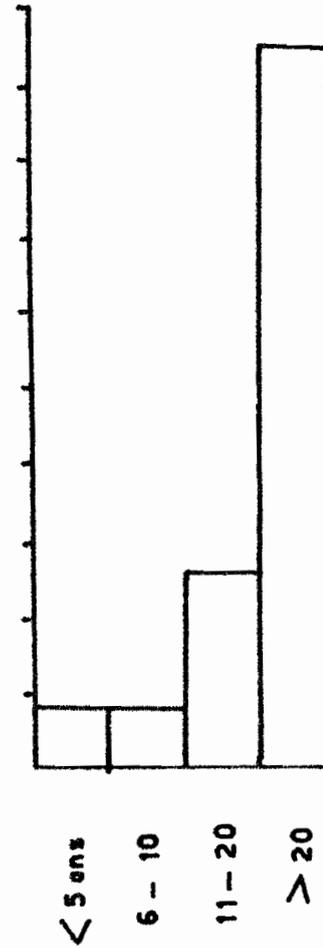
AGE



NB DE DOMICILES SUCCESSIFS
(Pour les 112 "Dakerois")



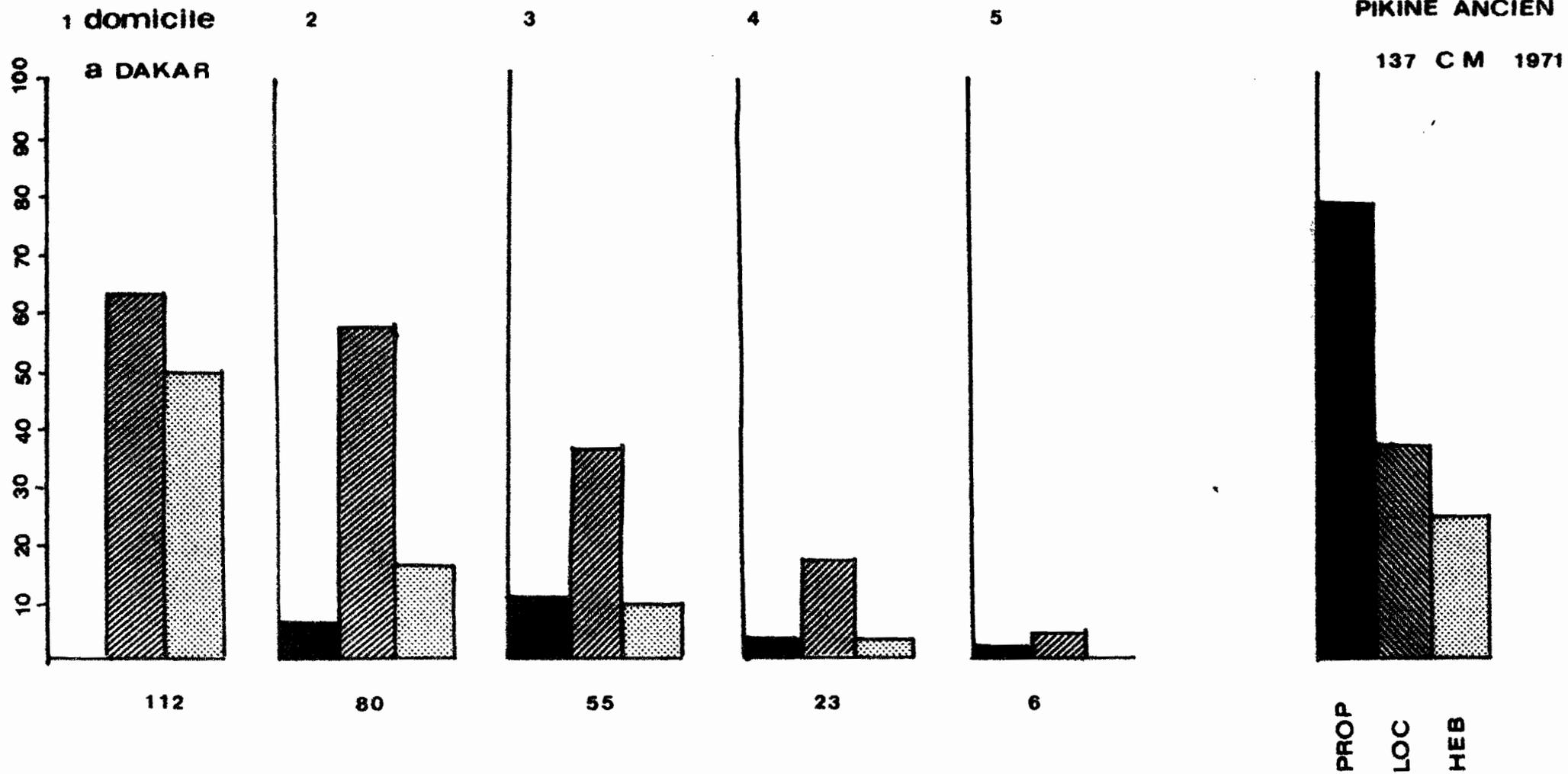
EXPERIENCE URBAINE



DOMICILES SUCCESSIFS A DAKAR ET STATUTS FONCIERS

n° 7

POUR 112 C.M PIKINOIS
(Chiffres absolus Avril 1971)



âgés de plus de 40 ans. Certes, nous l'avons dit, notre choix des enquêtes privilégie les " chefs de parcelle " au détriment des simples chefs de ménage, mais cette proportion reste considérable.

c) - On peut mettre en rapport avec/^{ce}fait, la très forte part de chefs de ménage dont l'expérience urbaine dépasse 20 ans, la très faible part de ceux dont l'expérience est inférieure à 5 ans (6 %). Pikine Ancien est une ville de vieux immigrants, arrivés là avec leur famille, dont la longue expérience urbaine s'explique par la durée du séjour dakarais.

d) - 112 d'entre eux (81 %), en effet sont passés par Dakar avec, à leur arrivée dans la capitale Sénégalaise, l'intention de s'installer. L'analyse du nombre de domicile successifs pour les 112 " dakarais " prouve la fréquence de ces migrations internes rares sont ceux qui n'ont eu qu'un seul domicile à Dakar (28 %).

2°) Domiciles successifs à Dakar et statuts fonciers correspondants. (graphique 7)

Dans ce graphique, nous retrouvons les 112 chefs de ménage passés par Dakar. Par rapport au graphique précédent, nous avons ici cumulé les chiffres : 112 C.M. ont eu 1 domicile à Dakar, 32 n'en ont eu qu'un seul/^{donc} 80 au moins deux, 55 au moins trois, 23 au moins quatre, 6 au moins cinq.

a) - Sur les 112 C.M. (célibataires pour les 4/5) récemment arrivés à Dakar, on ne trouve pas un seul propriétaire. Les jeunes ruraux sont locataires ou accueillis par des parents et amis (43% d'"hébergés").

b) - Dans leur second domicile, les 80 restants doivent s'émanciper. Quelques-uns accèdent à une propriété hasardeuse (quartiers menacés de déguerpissement); le nombre d'hébergés diminue (20 %) et la grande majorité (plus de 70 %) deviennent locataires. D'une part la patience de la famille a des limites, d'autre part les jeunes ruraux/^{qui} ont trouvé un emploi et fondé une famille doivent s'installer à leur compte.

c) - Dans leur troisième domicile, même très fort pourcentage de locataires, diminution de celui des " hébergés" progression des propriétaires (18 %).

d) - Dans leurs quatrième et cinquième domiciles, la tendance générale se renforce : 3/4 de locataires, 1 hébergé sur 10 seulement.

LEGENDE DES CARTES DE MIGRATIONS

PKA PIKINE ANCIEN	GD GRAND DAKAR
PKC PIKINE CITES	ID QUARTIERS IRREGULIERS DAKAR
PKL PIKINE LOTI RECENT	M MEDINA
PKI PIKINE IRREGULIER	PL PLATEAU
PKE PIKINE EXTENSIONS	FR FRANCE
VL VILLAGES LÉBOUS	VL T R VILLAGES, THIAROYE, RUFISQUE

(CARTE 1)

W WOLOF



MERBERGÉ (PIKINE EXT)

L LÉBOU

TC TOUCOULEUR

LA LAOBÉ



LOCATAIRE (PIKINE IRREG)

D DIOLA

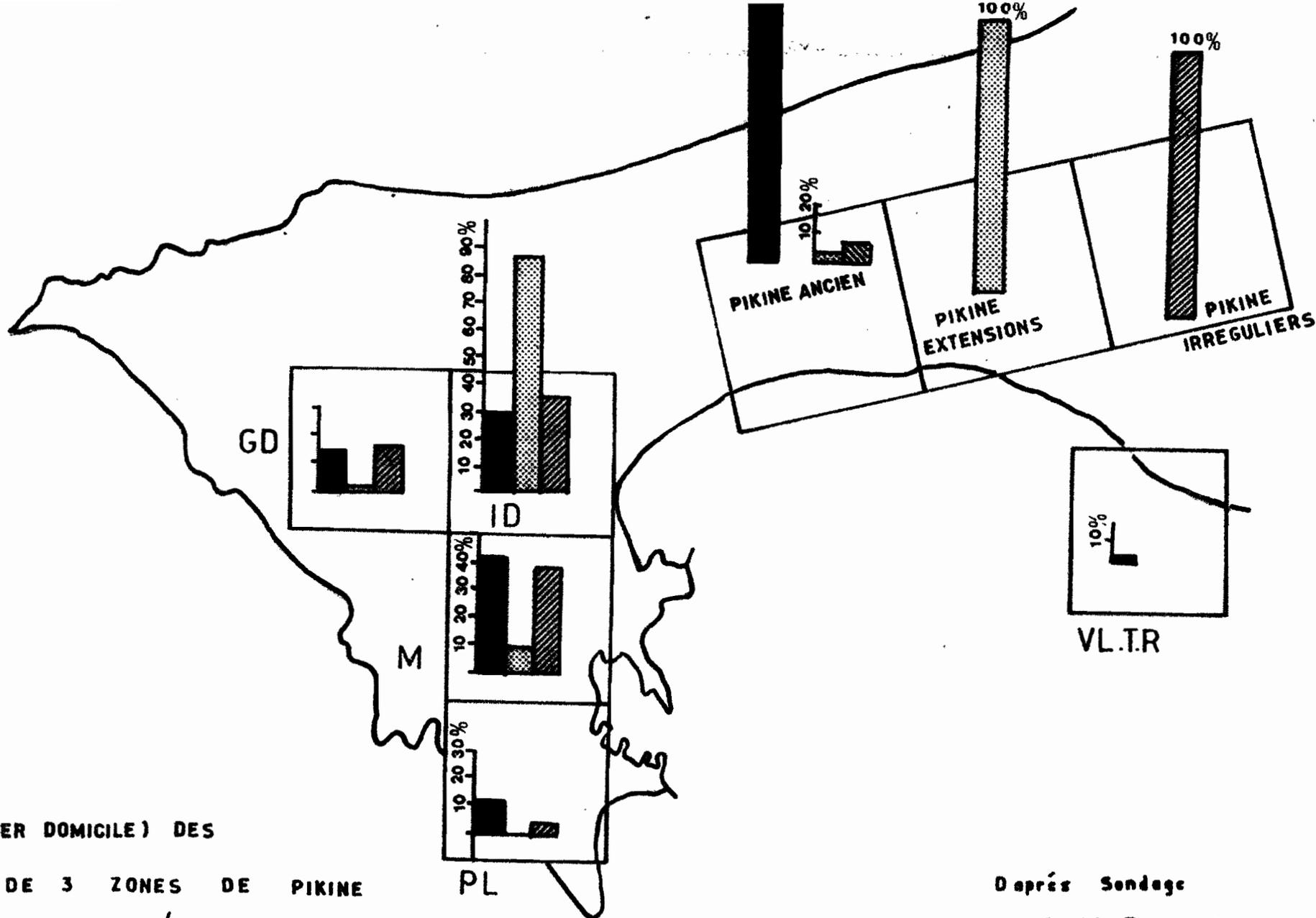
SK SARAOLÉ

SO SOCE



PROPRIETAIRE (PIKINE ANCIEN)

NIE MÉTIS



ORIGINE (DERNIER DOMICILE) DES
 HABITANTS DE 3 ZONES DE PIKINE
 (Pourcentage respectif / Quartier D'origine)

CARTE 1

D'après Sondage
 O M S 1968-69

Nous retrouvons à Pikine Ancien (5ème colonne) ces 112 C.M. auxquels on doit adjoindre les 25 qui ne sont pas passés par Dakar. 57 % (78) sont devenus propriétaires (1), et, à leur tour, jouent le rôle d'hôtes pour les hébergés (17 %) et après s'être établis s'assurent des revenus locaux (26 % de locataires). Deux remarques :

- les " hébergés ", pour une moitié, sont justement ceux qui ne sont pas passés par Dakar et arrivent directement d'en dehors du Cap-Vert

- Sur les 78 propriétaires, 5 sont passés à Pikine même par une première étape " locative ".

Après un tel périple en milieu urbain, rien d'étonnant dès lors au fait que les C.M. Pikinois aient atteint un âge avancé et soient dotés d'une solide expérience urbaine. Le fort pourcentage de propriétaires (comparativement à la situation ^{observée} dans les précédents domiciles dakarois) montre que, pour ces immigrants enfin fixés, Pikine est la dernière halte sur le chemin de la propriété.

IV/Détails des migrations internes (cartes 1-2-3-4-5-6)

A) La carte n° 1 a été établie à l'aide des documents OMS 1968-69 (sondage 2,8 %) et donne l'origine (dernier domicile OAP-VERDIEN par grandes zones - Grand Dakar, Irreguliers Dakar, Médina, Plateau, Villages Lebous - Rufisque, Pikine Ancien) ^{des} chefs de ménage des trois grandes unités Pikinoises.

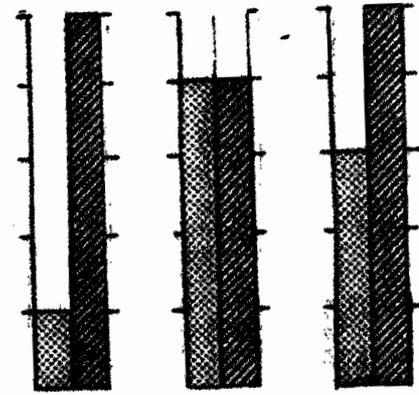
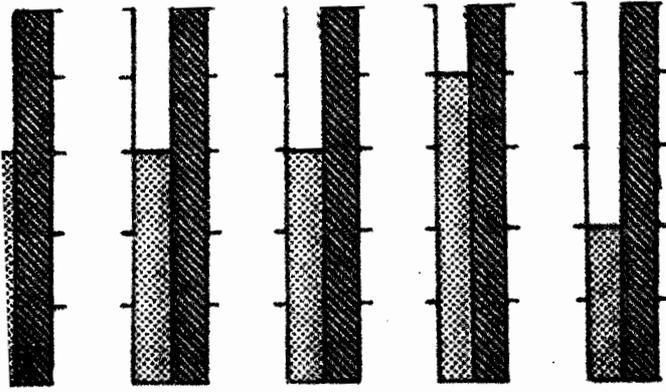
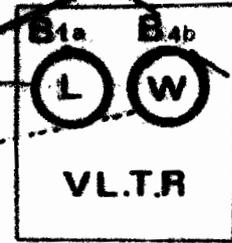
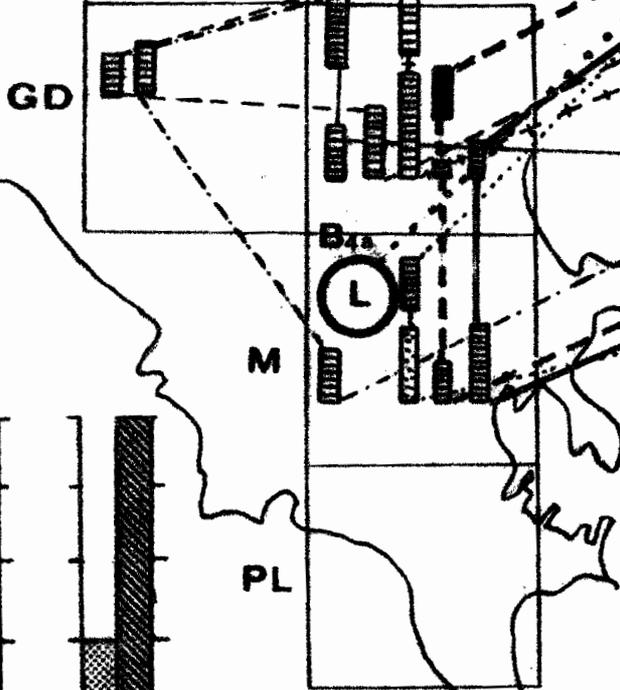
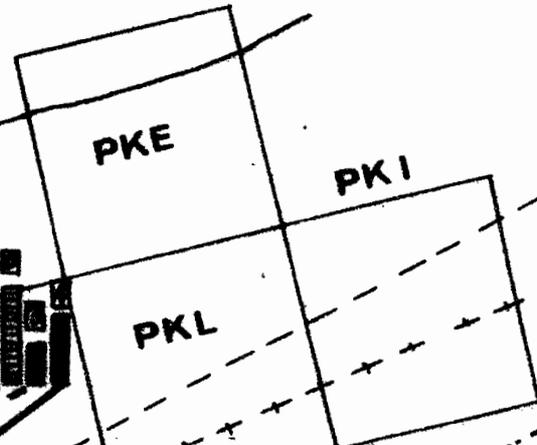
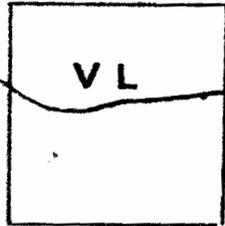
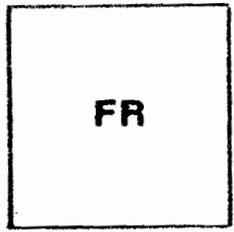
1°) - A Pikine Ancien, le plus fort contingent est originaire de la Médina, résultat des déguerpissements consécutifs à l'entreprise de la " Rénovation " de la ville Africaine : cette migration est déjà ancienne. Des autres quartiers viennent ceux qui suivent les déguerpis (dans l'espoir d'être hébergé par le nouveau propriétaire), des déguerpis récents des quartiers Irréguliers (recasés à Pikine Loti Récent, ici confondu avec Pikine Ancien), des locataires qui vont acheter une parcelle à Pikine.

2°) - Le peuplement de Pikine Irrégulier (quartier déjà ancien) est de même origine, parallèle à celui de Pikine Ancien mais dans la voie de l'illégalité. N'ayant pas obtenu de permis d'occupation, ces migrants achètent leur parcelle aux Lebous. Un certain nombre d'entre eux ont eu Pikine Ancien comme dernier domicile : spéculation, soit d'espace, loi de 1964, dont nous avons déjà parlé.

(1) Et 63 % parmi les seuls " Dakarois ".

ETAPES MIGRATOIRES DE 8 C.M. CARTE n° 2

(PIKINE - ANCIEN)

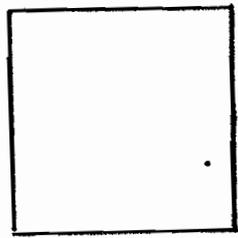


entre urbain

villages

ETAPES MIGRATOIRES DE 5 C.M DE PIKINE LOTI RECENT CARTE n° 3

(ILOT D)



FR

D1
W

D2
W

D3
W

D4
TC

D5
W

VILLES

VILLAGES

AGE
EXP. URBAINE

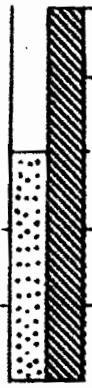
+20 16-20 11-15 6-10 0-5ans



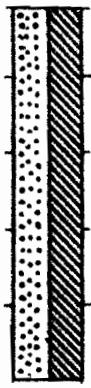
D1



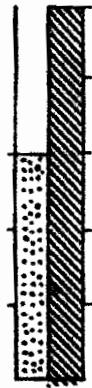
D2



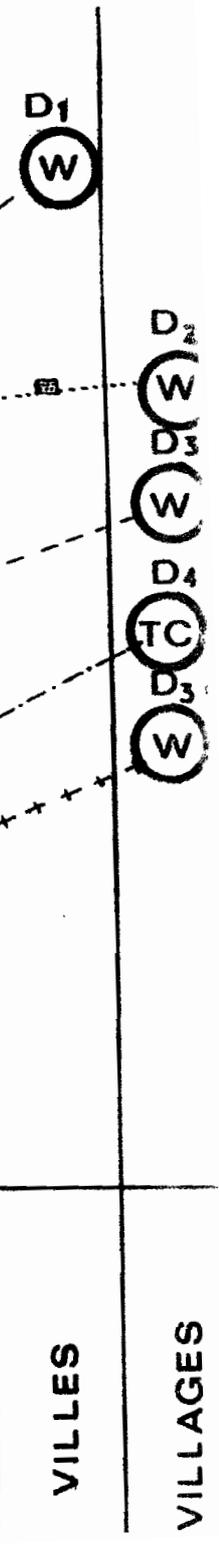
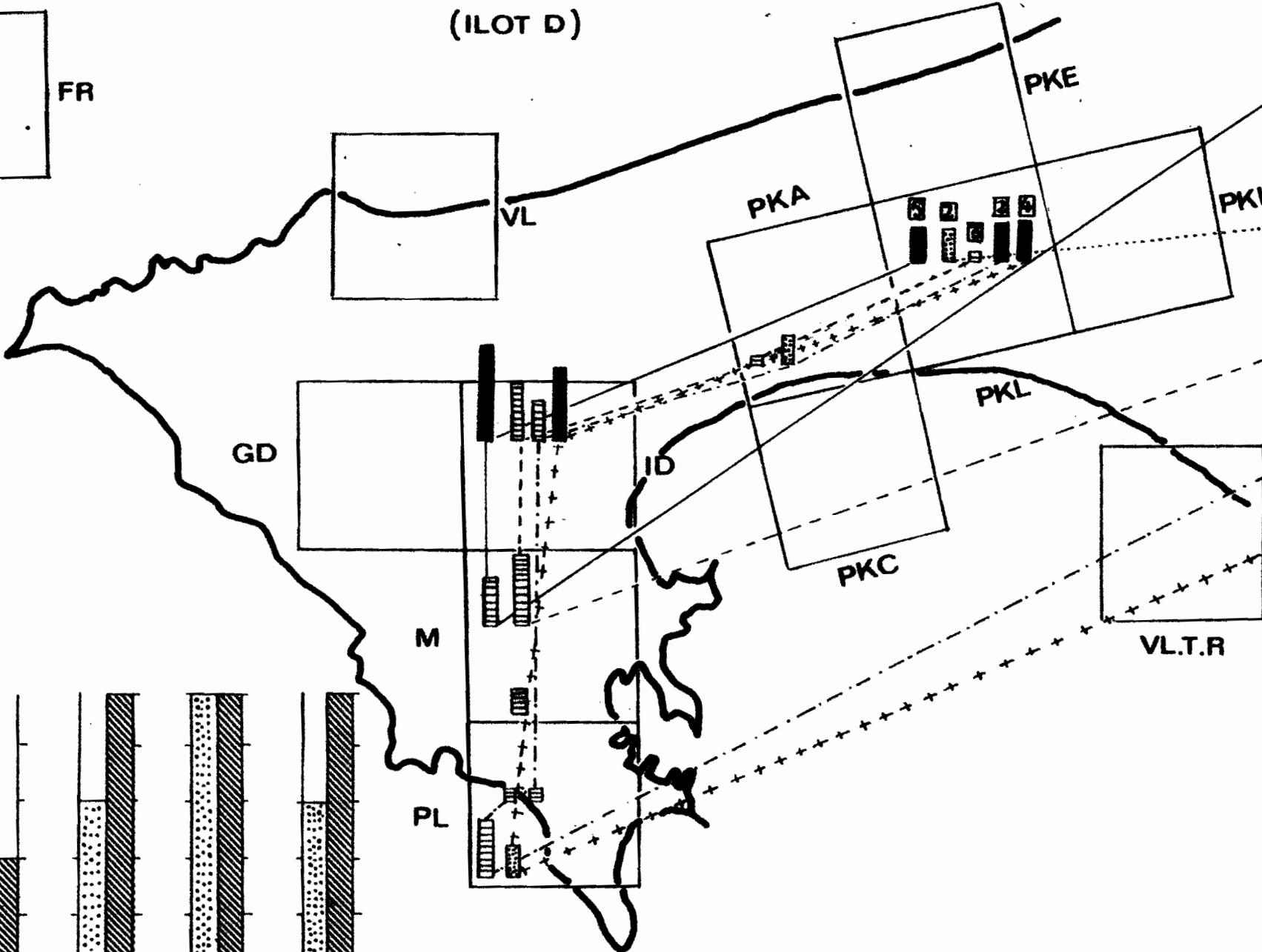
D3



D4



D5

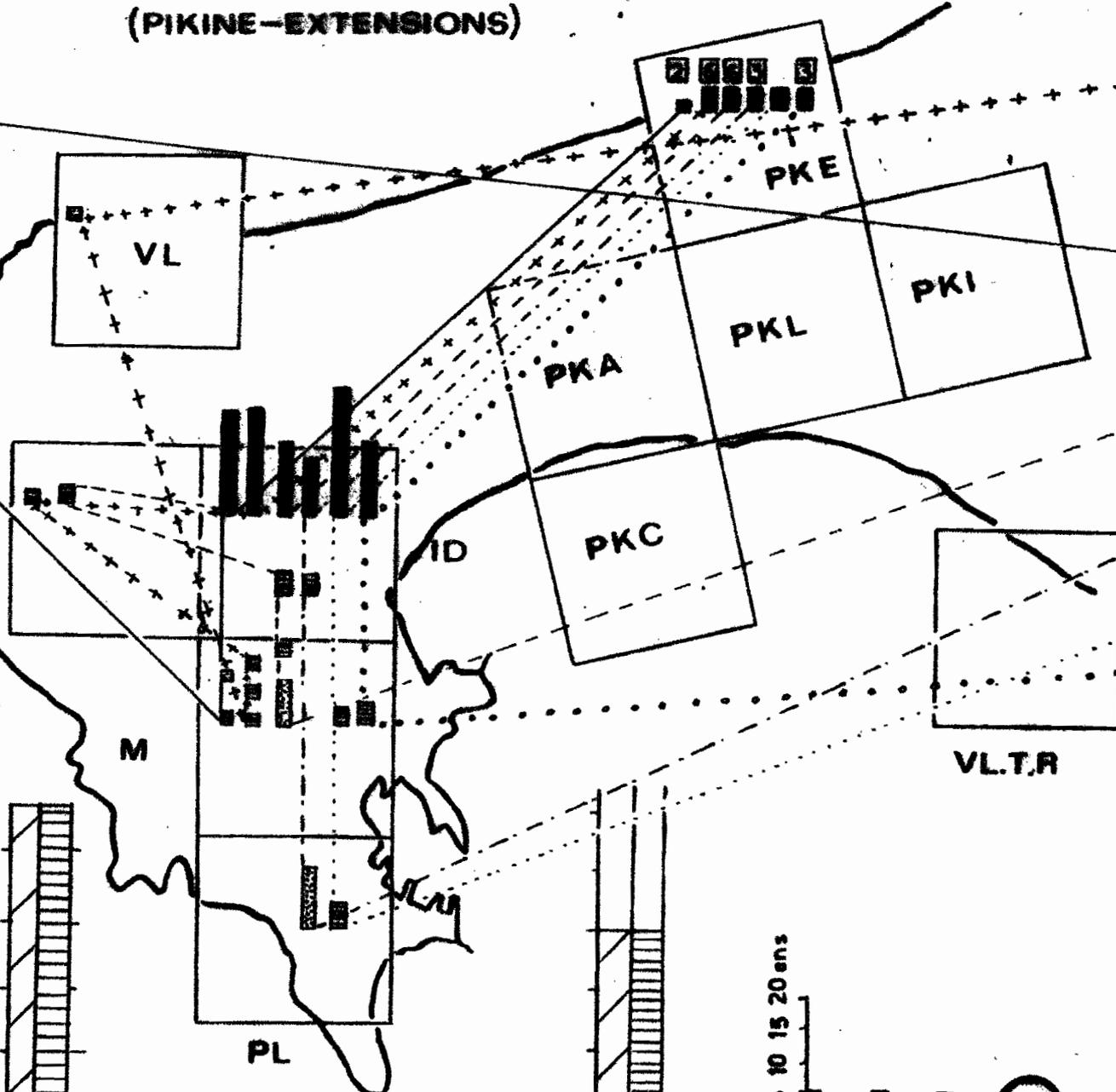
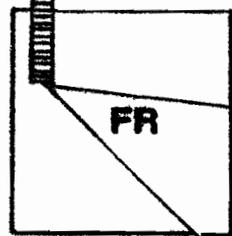
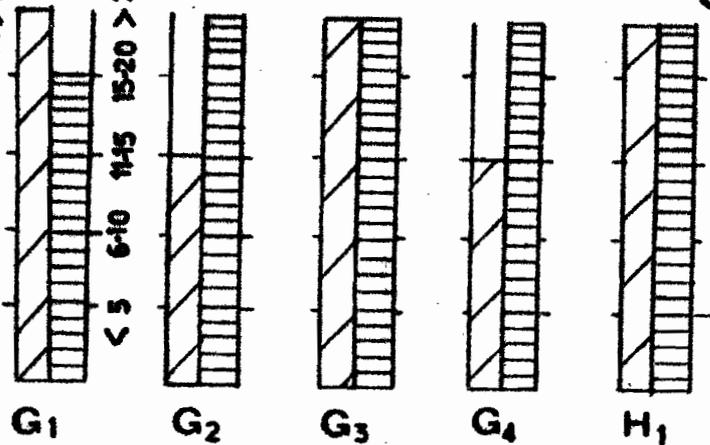


ETAPES MIGRATOIRES DE 6 C.M. CARTE N° 4

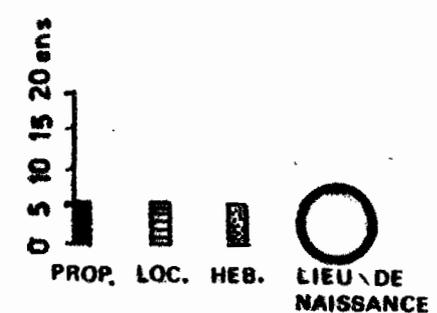
(PIKINE-EXTENSIONS)

AGE DU C.M. 1971
EXP. URBAINE

< 5 6-10 11-15 15-20 > 20 ans



G₂
W



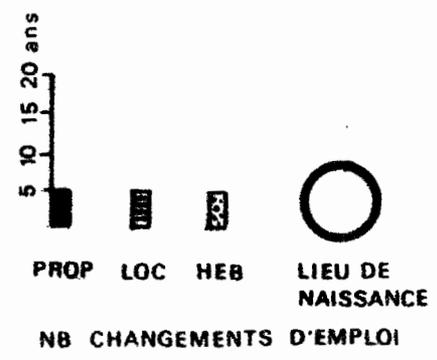
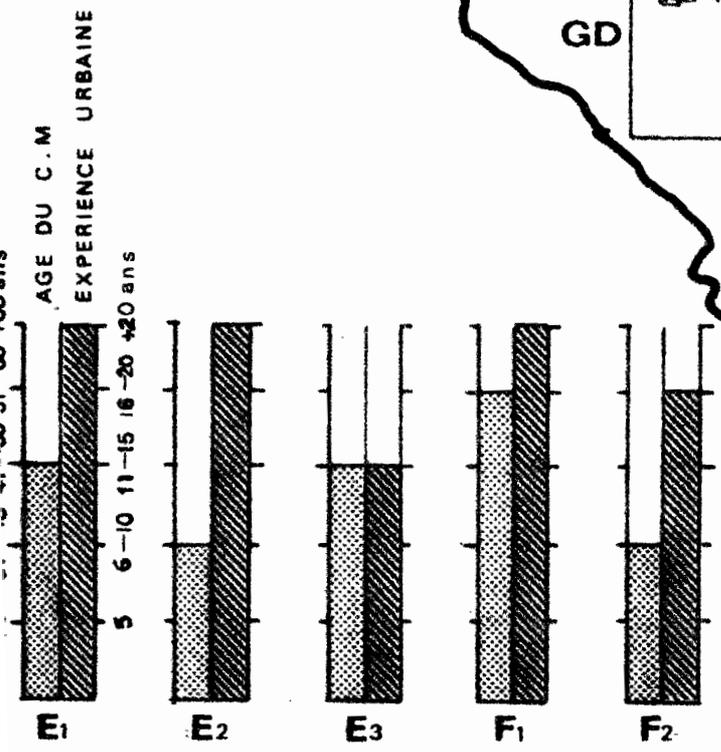
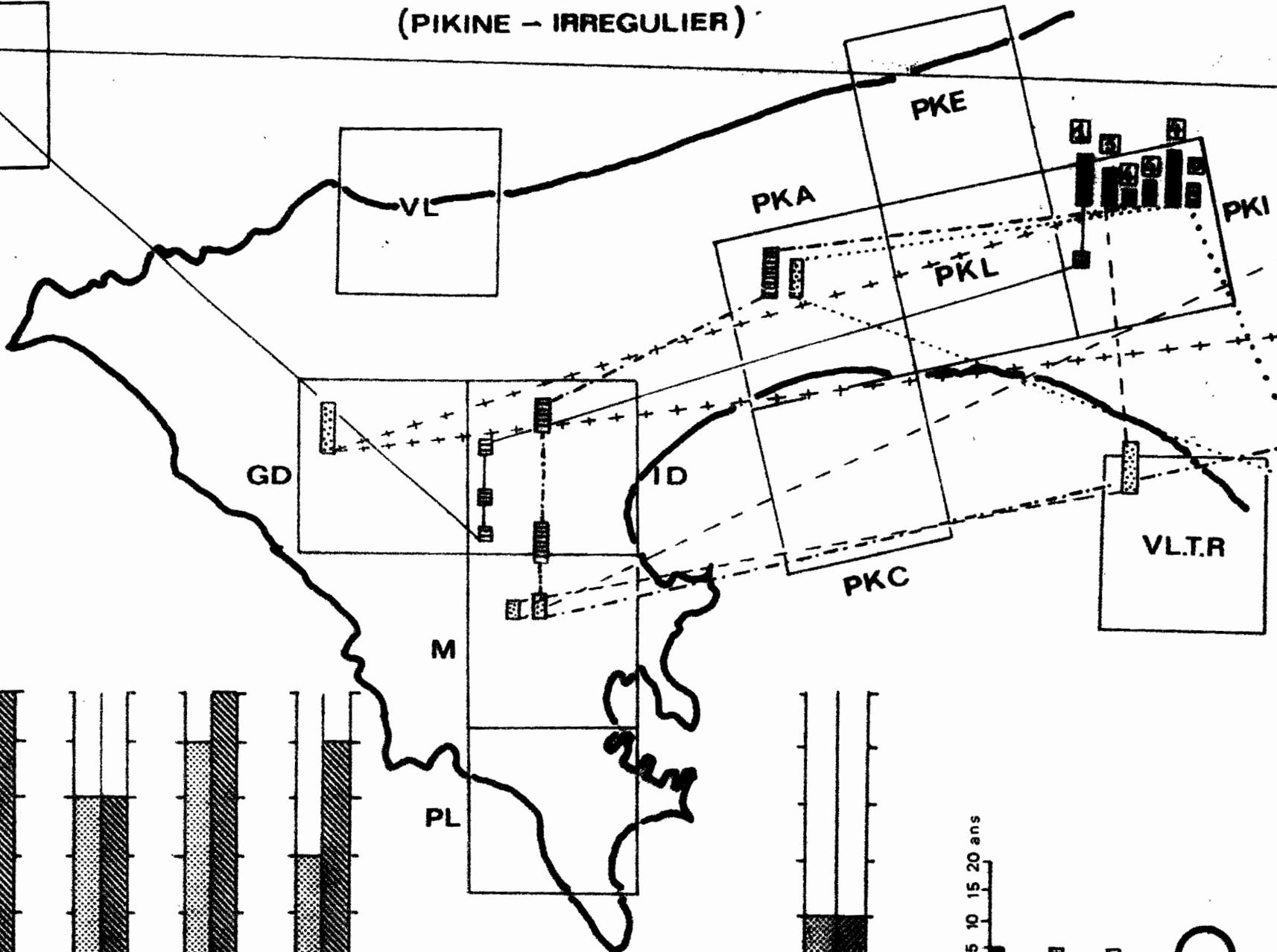
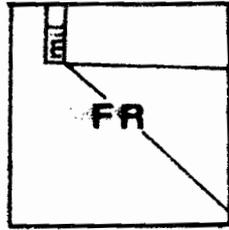
☐ NOMBRE DE CHGT D'EMPLOI

CENTRE URBAIN

VILLAGES

PIKINE

(PIKINE - IRRÉGULIER)



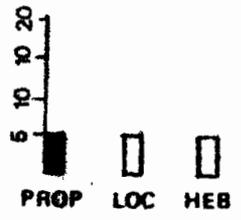
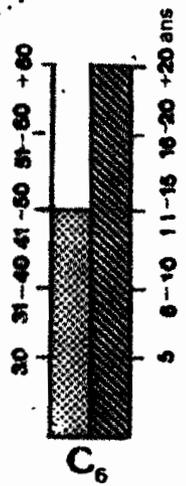
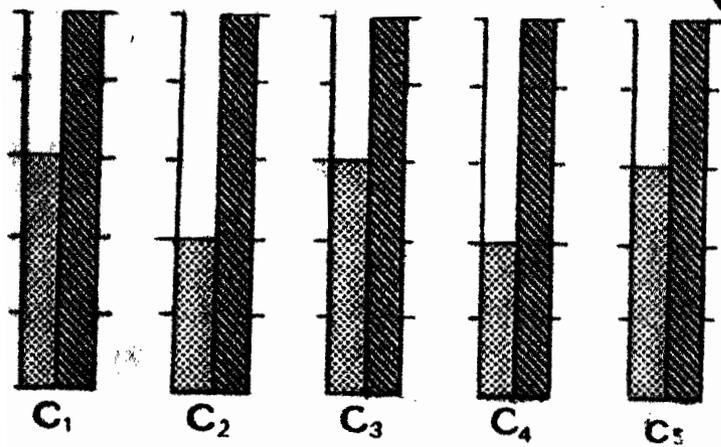
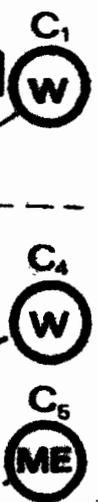
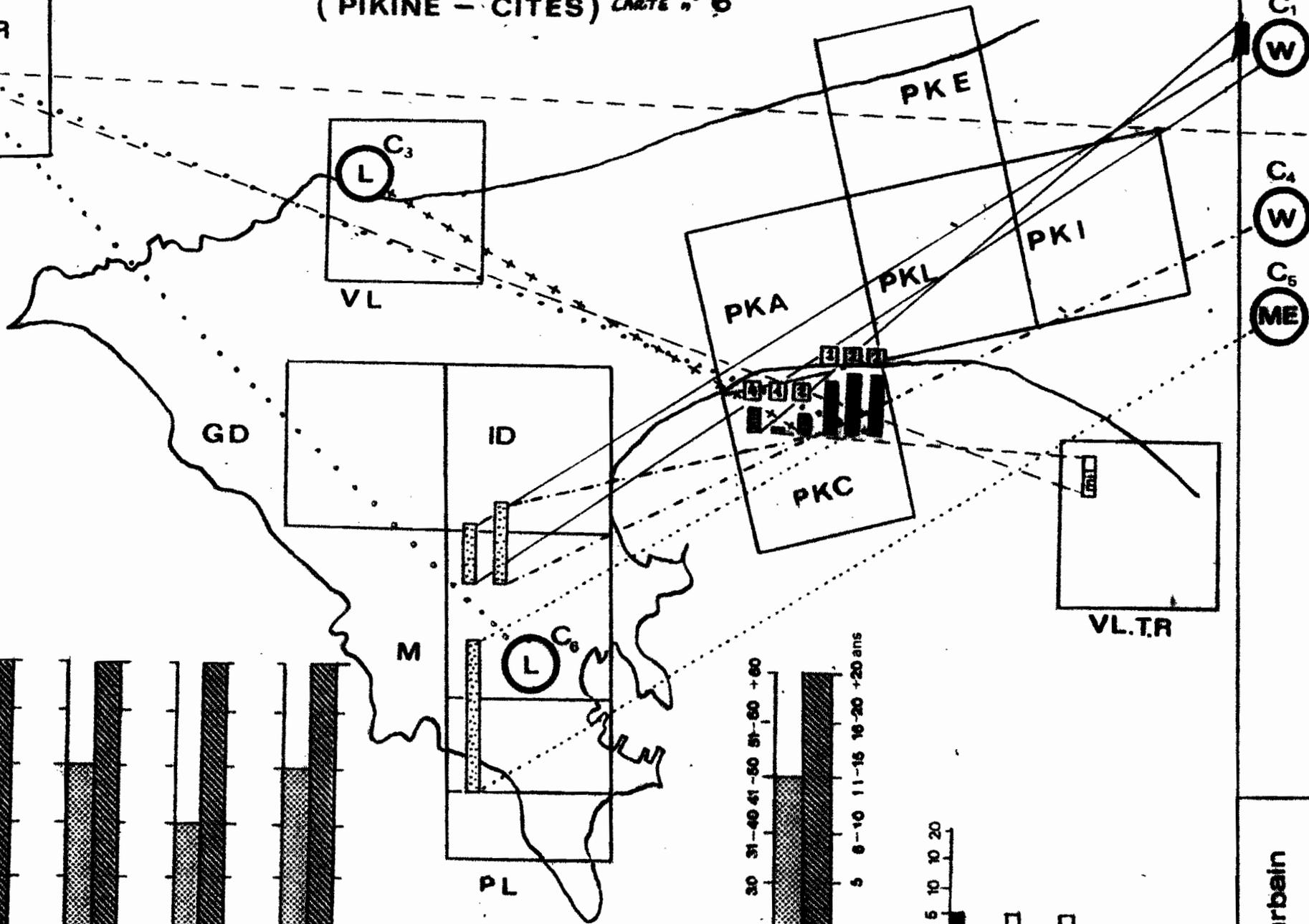
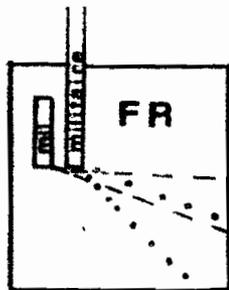
centre urbain

villages



ETAPES MIGRATOIRES DE 6 C.M

(PIKINE - CITES) CARTE n° 6



centre urbain

villages

3°) - Le schéma de l'origine des C.M. de Pikine ~~Extension~~ est beaucoup plus simple : l'immense majorité d'entre eux (87,5 %) - sont des déguerpis récents (à partir de 1967) des bidonvilles de Dakar.

B) Analyse globale des cartes 2 - 3 - 4 - 5 - 6.

Ces cartes présentent les migrations internes détaillées des 31 chefs de ménages des 5 zones de Pikine sur lesquels nous fournirons; au long de ce rapport, les documents les plus poussés : biographie complète, plans de leur parcelle, histoire de la construction de leur parcelle dans le cadre de l'évolution chronologique des "Ilots d'habitation" où elle se situent (à l'aide de différentes missions de photographies aériennes couvrant Pikine) etc ..

Ces cartes nous précisent, outre l'âge, l'éthnie, et l'expérience urbaine des chefs de ménage, leur lieu de naissance, les étapes migratoires qui les ont conduits à Dakar, les changements de domiciles, statuts fonciers, emplois, dans la capitale même (avec la durée de ces différents états) jusqu'à leur arrivée à Pikine. Un commentaire rapide confirme les idées introduites dans les pages précédentes, et permet de dégager les données globales suivantes :

1°) - Exception faite de Pikine-cités, monde à part des privilégiés, où les chefs de ménage sont assez jeunes, ont tous plus de vingt ans d'expérience urbaine (ce qui est naturel, puisque 5 C.M. sur 6 sont nés dans des villes ou au Cap-Vert), 19 chefs de ménage sur 25 sont nés dans un village (1).

2°) - Aucun C.M. n'est arrivé directement du village à Pikine 3 y sont parvenus après une première étape dans une autre ville Sénégalaise, tous les autres sont passés par Dakar (même B1a et B4b - carte 2 - natifs du Cap-Vert.)

(1) Citons L. THORE : Bull. IFAN. Janvier-Av. 1962. p. 62 " Une nette différence distingue les Cités des autres quartiers. Dans les premières, le mode de peuplement est uniquement volontaire et on compte 3 citadins sur 5 chefs de familles; dans les " quartiers", près de la moitié des familles, ont été, à l'origine contraintes de quitter Dakar où elles avaient d'abord élu logement; et l'on n'y trouve qu'un citadin sur 5."

3°) - Toujours sans tenir compte de Pikine Cités, on note que la majorité des C.M. ont eu plus d'un domicile à Dakar : hébergés ou locataires à leur arrivée (Médina, Plateau, Grand-Dakar, ou villages Lébous), ils se dirigent ensuite vers les quartiers Irréguliers (locataires ou propriétaires) "réservoirs" des déguerpis vers Pikine. Un schéma de migration complexe serait le suivant : hébergé 8 ans à Médina, locataire 3 ans à Médina, locataire 4 ans en bidonville, locataire 3 ans à Grand Dakar, propriétaire 12 ans en bidonville, enfin propriétaire déguerpi à Pikine Extension (Exemple G3 - carte 4).

C) Analyse plus fouillée par zones.

1°) Pikine Ancien (carte 2)

Chez les C.M. aboutissant à Pikine Ancien, un seul propriétaire en bidonville "déguerpi" (la totalité dans l'"extension), plusieurs "recasés" de Médina et Grand-Dakar, ayant tous, à cette époque plus de 10 ans de séjour en ville à leur actif : ces gens deviennent propriétaire à Pikine. Un locataire en bidonville (Lébou né au Cap-Vert) parvient à la propriété (B1a) mais pas l'autre (B2) : 29 ans locataire en zone irrégulière il est hébergé à Pikine par son "grand frère" / ^{dont} il surveille la parcelle B4b, né à Rufisque, donc citadin, est trop jeune (27 ans) pour avoir pu accéder à la propriété.

La propriété est la récompense d'un long cheminement dans la capitale, et l'originnaire des bidonvilles, s'il n'y était pas propriétaire (quelqu'illégale que soit la propriété) n'a que peu de chance d'obtenir une parcelle à Pikine.

2°) Pikine Loti Récent (carte 3)

Dans cette zone le schéma diffère assez peu. Nous constatons que l'existence de Pikine Ancien permet une étape supplémentaire; ainsi D4, 14 ans locataire sur le Plateau, puis 7 ans en bidonville, accède à la propriété à Pikine Loti Récent, après avoir été hébergé durant 7 ans à Pikine Ancien, par la Communauté Toucouleur. D1 et D3b sont de simples déguerpis, propriétaires en zone irrégulière, installés en 1964-65 à Lansar Familial (Pikine Loti Récent).

3°) Pikine Extension (carte 4)

Dans cette zone, dont la population est à peu près exclusivement composée de "déguerpis" des bidonvilles dakarois, les terminus des migra-

tions internes sont simples : 6 propriétaires en zone irrégulière (BAYE-GAÏNDE) deviennent 6 propriétaires de parcelle à Pikine Extension. Notons, dans les cheminements des chefs de ménage, que trois sujets ont été " hébergés" pour de longues périodes à leur arrivée à Dakar. Un chef de ménage Sarakollé (GI) a vécu en France, mais moins heureux que ses collègues militaires (2 sur 6 sont dans ce cas à Pikine Cités) et cet ancien mécanicien naviguant touche une retraite trop faible pour disposer d'une parcelle ailleurs qu'à Pikine Extension.

4°) Pikine Irrégulier (carte 5)

Pas de déguerpis dans cette zone, où les étapes migratoires des C.M., en conséquence, sont différentes de celle précédemment analysées. Quelques remarques.

a) - La finalité de ces installations à Pikine Irrégulier ne fait pas de doute : c'est l'accession à la propriété (5 propriétaires sur 6 C.M.). Pas de déguerpis parmi eux, puisqu'aucun n'était propriétaire à Dakar-Irrégulier.

b) - Pour cinq d'entre eux, le dernier domicile n'est pas Dakar, ce qui est significatif. EI, militaire en France a été locataire dans le même quartier, avant d'y être propriétaire; relativement aisé (il a investi près de 600.000 Fms CFA dans ces constructions) il préfère le caractère "rural" de ce quartier (Médina Gounass) au confort des cités. B2, longtemps hébergé à Thiaroye s'est fait céder une terre par un propriétaire Lébou. F1 et F2 (ce dernier n'est pas passé par Dakar) ont été respectivement locataire et hébergé à PIKINE ANCIEN avant d'aller acheter une terre à bâtir en zone irrégulière. F3, seule locataire des 6 est venue directement de THIES, suivant un mari qui l'a abandonnée depuis.

c) - Pour les 3 C.M. qui sont passés par Dakar, on constate la relative brièveté (contrairement au cas des C.M. des autres zones de Pikine) du séjour dakarois, souvent d'ailleurs entrecoupé de retours au pays prolongés (non mentionnés sur ces cartes). Ces quartiers sont attractifs, certes pour les resquilleurs, mais aussi pour ceux qui désirent garder un contact avec la campagne, ceux qui demeurent des ruraux exilés et souhaitent retourner au pays sur leurs vieux jours. Est-ce, en partie, pour cela, que l'on y rencontre une minorité de Toucouleurs beaucoup plus forte qu'ailleurs à Pikine ? (40 % contre 16 % à Pikine Ancien).

En complément à l'étude de ces quatre premières zones de Pikine, notons à quel point l'instabilité de l'emploi se moule sur l'instabilité ^{de résidence} au cours de ces migrations internes. La perte d'un travail se solde souvent par un déménagement et par l'émigration d'un quartier de Médina vers les bidonvilles : or 5 chefs de ménage seulement déclarent n'avoir jamais chômé.

5°) - Pikine cités (carte 6)

Une fois encore, les habitants des cités s'individualisent : pas d'anciens chômeurs parmi eux, peu de changements d'emploi. D'autre part :

a) - 5 chefs de ménages sur 6 sont originaire d'une grande ville (C6 de Dakar, CI et C4 de Saint-Louis, C5 de Bobodioulasso) ou d'un village Lébou du Cap-Vert (C3). Le sixième (C2), militaire, à fait ses "classes" urbaines en FRANCE, pendant 10 ans.

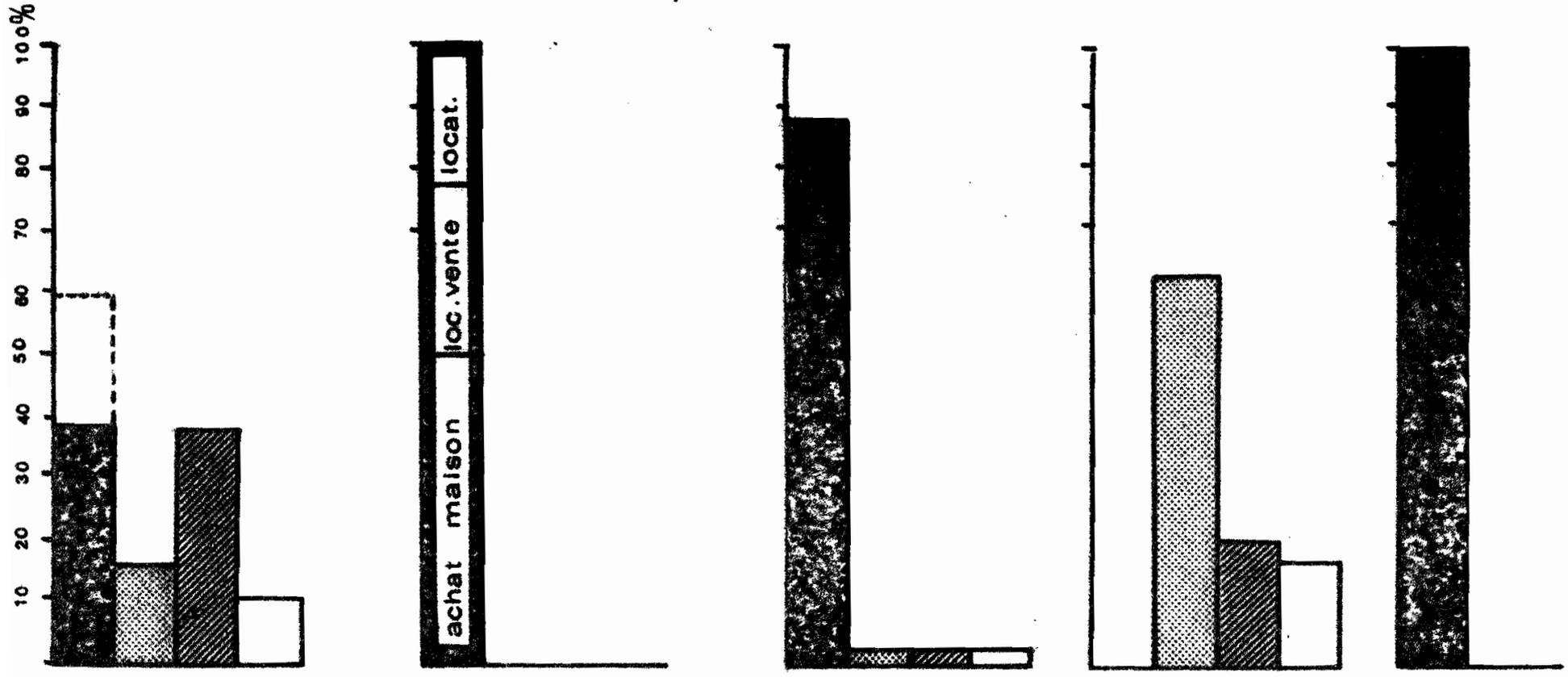
b) - On remarque la relative jeunesse des chefs de ménage (pas un seul n'est âgé de plus de 50 ans), auxquels ont été épargnés des longues tribulations migratoires.

c) - Peu de changements de domicile en effet pour les 6 C.M. des cités. C2, militaire en France puis au camp de Thiaroye est immédiatement logé à ICOTAF, tout comme C6, Dakarois de naissance, également militaire. C3, Lébou de Cambérène, propriétaire terrien et salarié quitte son village à 45 ans pour goûter au confort des cités et s'éloigner d'une grande famille exigeante. C4 et C5 (Métis), dont les pères exerçaient des professions libérales, et CI, fils d'un artisan de Saint-Louis, sont tous trois passés par Dakar, hébergés chez les leurs durant leur scolarité puis leur apprentissage (CI) ou leurs études (C4 C5); pas de purgatoire en quartier irrégulier, mais directement, grace à un métier rémunérateur, l'accès aux cités de Pikine. Sur 6 chefs de ménage : deux anciens militaires français et quatre fils de famille aisée. Aucune exception; aucun "parvenu" de la campagne ne peut s'intégrer à ce club de salariés qui peuvent payer 8.000 Frs par mois pendant cinq ans pour devenir propriétaires, ou verser 10.000 Frs de loyer mensuel. L'habitat en cités n'est pas fait pour le plus grand nombre.

ORIGINE DE L'OCCUPATION DES PARCELLES
 DANS LES 5 ZONES DE PIKINE (AVRIL 1971)

n°8

■ PERMIS D'OCCUPER SIMPLE



PKA

PKC

PKL

PKI

PKE

- ACHAT DE LA PARCELLE
- ACHAT PARCELLE + MAISON
- DON, HERITAGE, SQUATTING

Chapitre II/ MODALITES D'INSTALLATION ET PROBLEMES

FONCIERS.-

I) L'Occupation des parcelles .

Sur le graphique n° 8, on lit l'origine de l'occupation des parcelles pour les " propriétaires " de notre échantillon B.400(en pourcentage). Les différences sont importantes entre les cinq grands quartiers de Pikine, ce qui confirme la nécessité de notre division en " zones ". Pour les trois ensembles de " déguerpis " de générations différentes (Pikine Extension, Pikine Loti Récent, Pikine Ancien), l'évolution est nette.

- A) A Pikine Extension, quartier récent exclusivement peuplé de déguerpis des bidonvilles Dakarois, 100 % des propriétaires, titulaires d'un permis d'occuper, n'ont rien déboursé pour s'installer.
- B) A Pikine Loti Récent, un peu plus ancien, la grande majorité des propriétaires sont encore des " déguerpis ", mais une partie d'entre eux ont acquit des parcelles par héritage, achat d'une concession mise en valeur, mais aussi (ce qui est interdit) par achat de la parcelle nue. C'est dans ce quartier assez neuf, la première victoire du droit " populaire " contre le droit National, le début de la spéculation sur le terrain.
- C) A Pikine Ancien, enfin l'évolution est plus ancienne et nous présente la situation qui sera celle de Pikine Extension dans une dizaine d'années, 38 % seulement des propriétaires sont titulaires d'un permis d'occuper simple : ce sont les anciens " déguerpis " de la Médina. Les pointillés de la première colonne figurent le nombre total de titulaires d'un permis 59 % - obtenu par don, héritage, ou achat d'une parcelle bâtie : 21 % des " propriétaires " parmi les 62 % de non déguerpis ont donc vu leur situation régularisée. Au total, 41 % des propriétaires de Pikine Ancien ne sont pas en possession du permis d'occuper, victimes consentantes de la spéculation, de la vente fréquente, par les anciens déguerpis, de la moitié de leur parcelle à de nouveaux arrivants. Cette déviation de la parcelle d'origine devient une règle générale, et les sanctions de la part des Pouvoirs publics sont difficiles à appliquer : ces contrats de vente sont oraux, et la famille récemment installée se dit " hébergée " en face de l'inspecteur de l'Urbanisme. La réduction de la surface des parcelles attribuées à Pikine Extension de 180-210 m² à Pikine Ancien, à 150 M²) sera un moyen de lutter contre ces pratiques.

Notons pourtant que les transactions portant sur les parcelles bâties (38 %) sont plus nombreuses que celles concernant les parcelles nues (16 %).

- D) Ce dernier point n'est pas le fait de Pikine Irregulier, où, par nature même du quartier, il n'y a pas d'autorisation possible. Ici tout se règle entre les aspirants - propriétaires et les possesseurs coutumiers du sol : Lébus des villages limitrophes, Thiaroye Kao, Thiaroye sur Mer, Yeumbeul. Certains Pikinois ont acheté des parcelles toutes bâties (20 %), la grande majorité ont fait l'acquisition de leur terre, (70 %); d'autres, manoeuvres agricoles des propriétaires Lébou, ou locataires de terre a cultiver des " niayes " se sont vu attribuer gratuitement une terre (1); d'autres, enfin se sont installés dans rien demander à personne, comblant les vides de la frange pionnière (Médina-Gounass). Trait intéressant, cette occupation de l'espace n'a rien de désordonné, et sous l'impulsion des " caciques " des quartiers irréguliers, tente (angles droits en moins) de reproduire le plan orthogonal de Pikine Ancien. Dans le plan de cette zone, on retrouve le cadre de l'ilot, mais aussi celui de la parcelle, à peine supérieure en surface à son homologue des quartiers Réguliers. L'unité " parcelle " est entrée dans les moeurs ; des Lébus d'abord, pour lesquels un simple champ peut donner plusieurs parcelles à 20.000 Fcs l'une, des immigrants Pikinois aussi, qui ont renoncé (sauf sur les marges extrêmes de Médina-Gounass) au vaste "carré" wolof traditionnel. Cette mesure dans l'occupation de l'espace est aussi imposée aux leurs par les chefs des irréguliers, dans l'espoir d'une régularisation possible de leurs quartiers, cette planification naturelle équivalant pour eux à un certificat de bonne conduite.
- E) A Pikine Cités, enfin, aucun problème de cet ordre : toutes les maisons sont payées, enregistrées, tous les propriétaires sont titulaires d'un permis.

II) Variations géographique des prix.

A) Le prix des parcelles nues.

Les transactions sur les parcelles sont si bien entrées dans les moeurs, malgré leur caractère illégal, que les propriétaires n'ont eu aucune répugnance à répondre à nos questions. En fait, les variations entre zones et dans le temps ne sont pas très importantes.

(1) Rejoignant ainsi le droit traditionnel africain : "la terre à celui qui la cultive".

1°) A Pikine Ancien, de 8. 000 Frs, pour une demi-parcelle avant 1960 les prix montent à 25 - 40.000 après 1965. Pour une parcelle entière de 30 à 60.000 Frs. Mais le long de Tali Bou Mak, la grande artère commerçante, après 1965, les prix peuvent atteindre 50. à 75.000 Frs.

2°) A Pikine Loti Récent, le prix de la parcelle entière semble s'élever à 35 - 40.000 Frs environ.

3°) A Pikine Irrégulier, grande zone de transaction, il semble que le prix du terrain ait été surestimé par les enquêteurs de l'ENEA (1). D'autre part les extensions irrégulières de Médina Gounass semblent moins "côtées". Voici les chiffres des 33 transactions sur parcelles nues étudiées.

Tableau 6 : Prix des parcelles nues à Pikine Irrégulier

Quartiers	Wahinane, Djidda	Médina Gounass
Prix	Mouzdalifa	
Moins de 10.000 Frs	1	3
10 - 15.000	7	8
16 - 20.000	4	4
21 - 25.000	2	1
26 - 35.000	3	0
T O T A U X	17	16

Notons aussi que la parcelle la plus coûteuse (33.000 Frs) est aussi la plus vaste (430 M2).

B) Le montant des loyers.

En ce qui concerne les loyers, notre échantillon est assez large, puisque, outre sur les chefs de ménage locataires, nous avons recueilli des renseignements sur les gens payant loyers dans les parcelles des propriétaires enquêtés.

Excluons encore les cités, où la location d'une parcelle bâtie atteint 10.000 Frs, celle d'une pièce en dur, plus de 2.000 Frs. Les Résultats sont les suivants :

(1) Collège d'aménagement du Territoire : " Notes sur l'habitat urbain " E.N.E.A. 1967.

Tableau 7 : Montant des loyers à PIKINE (1 pièce)

Nature des pièces Prix du loyer	BOIS			DUR			TOTAUX	
	moins de 500	750 à 500Fr	750 à 1000Fr	moins de 1 000 Fr	1000 à 1499Fr	1500 à 2000 Fr		+ de 2000 Fr
Quartiers								
Pikine Ancien	1	4	12	0	16	22	0	55
Tali Bou Mak		1	6	0	4	3	4	18
Pikine Loti Récent		2	5	3	8	3	0	21
Pikine Extension	2	8		2	4	0	0	16
Pikine Irrg. Ancien	1	17		2	12			32
Médina Gounass	3	6		6	5			20
T O T A U X	7	38	23	13	49	28	4	162

Ce tableau confirme la répartition géographique entrevue dans notre étude du prix des parcelles :

- Pikine ancien est la zone la plus recherchée, donc la plus chère, la voie commerçante de Tali Bou Mak surtout où certains loyers de pièces en " dur " dépassent 2 000 Frs (pas moins qu'à Médina Dakar). Le long de cette rue, une boutique se loue fréquemment 8 à 10.000 Frs (sans l'eau courante) : un commerçant Libanais loue 17.000^{Fr} sa boutique et une case en dur attenante de 3 pièces. Pikine Loti Récent a également une bonne côte, quoi qu'inférieure à celle de Pikine ancien (3 loyers à moins de 1.000 Frs pour une pièce en dur), une boutique (sans électricité il est vrai) ne s'y loue que 2 à 3.000 Frs. Ces deux zones ont des avantages de situation : proximité des voies goudronnées, des marchés, grands bazars intégrés et dispensaires, desserte assurée par les cars de la R.T.S.

A peine moins chère est la zone des quartiers irréguliers anciens de Pikine (Wahinane, Djidda, Mouzdalifa) : 1 seul loyer pour une pièce en bois inférieur à 500 Fr, 2 inférieurs à 1.000 Fr pour une pièce en dur. La encore, la proximité des grands axes est déterminante.

Pikine Extension, et plus encore Médina-Gounass, sont peu recherchés par les locataires : les loyers y sont plus bas qu'ailleurs. A Médina Gounass, absence totale de voies carrossables et longue distance du centre de Pikine, à Pikine Extension, éloignement aussi et trop rares haltes des autobus et des " Cars Rapides ". Un point qui compte énormément : la course Dakar-Pikine Ancien (route des Niayes) coûte 25 Fr, mais coûte 15 Fr supplémentaires jusqu'à Pikine-extension. Notons ici que le Marché en projet à l'extension ne pourra prospérer tant que durera cet état de fait.

CONCLUSION

En conclusion de cette première partie, nous pouvons retenir les faits suivants :

1°) - Pikine, bloc uniforme de " déguerpis " en 1952-58, devient une ville double en 1958-62 (constructions des Cités), et présente de nos jours un assemblage d'au moins 5 zones, bien différenciées : par le mode d'installation de leurs habitants, les statuts fonciers de leurs chefs de ménage, par la valeur de leur situation géographique (donc le prix du terrain) et, nous le verrons, par la nature des constructions qu'elles portent.

2°) L'évolution de la ville, donc son " mûrissement", entraîne l'apparition de la spéculation, et d'un droit " naturel " qui se sur-impose au droit national. A la lumière de ce droit foncier " populaire " dont nous avons montré l'existence, citons quelques passages de la " Décision du lotissement de Pikine " Arrêté n° 2352/ SDE du 23 Avril 1952 (.J.O. du Sénégal).

" Le droit d'occupation est :

- personnel : le bénéficiaire du permis ne peut, ni sous-louer, ni céder son droit d'occupation sous peine de nullité de la convention intervenue et de reprise immédiatement du lot sans compensation.
- conditionnel : un délai d'un mois est accordé au bénéficiaire pour occuper effectivement le lot. Un délai de deux mois lui est accordé pour mettre son lot en valeur. "

En fait les ventes de demi-parcelles sont courantes, et les délais de mise en valeur ont été portés à un an; d'ailleurs toute vérification est délicate, un simple tas de brique dans la parcelle suffisant à prouver l'intention de mise en valeur. " Dans le cas de renonciation à son

droit d'occupation, le titulaire du permis pourra céder ses installations au nouveau preneur admis par l'administration, moyennement un prix représentant uniquement leur valeur, sans aucune majoration résultant du droit d'occupation du terrain ".

A Pikine Ancien, d'après nos données, les transactions de ce genre concernant des bâtiments en bois (60.000 Frs de valeur au maximum) coûtent au nouvel occupant entre 80 et 140.000 Frs : la parcelle elle-même n'est donc pas toujours transmise gratuitement.

" Toutefois, il pourra être délivré au chef de famille autant de parcelles que nécessitera l'installation de sa famille. La contenance de chaque parcelle sera déterminée suivant les besoins réels du requérant".

Ce dernier paragraphe, astucieusement interprété, permet une liberté de manoeuvre assez grande :

- pour les reventes cachées : des chefs de ménage se disant " hébergés " et "gardiens de parcelle " ont payé leur droit d'installation au propriétaire cumulant, mais se gardent bien de l'avouer.

- pour s'assurer des bénéficiaires locatifs : une femme ou un fils, installés de droit sur une parcelle bâtie, et occupant une chambre, collectent les revenus des autres pièces louées.

Deuxième Partie

A partir de l'exemple de PIKINE :

SCHEMA D'EVOLUTION D'UNE BANLIEUE DE DEGUERPIS

A TRAVERS L'EXEMPLE PIKINOIS : SCHEMA D'EVOLUTION
D'UNE BANLIEUE DE DEGUERPIS.-

I) DONNEES GENERALES.

A) La croissance, dans l'espace de Pikine et de la " conurbation " Pikinoise (carte 3) de 1952 à nos jours

1°) En 1952 (Mission photographique Dakar 1/50.000 1952)

Pikine n'existe pas encore, mais les travaux de nivellement ont commencé sur l'emplacement de Pikine Ancien. L'usine ICOTAF est déjà implanté. Les villages Lébous de Thiaroye-Kao et de Yeumbeul sont les seuls lieux habités, l'habitat y est exclusivement traditionnel ("carrés" Lébous en paille)

2°) En 1958 (Mission IGN AOF 116 150 1958)

Pikine Ancien est pratiquement tout occupé jusqu'à la route des niayes. La construction des cités a commencé (Cité Pepinière, ICOTAF I). Le quartier Irrégulier de Wahinane se peuple déjà. A Thiaroye et Yeumbeul pas d'accroissement notable de surface; on constate néanmoins l'apparition de constructions en dur.

3°) En 1960-61 (Mission IGN AO-390 50 1960-61)

Peu de changements importants sinon l'achèvement des Cités ICOTAF et le peuplement du quartier Irrégulier de Wahinane. Au nord est le front des constructions progresse sur l'emplacement actuel de Pikine Loti Recent (quartier Touba Pikine), au delà de la route des Niayes. A partir de Thiaroye des " carrés " isolés d'irreguliers essaient autour des cuvettes de culture : les lebous commencent à concéder des terres aux déguerpis de Dakar. A Thiaroye même et à Yeumbeul, on assiste à un "boom" de la construction en dur, et à une densification de l'habitat.

4°) En 1963-64 (Mission AO 574-60 1963-64)

Pikine Ancien évolue peu, mais deux changements notables apparaissent

- Au Nord Est, Pikine Loti Récent au delà de la route des Niayes s'achève.

- On assiste surtout à la poussée des Irréguliers : à Djidda et Mouzdalifa, mais aussi au Sud de Wahinane, au dela de la voie ferrée Dakar-Niger. L'axe de croissance de la ville se situe donc vers le Nord-Est; bloqués partout ailleurs par la présence de terrains enregistrés au cadastre, les Irréguliers s'entendent avec les Lébou des terroirs de Thiaroye et Yeumbeul.

5°) En 1966-67 (Mission 66-67 AO 786-100)

Ces tendances se renforcent, (croissance Irrégulière au Nord Est), mais les autorités réagissent en créant les Extensions.

- Les Irréguliers progressent partout (1). Au delà de la voie ferrée le quartier de Dahrou Rahman s'accroît, et, accolé à la caserne de Thiaroye, un quartier irrégulier est créé et progresse vers le Sud. Djidda et Mouzdalifa ont fait leur plein et le nouveau quartier de Médina Gounass progresse vers le Nord-Est. Thiaroye ne s'individualise plus qu'assez mal, cerné par les Irréguliers qui ont comblé toutes les surfaces libres : dès lors la "conurbation" Pikinoise englobe le village lébou. Yeumbeul reste séparé de l'ensemble.

- Vers le Nord c'est le début de Pikine Extension, encore très peu densément occupé.

6°) En 1968-69 (Mission 68-69 AO 816 150)

- Progression des Irréguliers partout, Thiaroye est absorbé par l'urbanisation spontanée.

- Le premier gros bloc des Extensions est peuplé, après que l'on ait comblé la moitié de la niaye almany. D'autres périmètres sont préparés de part et d'autre : H.L.M. à l'Ouest, blocs de " parcelles assignées " à l'Est.

7°) En 1970-71 (Mission 70 AO 879 50)

- L'essor des Irréguliers vers le Nord Est semble stoppé cette zone ne fait que se densifier ; vers l'Est la frange irrégulière progresse et commence à absorber Yeumbeul.

- La croissance des Extensions se poursuit : Première tranche des constructions H.L.M. d'un côté, vaste carré de peuplement de l'autre.

(1) Conséquences de la loi sur le Domaine National.

B) La densification interne, choix d'une méthode.

Plus difficile, mais intéressante, dans l'analyse de l'évolution de Pikine, est l'étude de l'augmentation des densités dans le temps : densités humaines, densités de l'habitat et aussi transformations de l'habitat. Comment se peuple et se bâtit un quartier ? (1).

En l'absence de documents portants sur le même échantillon (les données existantes ne fournissent d'ailleurs que des chiffres globaux de croissance démographique sur Pikine) nous utiliserons une méthode comparative à partir du fichier démographique ORSTOM (IKO3 1970) où sont mentionnées les dates d'arrivée des Pikinois, et les missions de photographies aériennes disponibles couvrant notre secteur (1958-61-63-66-68-70). Quelques "Ilots-tests" ont été choisis (Ilots A et B à Pikine Ancien, C à Pikine Cités, D à Pikine Loti Récent, E.F. et 610 à Pikine Irrégulier, G et H à Pikine Extension, ils totalisent actuellement la population de 1099 habitants, ce qui est insuffisant pour qu'ils soient représentatifs; ce sondage ne prétend être qu'indicatif et explicatif. Ajoutons que les dates d'arrivée déclarées sont sans doute sujettes à caution.

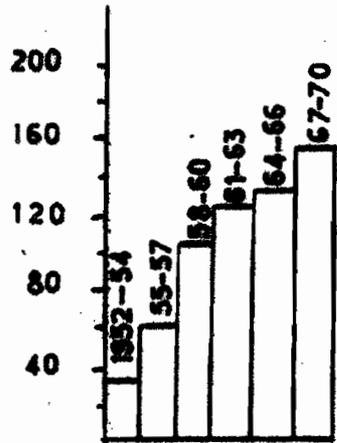
A ces importantes réserves près, nous disposons donc, pour nos 9 Ilôts, d'un chiffre approximatif de croissance démographique (avec, de plus, l'origine des arrivants et le statut foncier des chefs de ménage) et de plans très précis de l'évolution des constructions qu'ils portent, à époques différentes (densification et changements dans la nature des matériaux de constructions, cases inachevées etc...). En troisième partie (Documents annexes) il sera également donné les plans de 31 parcelles, choisies dans ces ilôts, et les coordonnées des chefs de ménage qui les occupent (déjà concernés dans les cartes de migrations internes dont l'analyse précède ce chapitre). Nous espérons que l'intensivité de l'étude de ce petit échantillon, compensera un peu le manque d'ampleur de notre sondage.

(1) Des résultats beaucoup plus complets seront fournis ultérieurement après l'analyse précise de toutes les missions de photographies aériennes couvrant PIKINE, puis l'élaboration de cartes de densité de l'habitat (coefficients de surface bâties) à différentes époques, après découpage de l'ensemble en zones de densités homogènes. Dans ce rapport nous ne donnerons (troisième partie) que les densités actuelles.

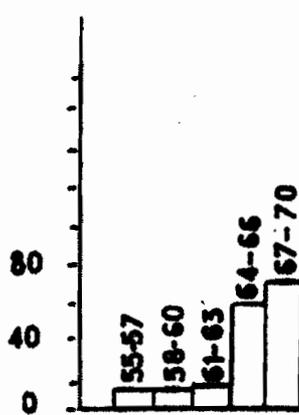
PIKINE ANCIEN et
PIKINE CITES

PIKINE IRREGULIERS

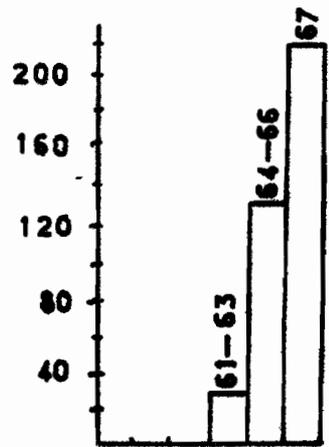
PIKINE LOTI RECENT et
PIKINE EXTENSIONS



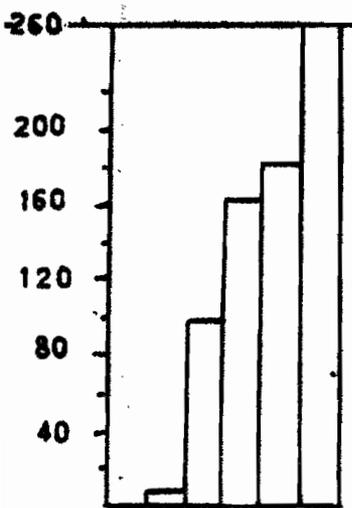
Ilot A.



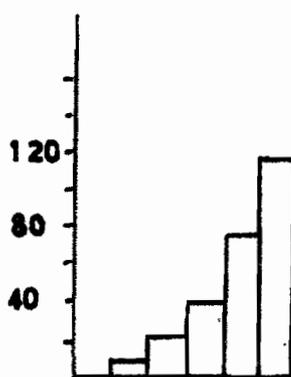
Ilot E.



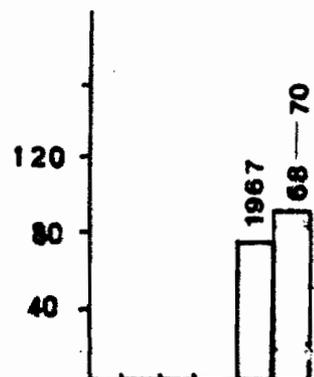
Ilot D.



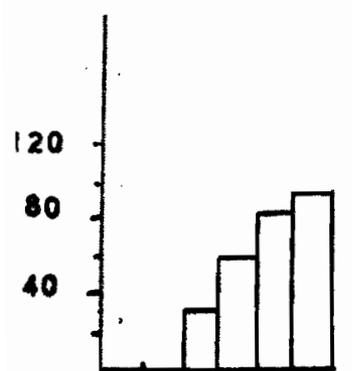
Ilot B.



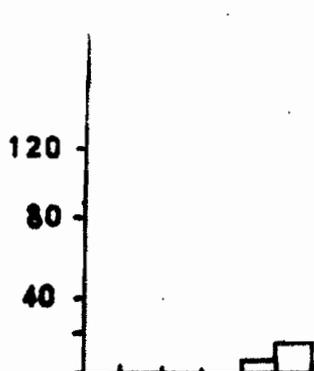
Ilot F.



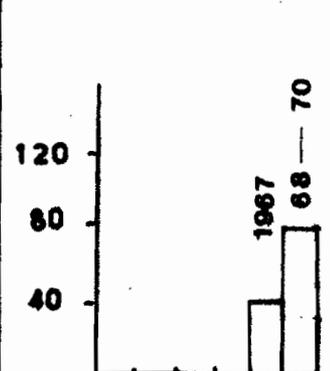
Ilot G.



Ilot C.



Ilot 610.



Ilot H.

Tableau 8: LE PEUPEMENT DES ILOTS A-B-C-D-E-F-G-H-610 (IKO3 1970)

ILOT A (PIKINE ANCIEN)

DATES	LIEUX D'ORIGINE			STATUTS DES C.M.			TOTAL Hab.
	Dakar	Pikine	Ailleurs	Propriét.	Loe.	Hab.	
1952 - 54	33			6		2	33
55 - 57	27			1	1	1	60
58 - 60	29		15	3	1	2	104
61 - 63	20			1	1		124
64 - 66			10	1		1	134
67 - 70	7		14		3	1	155
T O T A U X	116		34	12	6	7	155

ILOT B (PIKINE ANCIEN)

1955 - 57	9			1			9
58 - 60	44		42	6		4	95
61 - 63	66			6		1	161
64 - 66	19		1	1	1	1	181
67 - 70	26	6	45	2	10	3	258
T O T A U X	164	6	88	16	11	9	258

ILOT C (PIKINE CITES)

1958 - 60	34			2	1	1	34
61 - 63	15		10	2	2		59
64 - 66	15		8	1		2	82
67 - 70			12			1	94
T O T A U X	64		30	5	3	4	94

ILOT D (PIKINE LOTI RECENT)

- 41 -

1958 - 60		4		1			4
61 - 63	24			3			28
64 - 66	105		1	10		3	134
67 - 70	37	6	42	2	15	3	219
T O T A U X	166	10	43	16	15	6	219

ILOT E (PIKINE IRREGULIERS)

	LIEUX D'ORIGINE			STATUTS DES C.M.			TOTAL hab.
	Dakar	Pikine	Ailleurs	Propriét.	Loc.	Heb.	
1955 - 57	6		5	2			11
58 - 60							
61 - 63			1		1		12
64 - 66	32		14	6	1	2	58
67 - 70	2		11	3	1		71
T O T A U X	40		31	11	3	2	71

ILOT F (PIKINE IRREGULIERS)

1955 - 57	8			1			8
58 - 60	7		7	3			22
61 - 63	15		3	3			40
64 - 66	26		10	7		1	76
67 - 70	15		27	3	2	8	118
T O T A U X	71		47	17	2	9	118

ILOT 610 (MEDINA GOUNASS)

1964 - 66	6			1			6
67 - 70	4	2	2	2		1	8
T O T A U X	10	2	2	3		1	14

ILOT G (PIKINE EXTENSION)

av. 1968	78			12	3	5	78
1968 - 50	11		3	3	1	1	14
T O T A U X	89		3	15	4	6	92

ILOT H (PIKINE EXTENSION)

avant 1968	41		0	5	0	1	41
1968 - 70	33		4	6	2	1	37
T O T A U X	74		4	11	2	2	78

II ETUDE DES ILOTS-TESTS-EVOLUTION INTERNE DE PIKINE.

Les Ilots choisis se situent dans les grandes zones de Pikine : 2 à Pikine Ancien, 1 à Pikine Cité, 1 à Pikine Loti Récent, 3 à Pikine Irrégulier (dont 1 dans la frange pionnière de Medina Gounass), 2 enfin dans Pikine Extension (1).

Six grandes zones donc, mais trois ensembles de nature et d'évolution différente.

1) Les zones de " déguerpis ". En étudiant tour à tour Pikine Extension, Pikine Loti Récent, puis Pikine Ancien, nous ne respectons pas l'ordre chronologique, mais l'ordre logique; Pikine Extension actuel, c'est Pikine Ancien des années 1955-60.

2) La zone des cités. Nous verrons l'évolution rationnelle au schéma simple, de quartiers où le peuplement est volontaire.

3) Pikine Irregulier. Nous suivrons l'évolution naturelle d'un quartier africain spontané que ses habitants ont créé eux-mêmes, sans autorisation donc sans soutien de la part des pouvoirs publics, où le mode de peuplement est, là aussi, volontaire.

A) PEUPEMENT DES QUARTIERS DE DEGUERPIS.

I) L'arrivée brutale des déguerpis Dakarois : Pikine Extension.

a) L'arrivée à Pikine.

En Juin 1967, la vaste zone située au Nord Est de Pikine est prête pour accueillir les déguerpis des Bidonvilles Dakarois. Les îlots ont été dessinés, les parcelles (150 m² au lieu de 200 m² à Pikine ancien, pour éviter une future revente de demi-parcelles) ont été attribuées au chefs de famille, le terrain est aplani, les bornes-fontaines installées.

A Dakar, les chefs de quartiers irréguliers ont été chargé de préparer et de discipliner l'exode. Les cases en " bidon " sont destinée à la destruction, mais les cases de bois sont soigneusement démontées, planche par planche et les clous récupérés. Ces cases, nullement traditionnelles, au faible prix de revient (moins de 50.000 Frs) reproduisent le modèle de 1916, suggéré par l'Administration coloniale sur les terrains du " nouveau village de Medina à Dakar ", en moins élaboré (pas de toiture en tuile notamment). Citons (p. 32) les auteurs de l'étude concernant l'habitat urbain dans les quartiers irréguliers de Dakar et Pikine (2).

(1) Dans la zone couverte par la mission aérienne de 1970-71

(2) E.N.E.A. 1967 " Notes sur l'habitat urbain " vol. I.

" .. mais il est douteux que ces logements en bois soient des bâtiments originaux. La forme vient probablement de l'armée, copiée un peu partout dans les colonies, dont on trouve certaines ressemblances même avec des petites fermes du Brésil, construites par des colons qui reproduisaient des formes qu'ils connaissaient au Portugal."

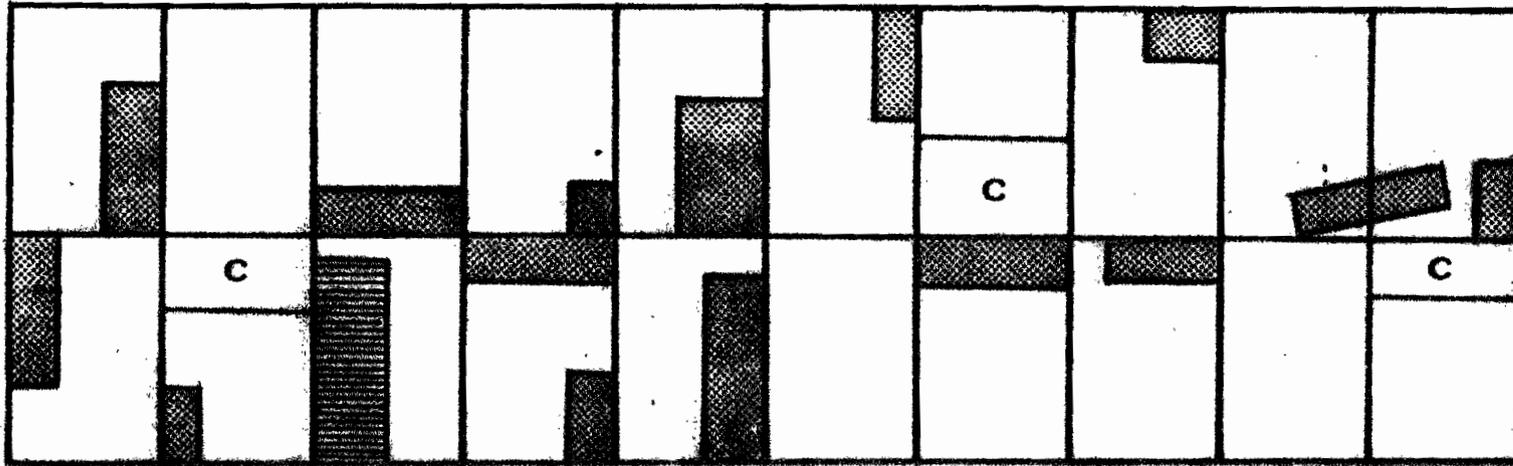
Cette case nous la retrouverons à Pikine (voir les plans de parcelle on troisième partie): 3 pièces alignées précédées d'une veranda et flanquées de deux petits " debarras " ou chambrettes.

Le déguerpissement se fait très rapidement grâce aux camions de l'armée mais aussi aux voitures à bras : en l'espace d'une journée la transplantation se fait. Les cases en bois sont remontées à Pikine extension, les parcelles une fois repérées par leurs propriétaires. Le chef de quartier (et ses vigiles) apaise les querelles et règle d'urgence et de manière expéditive les litiges fonciers qui ne manquent pas de se présenter.

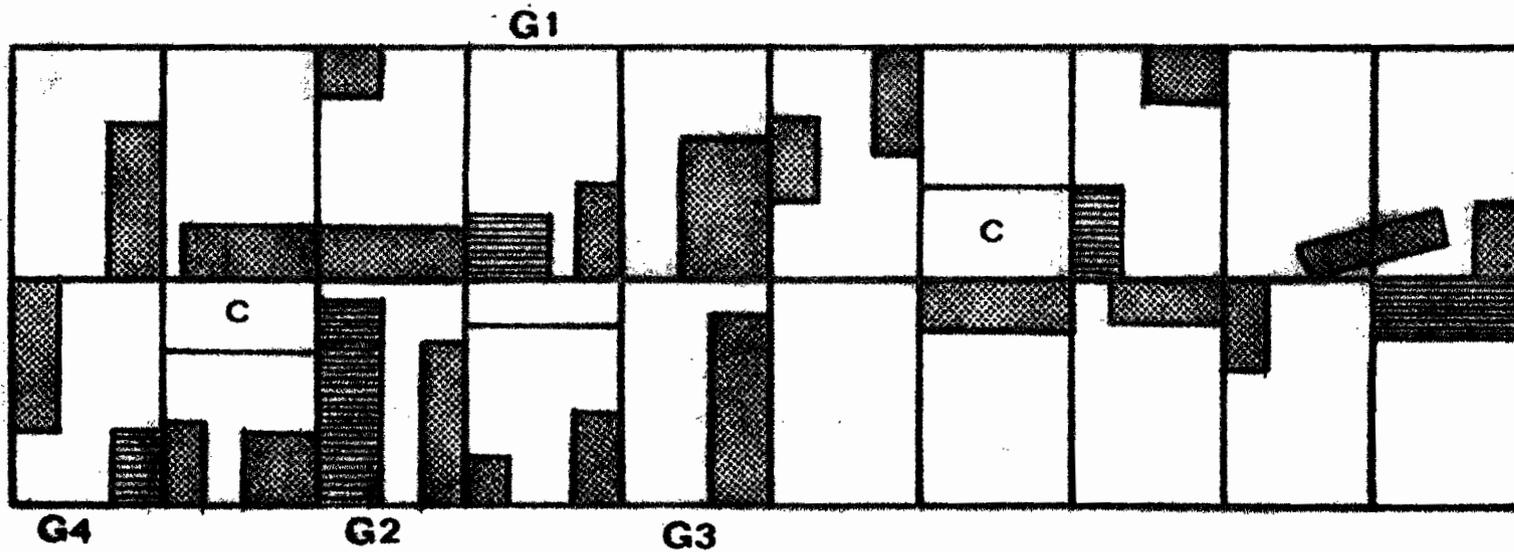
En moins d'un mois, la vie va s'organiser, les travailleurs s'habituer à leurs migrations quotidiennes. Le chef de quartier qui a guidé les siens a un rôle déterminant dans la bonne marche de l'installation : il est l'arbitre suprême, la boîte aux lettres pour tous, celui qui héberge et nourrit les retardataires, qui apaise les traumatismes causés par ce brutal changement. Quatre ans plus tard, nous avons pu faire la différence entre un quartier doté d'un chef à la forte personnalité et un autre moins favorisé sur ce plan : psychologiquement, cela se ressentait chez les habitants, foi en l'avenir et sentiment d'intégration à la vie de Pikine chez les uns, mentalité de "déplacés" et même d'"irréguliers" chez les autres. Ce fait devrait être reconnu lors des très prochaines opérations de déguerpissement : c'est avec un chef de quartier choisi qu'il faut traiter officiellement, c'est à lui qu'il faut confier temporairement les pleins pouvoirs.

b) Un quartier naissant.

L'évolution est trop récente pour être significative. Pikine Extension est un pur quartier de déguerpis de Dakar. Considérons les Ilots G et H. Dans l'un et l'autre, les habitants sont originaires de Dakar à 90 %, les chefs de ménage sont aussi des chefs de parcelle propriétaires. L'un et l'autre sont encore peu densément occupés, la surface bâtie, le nombre d'habitants y sont faibles, le pourcentage de cases en "dur" y est restreint.



1968-69



1970-71

G1

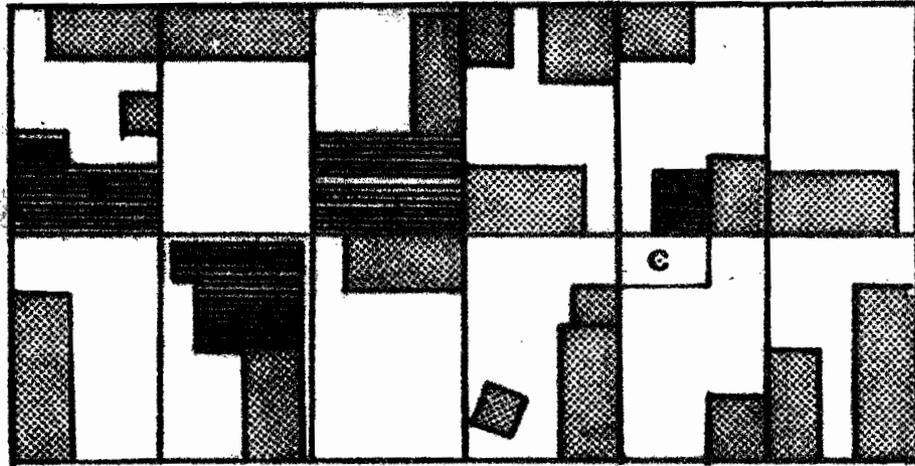
G4

G2

G3

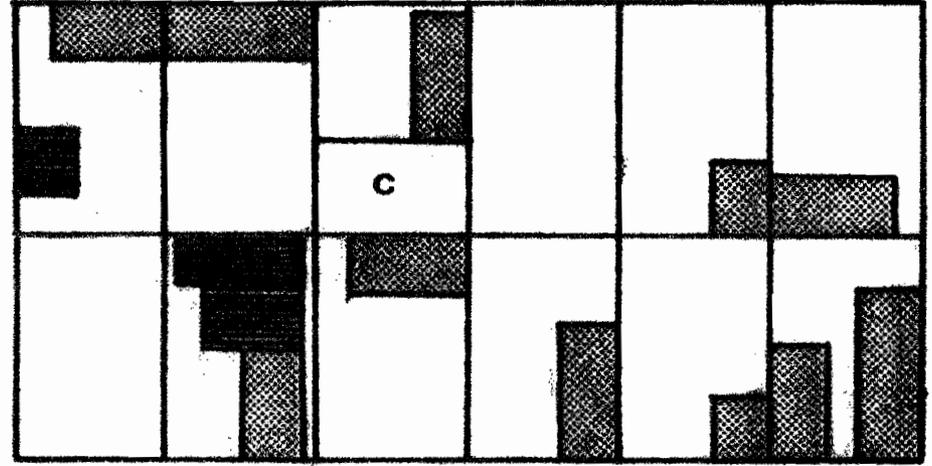
echelle 1 / 500

H1



H2

1970 — 1971



1968 — 1969

lors

Dans l'un (G) on note les arrivées massives du déguerpissement proprement dit (avant 1968), dans l'autre (H) les arrivées se font en deux temps (av. 1968, 1968-70). Mais ~~aux deux époques~~ le style de peuplement est le même : les locataires et hébergés ne sont pas plus nombreux à arriver dans la seconde période de peuplement : ces ilots n'ont pas encore fait leur plein et le phénomène locatif n'apparaît pas encore. Les plans des deux ilots, en 1968 et 1970 nous montre la progression des constructions.

- Dans l'ilot G 1968, les déguerpis ont simplement transplanté les cases en bois des quartiers irréguliers de Dakar qui leur appartenaient ou qu'ils ont achetées en pièces détachées. Ils les ont installées dans les coins de leur parcelle, sans aucune orientation préférentielle. Un seul (G2) a pu édifier une maison en dur, encore inachevée, mais habitée, trois autres cases de ce type sont en construction : cases plus spacieuses que celles en bois, simple alignement de trois ou quatre pièces.

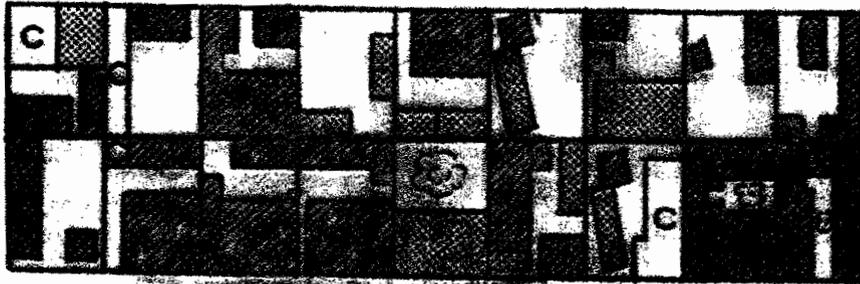
- En 1970 - 71, on note une densification de l'habitat sans qu'il y ait eu forte augmentation de population. Entassés dans quelques pièces à leur arrivée, les déguerpis agrandissent l'espace habitable (mais, nous le verrons, Pikine Extension reste le quartier où le rapport nombre d'habitants/pièces disponibles est le plus défavorable). Ces constructions nouvelles sont encore en bois, quelques unes en dur. Les deux cases, en construction en 1968, sont toujours inachevées en 1970-71 : la case en dur s'élève lentement (2 ou 3 ans en moyenne), une rentrée d'argent signifie un mur supplémentaire ; Outre la densité encore faible de l'habitat, on peut noter, dans cet îlot récent, le nombre réduit d'habitants par parcelle occupée (moyenne : 5,4).

- Dans l'ilot H, l'évolution est à peu près la même : quelques variantes pourtant.

- Le peuplement s'est fait en deux temps, la période 1968-70 apportant même un effectif d'immigrants supérieur à la précédente. Sur les croquis tirés des photographies aériennes cela se traduit par une densification plus rapide de l'habitat (13 batisses en 1968, 22 en 1970-71). Les cases en "dur" restent encore exceptionnelles et sont toujours les plus spacieuses : leur forme trapus se distingue de celle, allongée, des cases en bois.

- Cet îlot, plus petit fait son "plein" plus rapidement que le précédent (déjà 78 hab. et 6,5 hab/parcelle).

D1

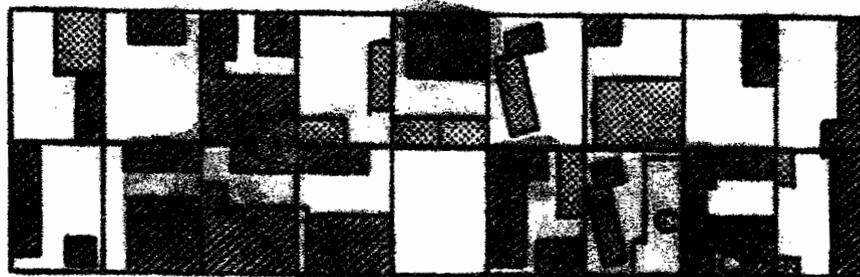


1970-71

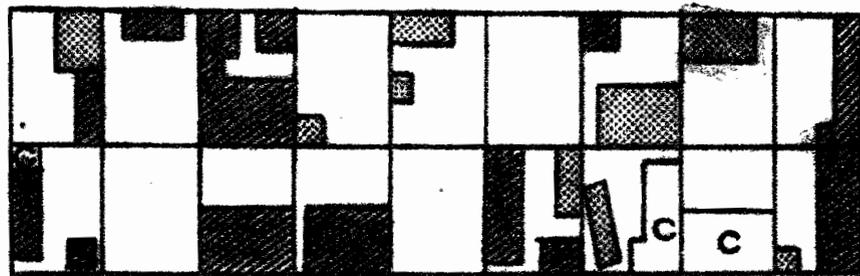
D2

D3

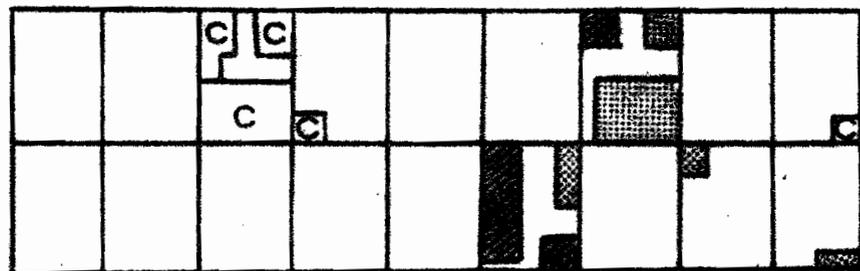
D4



1966-67



1963-64



1960-61

2) " Mûrissement " rapide de Pikine Loti Récent.

L'îlot D, que nous avons choisi, se situe non dans les quartiers neufs de Pikine Loti Récent, mais dans le quartier plus ancien de Touba Pikine (1960). Pas de déguerpissement massif ici; ne s'installaient que les déguerpis qui le voulaient bien : cette zone était alors la frange urbaine pionnière de Pikine, à l'Est de la route des Niayes. Beaucoup de propriétaires de parcelle préféraient demeurer locataires ailleurs, plus près des marchés et des voies de communications. 32 habitants seulement se sont installés avant 1963. L'arrivée massive des dakarois et des propriétaires se situe en 1964-66. Après 1967, les nouveaux arrivants sont en partie des non Dakarois et des locataires (arrivée de 15 locataires, mais de deux propriétaires seulement (1)).

Donc dès 1966, l'îlot est déjà bien peuplé, les propriétaires réticents se sont installés : ils peuvent désormais accueillir des hebergés et des locataires.

Cette "histoire " de l'îlot se vérifie d'ailleurs par l'analyse de la photographie aérienne.

- En 1960-61, le peuplement vient de commencer prudemment. Pas d'afflux brutal de "déguerpis" comme à Pikine Extension, ou même, autrefois à Pikine Ancien, d'où une certaine originalité du mode d'installation : forte proportion, dès le début, de cases en "dur" (donc définitives) achevées ou en construction. C'est la différence principale avec Pikine Extension (phase obligatoire des cases en bois) et aussi avec Pikine Ancien, où, nous le verrons, on relève, à l'arrivée des déguerpis, une période où les cases traditionnelles en paille dominent.

- En 1963-64, la densification de l'habitat s'est poursuivie à un rythme assez lent. Le pourcentage de maisons en dur est toujours très fort.

- En 1966-67, les arrivées massives ont entraîné un "boom" de la construction : cases en " dur ", mais aussi cases en bois pour propriétaires peu fortunés. Le pourcentage de surface bâtie est déjà fort et changera assez peu.

- En 1970-71, enfin, quelques constructions nouvelles dans des parcelles déjà bâties, destinées à loger les nouveaux arrivants locataires. L'apparition du phénomène locatif est signe de l'achèvement de l'évolution : l'îlot a fait son plein, et commence même à être surpeuplé (12 habitants par parcelle habitée, ce qui est supérieur à nos moyennes pour Pikine Loti Récent : 8,7 hab/parcelle).

(1) En partie aussi des gens de PIKINE ANCIEN.

3) La plus longue évolution de Pikine Ancien.

a) L'Ilot A

Cette ilot se situe au coeur de Pikine, dans le quartier, "Gazelle", l'un des plus anciennement créé (dés 1952, date de fondation de Pikine). Son rythme de croissance est beaucoup moins rapide que celui de l'ilôt précédent, mais dés 1964 sa population est à peu près fixée. Situé dans un quartier très côté de Pikine (il longe l'avenue commerçante de Tali bou Mak) c'est un fief de vieux citadins fiers d'avoir été des précurseurs et d'avoir (seuls dans tout Pikine) construit à leurs frais la borne-fontaine particulière de l'ilôt, après collecte de leur chef de quartier; ce "civisme" municipal et l'ancienneté de l'occupation explique leur refus d'accepter de nouveaux arrivants. Ce malthusianisme et l'honnêteté du délégué de quartier qui refuse tout compromis avec les spéculateurs (pas de partage en demi-parcelles) sont les causes de la faible densité de ce vieil ilot (7,8 hab par parcelle).

Les croquis tirés des photographies aériennes, nous renseignent sur la croissance du premier Pikine (Ouest de Pikine Ancien).

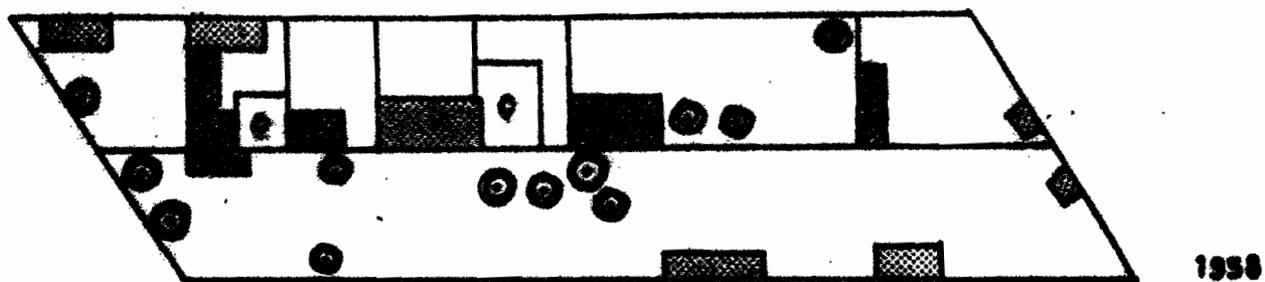
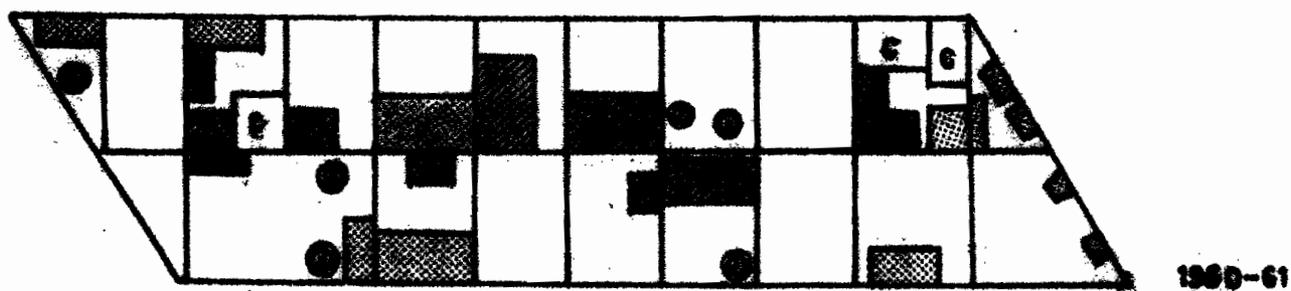
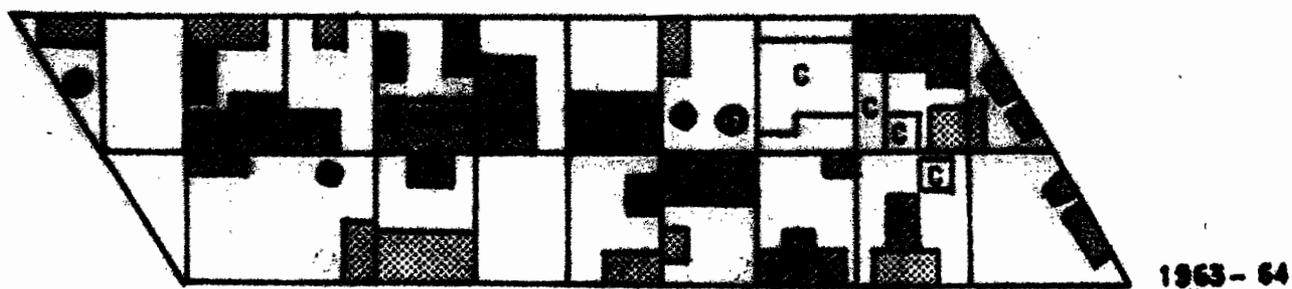
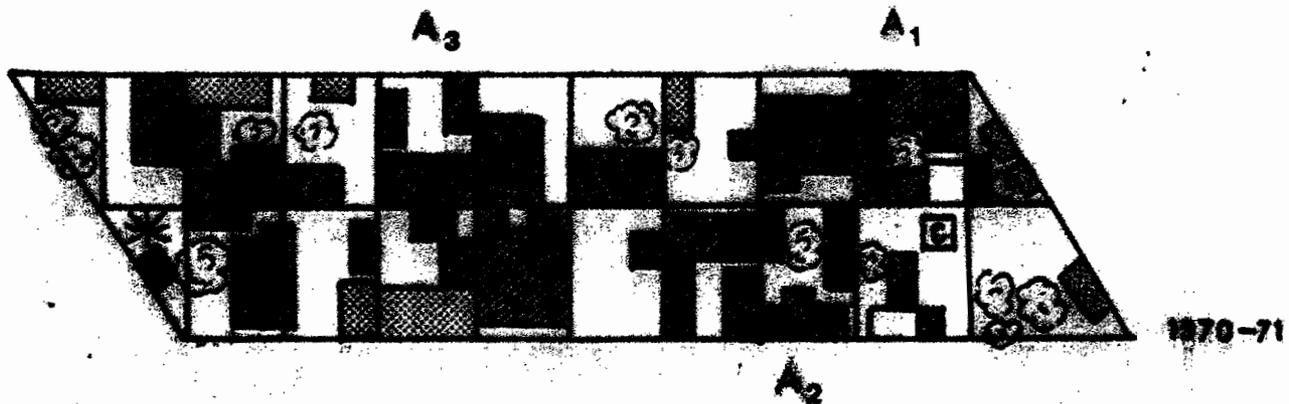
- En 1958, le peuplement a commencé, mais timidement quand on considère que les premières installations datent de 1952. Pikine, pour les Dakarais, est encore une "brousse" à chacals et à serpents, le repaire des voleurs de la capitale où les agressions sont fréquentes, une zone non desservie par les Transports urbains, cars publics ou taxis privés. Toutes les parcelles sont attribuées mais la majorité des propriétaires, déguerpis de la Medina, préfèrent payer un loyer à Dakar plutôt que d'affronter l'isolement et l'insécurité. 1958 est l'année où le peuplement commence vraiment (construction des axes goudronnés). On y voit quelques constructions en dur, mais surtout des huttes traditionnelles en paille qui font du Pikine de cette époque un immense village. Cet habitat précaire est aussi signe de pauvreté et témoigne du caractère non définitif que certains voulaient donner à leur installation. A l'époque, d'ailleurs, les autorités étaient convaincues de l'approche de la "formule" Pikine.

- En 1960-61, la disparition progressive des huttes en paille, l'importance du nombre de cases en construction, prouvent que le peuplement va bon train.

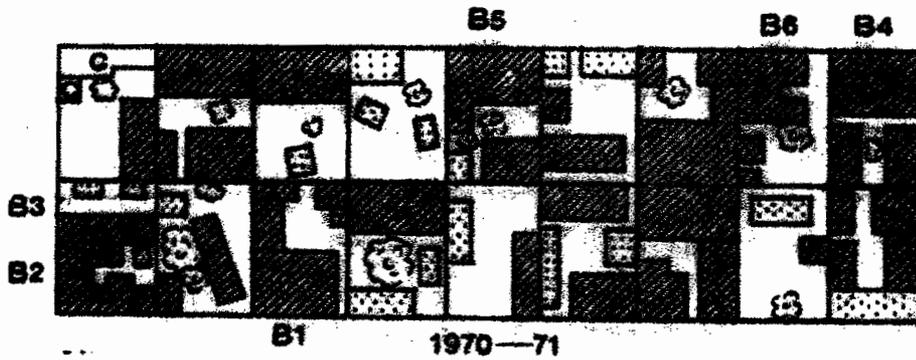
- En 1963-64, le rythme s'accélère, et seules deux parcelles restent vides; il ne reste plus que quatre huttes en paille.

- En 1970-71, les vides sont comblés, mais l'ilot reste assez peu densément occupé par les constructions pour les raisons pré-citées.

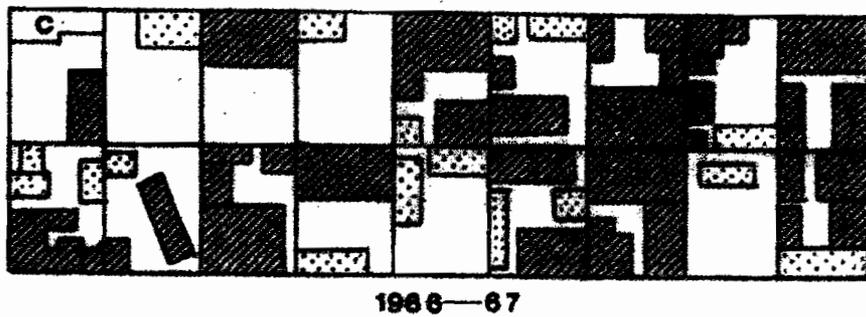
PIKINE ANCIEN ILOT A 1/1000



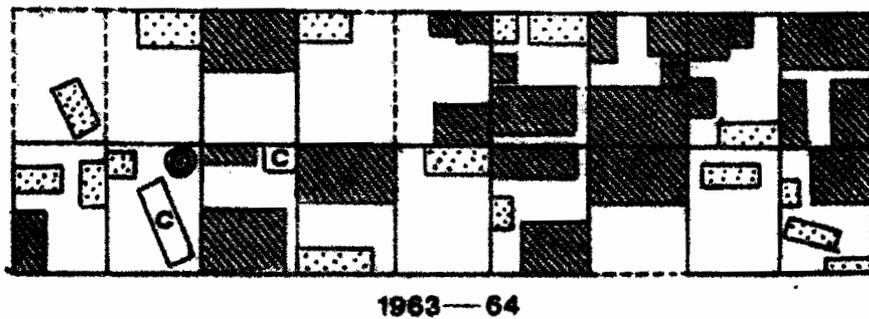
PIKINE ANCIEN ILOT B 1/1000



MAISON
EN DUR

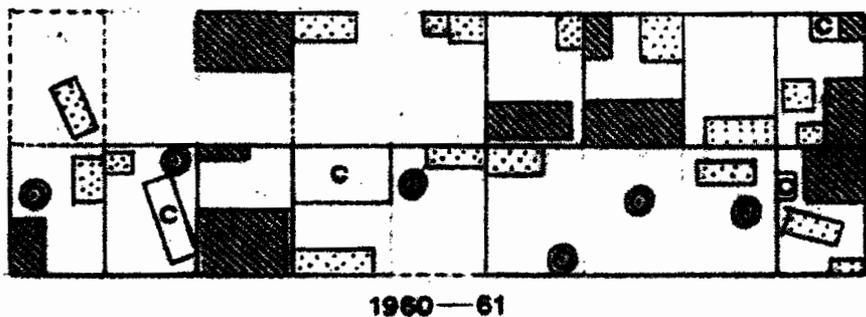


MAISON
EN BOIS

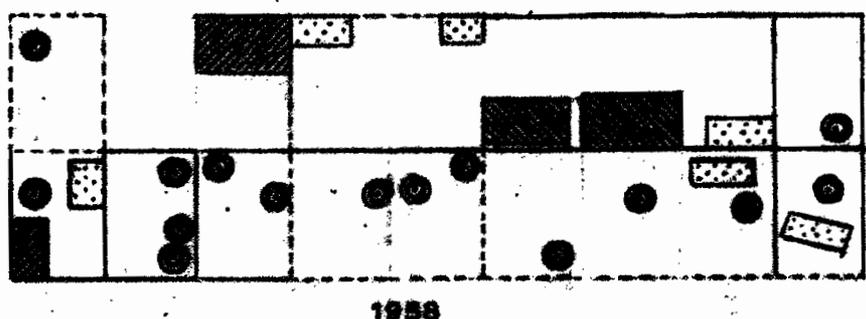


C

MAISON
EN CONSTRUCTION



CASE TRADIT.
EN PAILLE



Les étapes de l'installation du sujet A3 sont représentatives :

Déguerpi de Médina, donc propriétaire à l'ilot dès 1954, il y construit une hutte en paille, preuve d'occupation, et demeure locataire à Dakar jusqu'en 1959. Il s'installe en 1959 et construit une case en bois achetée à Dakar. En 1961, il construit une première case en dur, en 1963 une seconde, toutes deux de petite taille. En 1965, il abat la case en bois pour construire une case en dur plus spacieuse : elle est inachevée en 71, mais il y habite déjà.

b) l'Ilot B

Plus récent, l'ilot B ne se peuple qu'à partir de 1955-57, mais bien timidement (9 habitants). En 1958-60 ^{c'est l'} afflux d'immigrants autant originaires de Dakar (deguerpis) que d'ailleurs (respectivement 44 et 42). De 1961 à 63 n'arrivent que des dakarois déguerpis. Pendant cette première phase de peuplement, les chefs de ménage qui s'installent sont tous des propriétaires : à partir de 1964, il s'agira surtout de locataires. Le flot se tarit entre 1964-66 (c'est alors l'explosion des quartiers irréguliers de Pikine) et, à partir de 1967, c'est l'arrivée massive des non Dakarois locataires (26 Dakarois, 45 non Dakarois). Notons l'arrivée d'une famille de locataires à Pikine Ancien, qui devient propriétaire à l'ilot après ^{achat} d'une demi-parcelle. Pas de règle stricte, dans cet ilot, le partage des parcelles est courant : sur 18 parcelles, trois sont dédoublées.

Cet ilot est très densément occupé, voire surpeuplé : on y compte 258 habitants, soit plus de 14 hab. sur la surface d'une parcelle normale, 12,2 seulement si l'on inclut les demi-parcelles.

Suivons, à l'aide des photographes aériennes la progression des constructions.

- En 1958 (cf ilot A) l'ilôt est presque vide, sinon quelques constructions et surtout des huttes en paille : tous les lots ont pourtant déjà été attribués.

- En 1960-61, la progression est nette, la forte proportion de cases en dur en construction témoigne, chez les arrivants d'une volonté d'installation définitive.

Le nombre de huttes en paille diminue, les cases en bois restent majoritaires.

- En 1963-64, peu de nouvelles constructions en bois et les constructions en dur deviennent majoritaires : elles sont plus spatieuses que les cases en bois. On ne trouve plus qu'une seule hutte en paille. Il n'y a plus de parcelle vide.

- En 1966-67, les constructions en dur s'étoffent à partir du noyau existant déjà en 1964, plusieurs cases en bois sont abattues ou remontées dans un autre angle de la parcelle. La densification de l'habitat et la scission en demi-parcelles entraînent une nécessaire organisation rationnelle de l'espace disponible.

- En 1970-71, les vides ont été comblés par agrandissement des cases en dur, par installations de petites barraques en bois, cuisines, WC, douches, ou même petites chambres pour locataires peu fortunés. Sur cet ensemble de 57 bâtisses, une seule case en construction : l'évolution semble achevée.

4) Schéma d'évolution probable d'un quartier de "déguerpis".

- Arrivée des déguerpis, traumatisés par un départ précipité, ayant souvent perdu leur emploi (comment payer le transport quotidien jusqu'à Dakar) donc démunis et déplacés. Construction de cases de fortune (paille ou bois) sans orientation préférentielle.

- La vie s'organise et le travail reprend : début de la construction en dur, mais maintient de la case en bois.

- Achèvement des constructions en dur et nouveaux chantiers sur l'emplacement des cases en bois. L'expérience a enseigné aux propriétaires quels emplacements étaient les plus favorables ; l'idéal demeure de reconstituer sur la parcelle le tout bien clos du " carré " en conservant une petite cour au centre. C'est vers ce but que tend désormais la densification de l'habitat. Les nouvelles bâtisses abritent les hébergés et les locataires.

Des petites cases en bois (commodités, chambrettes) sont érigées sur les espaces restés libres. On respecte cependant les arbres s'il en avait à l'origine, mais on n'en plante guère.

- Un propriétaire peut vendre sa parcelle achevée et aller reboucler le cycle plus loin.

B) L'EVOLUTION SIMPLE DES CITES

L'évolution des " Cités " est beaucoup plus simple, puisque dans ce cadre, il ne s'agit que d'installations volontaires et que la construction elle-même n'est pas assurée par l'intéressé.

De 1958 à 1963, intervalle de temps où sont bâties les cases "ICOTAF" ceux qui ont le goût de s'installer et les moyens de rembourser le prêt consenti au départ viennent habiter l'ilôt (2/3 des habitants sont arrivés pendant cette période).

Après 1966, certains propriétaires louent leur parcelle ou acceptent des locataires dans la case supplémentaire qu'ils ont construite dans leur concession : On ne relève pas l'arrivée d'un seul nouveau propriétaire, mais par contre ^{celle} de nombreux " hébergés". Une parcelle reste vide ; une autre est toujours en construction : cet ilot, stabilisé, n'a pourtant pas terminé son évolution. Le chiffre moyen d'habitants par parcelle n'y est que de 9,4 (plus de 12 dans Pikine Cités, en moyenne). Sa capacité ^{accueil} est encore grande ainsi que nous le prouve l'analyse des photographies aériennes :

- En 1964, les constructions " standard" sont toutes achevées
- En 1971, on note que sur 7 parcelles (sur 12) les propriétaires ont élevé des cases nouvelles ou ont entrepris des constructions.

C) L'EVOLUTION DE QUARTIERS SPONTANES:PIKINE IRREGULIERS

I) Les quartiers irréguliers anciens : Mouzdalifa, Djidda, Wahinane

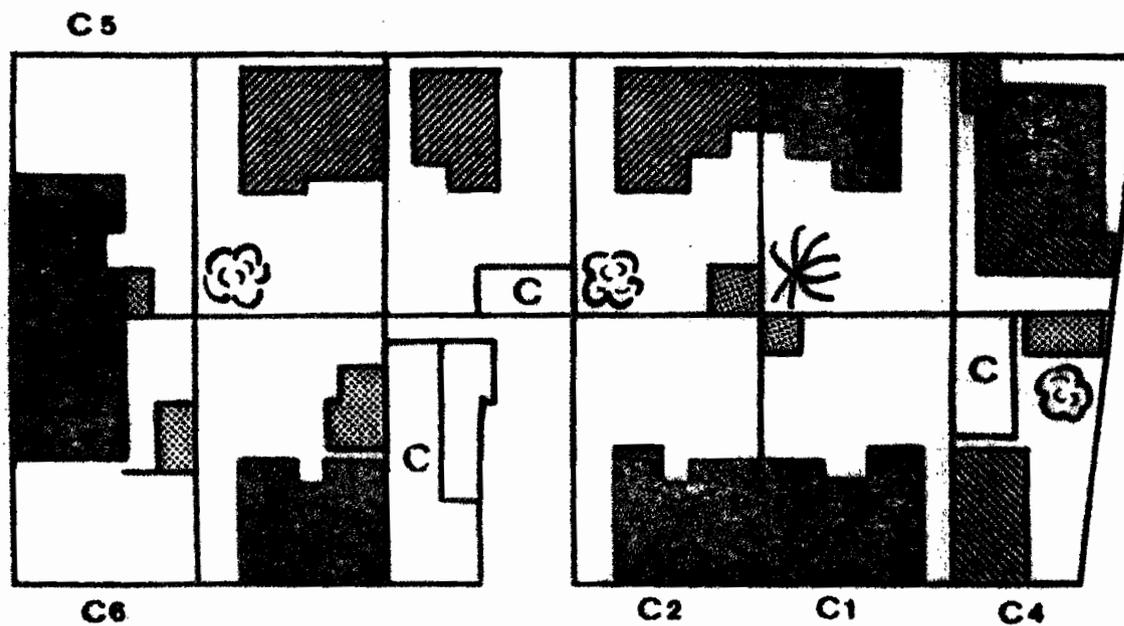
a) L'ilot E (Quartier Djidda)

Cet ilot, de forme plus complexe que ceux des quartiers ^{lotis} /couvre pourtant à peu près la même surface. Les parcelles y sont de taille variable, mais leur forme est grossièrement géométrique, leur surface moyenne reste dans la norme " régulière " soit aux alentours de 200 m² (mais 3 et 400 pour certaines d'entre elles). Cette mesure dans l'installation des habitants est dictée autant par la volonté d'ordre des chefs de quartiers, que par le prix d'achat de la terre aux Lebous; ceux ci, connaisseurs en matière foncière, ont adopté, comme unité de prix, la parcelle classique.

L'évolution ~~de cet~~ ilôt est curieuse . De 1955 à 1963, il n'a pas d'existence réelle : deux familles se sont installées dans ce qui n'est encore qu'une campagne et vivent dans la sphère des villageois de Thiaroye.

La loi sur le domaine National de 1964 le peuple d'un coup.

PIKINE - CITES ILOT C



echelle : 1 / 400

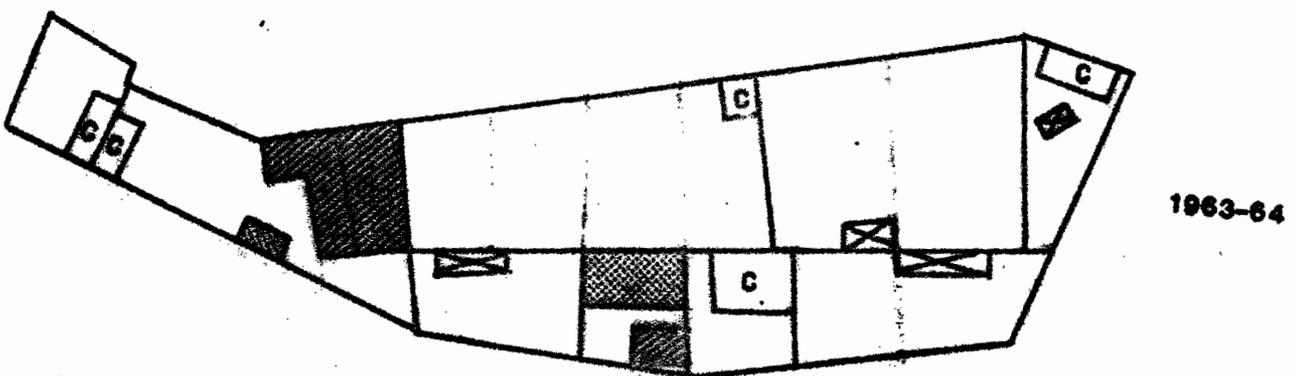
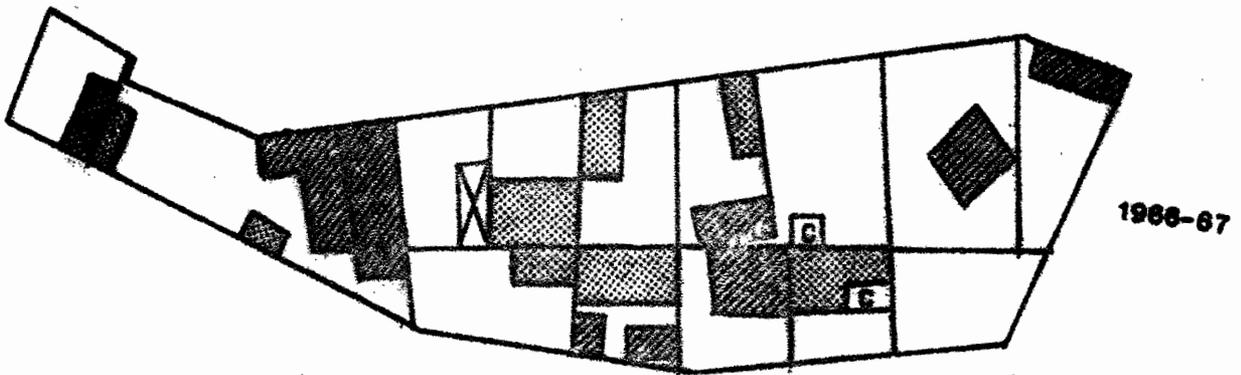
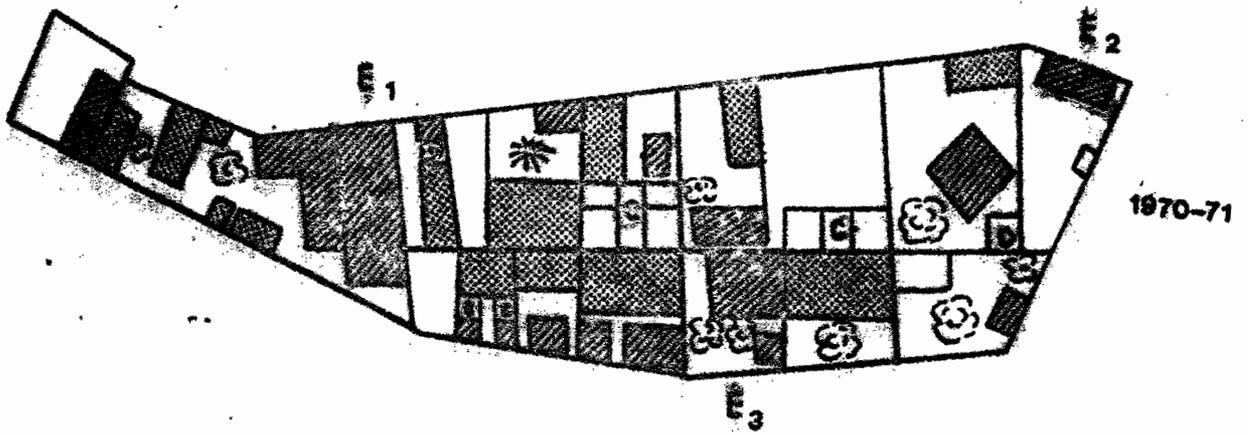
 CONSTR. EXISTANT EN 1961

 CONSTR. EXISTANT EN 1964

 CONSTR. EXISTANT EN 1971

C EN CONSTRUCTION EN 1971

PIKINE IRREGULIERS ILOT E 1/1000



 Cases en bois existant en 1963-64
détruites en 1966-67

A partir de 1967, le rythme des arrivées se ralentit. Au total : II propriétaire et 3 locataires seulement. Pikine Irrégulier, comme le Pikine des déguerpis attire ceux qui veulent devenir propriétaires, mais contrairement à ce dernier il n'offre que peu d'intérêt pour les locataires, du fait de son isolement relatif (l'îlot se situe au nord de Djidda, assez loin de l'axe de la route des niayes).

Suivons l'évolution parallèle de l'habitat :

- En 1963-64, quelques maisons sur l'îlot, surtout en dur (installation volontaire, donc durable), d'autres en constructions .
- En 1966-67, la phase d'arrivée massive est terminée.

Ces arrivées brusquées (Loi de 1964 et désir d'obtenir un recépissé de " constat de mise en valeur") entraînent des constructions rapides, donc en bois.

- En 1970-71, l'habitat s'est densifié, les constructions en dur sont majoritaires et les cases en construction nombreuses. Peu de nouveaux arrivants, donc il s'agit, chez les habitants, d'un aggrandissement du cadre habitable.

Il reste encore beaucoup de place dans l'îlot, le nombre d'habitants par parcelle n'est que de 5 environ.

b) L'îlot F

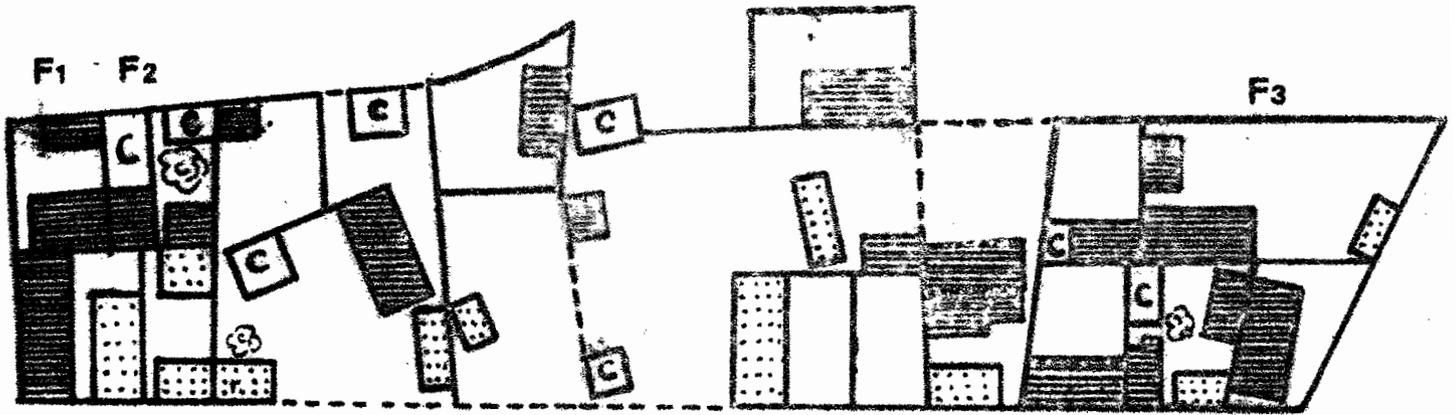
Sur cet îlot de Mouzdalifa, une étrangeté : 40 habitants prétendent être arrivés à l'îlot avant 1963. Or sur les photographies aériennes de 1963-64, l'îlot n'existe pas encore : c'est une vérification qui ne trompe pas. Sans doute les habitants vivaient-ils bien à Pikine Irrégulier, mais disséminés autour des champs de culture; peut-être aussi tenaient-ils à reculer leur date d'arrivée dans le temps pour se (et nous) persuader du fait qu'ancienneté d'occupation signifie droit d'occupation.

Quoiqu'il en soit, ici encore, 1964-66 est la période des arrivées massives, gens de Dakar surtout qui deviennent tous propriétaires. Arrivées importantes après 1967; elles sont le fait d'une majorité de non Dakarois et de chefs de ménage hébergés mais aussi d'isolés (13 adultes masculins pour 42 arrivées).

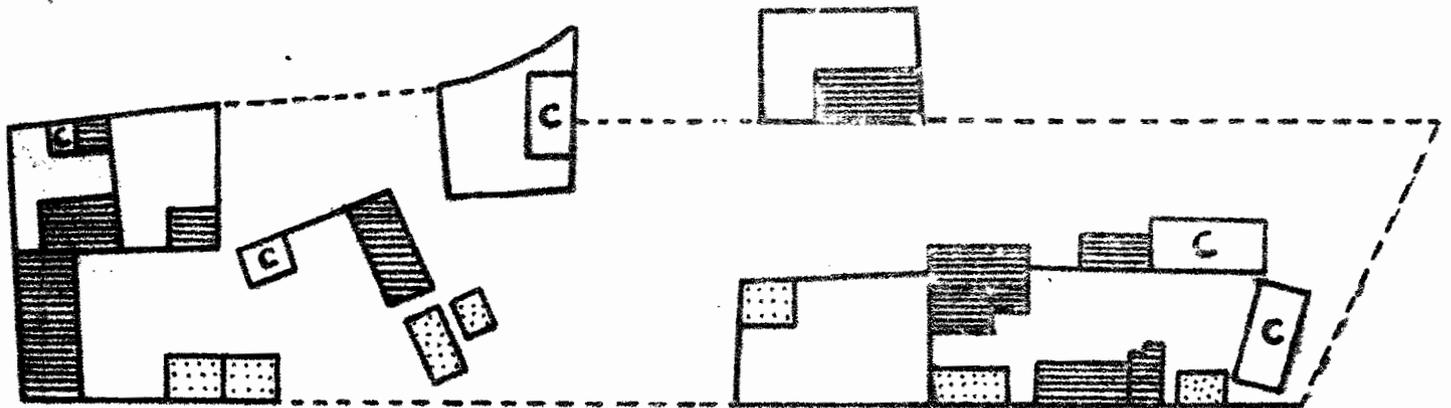
Actuellement, l'îlot semble mal structuré, la division en parcelles n'est pas nette : il est sans doute plus récent que le précédent; l'analyse de l'histoire des constructions le prouve.

PIKINE IRREGULIER ILOT F

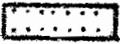
echelle 1 / 1000



1970 — 71



1966 — 67

-  case en dur
-  en bois
-  en constr.

- En 1964, se situe la ruée vers les quartiers Irréguliers. D'après les photographies de 1966-67, on peut s'étonner de la rapidité de la construction (surtout en "dur" d'ailleurs) puisqu'en 1963 il n'y avait pas une seule maison sur l'îlot. Pour construire si vite en dur, les habitants avaient déjà du "préparer leur terrain" avec les propriétaires Lebous : ils devaient déjà habiter dans cette future zone irrégulière.

- En 1970, les cases en dur, inachevées en 1966, sont terminées; d'autres s'élèvent ainsi que des cases en bois, sans doute destinées aux hébergés. Mais ce vaste îlot n'a pas fait son plein, la taille des parcelles (quand les limites en sont nettes) reste trop forte (plus de 400 m² pour F3); il se densifie encore ainsi que le prouve le nombre de nouvelles constructions (8 contre 32 cases achevées) mais le nombre moyen d'habitants par parcelle n'y est encore que de 6.

2) Médina-Gounass, zone irrégulière piènière.

Prolongement des quartiers irréguliers anciens et se perdant dans les dunes et les niayes, Medina Gounass est le quartier le plus dynamique de Pikine. Ses débuts datent de 1965-66, mais la rapidité de sa croissance est étonnante. La carte ci-après, issue de la photographie aérienne de 1970 nous montre sa progression vers le nord-est. Nous voyons la densité des constructions diminuer, mais parallèlement la proportion des maisons inachevées en dur croître, pour représenter, dans la moitié nord est plus du tiers du total des bâtisses. Dynamisme de l'habitat donc, mais faible densité de population encore, car beaucoup de cases sont inoccupées. Médina Gounass est la "réserve" de nombreux habitants de Pikine Ancien, mais ^{aussi} de Dakar, qui prévoient, à leur manière, la croissance urbaine du Cap-Vert, et qui inquiètent les vastes périmètres que les responsables de l'Urbanisme grignotent chaque année pour accroître Pikine Extension et préparer les futurs déguerpissements de Dakar. Certains "squatters" sont-ils pas déjà installés sur ces zones encore vides réservées à l'Extension ? Cette fièvre de constructions mériterait peut-être d'être canalisée, avant que Colobane ne se retrouve à Médina Gounass.

Maix cette hâte témoigne aussi de la crainte du "déguerpissement" brutal et de la volonté des Dakarais menacés de régler ce problème à leur manière. Pourquoi ne pas se pencher sur Médina Gounass, "poisson-pilote" de l'urbanisation et tenter de comprendre pour mieux aménager. Le cadre, la qualité des constructions, l'intensité des rapports sociaux, y sont, en tous cas, très supérieurs à ceux observés à Pikine Extension.

MEDINA GOUNAS

D'APRES PHOTOS AERIENNES
DE DEC. 1970 1/5000

■ CASE EN CONSTRUCTION

○ NIAYE INTRA-URBAINE.

NE



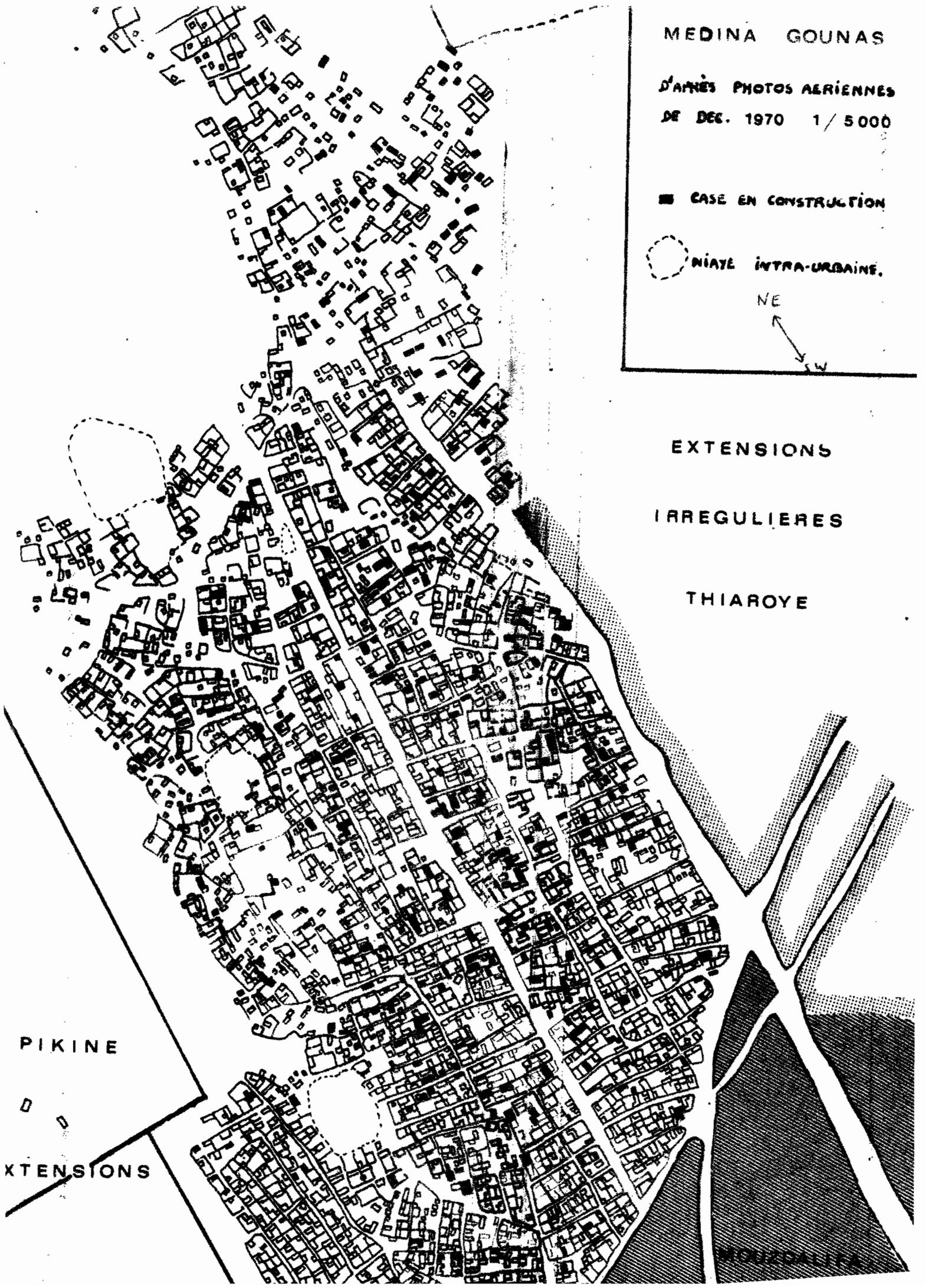
EXTENSIONS

IRREGULIERES

THIAROYE

PIKINE

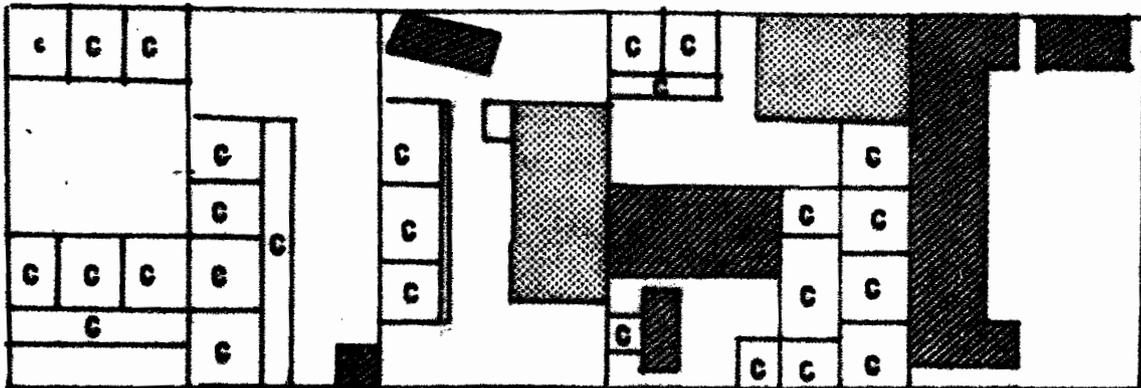
EXTENSIONS



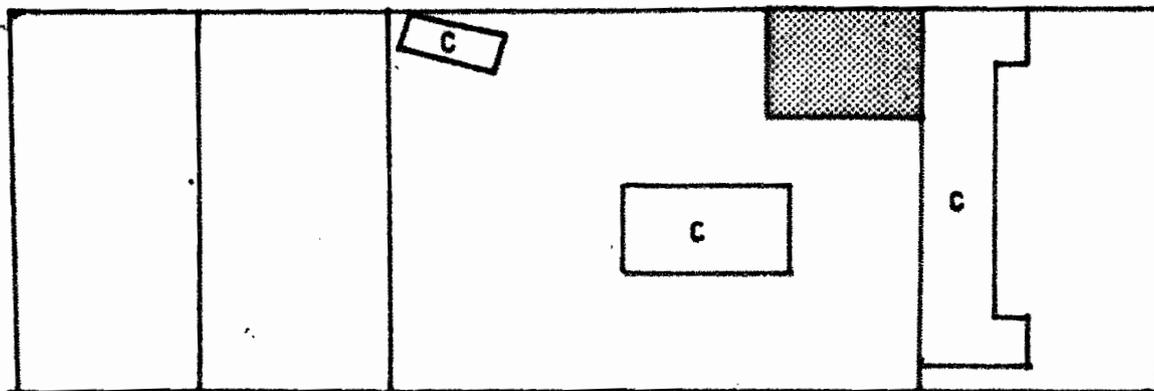
PIKINE IRREGULIERS

MEDINA GOUNAS

ILOT 810 IKO₃ 1/500



1970 71



1966 67

Tableau 9.-

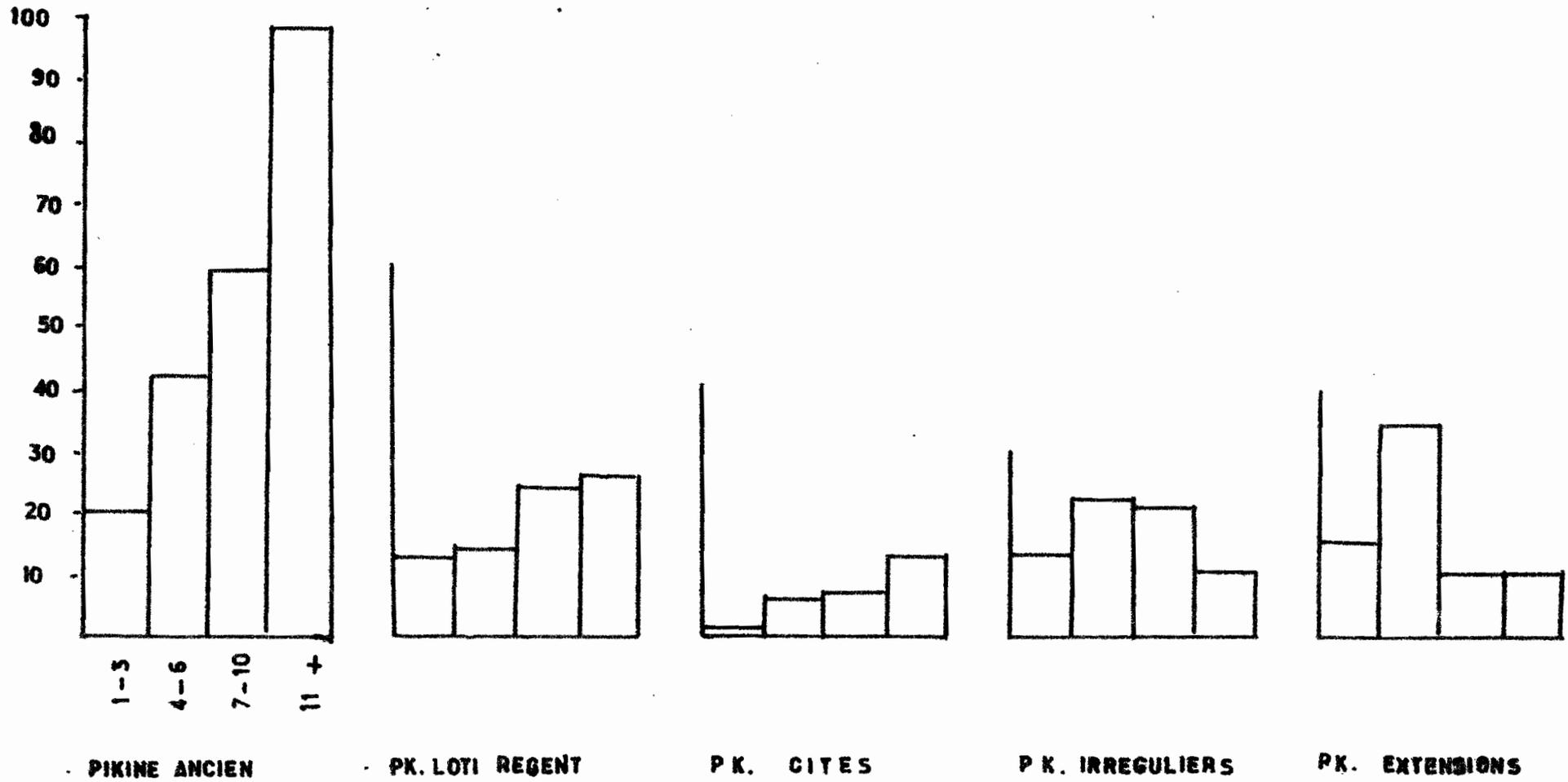
DONNEES BRUTES CONCERNANT L'HABITAT 1971
PAR ZONES (311 PARCELLES DONT LE PLAN A ETE RE-
LEVE SUR LES 367 DE B.400)

ZONES	CHIFFRES ABSOLUS (B.400)	Nombre parcelles	Nombre d'habi- tants	Nombre de cases	Nombre de cases (C.C.ded) (1)	Nombre de pièces	Nombre de pièces habita- bles	Nombre hab/par- celles	Nombre hab/piè- ce	Nombre cases/ parcelle (C.C.comp) (2)	Nombre / pièces / parcelle
PIKINE ANCIEN		139	1.359	252	240	668	616	9,7	2,2	1,81	4,7
PIKINE LOTI RECENT		45	392	79	70	198	173	8,7	2,2	1,75	4
PIKINE EXTENSION		42	299	70	64	128	107	7,1	2,7	1,68	2,6
PIKINE IRREGULIERS		64	497	118	105	269	230	7,7	2,1	1,87	4,3
PIKINE CITES		21	276	33	31	130	92	13	3	1,57	3,8
TOTAUX		311	2.823	552							

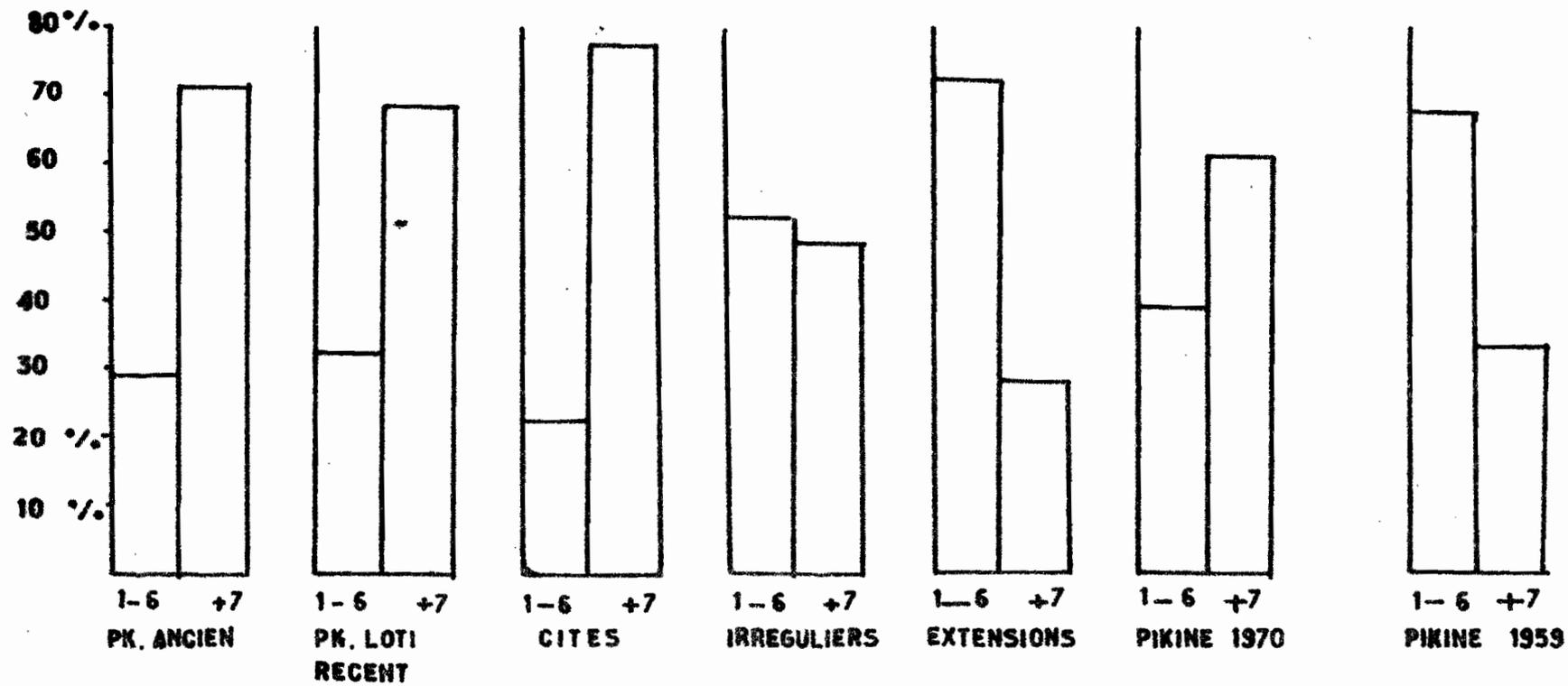
(1) Cases en construction déduites.

(2) Cases en construction comprises.

**LES DIFFERENTES ZONES DE PIKINE REPARTITION DES
PARCELLES SUIVANT LEUR NBRE D'HABITANTS
(CHIFFRES ABSOLUS JANVIER 1970)**



REPARTITION DES PARCELLES SUIVANT LEUR NOMBRE
D'HABITANTS (POURCENTAGES)



L'Ilot 610 que nous avons cartographié d'après photographie aérienne se situe dans la moitié nord est de Médina Gounass et illustre cette analyse. Peuplé de 14 habitants seulement, il compte pourtant 2 cases en bois, 6 cases en dur, et 8 grandes cases en dur en construction. En 1966-67 on n'y trouvait qu'une famille, une case en bois et trois cases en construction.

III) DONNEES GLOBALES COMPLIMENTAIRES CONCERNANT LES ETAPES DU PEUPEMENT.

Plusieurs types de données permettent de saisir globalement l'évolution de Pikine, et de compléter notre classification en zones.

- La densification des parcelles
- La " durcification " de l'habitat et son coût.
- Les revenus des C.M. par quartiers.

A) La " densification " des parcelles.

- a) Etapes de la densification des quartiers (Graphiques 10 et 11).

- En 1959, d'après l'enquête démographique de Dakar, le nombre de parcelles peuplées de moins de 7 habitants est le double de celui des parcelles peuplées de plus de 7 habitants. Cette proportion se retrouve à Pikine Extension actuel. En 1970 (dans le cadre de Pikine Ancien, comparable au Pikine de 1959) la proportion est inversée. A Pikine Loti Récent, zone de transition, le pourcentage supérieur à 7 habitants n'est pas aussi fort.

- A Pikine Cités, de grandes familles s'entassent dans les parcelles : plus des 3/4 des parcelles portent plus de 7 habitants :

- Seul Pikine Irréguliers présente des proportions équilibrées : cette zone n'a pas fait son plein d'habitants.

- b) Nombre Moyen d'habitants/parcelle (tableau 9)

Ces données confirment les précédentes :

- Surpopulation de Pikine Cités (13 habitants/parcelle)
- Densification achevée de Pikine Ancien (9,7 hab/parcelles) compte tenu du manque actuel de dynamisme des constructions (6% des cases).

- Dynamisme relatif de Pikine Loti Récent (12% de maisons en construction) qui va entraîner une saturation du peuplement (déjà 8,7 hab/parcelle)

- Dynamisme de Pikine Irréguliers (11% de maisons en construction, mais 30 % à Médina Gounass) qui n'a pas encore fait son plein (7,7 hab/parcelle)

- Lenteur de l'évolution à Pikine Extension (9% de maisons en chantier seulement) qui reste le moins dense (7,1 hab/parcelle et sans doute beaucoup moins sur un échantillon plus large).

c) Nombre d'habitants par pièce habitable.

Dans trois quartiers de rapport ne varie guère : 2,1 pour Pikine Irrégulier, 2,2 pour Pikine Ancien et Pikine Loti Récent.

Il est très fort à Pikine Cités (3), conséquence de la forte densité d'occupation des parcelles et du faible nombre de constructions par parcelle (1,57 contre 1,87 à Pikine Irréguliers et 1,81 à Pikine Ancien).

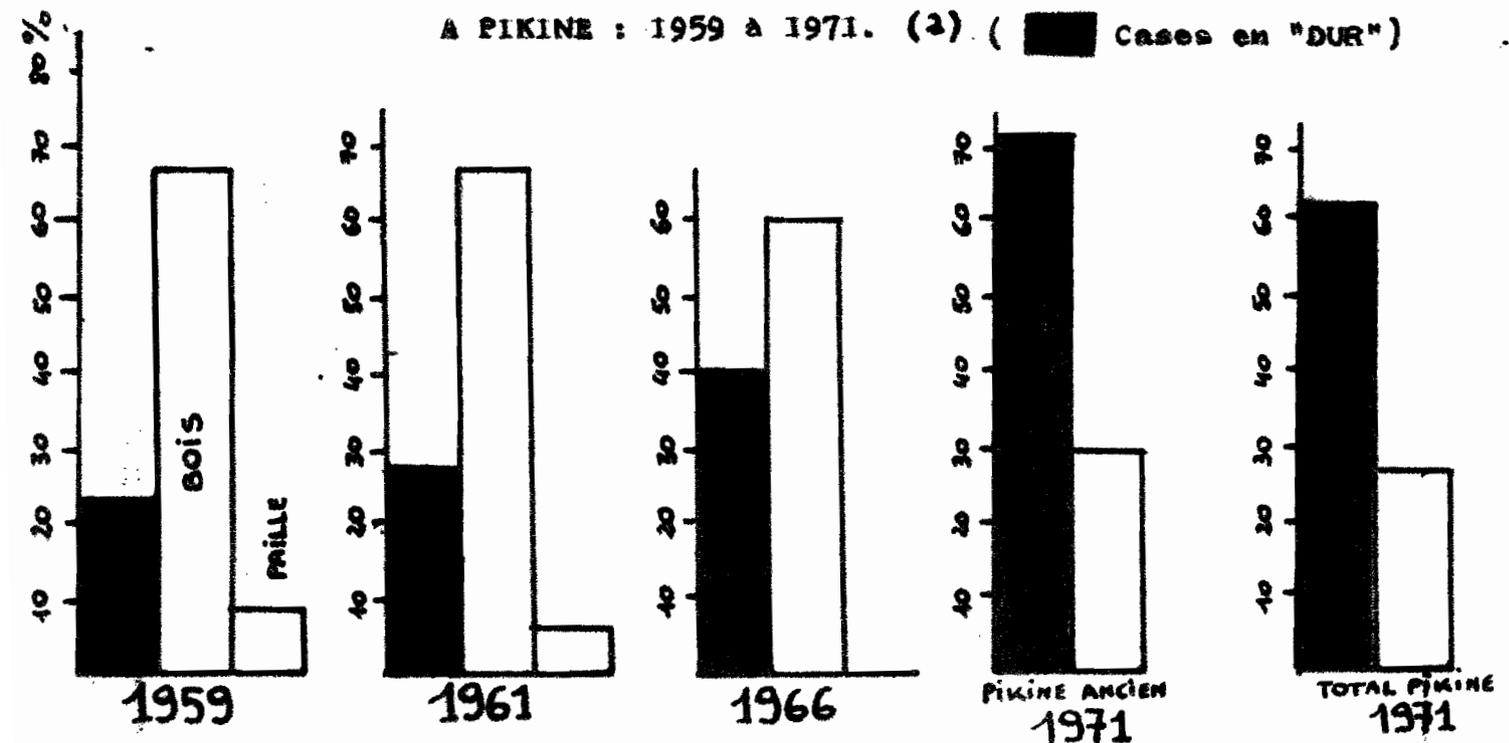
Il est fort aussi à Pikine Extension, malgré la faible densité d'occupation des parcelles : les cases de bois hâtivement installée sont peu nombreuses (1,68/parcelle) et de taille réduites.

I DONNEES CONCERNANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS A
PIKINE , PAR ZONES (B.400 1971) -311 parcelles-

	Cases en dur		Cases en dur en constr.		Cases en bois		% 1971		% 1973 (1)	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	DUR	Bois	DUR	Bois
PK.A	171	68%	12	5%	69	27%	71%	29%	73%	27%
PK.L.R	40	50%	9	12%	30	38%	57%	43%	62%	38%
PK.C	31		2	6%			100%		100	100
PK.I	64	50%	13	11%	41	35%	60%	40%	65%	35%
PK.E	15	21%	6	9%	49	70%	24%	76%	30%	70%
TOTAL	321		42		189		63%	37%	66%	33%

II L'EVOLUTION DANS LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

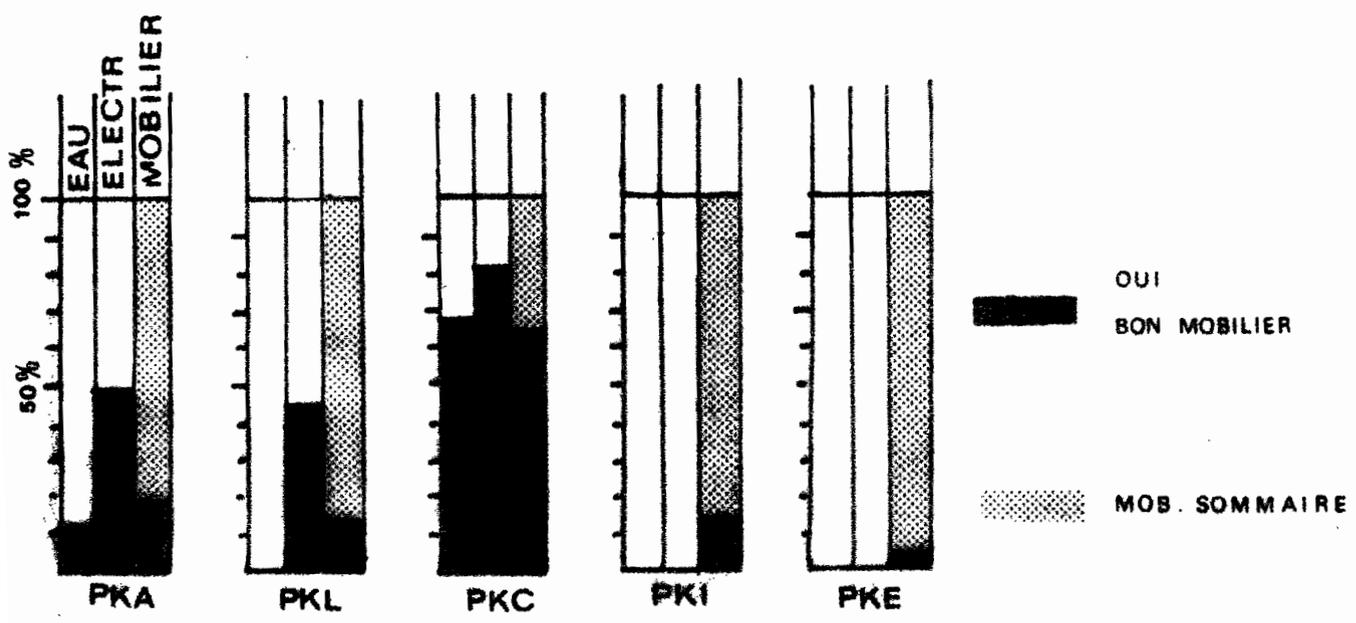
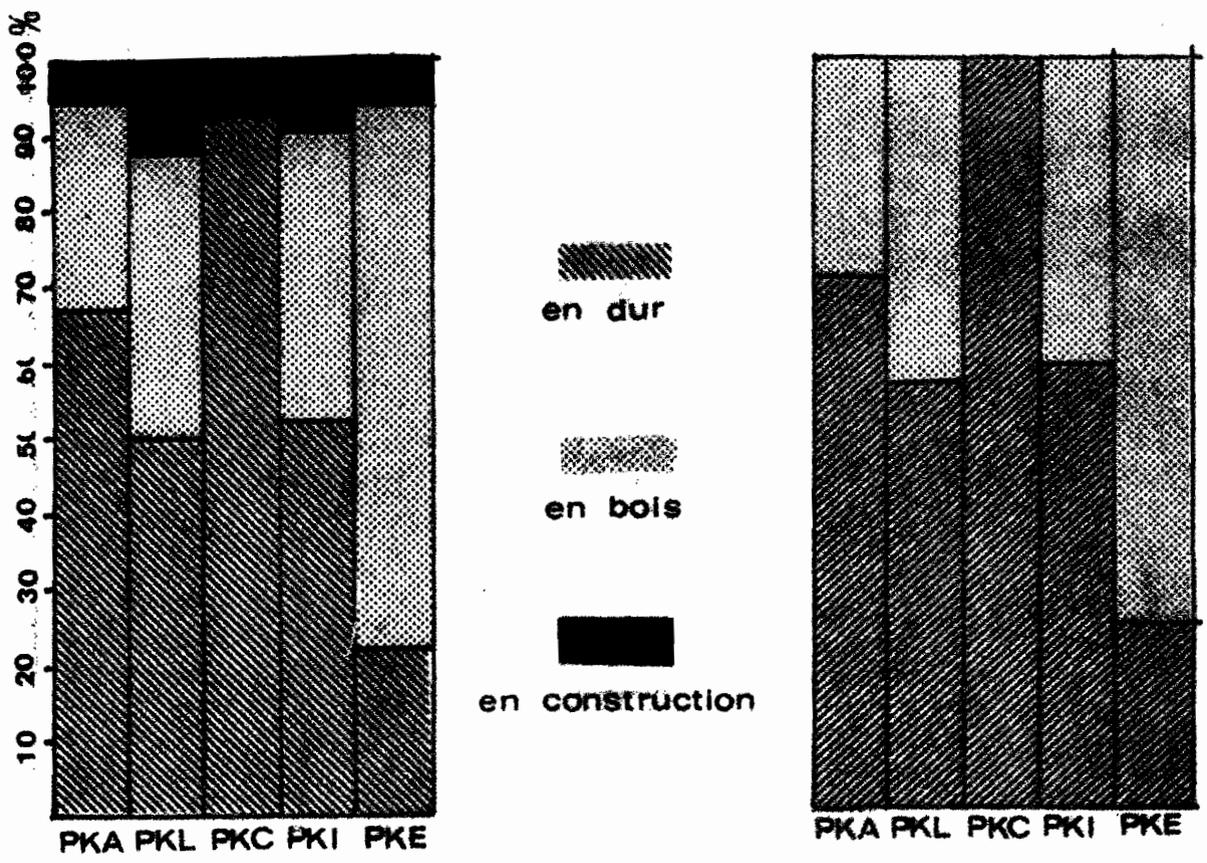
A PIKINE : 1959 à 1971. (2) (■ Cases en "DUR")



(1) En supposant les constructions achevées en 1973 et sans compter d'autres constructions éventuelles : le pourcentage en dur est donc minimum.

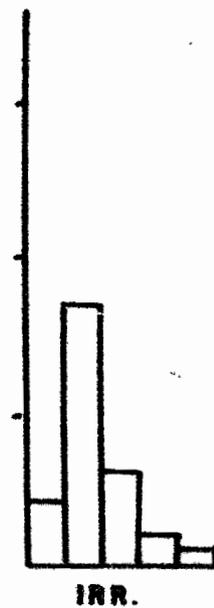
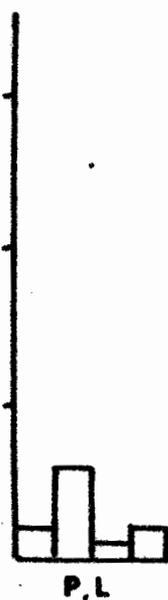
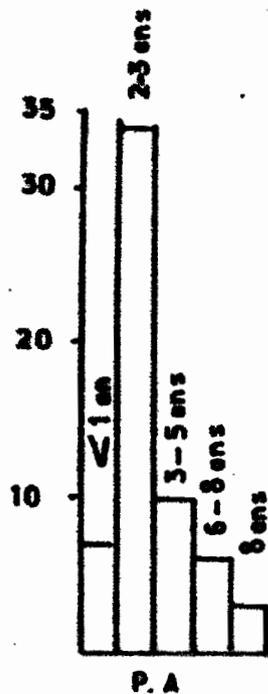
(2) Sources 1959 : "Recensement démographique de Dakar" V.MARTIN.
1961 : " Etude de Dagoudane Pikine" L.THORÉ
1966 : " Enquête sur la situation..." I.S.E.A Dakar.

nature des cases

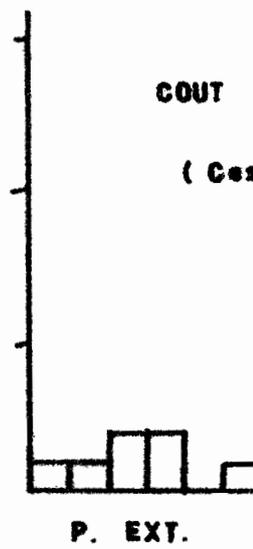
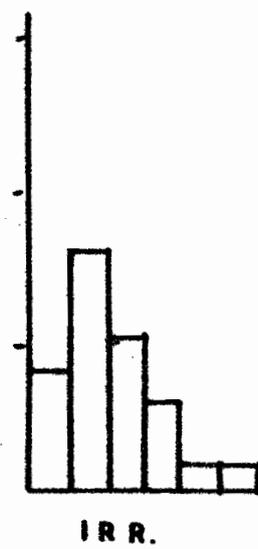
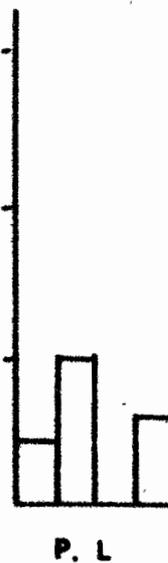
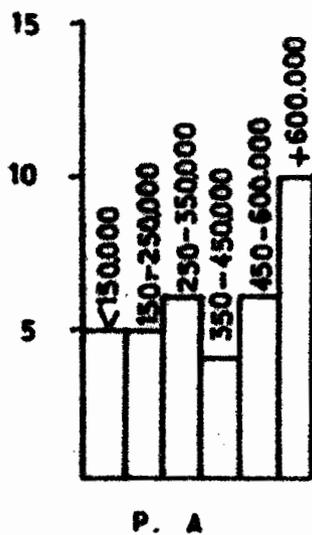


equipement

NBRE DE CAS



NBRE DE CAS



B) La durcification de l'habitat.

a) L'évolution de Pikine.

Le graphique 12 (II) nous présente l'évolution dans le temps, de la répartition des cases suivant leur matériau de construction. Elle confirme les résultats de notre étude historique des Ilots-tests.

- En 1959, forte majorité de cases en bois et en paille.

- En 1961, légère augmentation des constructions en dur, déclin des cases en paille.

- En 1966, les cases en dur constituent déjà 40 % du parc logement.

- En 1970, elle sont en grande majorité (63 %).

b) Les grandes zones de Pikine.

La répartition des constructions (graphique 13) confirme que la durcification de l'habitat est signe de maturité urbaine.

- 100 % à Pikine Cités, par nature même de l'implantation dans ce quartier (villas en " dur " standard).

- 70 % à Pikine Ancien, quartier le plus ancien de la ville

- 57 % à Pikine Loti Récent où la " durcification " n'est pas tout à fait achevée.

- 24 % seulement à Pikine Extension, où le quartier récent des déguerpis.

- 60 % à Pikine irrégulier. Ce très fort pourcentage est étonnant dans ce quartier illégal qui peut à chaque instant faire l'objet d'un déguerpissement immédiat. Il s'agit nullement ici d'un bidonville, mais d'un grand quartier en " dur " qui s'est édifié spontanément pour durer. Il paraît dès lors impossible de faire vider les lieux aux habitants.

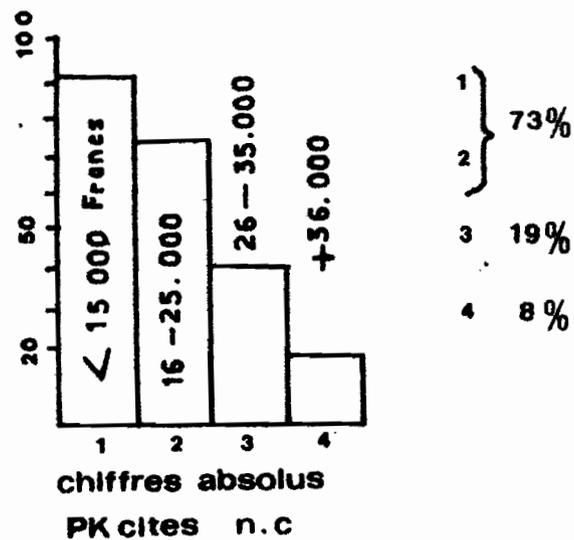
C) Etapes, durée, et prix des constructions en " dur ".

a) Durée de construction.

Notre graphique (n° 14) montre que très rares sont les maisons qui ont été érigées en moins d'un an. En moyenne, il faut de 2 à 3 ans et souvent d'avantage. Il est normal que Pikine Extension qui ne date que de 1967, n'ait pas encore eu le temps de se bâtir.

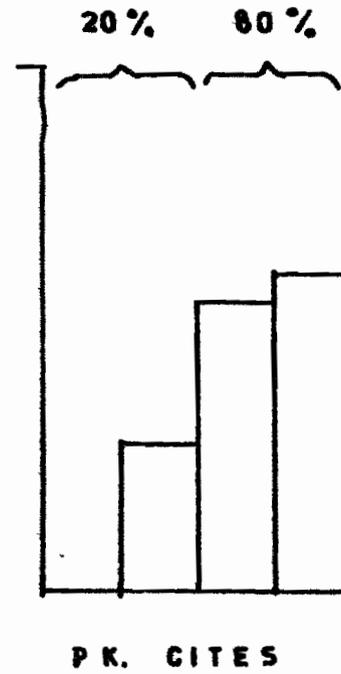
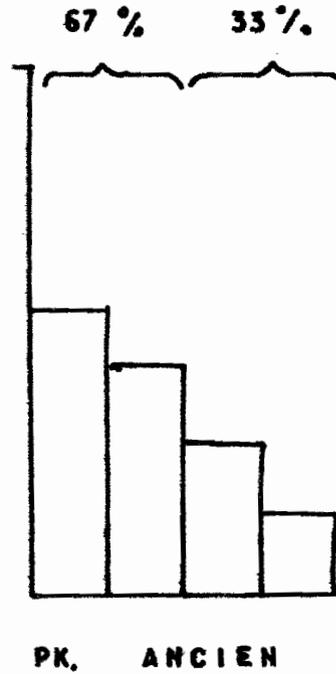
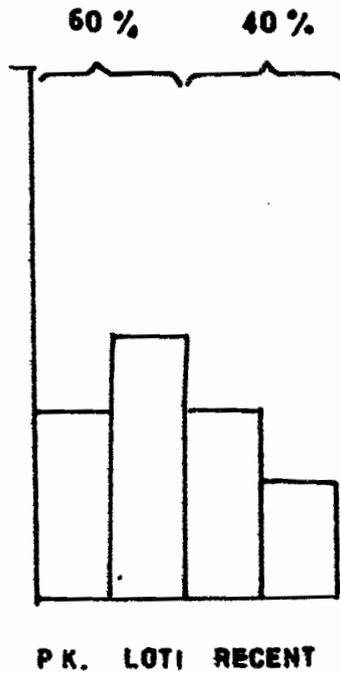
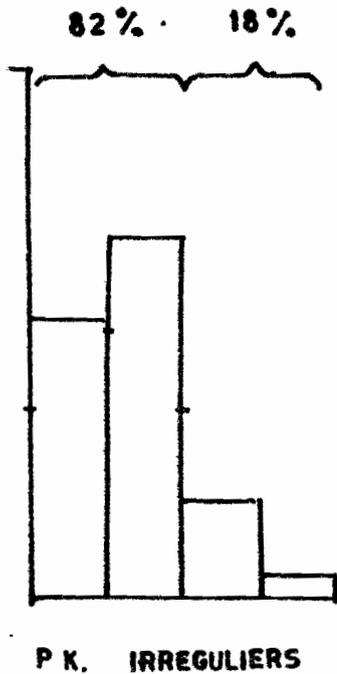
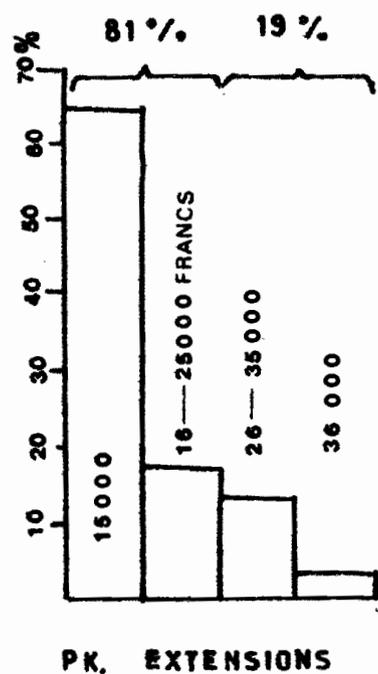
b) Prix des constructions (n° 14)

La longue durée de la construction entraîne un coût total assez fort. Le prix moyen de la case en dur se situe autour de 300.000 Frs elle est alors de piètre qualité. A Pikine Ancien, on note la forte proportion de cases ayant coûté plus de 600.000 Frs.



REVENUS DECLARES PAR 246 C.M DES

5 ZONES DE PIKINE (AVRIL 1971)



C'est la preuve de l'aisance relative de ce vieux quartier. A plus de 600.000 Frs il s'agit de constructions très correctes de 4 à 6 pièces, ressemblant fort au modèle " ICOTAF ", dont le prix était de 595.000 Frs.

Un sujet d'étonnement au cours de cette enquête : l'imprécision des réponses concernant les coûts de construction. Dans un travail précédent réalisé en Côte d'Ivoire, les réponses à nos questionnaires étaient au contraire très détaillées, la note payée à chacun des artisans qui avaient construit la maison été conservée. Dans ce dernier cas il s'agissait de planteurs-citadins, passant directement de la case traditionnelle à la construction en dur, et s'en remettant entièrement à l'expérience des artisans. A Pikine, les chefs de ménage, après leurs déménagements successifs, ont acquis une certaine expérience de bâtisseurs et profitent du sable de Pikine pour façonner eux-même leurs parpaings. Avec leur famille, ils ^{ont réussi} ~~réussissent~~ à construire leur maison sans l'aide des artisans.

Un grave inconvénient à cette " auto-construction "; le pourcentage de ciment contenu dans les parpaings est d'autant plus faible que les budgets sont réduits, la proportion de sable (matériau gratuit) est alors bien trop forte : certaines cases en " dur " s'effritent sous la main. Mais il demeure que cette " auto-construction " adaptée au budget de chacun est la seule qui convient, compte tenu de la variété et de la faiblesse générale des revenus des habitants. Un modèle de construction moderne standard, même peu coûteux, n'offrira jamais une telle gamme qualitative, donc une telle variété de prix.

D) Habitat, revenus et "standing" : classification définitive des cinq zones de Pikine (graphique 15)

a) Pikine Cités

C'est la zone la plus favorisée de Pikine. 100 % des cases sont construites en dur, 2/3 des habitants ont l'eau à domicile, 3/4 l'électricité, 2/3 un mobilier de type moderne. Le niveau de vie moyen y est assez fort, puisque 80% des chefs de ménage ont un revenu mensuel supérieur à 25.000 Frs, plus de 40% à 36.000 Frs. Ce "seuil" de 25.000 Frs est essentiel pour les responsables de l'Urbanisme : ce n'est qu'à partir de ce salaire mensuel, que les candidatures pour les logements en cités (H.L.M., SICAP, etc ...) sont retenues. La cité ICOTAF ne fait donc pas exception à la règle.

b) Pikine Ancien.

Le vieux Pikine doit à sa longue évolution le fait d'avoir rejoint, sur le plan des équipements, revenus(etc)...., la moyenne à Dakaroise.

Cette zone peut se comparer à Grand-Dakar, quartier guère plus ancien et conçu selon le même modèle et les mêmes objectifs.

La proportion de cases en dur est forte, près de la moitié des habitants disposent de l'électricité, mais 12% seulement de l'eau à domicile, et 18 % d'un mobilier de type moderne. Les chefs de ménage gagnant plus de 25.000 ne représentent que le tiers du total, ceux gagnants moins de 15.000 un autre tiers.

c) Pour Pikine Loti Récent, même répartition des revenus, mais retard des équipements : 40 % des habitants disposent de l'électricité, mais aucun d'un branchement d'eau privé, 12% seulement d'un mobilier moderne.

d) Pikine Irrégulier est guère moins favorisé : pas d'eau ni d'électricité bien sûr, mais 15% des habitants possédant des meubles de type moderne. La moyenne des revenus est un peu inférieure à celle des quartiers précédents (1), la strate 15-25.000Fr étant la plus importante, celle des gros revenus la plus faible.

e) Pikine Extension

Le quartier récent des déguerpis de Dakar, le plus défavorisé sur le plan de l'habitat (faible pourcentage en "dur" nombre moyen d'habitants par pièce le plus fort) l'est aussi pour les équipements. Pas d'eau ni d'électricité, 5% seulement des habitants disposent d'un mobilier moderne. C'est là aussi que les revenus moyens sont les plus bas (1) : 65% des chefs de ménage ont un revenu inférieur à 15.000Fr/mois, salaire d'un tâcheron journalier non spécialisé.

(1) Nos données confirment celles fournies par l'O.N.S.D. après leurs chiffres, le revenu moyen d'un ménage serait de 23.500 Fr à Pikine Ancien, de 22.800 Fr à Pikine Irrégulier, de 18.200 Fr à Pikine Extension. Le chiffre de Pikine Ancien rappelle celui de Grand-Dakar (25.100Fr), celui de Pikine Extension est légèrement inférieur à celui des bidonvilles de Dakar (19.700), quartiers de départ des déguerpis. Le revenu, dans les quartiers Irréguliers de Pikine est supérieur à celui des quartiers Irréguliers de Dakar.

La carte n°4 présente les équipements actuels de la banlieue Pikinoise. On y voit, là aussi, les contrastes entre grandes zones, et une explication supplémentaire aux différences de prix (parcelles et loyers) que nous avons déjà mentionné.

- A Pikine Ancien et à Pikine Cités, notamment le long des axes goudronnés (Tali bou Mag, Tali bou Bess, Tali Icotaf), Route des niayes), se localisent la quasi-totalité des "équipements" Pikinois : écoles et collèges, marchés, dispensaires, édifices publics, cinémas, grands bazars etc..

- Pikine Loti Récent, et d'avantage encore Pikine Extension sont insuffisamment équipés : électrification non achevée, un seul marché ; seul l'équipement scolaire est satisfaisant. La route des niayes est la limite de la zone bien desservie.

- Les quartiers Irréguliers, quant à eux, n'ont reçu aucun équipement collectif.

Un point qu'il nous faut mentionner : l'équipement scolaire, bien qu'assez conséquent, demeure insuffisant pour une ville de plus de 120.000 habitants. Pour les 15.641 scolarisés de Pikine, nous avons relevé la répartition suivante :

- 1849 d'entre eux fréquentent des écoles privées : ils sont répartis en 48 classes ; chaque classe compte donc en moyenne 38 élèves.

- 13.692 enfants fréquentent les écoles publiques, et sont répartis en 217 classes, soit 63 élèves par classe. Ce chiffre est beaucoup trop fort, et la surcharge des classes primaires terminales (CM2) est bien plus considérable encore.

C O N C L U S I O N

De cette petite étude concernant la croissance de Dagoudane Pikine, nous pouvons retenir les points suivants :

- Outre les cités, petit monde évoluant à part, Pikine Ancien à atteint une certaine maturité (Pikine Loti Recent aussi à un degré moindre) elle est une banlieue, très semblable à Grand-Dakar par exemple.

- Ce sont les deux extrêmes qui nous intéressent le plus : Pikine Extension et les quartiers Irréguliers (Médina Gounass notamment). L'un et l'autre de ces ensembles constituent une réponse aux problèmes de la surpopulation du centre de Dakar, l'une, autoritaire, expéditive, l'autre, spontanée et se ménageant les transitions.

La comparaison entre les deux ensembles nous oblige à conclure sur une note un peu pessimiste concernant l'avenir de la solution actuelle apportés aux nécessaires déguerpissements des bidonvilles de Dakar. On peut, certes, transplanter rapidement un quartier irrégulier de Dakar à Pikine Extension, les protestations se perdront dans le sable, et la vie reprendra vaille que vaille. Pourtant le manque de transitions est inquiétant.

A Pikine Ancien, l'installation a été beaucoup plus lente et cette longue évolution a permis des regroupements par affinité, l'apparition de contrastes dans la morphologie urbaine, dans les classes sociales : tout ce qui constitue l'âme d'une ville habitée.

Dans les extensions, dans le cadre monotone de la parcelle individuelle qui n'évoluera pratiquement pas puisque le "plein" d'habitants se fera presque instantanément, aucun mélange ne se fera. Ces vastes périmètres sans âme seront le refuge des chômeurs et le dortoir des travailleurs. Vouloir imposer un type de construction dans les parcelles ainsi distribuées nous semble illusoire et hors du sujet réel : les Pikinois ont fait la preuve qu'ils savaient construire en ajustant eux-mêmes leurs besoins à leurs moyens. Ce qui importe c'est de se soucier d'abord du bien être des habitants au niveau des rapports sociaux : le reste suivra, y compris la possibilité de prélever d'éventuels loyers (ce qui, chacun le sait, est absolument impossible actuellement).

Il ne faut pas concevoir les déguerpissements comme la transplantation d'une masse d'individus sur une multitude de parcelles toutes semblables, mais comme le déplacement d'un certain nombre d'unités, de noyaux regroupés dans les bidonvilles de Dakar que l'on installerait, tels quels, à Pikine Extension.

Il est connu que, sans une pré-enquête profonde, une opération de développement est un échec; de même que l'on ne fait pas un riziculteur d'un cultivateur de mil en le déclarant riziculteur, on ne fait pas d'un ancien cultivateur un citoyen en le déclarant citoyen. Une solution consisterait à accomplir, avant chaque opération de déguerpissement, une enquête très rigoureusement dans les bidonvilles de départ, afin de découvrir et de classer ces unités sociales de base (affinité religieuse, ethnique, professionnelle etc ...) ces noyaux quasi-villageois qui constituent les sous-groupes naturels d'un quartier et ont eu le temps de se former sous l'autorité d'un chef pendant le long séjour en bidonville.

Le terrain d'accueil serait dès lors préparé non pour une foule d'individus ne constituant pas une collectivité mais pour un certain nombre de ces noyaux qui créeraient la collectivité; il serait formé de petits groupes de parcelles complémentaires sur le plan social (et sur celui des équipements), non d'une multitude de parcelles semblables. Un avantage non négligeable; le chef de ce noyau, chef " naturel " serait seul capable de faire participer les siens aux dépenses collectives (1). Les villageois du Sénégal nous prouvent à quel point chez eux l'entraide collective est une véritable règle de vie : en ville on n'aide son voisin que si on le connaît.

Sur le plan urbanistique ajoutons que l'unité " parcelle " n'est pas en cause, puisque les Irréguliers eux-mêmes l'ont adoptée, mais c'est la disposition de ces parcelles qu'il faudrait peut-être reconsidérer. L'urbanisme de Pikine Ancien, avec ses larges avenues ensablées, ses bornes fontaines régulièrement alignées, date tout de même de 1952. Celui de Médina Gounass, traditionnel car spontané, nous semble, curieux paradoxe, plus évolutif.

(1) L'ilot A dans Pikine Ancien que nous avons déjà étudié le prouve. Vieux de 18 ans il est peuplé de gens qui se sont regroupés peu à peu par affinité. Sous l'autorité de leur chef, ils ont eux-mêmes bâti une borne-fontaine, après collecte chez tous les chefs de parcelles. L'exemple est unique à Pikine.

Pour orienter une recherche concernant les individualités qui pourraient prendre cet exode d'un nouveau type en charge, il nous semble intéressant de transmettre ici les coordonnées des 59 chefs de quartier de Pikine. Cela pourra fournir quelques idées sur le "profil" moyen des personnalités que les habitants de donnent comme "chefs"; l'administration ne fait qu'entériner le choix populaire.

Âges et ethnies des chefs de quartiers de
Pikine (avril 1971)

Ages	Ethnies						Total
	Wolofs	Lebous	Toucouleurs	Séser	Autres		
moins de 50 ans	4	1	6		1	12	
50 - 54 ans	4		1	2		7	
55 - 60 ans	5	1	3	2	1	12	
60 - 65 ans	5		4	3	1	13	
65 - 70 ans	3	2		2		7	
70 - 75 ans	1	1	2			4	
+ de 75 ans	1	1	1	1		4	
T O T A U X	23	6	17	10	3	59	

Ce tableau nous prouve :

- que l'âge moyen de ceux qui détiennent l'autorité est élevé, le plus jeune des chefs n'a que 45 ans. 60-65 ans représente la moyenne d'âge. Imposer des chefs d'"unités sociales" jeunes serait sans doute une erreur, même si ceux-ci sont dynamiques.

- que certaines ethnies semblent particulièrement s'intéresser à la chose publique et assumer plus volontiers les rôles de commandement. Ceci est naturel chez les lebous, originaires du Cap-Vert et qui en tirent un certain prestige (10 % des chefs de quartiers mais 2 % de la population de Pikine). Chez les Toucouleurs cette autorité naturelle est nette, 16% de la population de Pikine, mais un tiers des chefs de quartier, elle est moindre chez les Wolofs : 55 % de la population, moins de 40 % des chefs de quartiers.

Il n'est pas question de remettre en cause les déguerpissements, il faut, au contraire féliciter les responsables qui ont su prendre à temps le problème de l'aménagement urbain de Dakar et faire accéder les gens des bidonvilles à la propriété, donc à une certaine indépendance vis à vis des spéculateurs et des "sous-loueurs" des quartiers irréguliers de Dakar.

Monsieur le Ministre Assane SECK, dans sa thèse de géographie urbaine concernant la métropole Sénégalaise (I) écrivait :

.. "Ils (ces quartiers) présentent ,avec les quartiers dakarois du type "Grand Dakar" une parenté qui n'est pas seulement extérieure : il s'agit d'immigrants en voie d'enracinement, si bien que les déguerpissements sont pour les habitants des bidonvilles, objectivement, un progrès dans le sens de l'intégration urbaine, et malgré la réinstallation en banlieue."

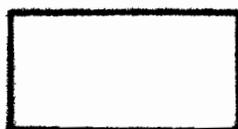
Mais ces lignes concernent le Pikine d'avant 1964, donc l'actuel Pikine Ancien, banlieue somme toute harmonieuse de Dakar, qui a eu 18 années pour se peupler et pour "mûrir". Pikine Extension n'a que trois ans d'existence et se peuple d'un seul coup ; dès lors les conditions de croissance ne sont plus du tout les mêmes et il devient nécessaire de prendre des précautions pour éviter des erreurs que le temps ne réparera pas.

(I) Assane SECK : "Dakar, métropole Ouest-Africaine" I.F.A.N Dakar 1970 page 185.

ANNEXE 1

PLANS DES PARCELLES LOCALISEES SUR LES CROQUIS D'ILOTS-TEST ET COORDONNEES DE LEURS OCCUPANTS

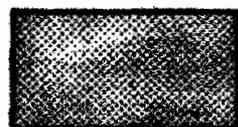
LEGENDE



CASE EN BOIS



CASE EN " DUR "



CASE EN DUR EN CONSTRUCTION

CH

Chambre

VER

Véranda

CU

Cuisine

DC

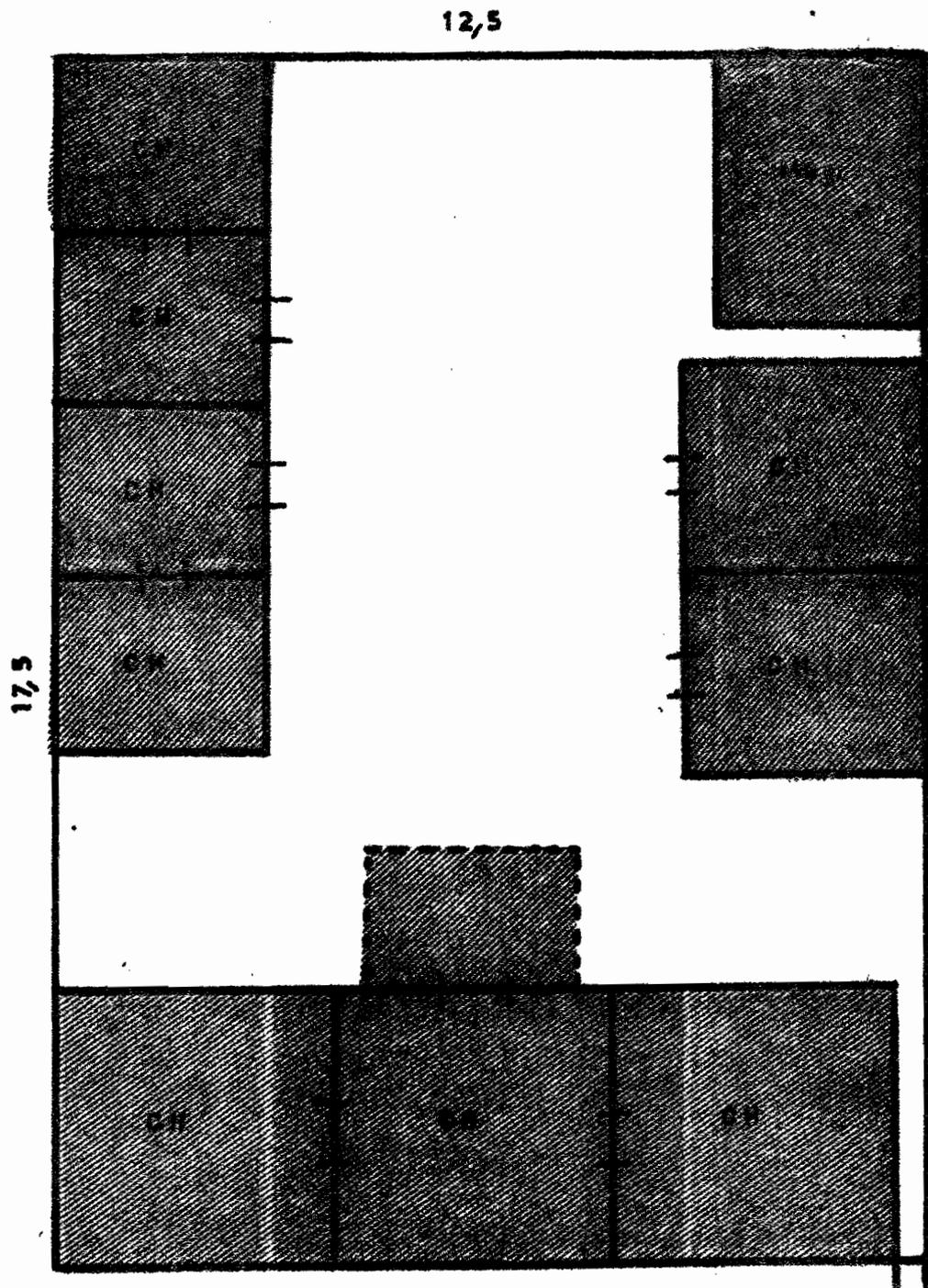
Doche

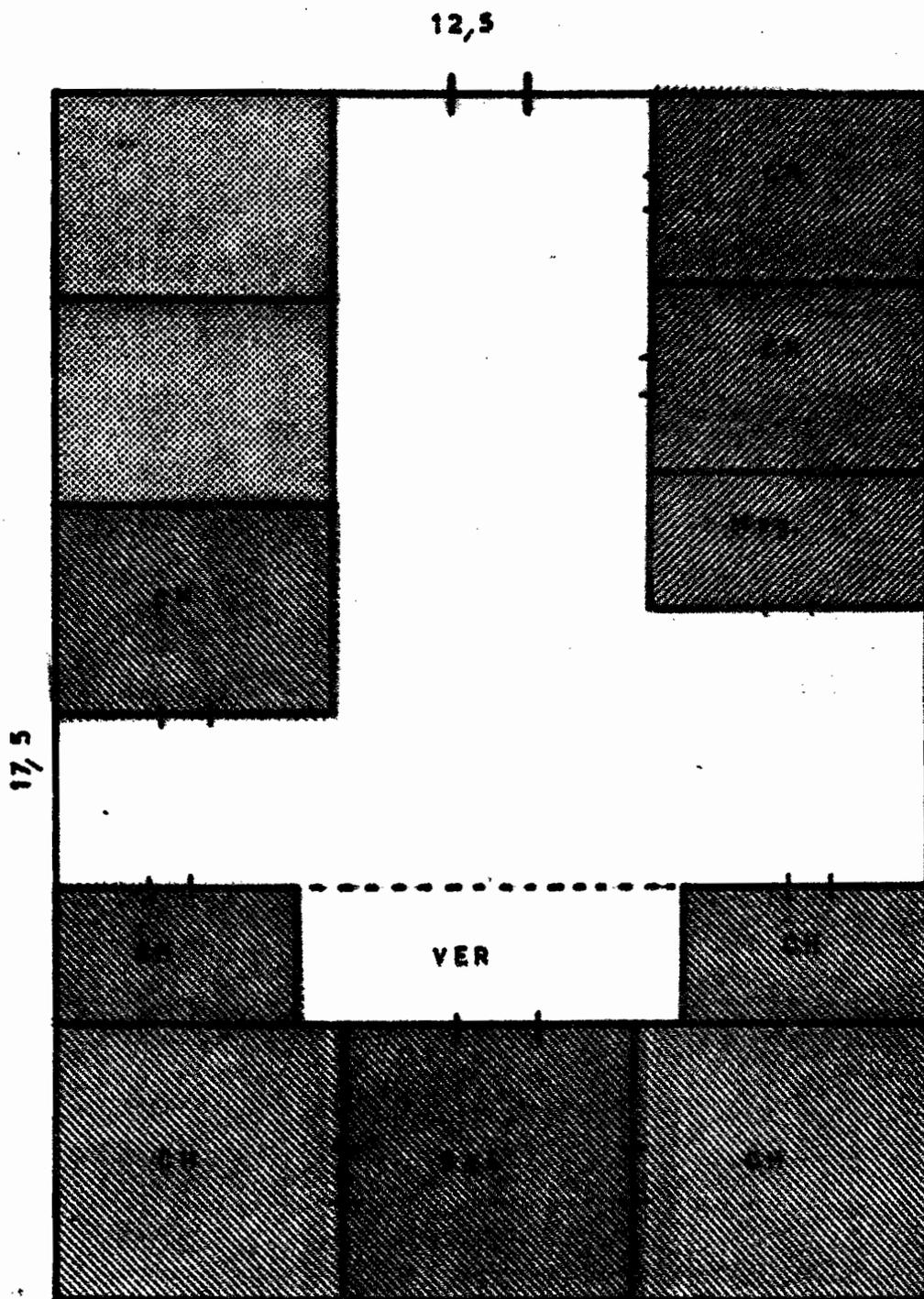
DEB

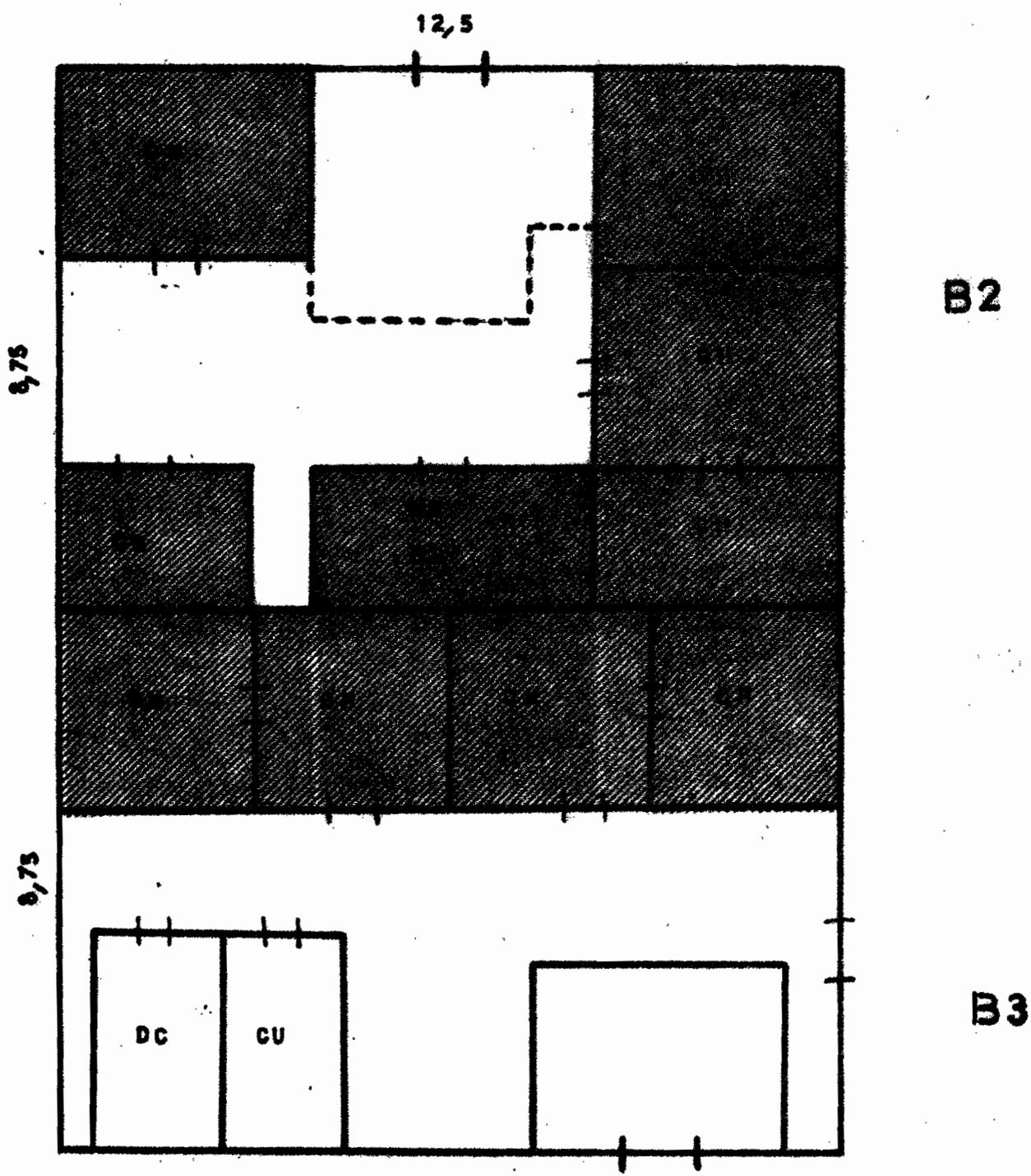
Débaras

MAG

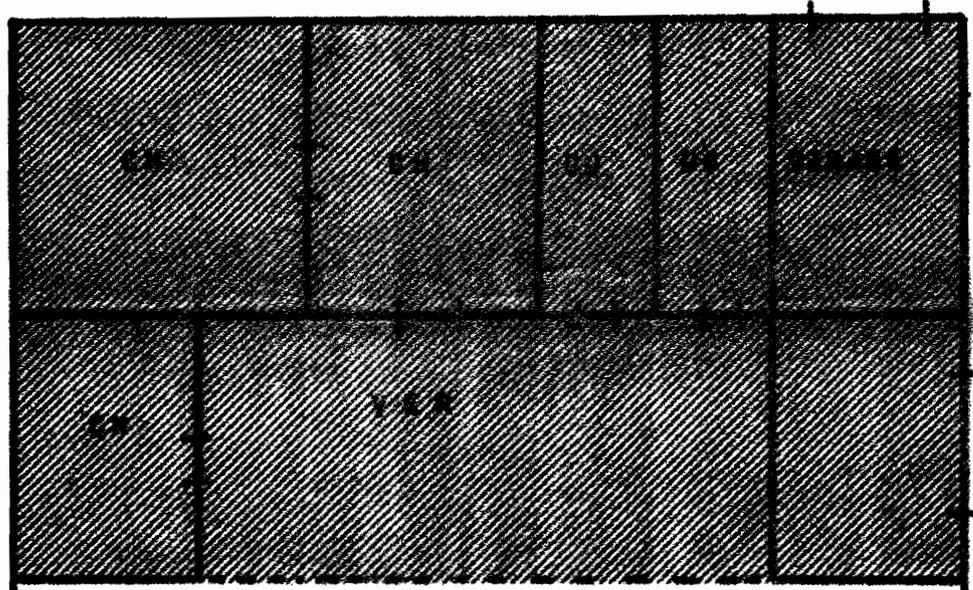
Magasin



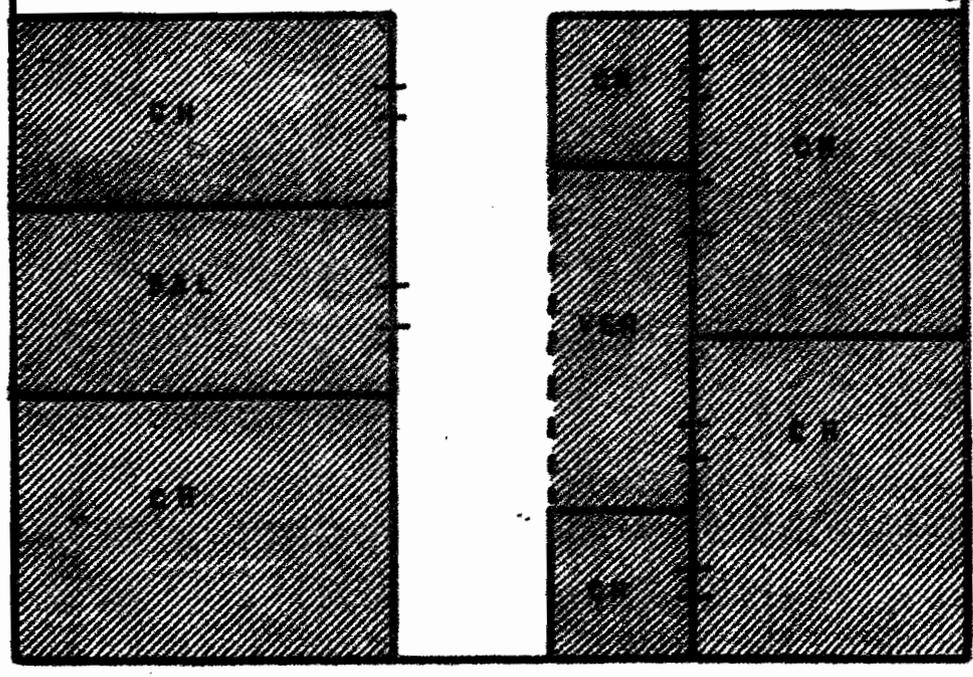




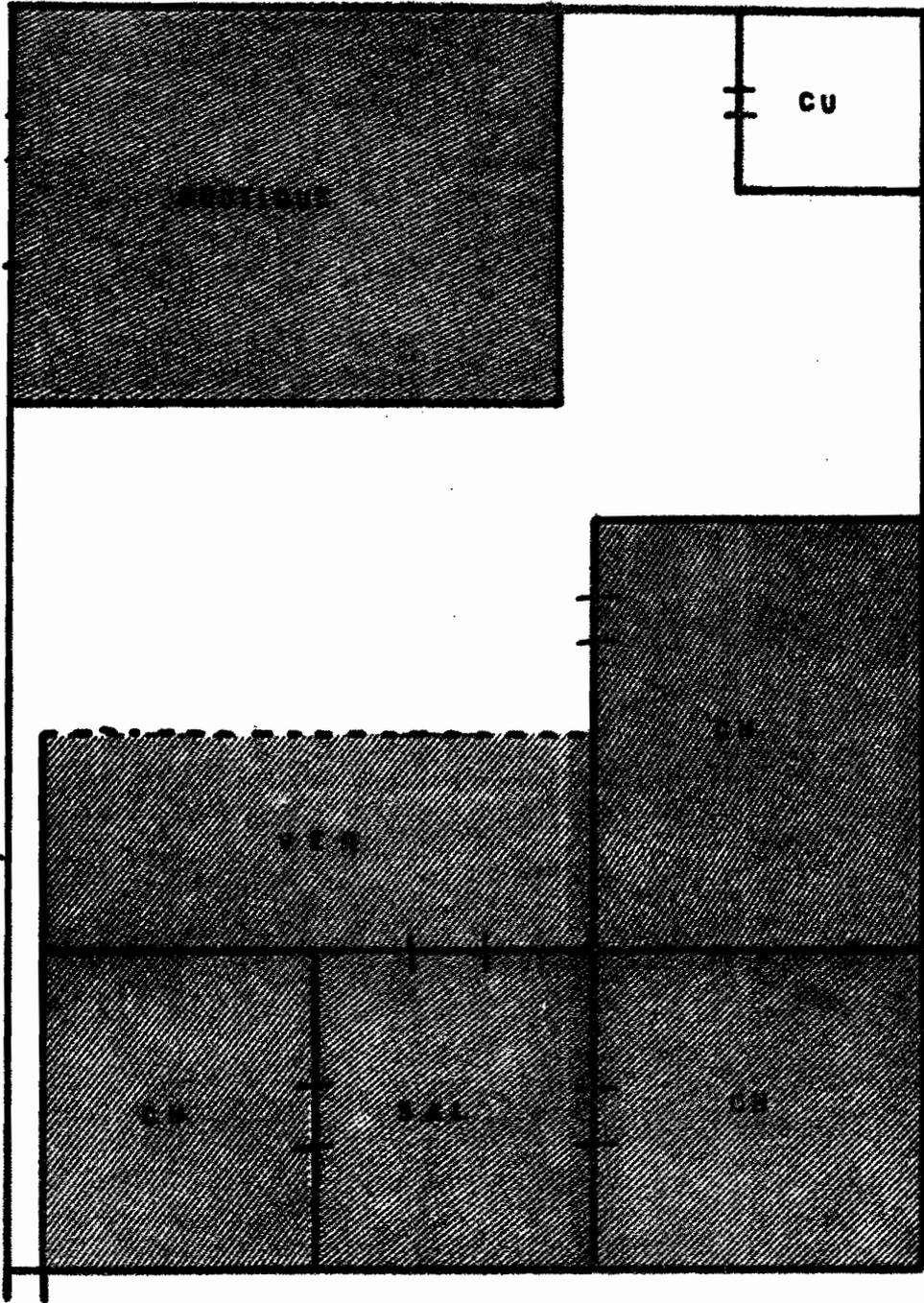
12,5



17,5



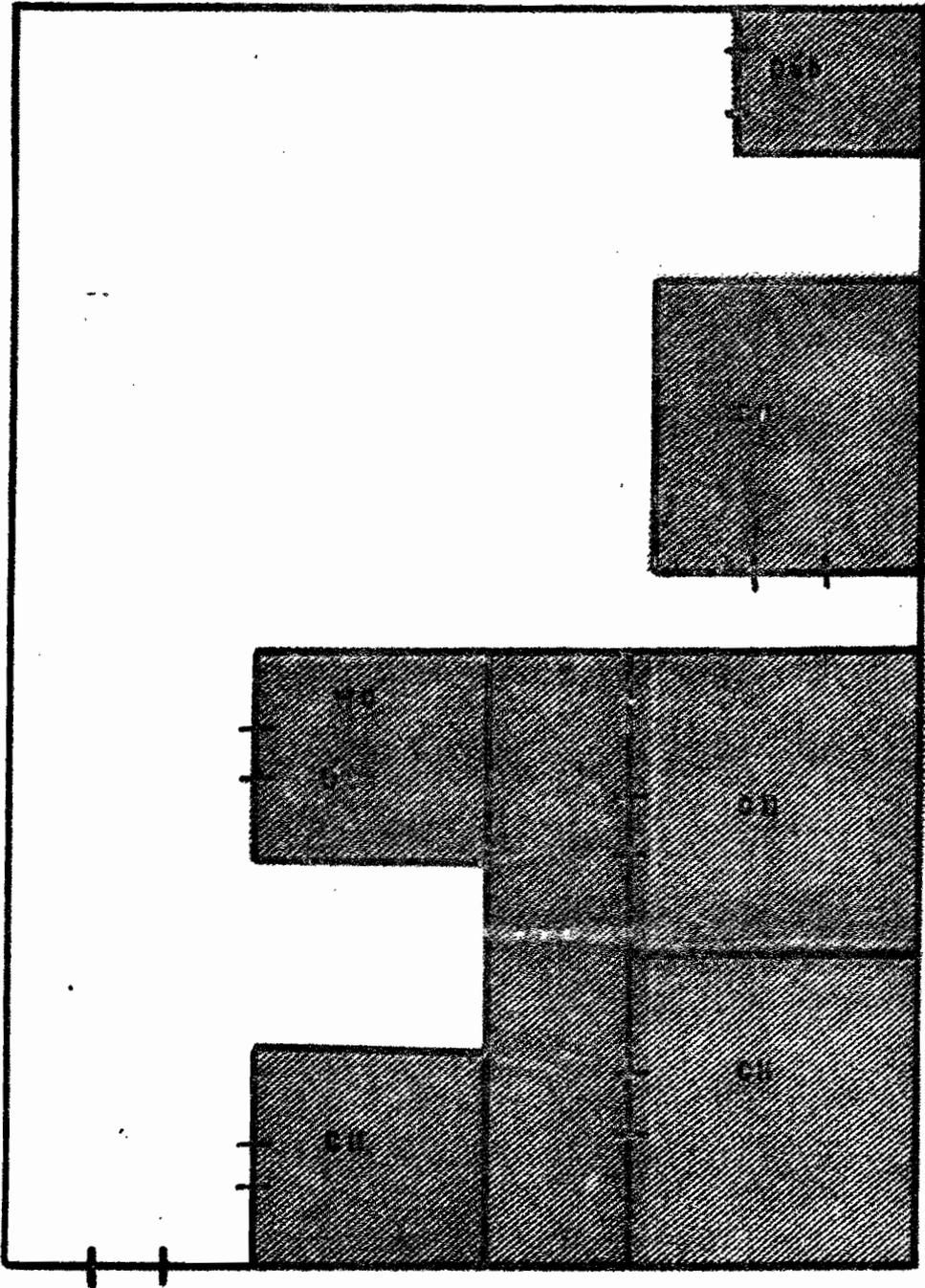
12,5



17,5

12,5

17,5



3045

LOT B (Pikine Ancien) n° B1a

LEBOU, 45 ans, né à Rufisque. 2 femmes
10 personnes à charge (+ 3 saisonniers).
(1/2 parcelle)

Fils de pêcheur, il exerce ce métier et
est hébergé à Rufisque jusqu'à 18 ans.
Deviens chauffeur et locataire à COLOBA-
NE (Irréguliers). En 1948 trouve un em-
ploi stable de chauffeur d'entreprise,
métier qu'il exerce toujours 19.000Fr/
mois).

En 1961 devient propriétaire à l'ilot.
Prétend que la parcelle était vide à
son arrivée.

Construit une case en dur en 6 ans :
coût ? . Construit une autre case en dur
plus petite destinée à ses locataires.
Bon mobilier, électricité, transistor,
montre, ventilateur.

Famille au Cap-Vert (Rufisque); se dé-
place au moins chaque mois.
Outre son salaire, dispose de revenus
locatifs (3 pièces à 1.000Fr) et loue la
demi-parcelle mitoyenne bâtie : 3.500Fr/
mois. A 10.000 de dettes.

Connait ses voisins mais ne participe
pas à la vie sociale et politique.

Femmes vont au marché ZINC.

Restera à Pikine.

ILOT B (Pikine Ancien) n° B1b

WOLOF, Mouride, 47 ans, né à Guinguinéo,
2 femmes, 13 personnes à charge.

Arrivé à Dakar à l'âge de 26 ans. Loca-
taire à Colobane il est manoeuvre. Se
marie à 33 ans, trouve un emploi de
chauffeur salarié et déménage à Grand-
Dakar où il paie durant 6 ans 4.500 Fr
de loyer. En 1969 un collègue lui propo-
se une demi-parcelle à Pikine où il ne
paie que 3.500Fr et qui est assez spa-
cieuse.

Electricité, pas de mobilier moderne,
montre, transistor.

Famille au pays où il se rend tous les
mois (80Kms de Dakar).

A un salaire de 18.000Fr, transport payé?
Ses femmes ne travaillent pas. A sans
doute des revenus agricoles.

Connait mal ses voisins, sauf ses collè-
gues mourides; participe à la vie politi-
que (membre du Comité de quartier).

Ses femmes vont au marché ZINC.

Préférerait habiter Dakar, et plus tard
retourner au pays.

ILOT B (Pikine Ancien) n° B2

SOCE, 44 ans, né près de Sédhiou, 1
femme, 3 personnes à charge.

Fils de cultivateur, arrivé à Dakar
à 14 ans. Locataire à Colobane (Irre-
guliers) il est journalier. En 1954
il se marie, trouve une place de
peintre dans une entreprise, et démé-
nage, toujours locataire à Colobane.
Au chômage, il revient au pays pen-
dant 2 ans. Il trouve une place de
peintre est de nouveau locataire à
Colobane. A nouveau chômeur en 1958
(il l'est toujours) est logé à Pikine
par son " Grand-frère " et devient
surveillant de la parcelle. (1/2 par-
celle).

Pas d'électricité ni d'eau, aucun
meuble, pas de transistor.

Frère à Dakar, famille au pays où
il n'est jamais retourné, et où il a
renvoyé sa femme, faute de pouvoir
la nourrir.

Sans emploi fixe, fait le tâcheron
à Dakar où dans les niayes de Pikine
quand il trouve un contrat.

Ne connait personne, n'a aucune ac-
tivité sociale

Va probablement rentrer bientôt au
village.

ILOT B (Pikine Ancien) n° B3

- WOLOF, 56 ans, né près de Dagana, 2 femmes, 13 personnes à charge.
- Arrivé à Dakar à 27 ans, il est locataire à Médina et manoeuvre de l'armée. 7 ans plus tard, il est locataire à Grand-Dakar et horloger, puis employé au service d'hygiène. En 1956, du fait de son emploi dans un Service Public, il obtient une parcelle à Pikine. Actuellement retraité, il touche 21.000Fr trimestre.
- En trois ans il construit la case en dur et ses dépendances : coût 700.000Fr (gagnait 25.000Fr/mois à l'époque). Déplore maintenant de ne disposer que d'une demi-parcelle (mais a vendu l'autre).
- Toute sa famille est au pays, où il n'est pas retourné depuis 1955.
- Pas d'électricité, mobilier sommaire, transistor et montre. En plus de sa retraite s'assure des revenus en exerçant, à domicile, son premier métier : horloger (4 à 5000Fr/jour de bénéfices).
- Connait tout le monde, participe surtout à la vie religieuse (dahira)
- Ses femmes fréquentent les marchés ICOTAF et ZINC.

ILOT B (Pikine Ancien) n° B4a

- Femme WOLOF 38 ans, 4 personnes à charge.
- Née à Dakar, se marie à 28 ans et suit son mari qui a acheté cette parcelle en partie bâtie en 1959. Son mari, gros salarié, a été muté à Kaolack, où il est aussi propriétaire. Ne connaît pas grand chose du passé de la parcelle, qui ne comporte pas moins de 12 chambres. Doit toucher chaque mois le montant des loyers.
- Electricité, eau, bon mobilier, transistor.
- Toutes les dépenses sont réglées par son mari. Est néanmoins endettés de 11.000Fr chez les commerçants.
- Sa famille est à Dakar et elle se déplace fréquemment. Ne cherche à connaître personne.
- Fréquente le marché ZINC
- Désire retourner à Dakar.

ILOT B (Pikine Ancien) n° B4b

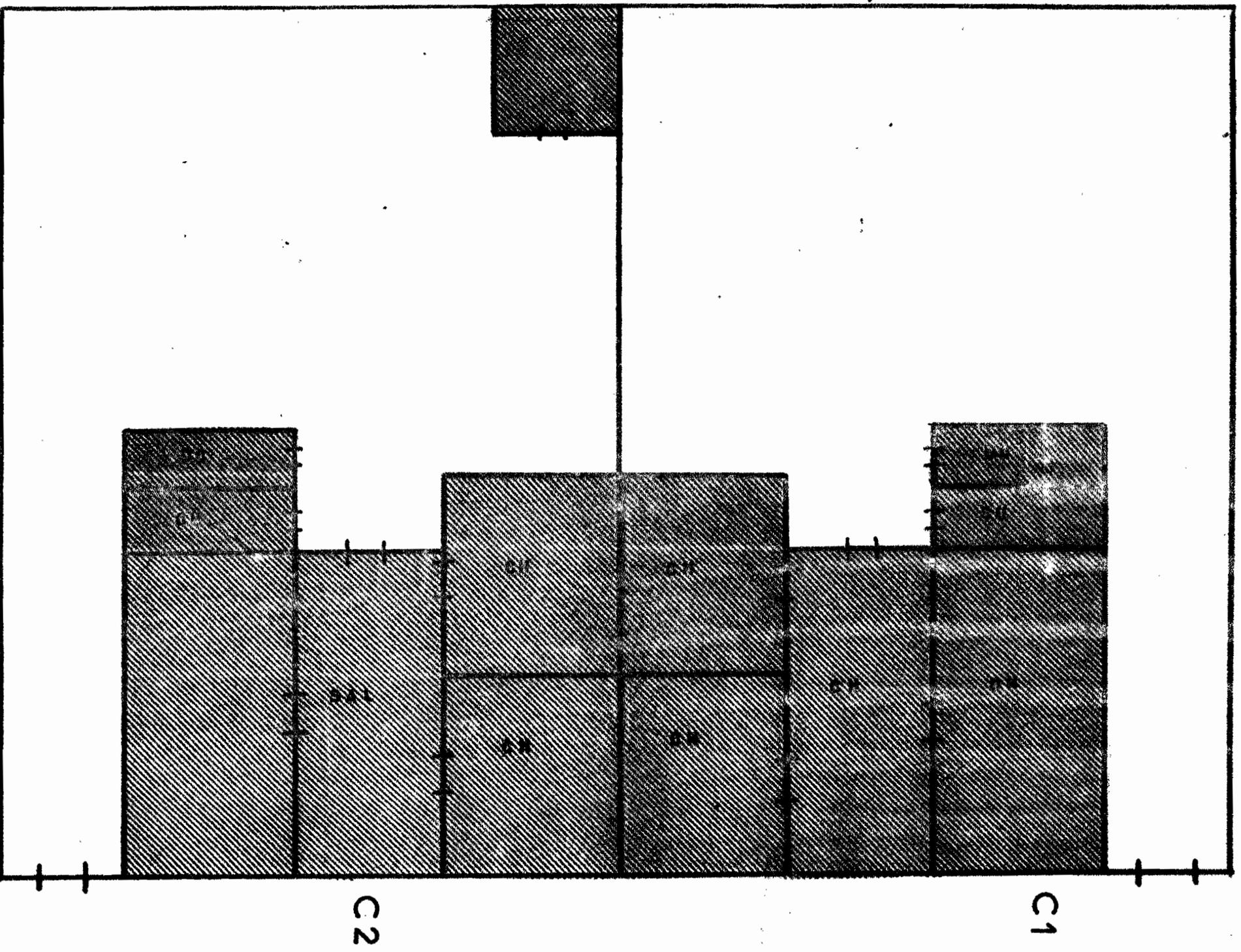
- Femme LEBOU, 27 ans, née à Rufisque 1 personne à charge.
 - Vient à Dakar à l'âge de 2 ans, hébergés jusqu'à 15 ans. Devient prostituée et locataire à Colobane.
En 1958, s'installe à Pikine puis de vient locataire à l'ilot (1 750Fr/mois) avec son mari et divorce peu après.
Aucun mobilier moderne, électricité.
 - Famille à Dakar et Rufisque où elle se rend plusieurs fois par mois.
 - N'est pas intégrée à la vie " sociale " de Pikine.
- Fréquente le marché ZINC.
- N'a pas l'intention de retourner chez les siens.

ILOT B (Pikine Ancien) n° B5

- WOLOF, mouride, 50 ans; né à Louga. 2 femmes, 12 personnes à charge.
- Fils d'un cordonnier de Louga. Arrivé à Dakar à 33 ans; devient cordonnier et locataire à Médina, puis à Colobane (Irréguliers), enfin propriétaire à Colobane. En 1959, il s'installe, propriétaire de parcelle à Pikine Ancien. La parcelle qui portait une baraque en bois a été achetée 25.000Fr à l'ancien occupant, et il a obtenu un permis. Construit sa case en dur en 2 ans, puis sa boutique (sur l'emplacement de la baraque).
- Electricité, pas d'eau, mauvais mobilier, montre et transistor.
- A de la famille à Dakar et au pays, où il est retourné une fois cette année.
- Cordonnier à son compte à Dakar (2.100Fr de transport par mois). Ignore ses revenus, mais avoue dépenser au moins 800 Fr/jour (donc environ 25.000Fr/mois).
- Connait tout le monde mais ne participe qu'à la vie religieuse (mouride).
- Ses femmes achètent au marché ZINC.
- Quand il sera vieux, retournera au pays.

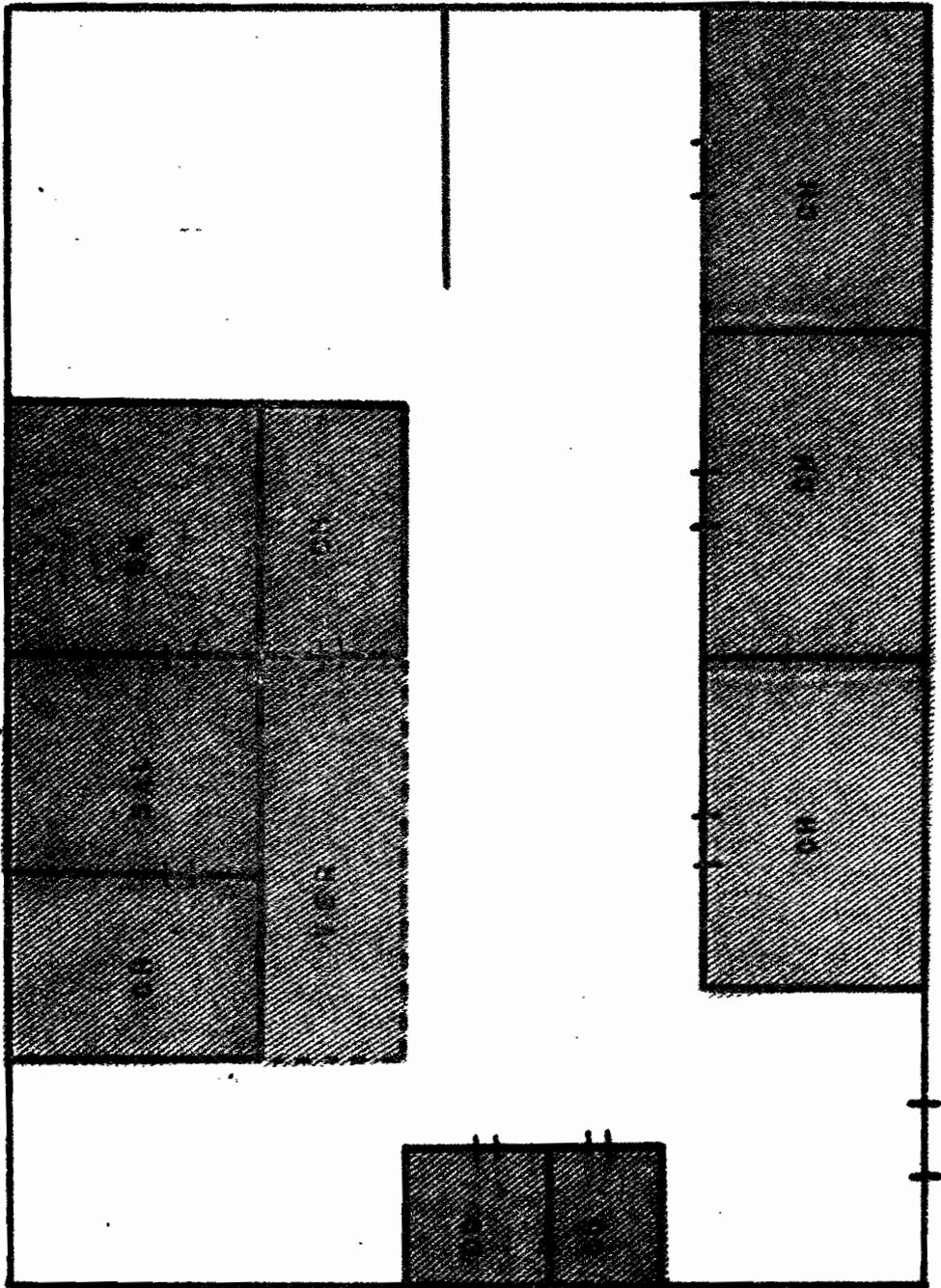
ILOT B (Pikine Ancien) n° B6

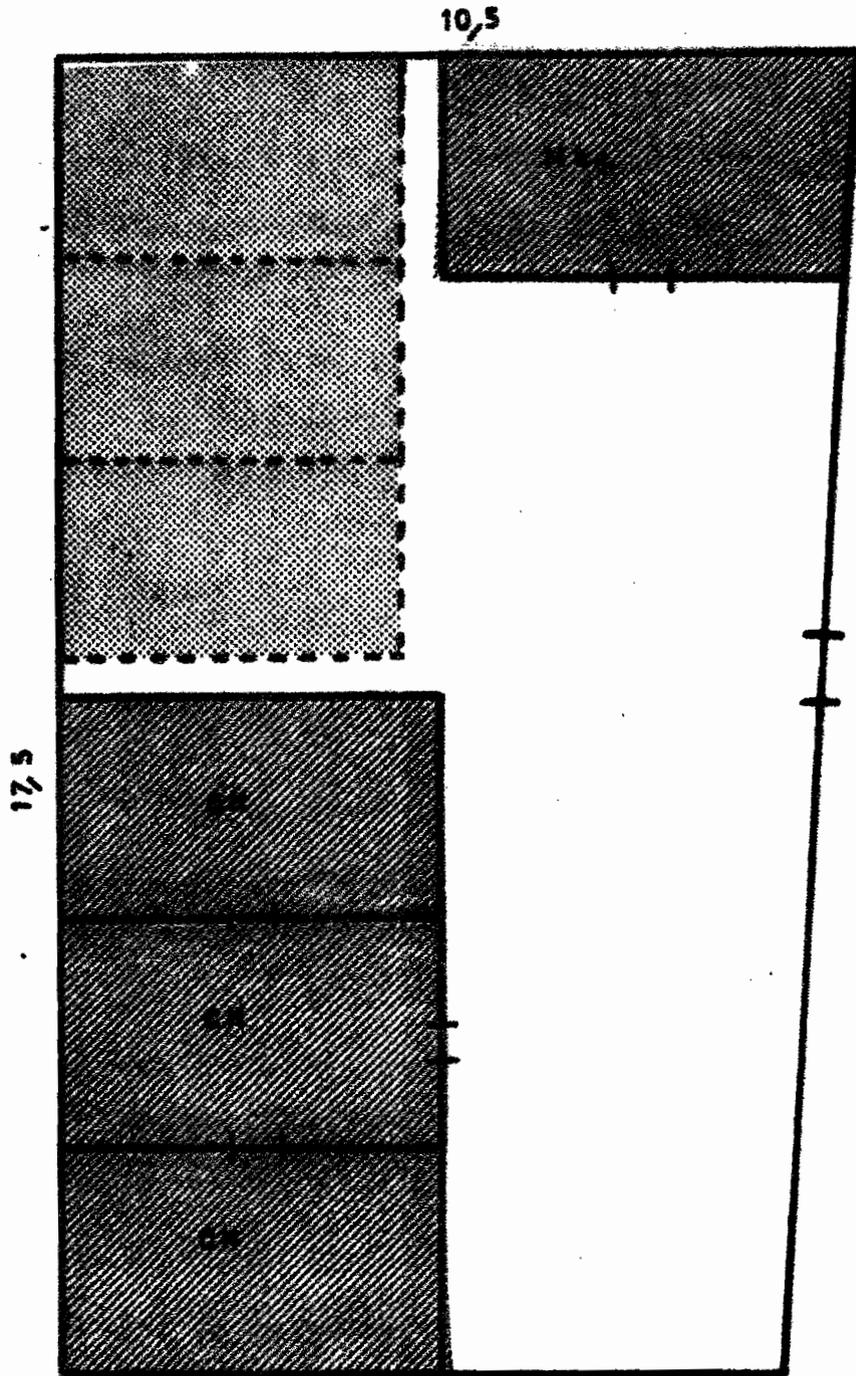
- TOUCOULEUR, 48 ans, né près de Podor. 1 femme, 8 personnes à charge.
- Fils de cultivateur, arrive à Dakar à l'âge de 24 ans. Il est locataire à Médina (14 ans) puis à Colobane et exerce la profession de jardinier salarié. Il s'installe, propriétaire, à l'ilot en 1962. Il est toujours jardinier (16.000Fr/mois).
- Titulaire d'un permis d'occuper, il construit ses cases en dur en 4 ans : coût 600.000 Fr. Electricité, mauvais mobilier, montre et transistor.
- Toute sa famille est au pays où il n'est retourné qu'une fois en trois ans.
- Outre son salaire, il touche des heures supplémentaires; titulaire du permis de conduire il est aussi livreur de l'entreprise qui l'emploie et ne dépense rien pour ses transports (voiture de service).
- Connait bien les gens du quartier, mais ne s'occupe pas de politique.
- Sa femme fréquente le marché ZINC.
- Rentrera au pays quand il sera vieux.



12,5

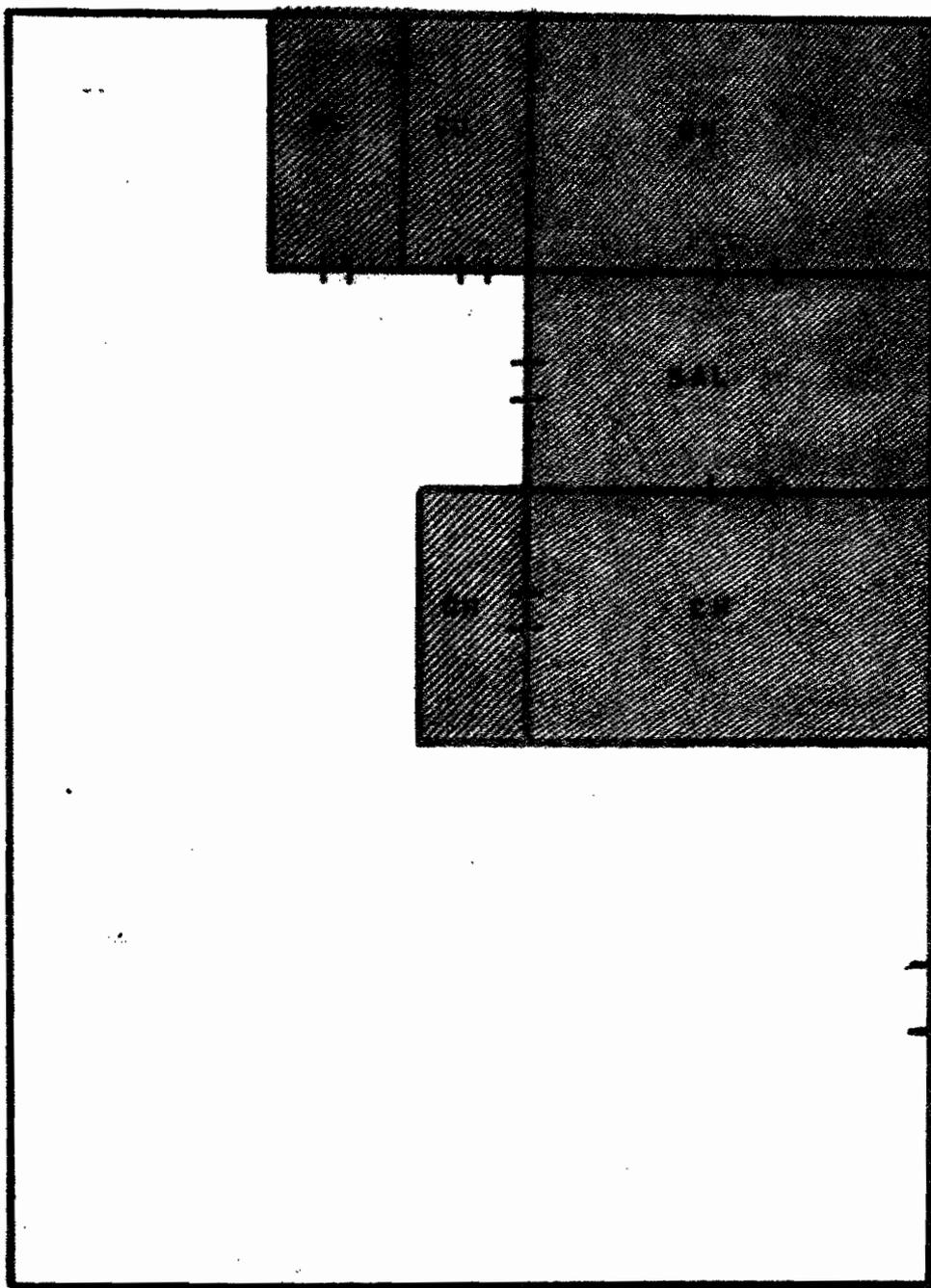
17,5



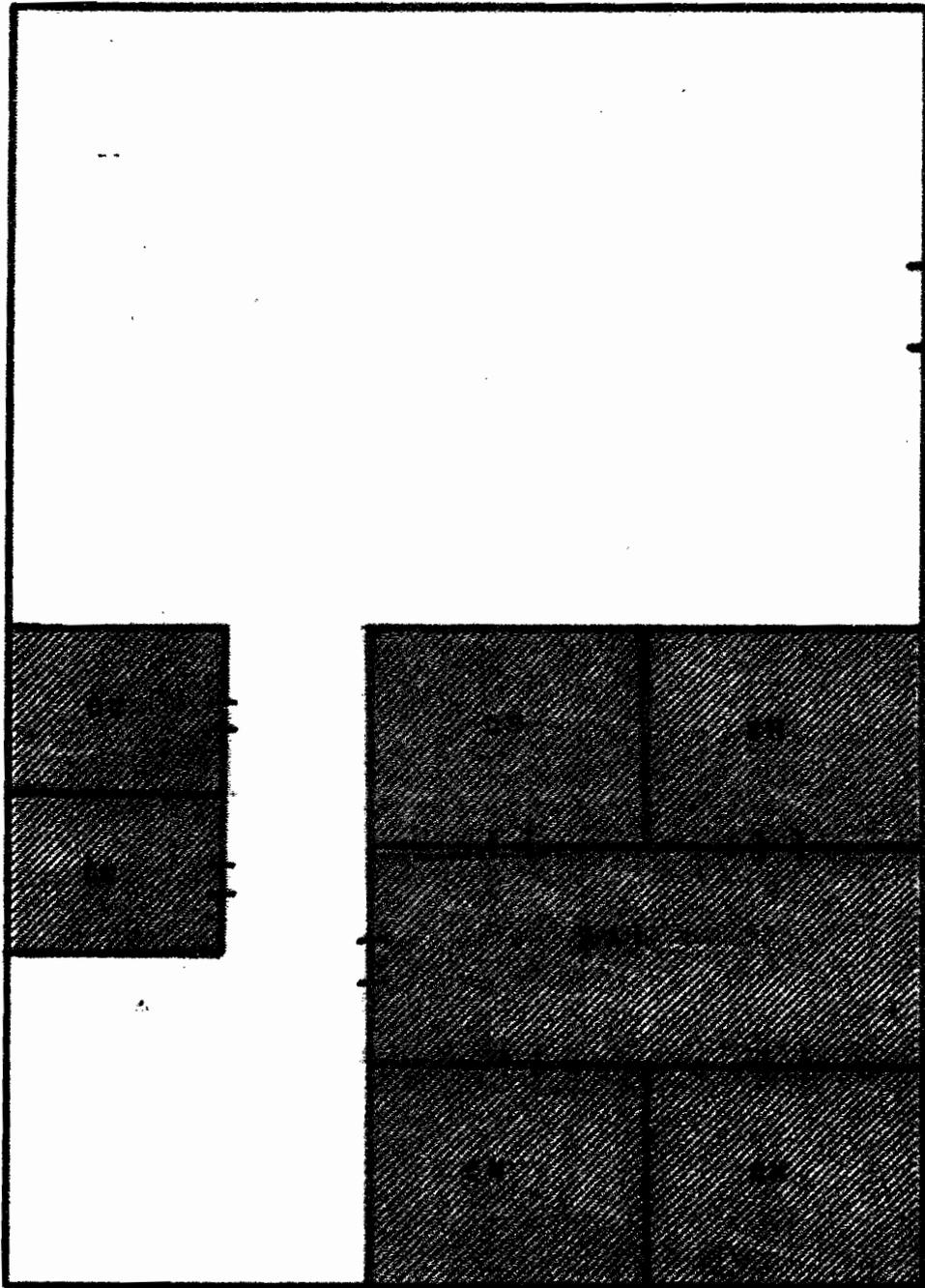


12,5

17,5



12,5



17,5

ILOT C (Pikine-Cités) n° CI

- . WOLOF, 43 ans, né à Saint-Louis, 1 femme, 12 personnes à charge.
- . Fils d'un gros maçon de Saint-Louis apprend le métier, chez son tuteur qui l'héberge à Médina de 8 à 20 ans, retourne à Saint-Louis, s'installe à son compte et se marie. A 30 ans, revient à Dakar, toujours hébergé, devient maçon et même entrepreneur. A 38 ans, s'installe comme locataire à ICOTAF I (8.000 Fr par mois), en louant 10.000 Fr une parcelle bâtie qui lui appartient à ICOTAF III. Envisage d'ailleurs de s'y installer cette année.
- . Possède l'eau, l'électricité un excellent mobilier.
- . Famille à Dakar, Pikine et Saint-Louis, ou il est allé une fois en 70.
- . N'a pas déclaré ses revenus, mais a un train de vie supérieur à 45.000 Fr par mois.
- . Connait peu ses voisins, ne fait pas de politique, mais fait partie d'une dahira religieuse.
- . Sa femme va aux marchés ZING et ICOTAF.
- . Aimerais habiter Dakar et retourner à Saint-Louis, sur vieux jours.

ILOT C (Pikine Citée) n° C2

- . TOUCOULEUR, 38 ans, né près de Podor 2 femmes, 10 personnes à charge (mais une femme et 2 enfants sont logés à Dakar même).
- . Fils de cultivateur, s'engage dans l'armée française à Saint-Louis à l'âge de 18 ans et y reste 20 ans (France Indochine, Afrique du Nord) Cantonné au camp de Thyaroye, il est libéré en février 1971 et devient locataire à ICOTAF (8.000/mois). Jeune retraité, il touche près de 100.000/trimestre, mais se dit " chômeur".
- . Famille à Dakar et au pays, où il est déjà retourné deux fois cette année.
- . Possède eau, électricité, frigidaire mobilier moderne, velomoteur etc ...
- . Ne connaît pas ses voisins, n'est pas encore intégré à la vie sociale.
- . Femme va au marché ICOTAF.
- . Ne désire pas retourner au Pays.

Pikine Citée (ICOTAF II n° C3

- . LEBOU, 45 ans, né à Cambéréne (Cap-Vert) 2 femmes, 7 personnes à charge.
- . A toujours habité Cambéréne, jusqu'à 41 ans. Il y possède toujours des cases et des champs. D'abord cultivateur il apprend le métier de chauffeur à 23 ans, et l'exerce quelques jours (chauffeur de camion d'une société d'équipement gagne 36.000 / mois + primes). Devient locataire à Pikine en 1967 (7.500/mois qui lui permettent de racheter la parcelle à l'ancien propriétaire) eau, électricité, excellent mobilier (frigidaire).
- . A déjà construit des WC-douches (65.000 Fr)
- . Famille partout au Cap-Vert, va à Cambéréne chaque semaine.
- . Va à Dakar avec son camion (pas de frais de transport), a des revenus agricoles annexes.
- . Connait ses voisins, mais ne fait pas de politique.
- . Femme va au marché ZING.
- . Ne désire pas retourner à Cambéréne.

ILOT C (Pikine Cités) n° C4

WOLOF, 41 ans, né à Saint-Louis, 2 femmes
10 personnes à charge.

Fils d'un huissier de Saint-Louis; à 18 ans, suit sa famille à Dakar (Hann) est hébergé et poursuit ses études. Engagé comme secrétaire comptable il se marie, mais demeure chez les siens. Toujours secrétaire comptable (45.000 Fr par mois) il s'installe en 1962 à la cité ICOTAF et devient propriétaire en remboursant (8.000/mois pendant 5 ans) le montant du prêt qui lui a été accordé.

A entrepris la construction d'une nouvelle maison, inachevée, qui a déjà coûté 650.000 Fr. Possède l'eau, l'électricité, un bon mobilier.

Sa famille est à Dakar et à Saint-Louis, où il est allé une fois cette année.

Travaille à Dakar, dépense 14.00 Fr par mois pour le transport.

Ses amis sont surtout dakarois, il participe à la vie politique du quartier.

Sa femme va au marché ICOTAF

Il ne désire pas retourner au pays.

ILOT C (Pikine Cités) n° C5

METIS, 42 ans, catholique, né à Bobo-dioulasso (Haute-Volta), 1 femme, 11 personnes à charge.

Son père, greffier, s'installe à Liberté (Dakar) en 1930. Lui-même reste hébergé par sa famille jusqu'à l'âge de 31 ans. Fait des études de préparateur en Pharmacie (métier qu'il exerce deux ans) puis de dessinateur industriel. Devient dessinateur projecteur métier, qu'il exerce toujours (60.000 Fr/mois environ).

Fonde une famille et s'installe à Pikine Cités en 1960, sur une parcelle bâtie qu'il rembourse en 5 ans (575.000 Fr)

Possède eau, électricité, bon mobilier.

Toute sa famille est à Dakar.

Travaillant à Dakar, il bénéficie d'une prime de transport.

Connait ses voisins, est membre du Parti.

Souhaite retourner habiter Dakar.

ILOT C (Pikine Cités) n° C6

WOLOF, 50 ans, né à Dakar, 2 femmes, 13 personnes à charge.

Hébergé par son père à Dakar (Médina) jusqu'à l'âge de 20 ans. S'engage dans l'armée française. Libéré à 39 ans, devient opérateur-radio et achète une concession à Médina. En 1960, il y laisse sa première femme et va s'installer à ICOTAF (parcelle lotie, remboursé en 5 ans : 575.000 Rs)

Toujours opérateur radio, outre son salaire (45.000 Fr) il bénéficie de sa retraite militaire.

Possède l'eau, l'électricité, un bon mobilier (frigorifère)

Sa famille est à Dakar, notamment sa première femme : il loge donc autant à Dakar qu'à Pikine.

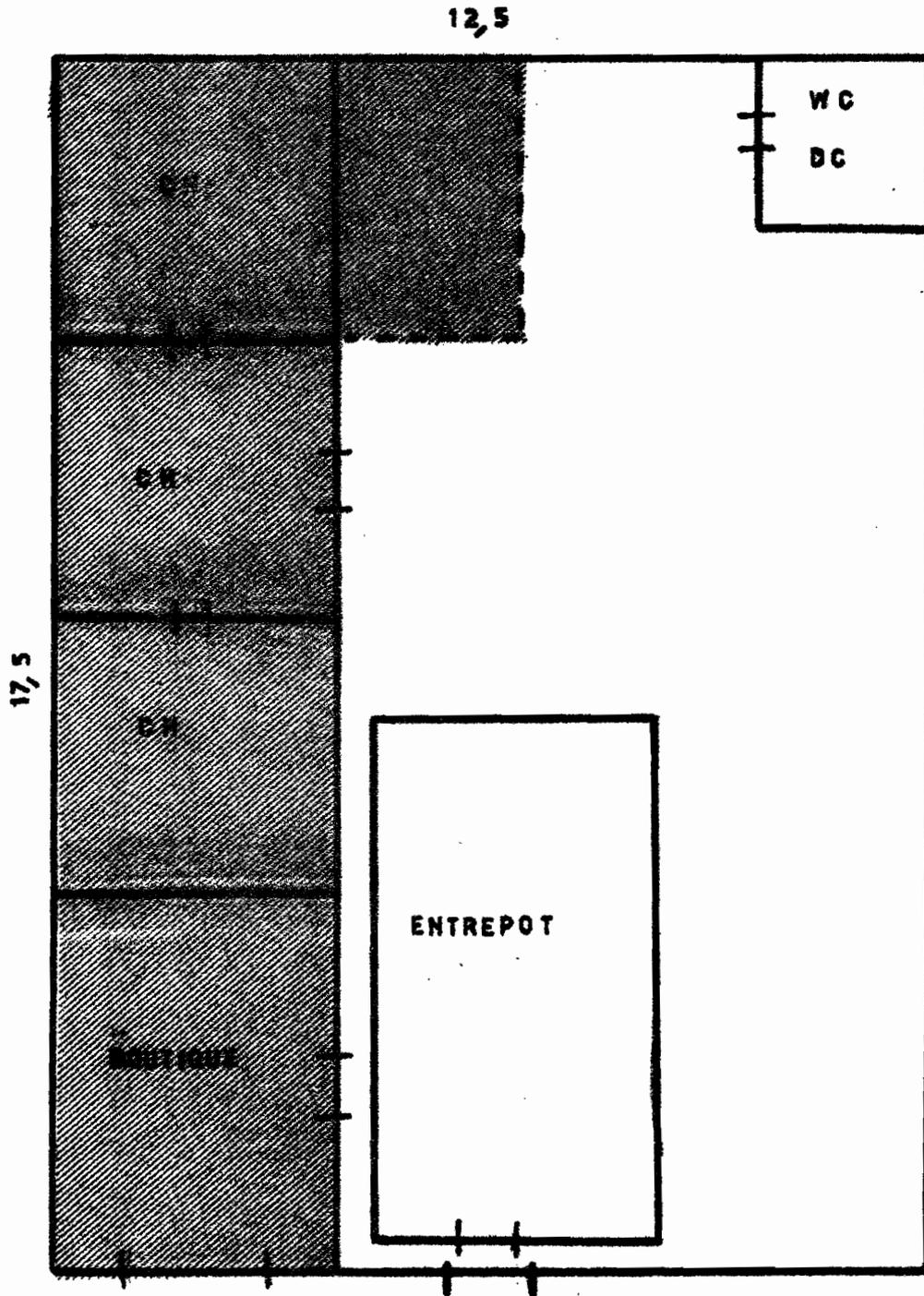
Bénéficie d'une prime de transport.

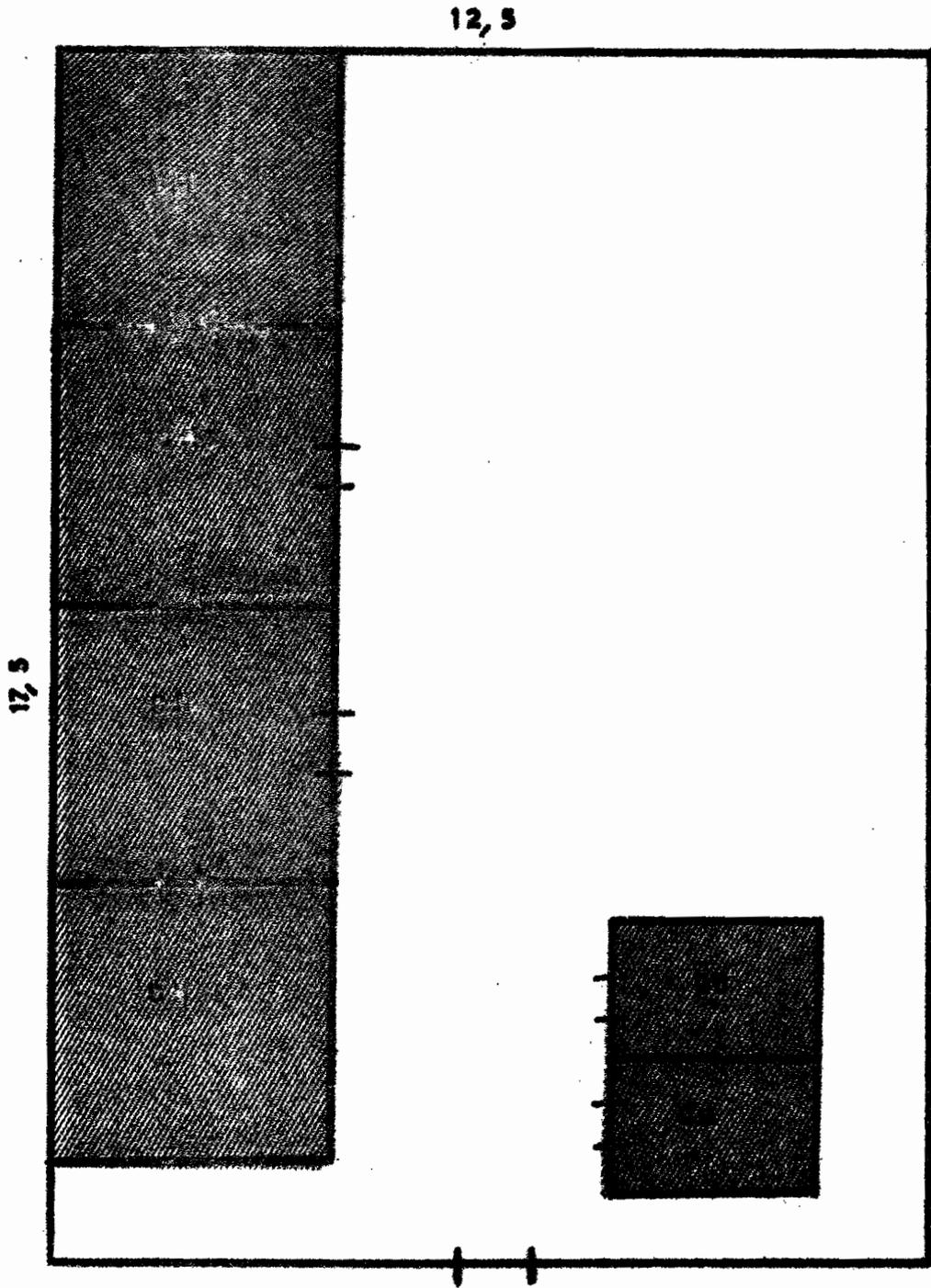
Connait ses voisins, mais ne participe pas à la vie politique.

Sa femme va au marché ICOTAF, mais se ravitaille aussi à Dakar une fois par semaine.

Désire rester à Pikine, mais, aîné de famille, sera contraint de retourner à Dakar, à la mort de son père.

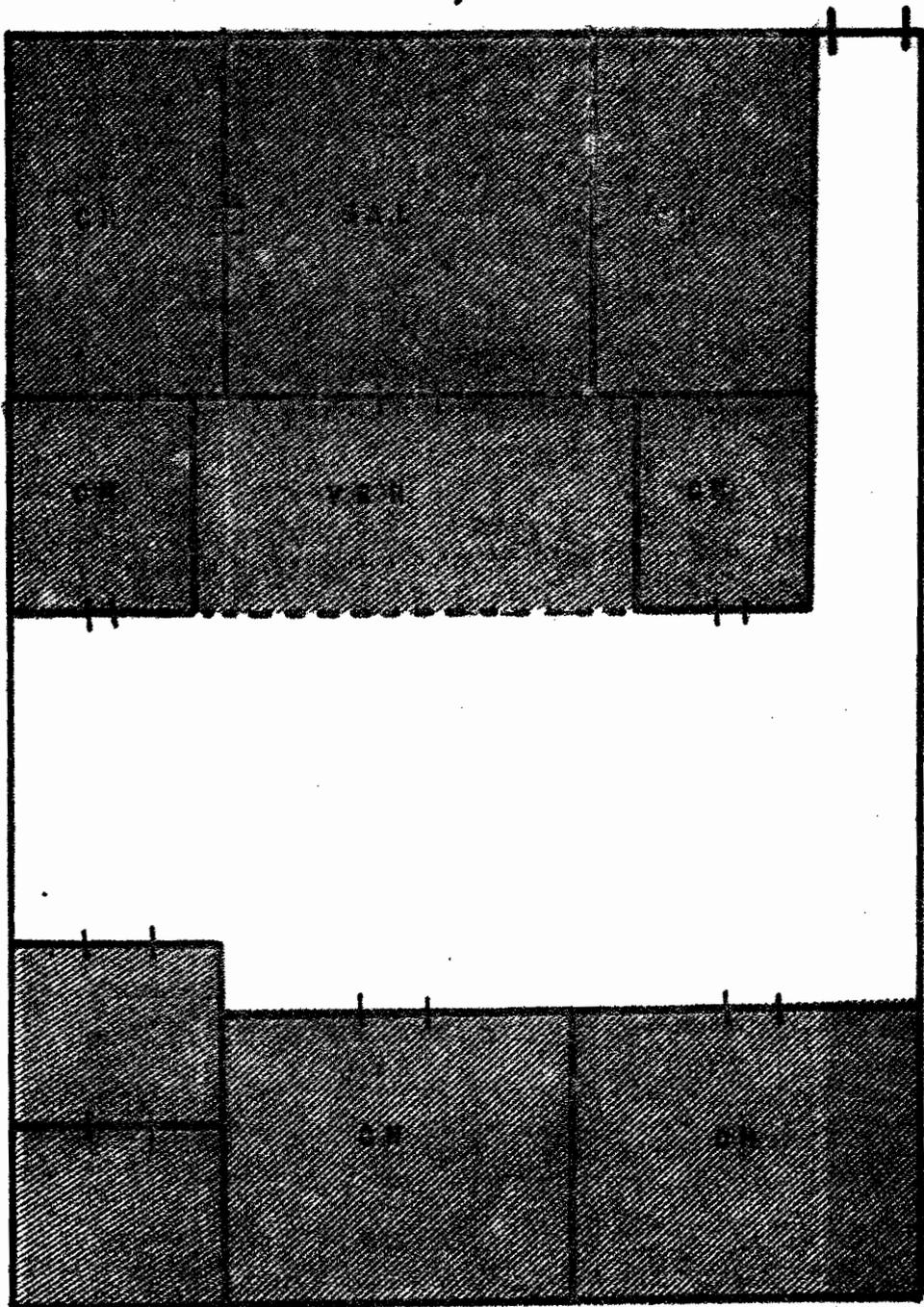
D1

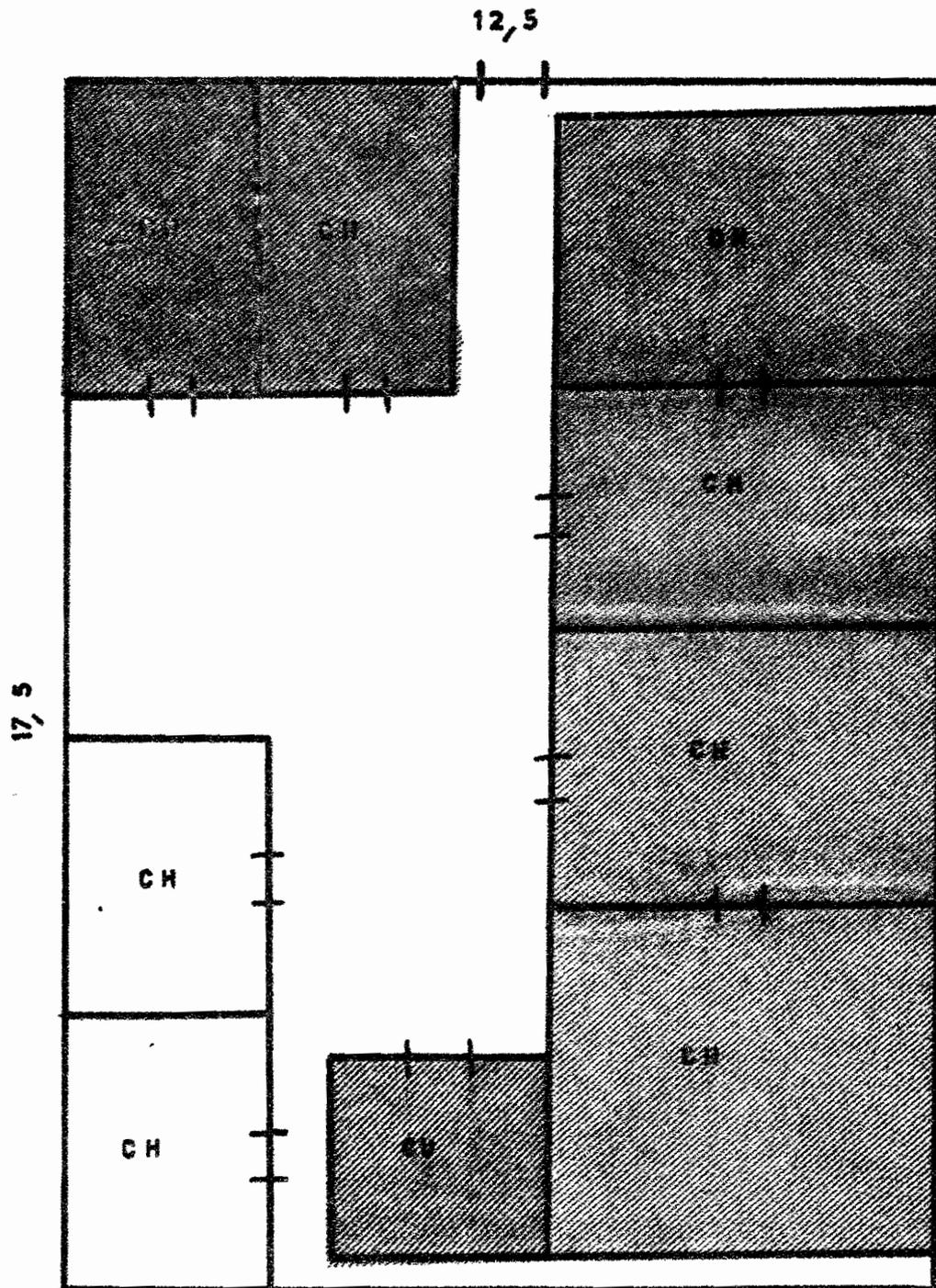




12,5

17,5





ILOT D (Pikine Loti Recent) n° DI

- WOLOF, mouride, 48 ans, né à M'Backé fils de cultivateur, 1 femme, 10 personnes à charge.
- Arrive à Dakar à 17 ans, hébergé sans profession 6 mois, puis locataire à Médina et charretier pendant 8 ans. Toujours charretier et petit commerçant, il devient propriétaire à Nimzat (Irreguliers Dakar) en 1948 est " déguerpi " en 1965 et obtient une parcelle à Touba Pikine. Il devient petit boutiquier à l'Ilot.
- A construit sa case en 2 mois (120.000Fr) A l'électricité mais pas l'eau. Mauvais mobilier, transistor.
- Pas de famille au Cap-Vert. Retour au pays une fois cette année.
- S'approvisionne chez les Libanais de Dakar. Revenus non déclarés. Sa femme travaille, marchande de légume au marché Zinc. Revenus cumulés probables 15-20.000 francs/mois.
- Aucune participation à la vie politique, connaît mal ses voisins, mais bien les Mourides de Pikine.
- Ne veut pas retourner au pays.

ILOT D (Pikine Loti Recent) n° D2

- WOLOF, 22 ans, né à Tivaouane, fils de cultivateur. Célibataire hébergé.
- Cultivateur à Tivaouane, arrive directement à Pikine à l'âge de 15 ans, logé par son grand frère. Devient apprenti mécanicien et l'est toujours. N'a aucun revenu.
- Est retourné à Tivaouane une fois cette année.
- Possède un transistor, semble très adapté à la vie moderne, renie la campagne, ne participe à aucune activité politique ou religieuse. Ne voit son avenir qu'à la ville.

ILOT D (Pikine Loti Recent) n° D3a

- WOLOF, Mouride, 48 ans, né à N'Doulo 1 femme. 8 personnes à charge.
- Arrive à Médina à 23 ans. Reste locataire et manoeuvre pendant 12 ans.
- Devient locataire à Nimzat (Irreguliers Dakar), chômage deux ans, devient Docker sur le port et change de domicile (locataire dans le même quartier pendant 7 ans).
- En 1968 s'installe comme locataire à Touba Pikine, puis en 1969 à l'ilot chez un propriétaire mouride comme lui (1.400Fr/mois). Son objectif : s'installer comme propriétaire en quartier irrégulier. A l'électricité mauvais mobilier, montre et transistor.
- Pas de famille au Cap-Vert, est allé trois fois au pays cette année.
- Connait peu ses voisins, ne fait pas de politique, mais activités religieuses (confrérie mouride).
- Retournera au pays, sauf si ses grands fils lui construisent une maison à Pikine Irregulier.

ILOT D (Pikine Loti Recent) n° D3b

(cf. D3a, son locataire)

• WOLOF, mouride, 48 ans, né à Louga, fils de cultivateur, 2 femmes, 11 personnes à charge (1).

• A 23 ans, vient à Dakar (Plateau) comme manoeuvre saisonnier. Il est hébergé par des amis Mourides. Pendant 3 ans, fait la navette Dakar-Louga.

A 26 ans s'installe définitivement à Dakar-Médina comme locataire : il est manoeuvre et apprenti-electricien et se marie.

En 1952, il est electricien à son compte et devient propriétaire à N imzatt (Dakar Irreguliers).

• Deguerpi en 1964, il obtient une parcelle à 'Ilot. Entre temps il est devenu electricien salarié dans une entreprise (28.000 francs/mois actuellement).

• Construit sa case en dur en un peu plus de 2 ans. Coût : 500.000 francs. A l'electricité mais pas l'eau : mobilier sommaire, montre et transistor.

• Famille au pays ou il est allé une fois dans l'année.

• Outre son salaire : revenus locatifs (4.000 Fr) et travail de sa femme (revendeuse de légumes mais pour son propre compte).

• Connait bien ses voisins, ne participe pas à la vie politique de Pikine, mais aux activités religieuse des Mourides.

• Sa femme s'approvisionne au marché ZINC.

• Restera à Pikine, si son fils aîné le soutient.

(1) Dont trois parents de Louga, venus depuis trois mois, qui semblent s'incruster.

ILOT D (Pikine Loti Recent) n° D4

• TOUCOULEUR, 65 ans, né à Pété (Podor). 3 femmes, 7 personnes à charge • Pikine (la troisième femme et trois enfants sont au village).

• Arrive à Dakar à 34 ans (ancien cultivateur, puis tisserand, déjà marié). Loge avec des parents (5) dans une pièce louée collectivement sur le Plateau. Pendant 10 ans, il n'est qu'un saisonnier, retournant cultiver au village à chaque hivernage.

En 1951, s'installe définitivement à Dakar comme tisserand. Il est locataire au Plateau (2 ans) puis à Médina (7 ans). Vient à Pikine ancien en 1960, hébergé par des amis Toucouleurs. Cinq ans plus tard, il devient propriétaire à l'Ilot; en fait, deguerpi, il était propriétaire de sa parcelle depuis 1960, mais ne l'avait pas encore mise en valeur.

• A construit sa case en 2 ans : coût ?

• Possède l'electricité, pas d'eau, mobilier sommaire, pas de transistor.

• Se dit chômeur, car non-salarié. En fait travaille tous les jours à son atelier de Dakar et apprend le métier à des élèves-tisserands (800 Fr/mois pour chacun de ses 6 élèves). De plus depuis 1960 il est redevenu un " saisonnier" puisqu'il retourne cultiver au pays à chaque hivernage, d'où il ramène chaque année des stocks de vivres.

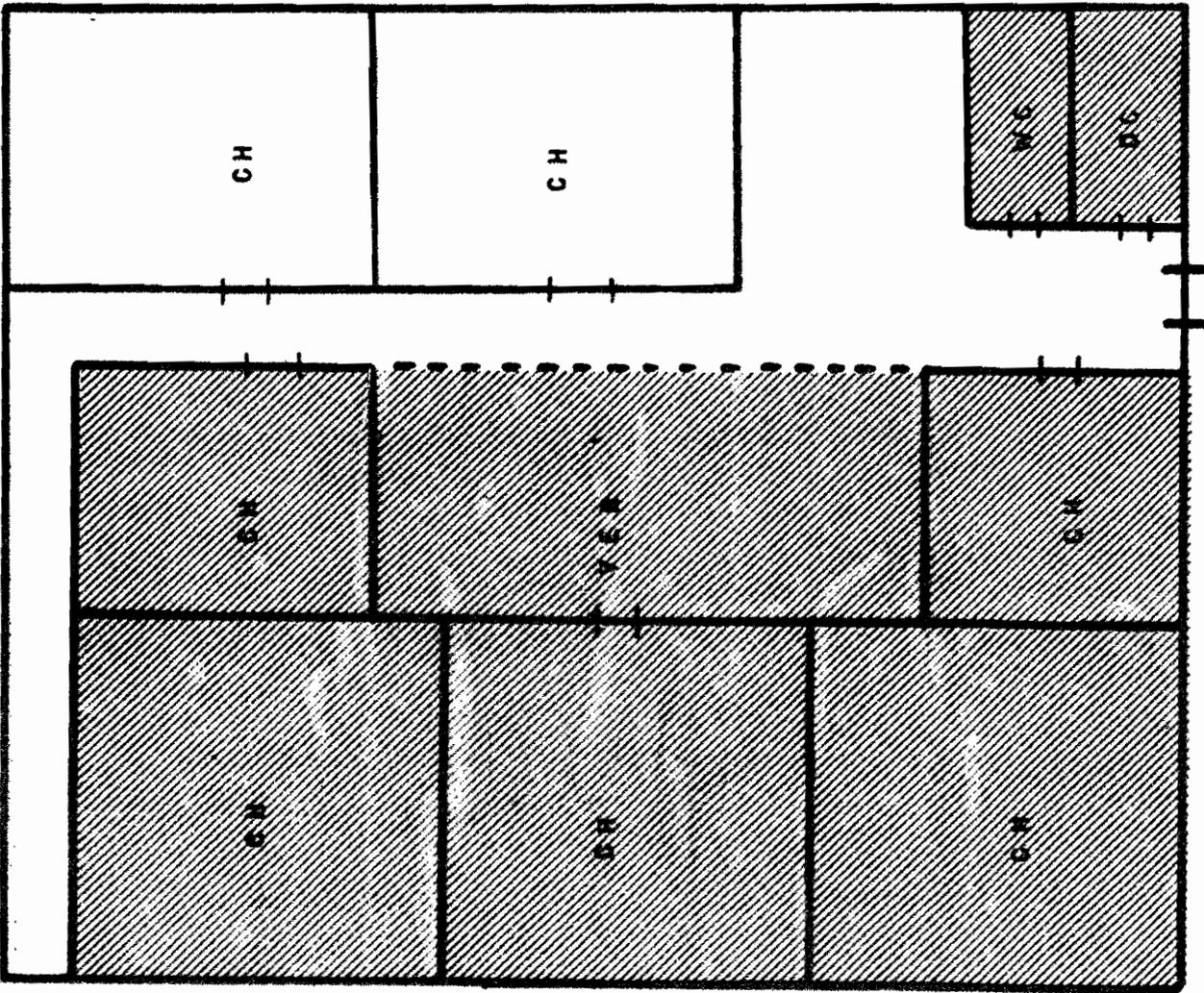
• Enfin, il loue 4 pièces de sa parcelle (1.000Fr l'une) à de jeunes compatriotes du Fouta. C'est un chômeur qui s'assure de bons revenus.

• Ne participe pas à la vie politique ; ne fréquente que des amis Toucouleurs.

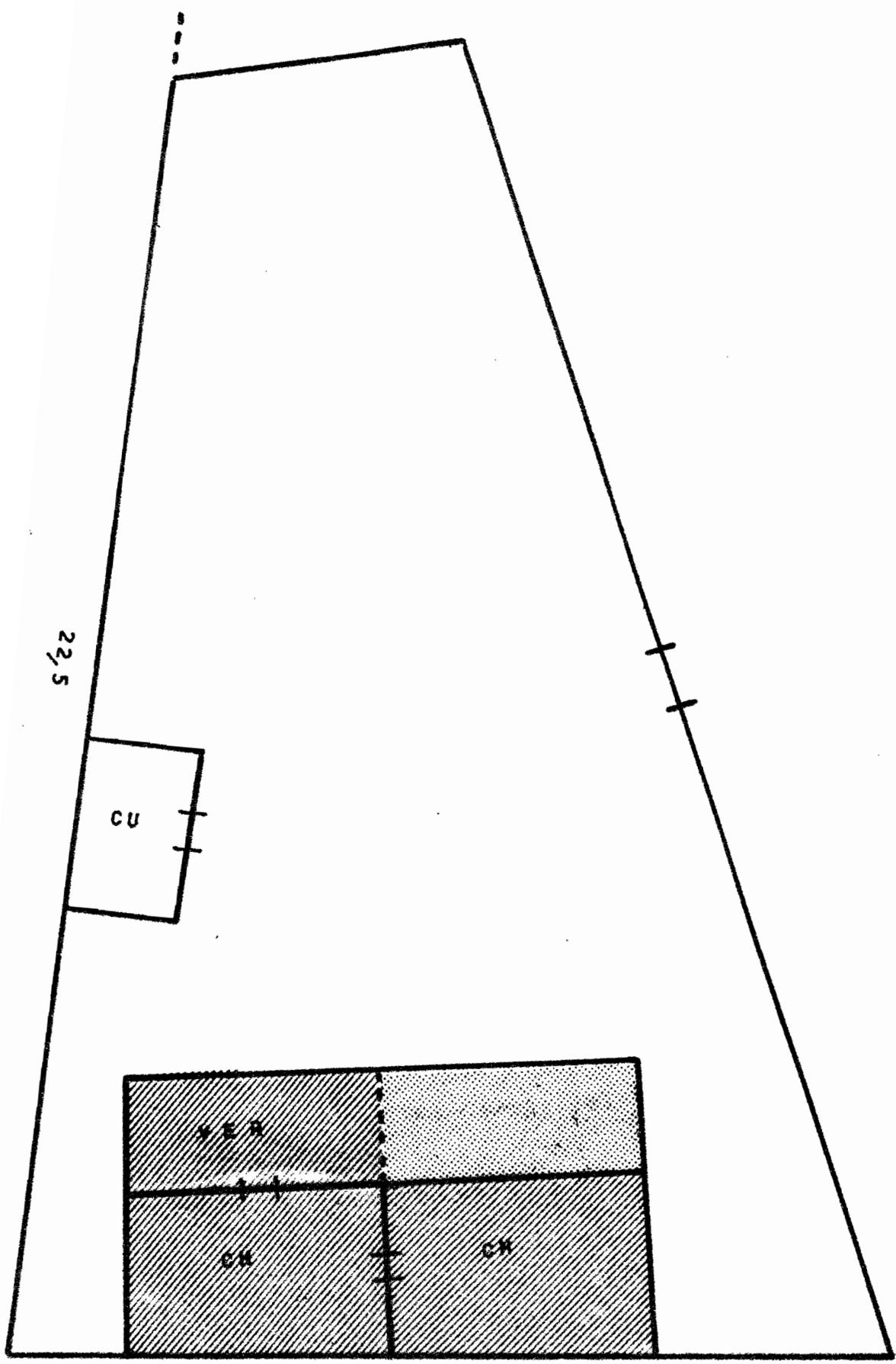
• Sa femme fréquente le marché ZINC.

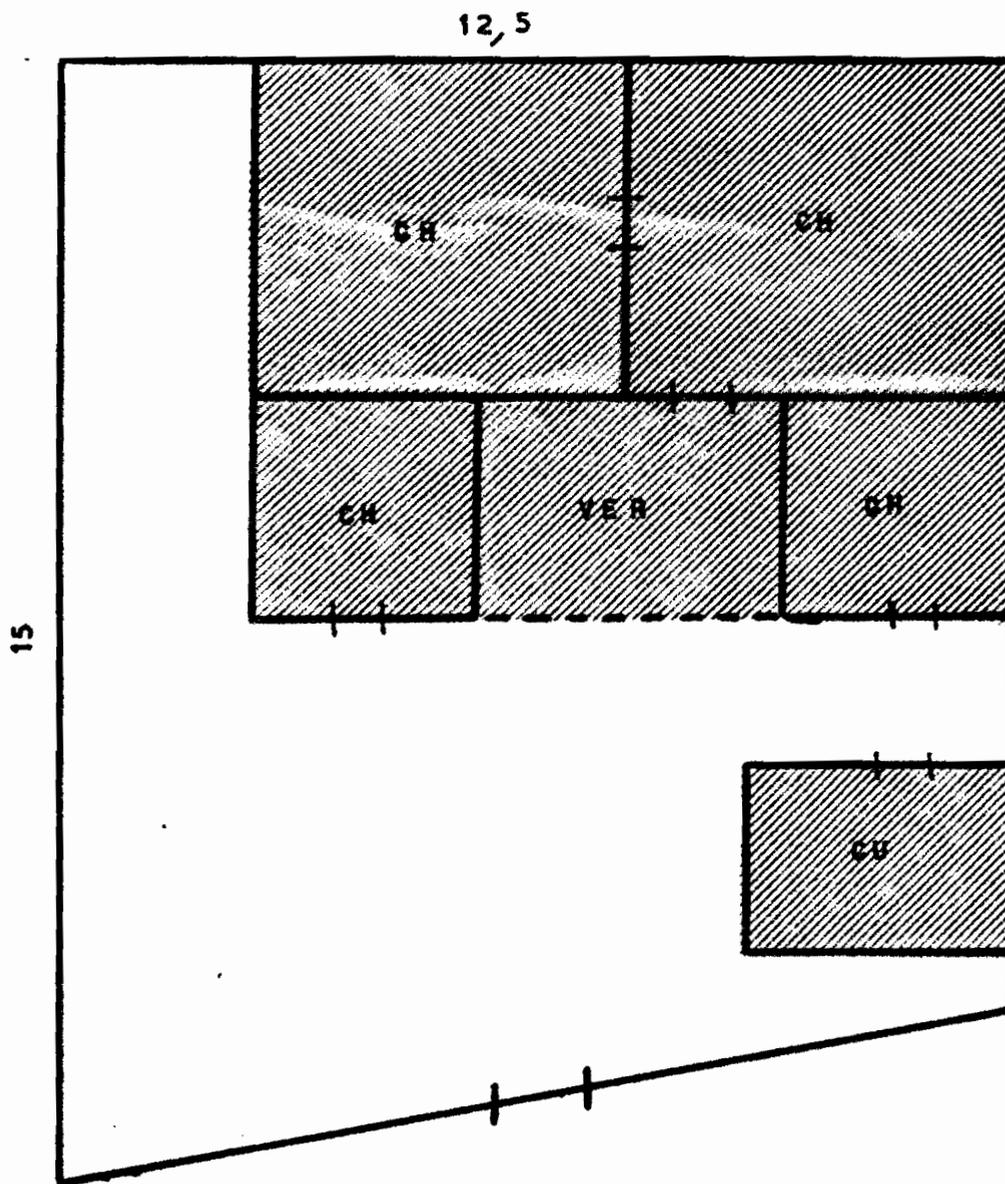
• Va très bientôt rentrer définitivement au village.

16



13.5





ILOT E (Pikine Irrégulier) n° EI

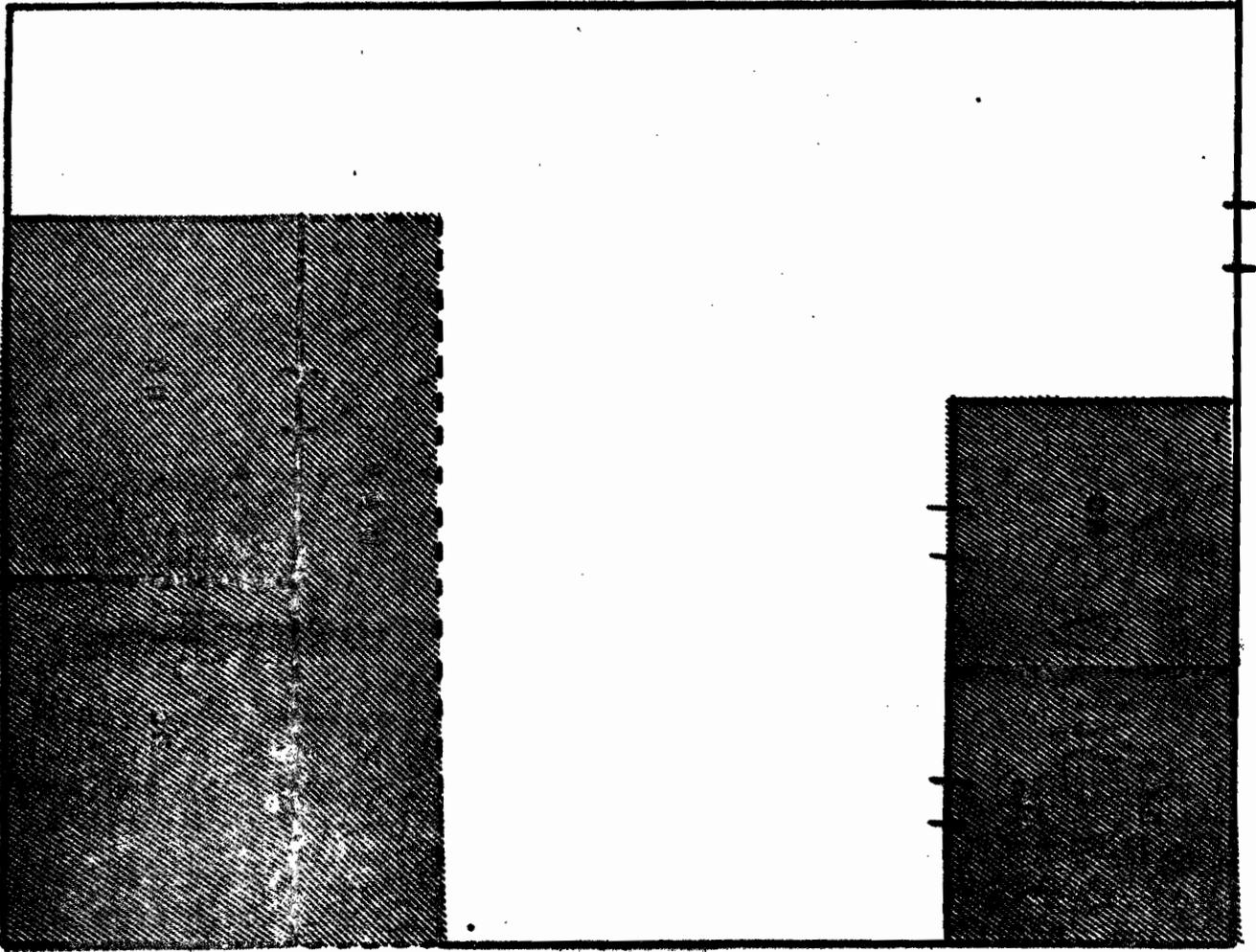
- WOLOF, 46 ans, né près de Diourbel. 2 femmes, 9 personnes à charge. Religion MOURIDE.
- Militaire français à 18 ans, pendant 8ans (dont 2 en France). Engagé à Dakar : chef d'équipe dans la marine française, l'est toujours (32.000 Fr/ mois).
- Locataire à Champ de Course (51-54) Baye Laye (54-56), Colobane (56-60)
Locataire à Pikine Irregulier (Wakinane) en 1960 puis propriétaire à l'Ilot.
Achète la parcelle à un Lebou (terre : 15.000 Fr, case en bois 13.000).
- Construit ses deux constr. en dur en 8ans : coût 520.000 Fr.
Pas d'eau, ni electricité, mais mobilier correct (possède montre et transistor)
Pas de famille au Cap-Vert. Va au pays (près de Diourbel) 5 à 6 fois/an.
Travail permanent à Dakar : frais de Transport : 700 Fr (le reste payé par l'employeur.
Ses femmes ne travaillent pas.
- Ne cherche pas à s'intégrer à la vie sociale. Connait mal ses voisins, ne fait pas de politique.
Sa femme va au marché de Thiaroye
Il désire retourner plus tard au pays.

ILOT E (Pikine Irréguliers) n° E2

- WOLOF, né près de Thiès, 34 ans, 1 femme 10 personnes à charge.
- A 14 ans est hebergé, sans emploi à Médina chez son frère.
- De 16 ans à 26 ans, il est hebergé chez un Lébou de Thiaroye, manoeuvre puis cultivateur à son compte.
- Trouve un emploi d'ouvrier (qu'il a toujours 14.400/mois) et s'installe à l'ilot sur une terre donnée par un Lébou.(en 63)
- Cpnstruit sa case en dur en 1 an coût : 200.000 Fr). Aucun meuble, mais montre et transistor.
- Famille à Dakar et au pays.(3 voyages en 1 an). En 1960 est resté une année entière au pays (cultivateur).
- Travail permanent, transport non payé (750 Fr/mois). Femme ne travaille pas Revenu agricole annexe. 6.000 Fr de dettes
- Bien intégré à la vie sociale : carte du parti, membre d'une Dahira.
- Femme va au marché de Thiaroye.
- Ne désire pas retourner au pays.

ILOT E (Pikine Irrégulier)n° E3

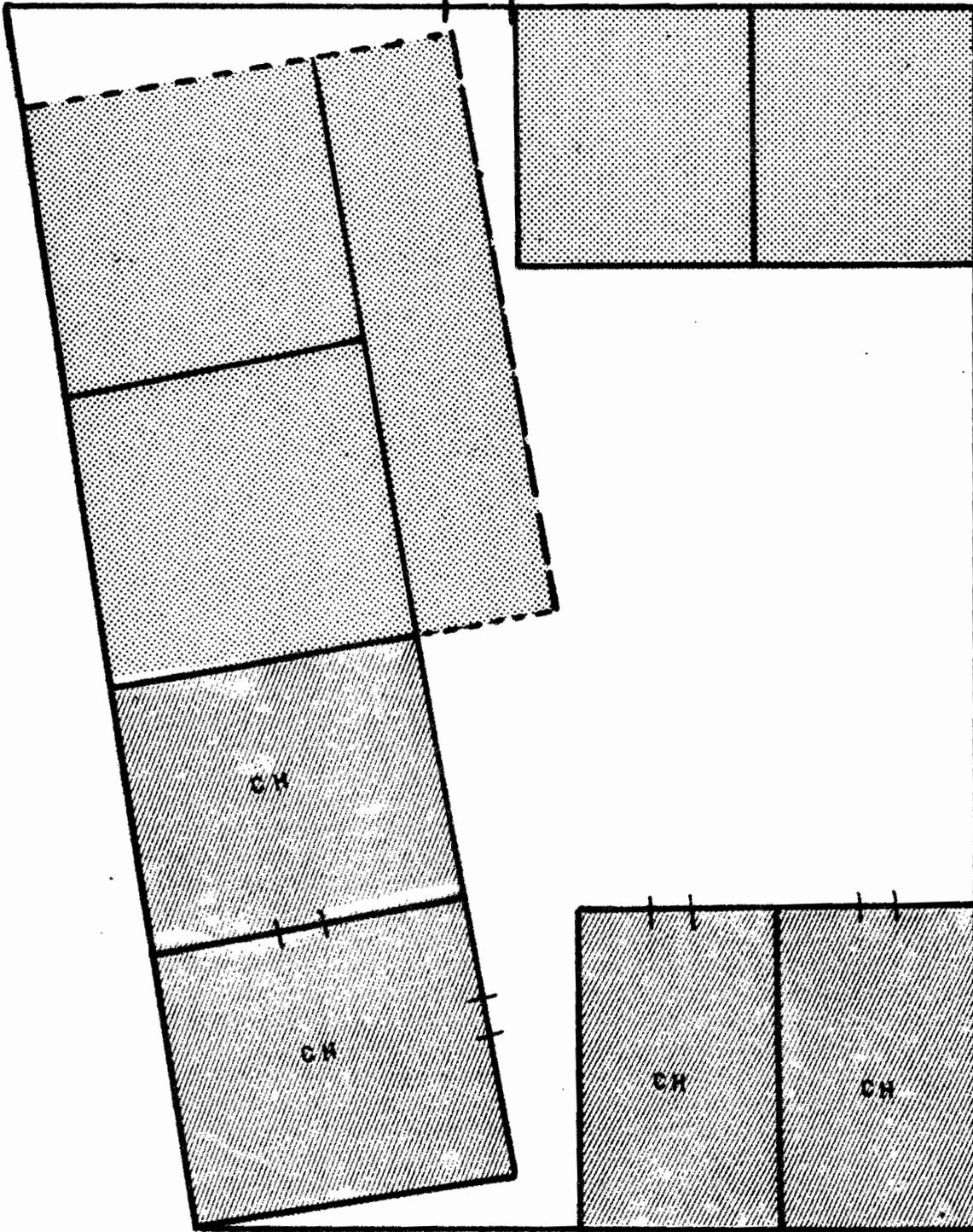
- WOLOF, 41 ans, né près de Kaolack 3 femmes, 9 personnes à charge, Mouride.
- Arrive à Grand-Dakar à 30 ans, ayant été chauffeur à Kaolack. Hebergé par des amis Mourides, il est 3 ans de suite chômeur, puis trouve un emploi de chauffeur de Taxi qu'il exerce toujours (24.000/mois).
- En 1968, achète une parcelle à l'ilot (20.000Fr)
- Construit sa case en dur en 3 ans coût : 210.000 Fr. Aucun mobilier, mais montre et transistor.
- Famille au pays, 4 voyages au village dans l'année.
- Travail permanent à Dakar, pas de problème de transport (taxi). Pas de revenu annexe, femmes ne travaillent pas. 10.000 Fr de dettes (Maure)
- Bien intégré à la vie sociale : membre du parti, confrérie Mouride
- Femmes vont au marché de Thiaroye.
- Retournera peut-être au pays.



13

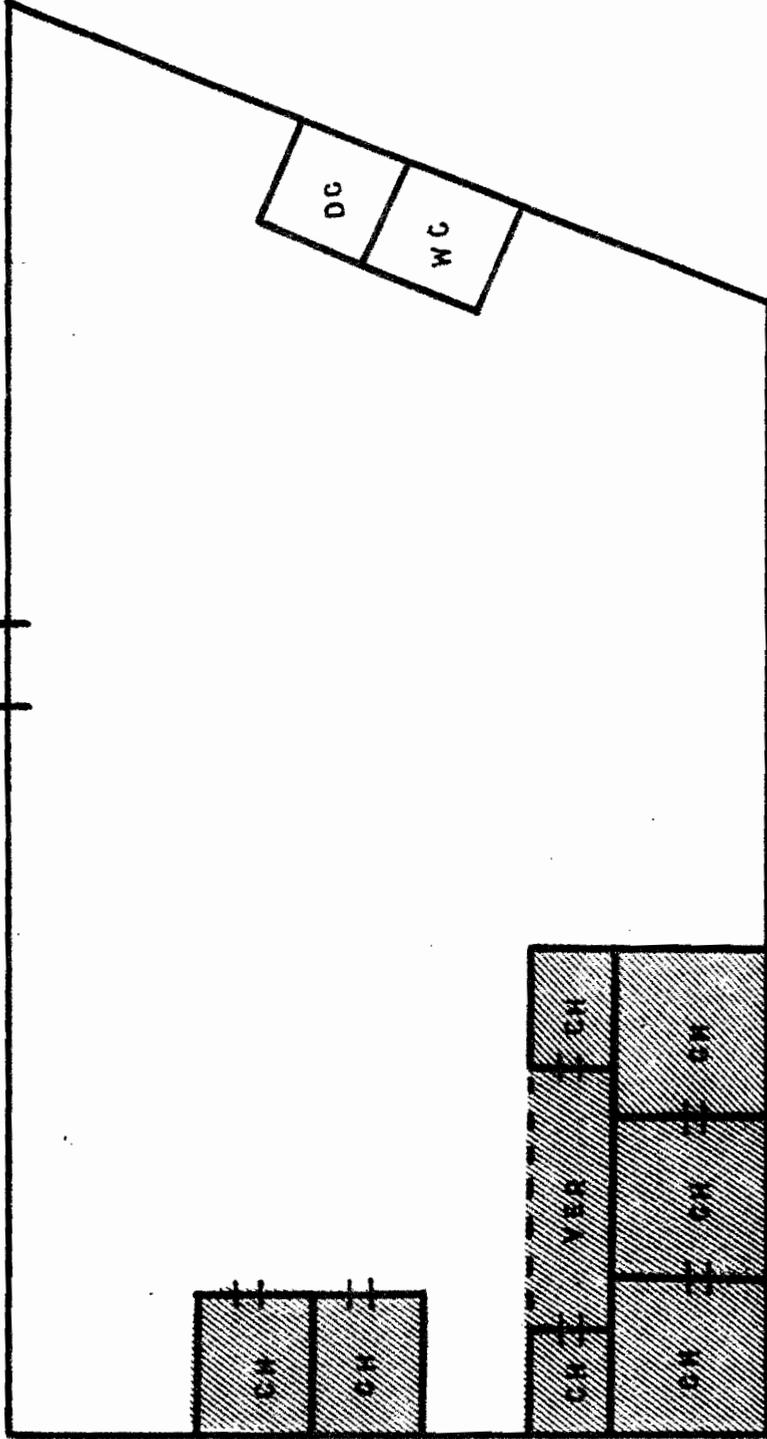
17

.15



19

38



Ilot F (Pikine Irreguliers) n° FI

- LAOBE, 56 ans, né près de Thiès. 1 femme, 5 personnes à charge.
- A 22 ans, arrive à Dakar et est hébergé par son frère à Médina : 3 ans chômeur. Trouve un emploi de manoeuvre et s'installe, locataire, à Guoule Tapée (ans) puis à Fass (4 ans). Change d'emploi (mais toujours manoeuvre et, à 33 ans devient locataire à Grand Dakar (Pendant 10 ans) et fonde une famille.
- En 1957, s'installe comme locataire à Pikine Ancien (8 ans). Retraité en 1965 (18.000 Fr trimestriels) il se fait ceder une parcelle à Pikine Irregulier.
- Construit sa case en 1 an (coût : 110.000 Fr). Absence d'eau, electricité, meubles, mais montre et transistor.
- Pas de famille au Cap-Vert, aucun lien avec le village depuis 15 ans.
- Aucun revenu annexe, femme ne travaille pas. Aidé par son fils.
- Intégré à la vie politique et religieuse. Ses amis sont à Dakar.
- Sa femme va au marché ZINC.
- Ne désire pas retourner au village.

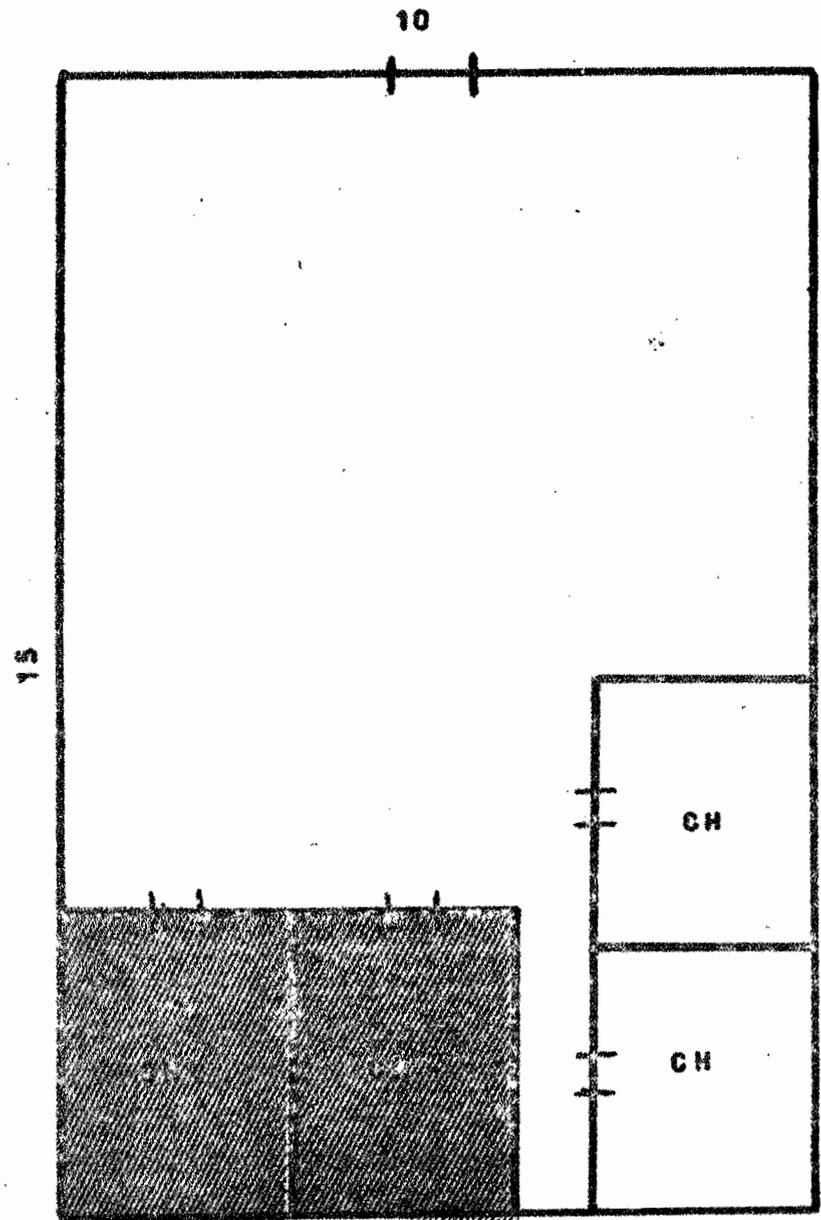
ILOT F (Pikine Irregulier) n° F2

- WOLOF, 35 ans, né près de Louga, 2 femmes, 4 personnes à charge.
- Quitte le village à 14 ans : apprenti cordonnier, hébergé, à Saint-Louis jusqu'à 20 ans. Vient alors à Pikine hébergé par son frère employé (Pikine ancien), trouve un emploi de machiniste à l'Usine ICOTAF et se marie. 5 ans plus tard (1961) achète une parcelle à un Lébou : 25.000 Fr pour la terre et du " matériel " en bois de construction.
- Toujours machiniste, gagne 16.800 / mois.
- Construit une case en bois d'assez bonne qualité (75.000 Fr). Ni eau, ni electricité ni mobilier moderne, mais montre et transistor. A déjà entreposé un tas de parpaings pour construire en " dur ".
- Famille à Pikine (frère) et au village où il est retourné 2 fois cette année.
- Ancien cordonnier, il s'assure des revenus annexes en travaillant à domicile, Femmes ne travaillent pas.
- Femmes vont au marché à Mouzdalifa.
- Ne s'est pas intégré à la vie sociale de Pikine, connaît mal ses voisins.
- Ne désire pas retourner au pays.

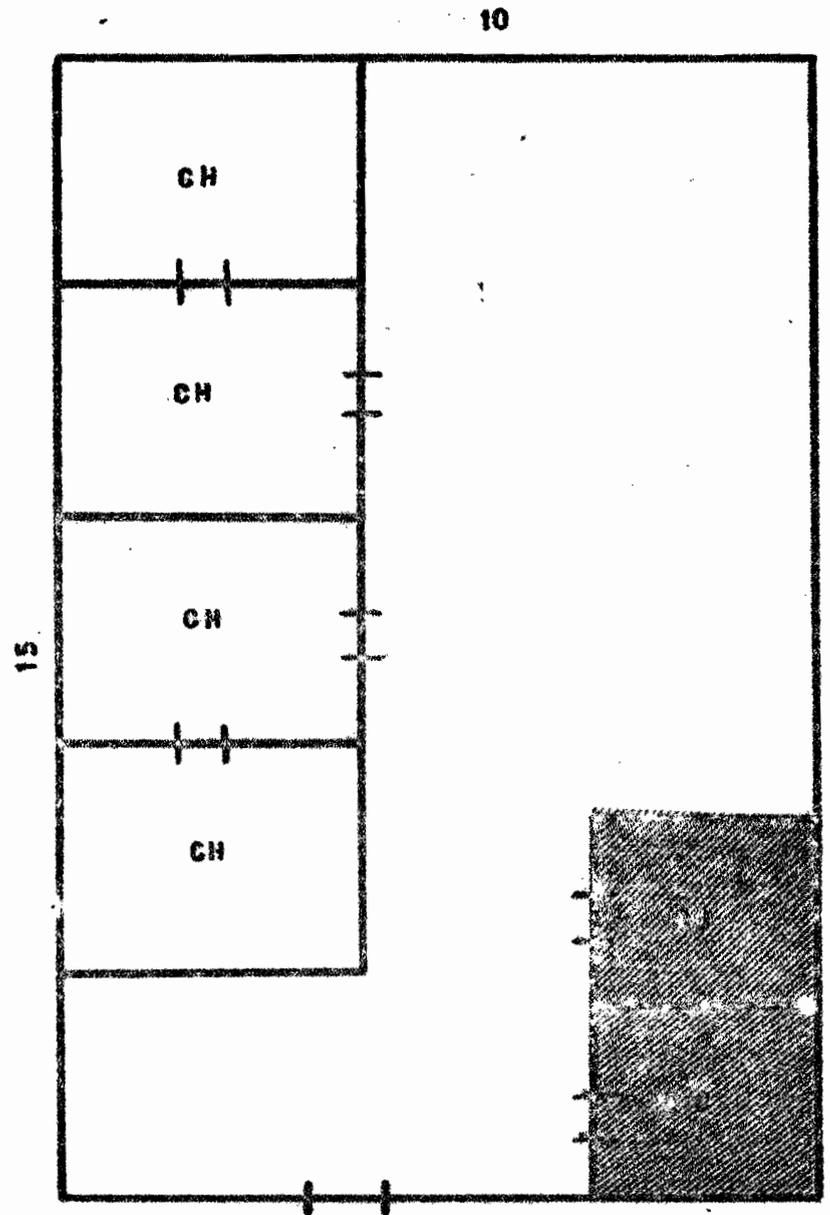
ILOT F (Pikine Irregulier) n° F3

- Femme WOLOF, 27 ans, locataire (1.000 Fr pour une pièce en dur). Née près de Thiès, s'est marié à 1 ans et est allé habiter Thiès avec son mari. A 23 ans vient à Pikine avec les siens (mari Marabout). S. mari retourne à Thiès et la laisse avec ses trois enfants.
- Pas de famille au Cap-Vert, est retourné une fois au village dans l'année.
- Source de revenus : néant
- Va au marché de Mouzdalifa.
- Désire retourner au pays.

2 autres locataires dans la parcelle, soit 6 habitants au total.

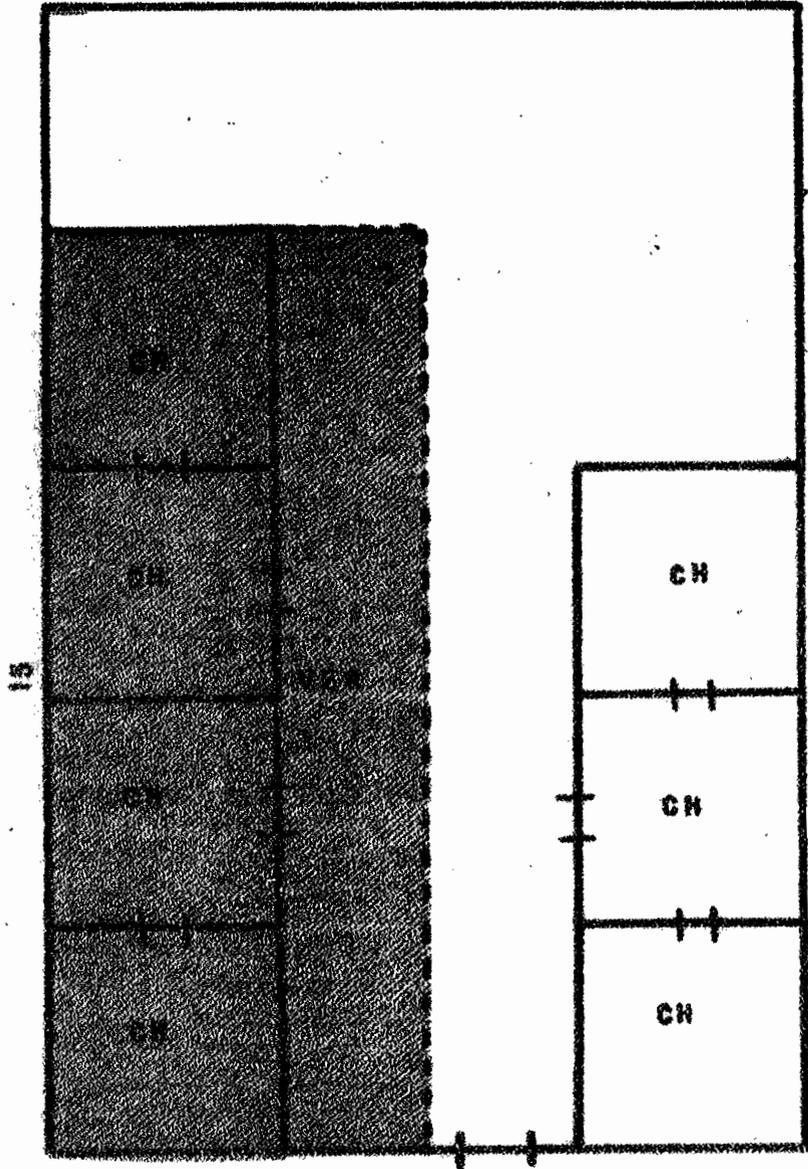


G1



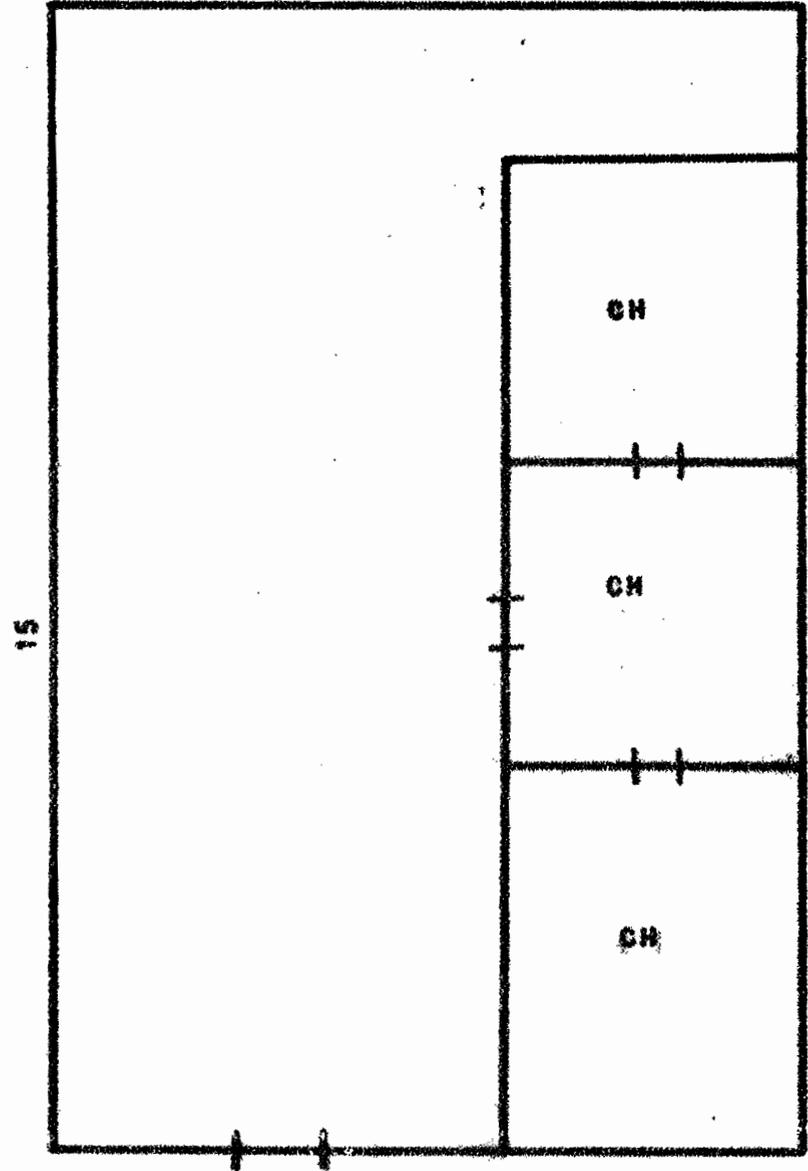
G4

10



G2

10

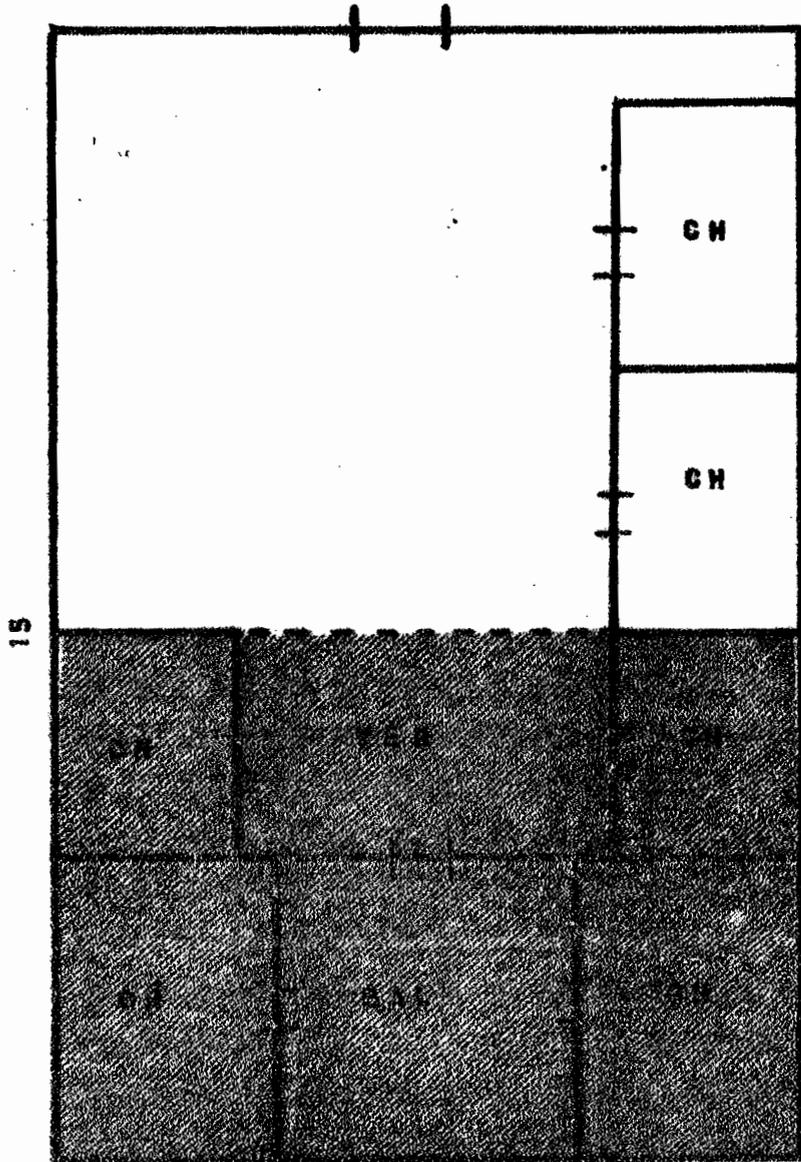


G3

ILOT G (Pikine Extension) n° G1	ILOT G (Pikine Extension) n° G2	ILOT G (Pikine Extension) n° G3
SARAKOLE, 62 ans, né à Bakel, 1 femme, 4 personnes à charge.	. WOLOF, 49 ans, né à Tivaouane, fils de marabout. 2 femmes, 8 personnes à charge.	. TOUCOULEUR, 63 ans, né à Liw (Matam) 1 femme, 5 personnes à charge.
Fils de cultivateur, passe à Dakar à l'âge de 21 ans et devient matelot.	. A 23 ans (1945) il est manoeuvre et hébergé à l'aéroport de YOFF. 2 ans plus tard, manoeuvre, il est locataire à Médina (3 ans) puis à Fass (1 an) et à Gueule-Tapée (1 an). Commis, mais aussi "marabout" s'installe, locataire à Grand-Dakar (2 ans) puis propriétaire à Baye Gaindé (Dakar Irreguliers) de 1955 à 67. Deguerpi, s'installe à Pikine Extension. Actuellement il est gardien et marabout.	. Fils de cultivateur, arrive à Dakar-Hann (manoeuvre hébergé) à 31 ans. Jusqu'en 1958 où il devient propriétaire à Baye-Gaindé, d'ou il sera deguerpi en 1967, il change 8 fois de domicile (locataire) et cinq fois d'emploi. Son dernier emploi lui assure une retraite trimestrielle de 14.200f. Ce long séjour Dakarais est entrecoupé par 3 retours prolongés au Pays (dont l'un de trois ans).
Navigue 20 ans avant de se fixer à Dakar, toujours employé dans la marine mais non navigant. Il est hébergé chez son oncle (1 an), son frère (1 an) puis devient propriétaire à Baye-Gaindé (Irréguliers Dakar) en 1955. Il en est " deguerpi " en 1969 et reçoit une parcelle à Pikine Extension. En retraite depuis 1964 (17.000Fr/trimestre) il ne peut bâtir qu'une case en bois (12.000 Fr).	. A construit une baraque, et entrepris une construction en dur presque achevée au bout de ans. Aucun confort moderne, pas de transistor.	. Déguerpi, il s'installe à Pikine Extension et y remonte en trois jours sa case en bois de Baye-Gaindé. Ne jouit d'aucun confort.
Pas d'électricité ni eau, un transistor.	. Pas de famille au Cap-Vert, est allé une fois au pays cette année.	. Famille au Cap-Vert et au pays (un voyage, il y a deux ans.)
Nombreux parents au Cap-Vert qui assurent sa nourriture et ses déplacements (1 voyage au pays cette année).	. Salarié à Dakar (11.000Fr/mois mais 1800 Fr de transport) il est aussi marabout, logés " talibés " venus le consulter, donc s'assure des revenus annexes substantiels.	. Il est Iman de la Mosquée du quartier, il est reçu partout, reçoit des dons : il subsiste ainsi, malgré la faiblesse de ses revenus. De plus sa femme est revendeuse de légumes. Il à 8.000 Fr de dettes chez le Maure.
Participe à la vie sociale, membre actif du comité Politique.	. Participe à la vie politique, connaît ses voisins.	. Participe également à la vie politique.
Sa femme fréquente le marché ZINC	. Sa femme fréquente le marché ZINC.	. Sa femme va au marché ZINC.
Retournera peut-être au pays.	. Retournera au pays sur ses vieux jours.	. Veut retourner au pays.

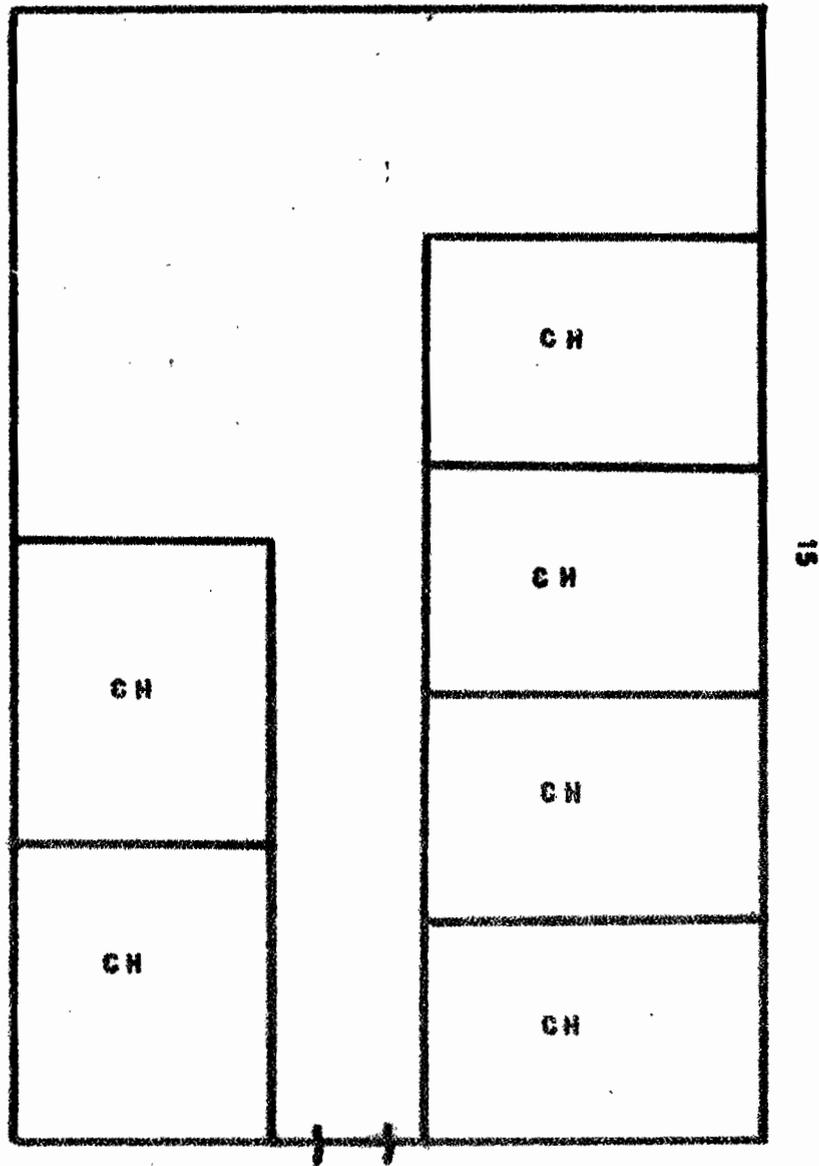
H1

10



H2

10



ILOTS G (Pikine Extension) n° G4

- WOLOF, 50 ans, née à Gandiol (Fleuve) veuve avec 7 personnes à charge.
- A 14 ans, vient à Dakar avec son époux : sont hébergés sur le Plateau par un oncle.
- Locataire 5 ans à Colobane, deviennent propriétaires à Baye Gaindé en 1955 et jusqu'en 1967, ou ils sont expulsés vers Pikine Extension.
- Construction d'une case en bois et d'une cuisine-douche en banco.
- Famille à Dakar et au pays (Un voyage en 1968)
- Aucun revenu (le mari est mort il y a trois mois) sinon le produits des jardins que le défunt possédait près du village de YOFF. Aide des gendres.
- Connait ses voisins, ne participe pas à la vie sociale.
- Fréquente le marché ZINC.
- Ne retournera pas au pays.

ILOT H (Pikine Extension) n° H1
(SAM)

- TOUCOULEUR, 64 ans, né à Donaye (Podor) fils de cultivateur, 2 femmes, 6 personnes à charge.
- Arrive à Dakar à l'âge de 34 ans, marié.
- Locataire au Plateau, il devient gardien de mairie. 5 ans plus tard il est locataire à Médina et devient commis. 3 ans après devient propriétaire au Champ de course (Irrégulier) et exerce le métier de Plan-ton.
- Deguerpi en 1967, il est recasé à Pikine extension et devient retraité (18.000 Fr/trimestre).
- A peine arrivée, construit sa case en 3 mois (coût : 350.000 Fr)
- Famille au pays, y est retourné une fois dans l'année.
- A construit sa case avec ses économies. Depuis parvient à vivre avec l'aide de son fils et ses gendres.
- Connait bien ses voisins, participe activement à la vie politique.
- Sa femme fréquente le marché ZINC
- A l'intention de retourner au village.

ILOT H (Pikine Extension) n° H2
(SAM)

- DIOLA, 50 ans, né à Sangakou (Foundiougne) 2 femmes, 7 personnes à charge.
- Fils de cultivateur, arrive à Dakar à l'âge de 33 ans. Locataire à Médina il est jardinier. Sabarié.
- A 37 ans, il est commis et propriétaire au Champ de Course.
- Deguerpi en 1967, s'installe à Pikine extension.
- Construit une case en bois : 45.000Fr
- Veut construire en dur mais n'en a pas les moyens (actuellement au Service de Nettoyement : 10.000 Fr/mois)
- Famille au pays : y est allé deux fois cette année.
- Lui et toute sa famille travaillent en hivernage sur une rizière inondée des " niayes " louée à un Lebou de Thiarye sur Mer. En ont tiré 500 kgs de riz pour l'autoconsommation.
- A un locataire, jeune tailleur Diola qui loue une pièce pour 500Fr/mois. 3.000 Fr de dettes chez le Maure.
- Connait ses voisins, participe peu à la vie politique.
- Sa femme fréquente le marché ZINC
- Retournera au village.

A N N E X E II.

" Zoning " précis de PIKINE et calcul des densités urbaines à partir des études de photographies aériennes. Méthodes de travail (1).

(1) Ce travail a été effectué en collaboration étroite avec Melle JOIN. LAMBERT de l'Université de PARIS-NANTERRE qui accomplissait une maîtrise concernant PIKINE sous la direction du Professeur P. PELISSIER.

PRESENTATION DE L'ETUDE .

Le but de cette étude est d'utiliser la mission de photographies aériennes de décembre 1970 couvrant Dagoudane Pikine, pour calculer :

- La population de la ville
- Les densités humaines par quartiers
- Les densités de l'habitat
- La répartition de l'habitat, par zones, suivant la nature des matériaux de construction .
- Le pourcentage de maisons en construction, par zones.

Cette analyse des photographies aériennes, nous permettra, en outre d'aller plus loin dans la différenciation des petits espaces homogènes.

La méthode utilisée s'inspire de celle que nous a présentée M. BAL-LUT (Urbaniste à l'I.A.U.R.P.) (1) et s'apparente à celle mise au point, en milieu rural par J. VALLET et J. HURAUULT (2).

Il importe donc de présenter :

- 1°) La méthode elle même, procédés utilisés, difficultés rencontrées.
- 2°) La valeur de la méthode, qui sera testée par comparaison avec les résultats obtenus lors des différentes enquêtes sur le terrain déjà réalisées à Pikine.

I) LES DOCUMENTS DISPONIBLES

A) Les enquêtes

Ce sont celles que nous avons déjà présenté au début de ce rapport.

- Enquête démographique au 1/30e réalisée par l'ORSTOM en 1970 (IKO3)
- Enquête O.M.S. de 1968-69
- Enquête démographique réalisé par le Service Sénégalais de la Statistique (1er trimestre 1971)
- Enquête B.400 réalisé par M. VERNIERE (ORSTOM) 1971.

(1) Mais ne concernant que les calculs des coefficients de surface bâtie.

(2) " Mission d'étude des structures agraires dans le Sud DAHOMEY" Paris IGN 1963.

Ces enquêtes nous donnent les éléments nécessaires suivants :

1°) - Elles complètent l'expérience du terrain pour aider à déterminer un découpage précis de la ville en zones homogènes (habitat, densité de population, histoire des différents quartiers etc ...) Elles nous ont précédemment permis de diviser Pikine en 5 grands ensembles (voir carte 5)

2°) - Elles nous prouvent que l'unité d'habitation est la parcelle et nous permet de calculer, pour chacune des grandes zones délimitées, le nombre moyen d'habitant/parcelle (tableau I)

3°) - L'une d'elle (IKO3) nous donne un chiffre très important : le nombre de parcelles vides par grande zone. Ce détail est nécessaire pour la bonne marche de notre étude " visuelle " : en effet, une parcelle inhabitée n'est pas forcément une parcelle vide de constructions; dans ce cas il est impossible de la repérer sur les photographies aériennes.

B) Les photographies aériennes.

La mission de décembre 1970 (AO 879/50) réalisée par l'IGN est de très bonne qualité; hélas elle ne couvre pas toute la zone des Extensions de Pikine qui échappera ainsi à nos calculs de densité.

La photographie permet :

1°) - De calculer la surface des grands ensembles déjà connus

2°) - De compter les maisons et de les classer selon une typologie établie sur le terrain : maisons en bois, en " dur ", en construction. Notons que sur une vue verticale la différenciation entre cases en dur et cases en bois se fait à l'aide de la vision du toit. En général, les maisons en dur ont un toit plat en terrasse, celles en bois, un toit à deux pans en tôle ondulée. Mais l'expérience du terrain (plan de 311 parcelles, enquête B.400 1971) enseigne par ailleurs, que 15 % environ des maisons en dur sont dotées d'un toit en tôle (souvent pour des raisons financières). Après avoir reconnu les maisons d'après leur toit, il convient donc de diminuer de 15 % le nombre de constructions en bois, tandis que celui des constructions en dur doit être augmenté d'autant.

3°) - De calculer la surface totale occupée par les constructions; le résultat obtenu, rapporté à la surface "portant" totale constituera le coefficient d'occupation du sol ou de surface bâtie.

Conclusion Nous disposons donc, à la fois, des documents photographiques et des documents statistiques de base, sans lesquels, nous le verrons, l'exploitation des photographies est impossible.

Après

A partir de ces documents, l'idée qui nous guidait étant la tentative de calcul des densités urbaines (populations et constructions) et d'élaboration d'un " zoning " très précis de la ville, nous avons procédé bien souvent par essais et tâtonnements. La meilleure manière de présenter cette méthode est donc de suivre les étapes du déroulement des opérations.

I) METHODES UTILISEES POUR LE CALCUL DES DENSITES ET DES POPULATIONS :
CHEMINEMENT SUIVI.

A) Première approche: calcul de la population d'après la densité à l'hectare

Si l'on peut connaître la densité à l'hectare, dans chacune des grandes zones homogènes déjà définies, on peut tenter de calculer la population totale de Pikine et dresser une carte des densités qui se moule sur celle des grands ensembles. La démarche est la suivante :

I°) Calcul de la densité à l'hectare à l'aide des grappes de sondage de la Statistique.

a) Les chiffres de population.

Pour leur enquête démographique par sondage, les Service de la Statistique ont tirés 9 grappes (comportant 4 à 5 "ilots" chacune) dans lesquelles la population a été recensée exhaustivement : 4 à Pikine Ancien, 1 à Pikine Cités, 1 à Pikine Loti Récent, 1 dans les quartiers Irréguliers, 2 dans les Extensions. Nous n'avons pu utiliser qu'une seule grappe des Extensions (localisable sur les photographies de 1968) : l'autre, située dans des lotissements très récents, figure pas sur cette mission aérienne et il y a donc , dans son cas, aucun moyen de pallier l'absence de photographie en 70. Toutes ces grappes sont localisées sur la carte 5.

La Statistique fournit deux chiffres de population pour chacune des grappes :

- la population de droit (Résidents)
- La population de fait (incluant les passagers)

D'autre part, ignorant volontairement les chiffres de population fournis par la Statistique, on peut compter directement sur photographie aérienne , le nombre de parcelles contenues dans ces grappes et obtenir une évaluation de leur population en multipliant le nombre de parcelles par le nombre moyen d'habitants/ parcelle. Celui-ci a été calculé, dans le cas présent, à l'aide de toutes les enquêtes disponibles concernant Pikine (Tableau n° 1)

On obtient dès lors 3 chiffres de population concernant ces grappes statistiques.

b) Densités des grappes

Par la suite :

- On calcule la surface des grappes en incluant l'infrastructure routière (toutes les rues situées à l'intérieur de la grappe et la moitié de la surface de celles qui la bordent)

Le rapport: $\frac{\text{POPULATION TOTALE}}{\text{SURFACE DE LA GRAPPE (hectare)}}$

NOMBRE D'HABITANTS PAR PARCELLE

Tableau n° 1

(Population de fait)

ENQUETES	N. 400 Total	MDV. 400 Habitat	IK03	OMS	STATISTIQUE	MOYENNE
NOMBRE d'habitants total	3.243	2.823	3.918	<u>n</u> 2.200	<u>n</u> 4.935	
Nombre de parcelles	367	311	456	?	604	
Pikine Ancien	9,5	9,7	8,8	10	9,1	9,5
Pikine Loti récent	8,9	8,7	8		7	8,5
Pikine Irrégulier	7,6	7,7	6,8	8,3	9,2	7,7
Pikine Extensions	7,4	7,1	5,8	8	6,3	7
Pikine Cité	11,9	13	10		10,2	11

Nous donne la densité/hectare de ces grappes.

Disposant de 3 chiffres de population, on obtient 3 chiffres de densité.

- Dans le cas où l'on a plusieurs grappes dans un même grand ensemble (Pikine Ancien), on calcule la densité moyenne de l'ensemble.

2) Des grappes statistiques à la totalité de Pikine.

a) Calcul des surfaces des grands ensembles.

La surface qui nous intéresse est ici la surface utile à l'habitat. Elle comprend toute la surface effectivement bâtie et l'infrastructure routière; nous en avons exclu les parties non utilisées pour l'habitat (nayas, terrains de sport, ensembles scolaires terrains vagues, marchés etc...)

Le calcul des surfaces s'effectue directement d'après le tableau d'assemblage des photographies aériennes couvrant Pikine. Sa précision s'est sans doute pas exceptionnelle mais serre d'assez près la réalité pour ne pas affecter la valeur de nos calculs, eux-mêmes assez grossiers.

Connaissant la surface de chacun des grands ensembles Pikinois et leur attribuent une densité moyenne/hectare qui est celle des grappes déjà étudiées, nous obtenons un chiffre total de population par zones.

N.B. En ce qui concerne le quartier des Extensions, nous ne possédons qu'une grappe de sondage utilisable, située dans la partie la plus ancienne, donc sans doute la plus peuplée. Nous avons préféré négliger la partie récente du quartier plutôt que de lui affecter un chiffre de densité visiblement trop fort. La surface des Extensions que nous avons retenue n'est donc pas la surface totale de cette zone; nous estimons qu'à la partie négligée correspond une population d'environ 3.000 habitants.

b) Chiffres de population

- Le premier est calculé d'après le nombre moyen d'habitants/parcelle : il doit être corrigé en fonction du nombre moyen de parcelles inhabitées (mais parfois bâties, donc imprescriptibles sur la photographie aérienne). Ce chiffre nous est fourni par les données démographiques de base du fichier IK03 1970 de l'ORSTOM - Tableau 2

Pourcentage moyen de parcelles inhabitées :

Pikine Ancien :	4,5 %
Pikine L. R. :	9,4 %
Pikine Cités :	10 %
Pikine Exten. :	24 %
Pikine Irrég. :	19 %
Moyenne	12 %

DENSITE A L'HECTARE ET POPULATION DES QUARTIERS CALCULEES SUR LES
DIFFERENTES GRAPPES D'APRES LE CHIFFRE MOYEN D'HABITANTS PAR PARCELLE.

Tableau 2.

QUARTIER	Grappe	Nb. de parcelle	Nb. hab. par parcelle	Nb. hab. tot. par grappe	Surface grappe (ha)	Densité (h/ha)	Dté moyen du quartier	Surface du quartier	Nb. moyen de parcelles inhab.	Pop. totale du quartier.
PIKINE	A I 2	72	9,5	684	2,3	297				
	A II 6	74	9,5	703	2,37	292				
ANCIEN	A II 5	72	9,5	684	2,2	310	297	193,5	45 %	54.900
	A II 4	72	9,5	684	2,3	297				
CITES	C I 1	70	11	770	1,6	481	481	28,5	10 %	11.100
PIKINE LOTI RECENT	LR III 2	70	8,5	595	1,55	390	390	47	7,4%	16.900
PIKINE IRRÉGULIER	IR I 1	48	7,7	369	1,17	307	307	96,5	19,1%	24.000
PIKINE EXTENSION	Ext 1	63	7	447	1,4	319	319	83,3	24 %	20.100
TOTAL								3 000	+	127 .000
PIKINE				130 000 hab.						

TABLEAU 3

DENSITE A L'HECTARE ET POPULATION DES QUARTIERS SANS LES PASSAGERS CALCULEE
SUR LES DIFFERENTES GRAPPES D'APRES LES CHIFFRES FOURNIS PAR LA "STATISTIQUE"
(POPULATION DE DROIT)

QUARTIER	Grappe	Nombre hab. de la grappe	Surface grappe (ha)	Densité (h/ha)	Densité moyenne du quartier	Surface du quartier	Pop. tot. du quartier
PIKINE	A I 2	646	2,3	282	275	193,5	53 200
	A II 6	641	2,37	267			
ANCIEN	A II 5	525	2,2	238	275	193,5	53 200
	A II 4	726	2,3	315			
CITES	C I 1	638	1,6	430	430	28,5	12 300
PIKINE LOTI RECENT	LR III 2	463	1,5	308	308	47	14 300
PIKINE IRREGULIER	IR 1	408	1,17	340	340	96,5	32 800
PIKINE EXTENSION	Ext. 1	391	1,4	279	279	83,3	23 200
Partie des extensions négligée						3 000	+ 135 800
TOTAL							
PIKINE			138 800				

TABLEAU 4

DENSITE A L'HECTARE ET POPULATION DES QUARTIERS AVEC LES PASSAGERS CALCULEES
SUR LES DIFFERENTES GRAPPES D'APRES LES CHIFFRES FOURNIS PAR LA "STATISTIQUE"
(POPULATION DE FAIT)

QUARTIER	Grappe	Nombre hab. de la grappe	Surface grappe (ha)	Densité (h/ha)	Densité moyen ne du quar- tier	Surface du quartier	Pop. tot. du quartier
PIKINE ANCIEN	A I 2	692	2,3	300	293	193,5	56 700
	A II 6	678	2,37	286			
	A II 5	563	2,2	255			
	A II 4	749	2,3	325			
CITES	C I 1	711	1,6	444	444	28,5	12 700
PIKINE LOTI RECENT	LR III 2	484	1,55	312	312	47	14 700
PIKINE IRREGULIER	IR 1	443	1,17	378	378	96,5	36 500
PIKINE EXTENSION	Ext. 1	403	1,4	287	287	83,3	24 000
Partie des extensions négligée						3000 +	144 600
TOTAL							
PIKINE			147.600				

Il faut d'autre part ajouter au chiffre obtenu, celui de la population du quartier négligé des Extensions (environ 3 000 h).

- Le second et le troisième chiffres (Tableaux 3 et 4) calculés d'après la population réelle des grappes, nous donne les populations de droit et de fait de Pikine, auxquelles il faut adjoindre également les 3000h "oubliés" des Extensions. Paradoxalement ces chiffres ont sans doute moins de valeur que les précédents; ils sont sur-estimés, surtout en ce qui concerne les quartiers Irréguliers, affectés de la densité moyenne d'une grappe très peuplée et nullement représentative de son quartier. (24.000 habitants dans notre calcul d'après population moyenne/parcelle, 36.500 d'après cette seconde méthode).

3) En l'absence de grappes bien localisées.

Dans ce cas on peut procéder comme suit :

- On choisit une unité de sondage (par exemple 1 hectare qui sur la photographie aérienne au 1/5000ème est représenté par un carré de 2cm de côté) et on effectue un ou plusieurs sondages à l'aide de cette unité dans chacun des ensembles.

- On dénombre les parcelles comprises dans ce carré

- Le nombre moyen d'habitants/parcelle, le pourcentage moyen de parcelles inhabitées, étants connus, on peut calculer la population totale du carré.

- A l'aide de ces densités/hectare/grandes zones, on peut déterminer la population totale des ensembles, connaissant leur surface totale.

4) Les insuffisances de la méthode.

Dans cette première approche, on a extrapolé à partir de la densité à l'hectare, calculée en un seul point de l'ensemble, pour calculer la densité de l'ensemble. C'est négliger les variations de densité qui peuvent exister au sein d'un même ensemble de peuplement relativement homogène et qui sont en général fréquentes dans le cadre d'une ville.

Or ces variations ne peuvent être saisies au moyen du calcul direct des densités, même si on multiplie les carrés de sondage. En effet on ne peut aller plus loin dans le détail que l'échelle de l'unité " parcelle". Le nombre moyen d'habitants/parcelle est calculé pour tout l'ensemble et le nombre de parcelles par carré de sondage reste sensiblement constant puisque ces unités ont une surface " standard". Les contrastes de densité ne peuvent donc beaucoup varier.

Pour affiner notre analyse des densités, il faut dès lors tenir compte d'une unité précise que la parcelle : la maison.

B) La surface bâtie et le calcul des densités .

Prenons maintenant comme unité de résidence la maison . La méthode dans ce cas, part du principe que, dans chaque grande zone homogène, il existe un rapport constant entre la population d'une part le nombre et la taille des maisons de l'autre : c'est à dire entre la population et la surface bâtie. Les variations de la surface bâtie par rapport à la surface totale seront l'indice de variation des densités. Pour faciliter les comparaisons, tous les chiffres seront ramenés à des coefficients de surface bâtie (2) si cette surface bâtie représente un coefficient I, c'est que les maisons couvrent 100 % de la surface totale. (dans certains quartiers du centre de Paris, ces coefficients peuvent être très supérieurs à I, les étages d'un immeuble comptant pour autant d'unités bâties que de " niveaux ", quand la surface portante n'en constitue qu'une seule.)

I) Calcul des coefficients de surface bâtie

Les étapes sont les suivantes :

a) - Nous déterminons un carré de sondage, de surface invariable pour plus de commodité, que nous utiliserons en différents points de la surface à analyser (1). Dans notre cas nous avons retenu un carré de 2cm de côté (1 hectare), quand nos sondages se localisaient hors des grappes de la Statistique (dans ce cas les surfaces des grappes constituaient le " carré " de sondage.)

b) - Nous proposant de calculer la surface bâtie directement sur la photographie aérienne, il nous faut disposer d'une unité visuelle commode : ce sera la parcelle (parfois de taille différente d'ailleurs suivant les quartiers). Nous calculons la surface de cette unité visuelle, qui représente une certaine fraction de la surface totale du carré de sondage. Cette dernière étant affectée du coefficient I, la surface de la parcelle sera également ramenée à un coefficient, par simple division.

(1) Mais, en fait les chiffres étants ramenés à des coefficients la surface de l'unité de sondage peut parfaitement varier d'une zone homogène à une autre.

(2) Variant par rapport à la surface total, affectée du coefficient 1.

CARRE DE SONDAGE AI 1

Surface totale du carré: 10.000 m²

Surface de la parcelle unité : 150 m²

Coefficient de l'unité : 0,015

Tableau 5

Aspect Taille	DUR		BOIS	CONSTRUCTION
	0 Etage	1 Etages		
Unité 0,015	1	1	1	
3/4 0,011	1		1	
2/3 0,01				
1/2 0,0075	3		3	
1/3 0,005	5	1	5	1
1/4 0,0037	4		5	2
1/6 0,0025	12		10	
1/8 0,0018	3		5	
COEFFICIENT	0,16		0,13	0,01

COEFFICIENT TOTAL : 0,3

Exemple :

Grappe A12

Surface totale : 23.000.m2

Taille de l'unité : 225 m2

La taille de l'unité choisi est donc : $\frac{23\ 000}{225}$ = le 1/102ème de la surface totale de la grappe, ou encore 0,01 fois la surface totale.

Exemple : carré de sondage de 10.000 m2 (TABLEAU 5)

Taille de l'unité : 150.m2 = 1/66ème de la S.T.

coefficient : 0,015

c) - Chaque maison, à son tour, couvre une certaine fraction de l'unité parcelle. L'analyse très précise de la photographie aérienne, l'expérience du terrain (cf. les 311 plans de parcelles relevés lors de l'enquête B.400) permettent de déterminer ces fractions de surface, suivant les types de maison, et de leur attribuer, à leur tour un coefficient

Exemple : carré de sondage de 10.000 m2; une maison couvrant les 3/4 de la surface de l'unité sera affectée du coefficient :

$$0,015 \times \frac{3}{4} = 0,011$$

Une maison couvrant la moitié de la surface de l'unité recevra le coefficient 0,0075.

d) - Le carré de sondage est alors déterminé, au hasard, et dessiné sur la photographie. Sur un papier très transparent (Astralon) on dessine l'unité-parcelle étalonnée, que l'on superpose sur toutes les constructions comprises dans les limites du carré de sondage. Parallèlement on remplit le tableau où seront enregistrés les renseignements (cf tableau 5). Dans ce tableau, outre le classement des maisons, suivant leur surface, seront relevées les données concernant l'habitat (Maisons à étage, en dur ou en bois, en construction).

e) - Ce travail achevé, il suffit de faire la somme de tous les coefficients relevés (double dans le cas d'une maison à étage, puisque la surface bâtie est deux fois supérieure à la surface au sol), pour obtenir le coefficient final de surface bâtie du carré de sondage (tableau 6)

2) Recherche des variations de densité

Contrairement à ce qui se produit quand on cherche les variations de densités à partir du nombre de parcelles, on peut ici multiplier les carrés de sondage au sein de chacun des grands ensembles homogènes, à la rigueur même faire un dénombrement exhaustif. En effet le nombre et la taille des maisons ne sont pas constants dans chaque parcelle, et le coefficient de surface bâtie est loin d'être, le même sur toute l'étendue de l'un des ensembles.

36 sondages ont donc été effectués (localisés sur la carte n° 4) 20 dans Pikine Ancien, 3 dans Pikine Cités, 6 dans Pikine Loti Récent, 7 dans Pikine Irréguliers. En l'absence de photographies aériennes, Pikine Extension ne peut être traité de cette manière. Deux critères nous ont guidé dans la localisation de ces sondages.

a) - Tout d'abord l'examen attentif des photographies aériennes. Ainsi, dans Médina Gounass (Pikine Irrégulier Récent) on observe fort bien que la densité de l'habitat va en décroissant des quartiers les plus anciens vers les plus récents: trois sondages échelonnés du Nord Est au Sud Ouest confirmeront ce phénomène.

b) - L'expérience du terrain est ensuite indispensable pour des zones comme Pikine Ancien, par exemple, où la densité de l'habitat semble forte partout. On constate ainsi que les "îlots" qui bordent les grandes artères goudronnées sont plus densément occupés que les autres : des carrés de sondage spéciaux seront donc effectués le long des grandes voies.

3) Les résultats des calculs de coefficient de surface bâtie

Le tableau 6 donne les résultats de chacun de ces sondages. Ceux ci permettent d'établir une carte des coefficients de surface bâtie, non sans avoir regroupé ces trop nombreux sondages en un certain nombre de sous-ensembles, déterminées avec soin : la encore l'analyse précise des photographies aériennes et l'expérience du terrain sont nécessaires. La carte n° 5 présente ces renseignements classés :

Commentaire de la carte

L'examen de la carte nous prouve que :

- Les quartiers Irréguliers Anciens sont très densément construits. Les maisons y sont de grande taille. L'étroitesse des ruelles (très larges au contraire dans Pikine Loti) explique aussi ces fortes densités

- Les Cités ne sont pas homogènes : ICOTAF I est plus densément occupé qu'ICOTAF II. En plus des grands bâtiments construits par l'Office de l'Habitat, les chefs de ménage ont construit des cases supplémentaires dans leur parcelle

- Pikine Ancien n'est pas un bloc homogène; la densité est forte, comme prévu, le long des grands axes, mais nous découvrons un quartier très peu densément occupé) ... (Darou)Koudass), d'ailleurs récent.

- De même est confirmé le fait que l'extrémité " pionnière" des Irréguliers (Medina Gounass) est encore très faiblement occupée.

- Nous saisissons mieux, enfin la complexité de l'ensemble Pikine Loti Récent, peu densément occupé près des Extensions, très densément ailleurs, puisque le quartier Touba Pikine est le quartier le plus " bâti " de Pikine. Ce dernier point nous permet d'expliquer l'étonnante

densité relevée dans l'ilot test D que nous avons étudié (12 habitants/par parcelle contre 8,7 en moyenne dans le reste de Pikine Loti Récent) : il se situe à Touba Pikine.

Cette méthode permet donc d'établir un " zoning " beaucoup plus précis de la ville en distinguant non 5 ensembles, mais au moins 12.

4) Du calcul de la surface bâtie à celui des densités.

c) Tableaux 7 - 8 - 9

Connaissant le coefficient de surface bâtie de chacun des sous-ensembles et la densité de population moyenne des grands ensembles, nous allons calculer (avec l'imprécision que cela risque d'entraîner) la densité de ces sous ensembles.

La densité de population des " grappes " de sondage utilisés lors de notre première approche (paragraphe A) et les coefficients de surface bâtie dont ils ont été affectés, après examen des photographies aériennes vont servir de référence : une simple règle de trois suffira.

Exemple : Pikine Ancien :

- cq moyen : 0,30
- densité moyenne 291 (avec passagers)
275 (sans passagers)

Un sous ensemble dont le coefficient de S.B. est 0,20 aura pour densité : $\frac{291 \times 0,20}{0,30} = 194$ (avec passagers)

$\frac{275 \times 0,20}{0,30} = 183$ (sans passagers)

Ce calcul n'est raisonnable que si l'on prend comme référence la densité moyenne de l'ensemble auquel appartient le sous ensemble. D'où la nécessité de déterminer les zones de peuplement homogène.

Ainsi, dans Pikine Ancien on obtiendra, pour un coefficient 0,28 la densité de 274 habitants (avec passagers); dans Pikine Loti Récent Ouest, pour le même coefficient : 364 habitants. Ces deux ensembles, aussi densément bâtis l'un que l'autre, ne sont pas peuplés de la même manière. Donc de la connaissance du coefficient de surface bâti découle le calcul de la densité de population, mais les cartes issues de ces deux recherches successives ne se confondent pas.

COEFFICIENT DENSITE ET POPULATION DES SOUS ENSEMBLES AVEC PASSAGERS.

- 93 -

Tableau 7

Sous-ensemble	Coefficient	Densité	Surface du s.ens.	Population	Population corrigée (4,3 %)
A I	0,31	301	90 ha	27 100	26.800
A II	0,28	274	90,3	24 700	24.000
A III	0,20	194	13,2	2 600	2.400
C I	0,34	444	8,4	3.700	3.700
C II	0,27	352	20,1	7 100	7.100
LR I	0,36	468	8,7	4 100	4.000
LR II	0,28	364	22	8 000	7.600
LR III	0,24	312	12	3 800	3.600
IR I	0,34	378	38	14 400	14.400
IR II	0,32	355	10,5	3 700	3.600
IR III	0,25	278	18	5 000	4.700
IR IV	0,17	189	20	3 800	3.400
IR V	0,09	100	10	1 000	700
Ext.		287	83,3	24 000	24.000
Total Pikine				135 000	130.000
	+ Ext. négligées : 3 000				
	Total : 133 000				

COEFFICIENT DENSITE ET POPULATION DES SOUS ENSEMBLES SANS PASSAGERS

Tableau 8.

Sous-ensemble	Coefficient	Densité	Surface du S;ens.	Population
A I	0,31	284	90 ha	25 000
A II	0,28	256	90,3	23 100
A III	0,20	183	13,2	2 400
C I	0,34	430	8,4	3 600
C II	0,27	341	20,1	6 900
LR I	0,36	462	8,7	4 100
LR II	0,28	359	22	8 000
LR III	0,24	308	12	3 800
IR I	0,34	340	38	3 000
IR II	0,32	320	10,5	3 300
IR III	0,25	250	18	4 500
IR IV	0,17	170	20	3 400
IR V	0,09	90	10	900
Ext.		279	83,3	23 200
Total Pikine + Ext. négligées : 3 000				125 000
	moins 4,3 %			
	Total : 123.400			

COEFFICIENT DENSITE ET POPULATION DES SOUS ENSEMBLES CALCULES D'APRES LE
CHIFFRE MOYEN D'HABITANTS PAR PARCELLE.

- 94 -

Tableau 10

Sous-ensemble	Coefficient	Densité	Surface du s.ens.	Population
A I	0,31	306	90 ha	27 000
A II	0,28	277	90,3	25 000
A III	0,20	196	13,2	26 000
C I	0,34	481	8,4	4 000
C II	0,27	388	20,1	7 800
LR I	0,34	585	8,7	5 100
LR II	0,28	455	22	10 000
LR III	0,24	390	12	4 700
IR I	0,34	307	38	11 900
IR II	0,32	289	10,5	3 100
IR III	0,25	226	18	4 100
IR IV	0,17	153	20	3 100
IR V	0,09	81	10	810
Ext.		319	83,3	26 500
+ ext. négligées (3 000)				
TOTAL PK moins 12 % parcelles inhabitées				
moins 4,3 % (cq maison en constr.)				
TOTAL 122.000 hab.				

NATURE DE L'HABITAT

Sous-ensemble	% maisons en dur	% bois	% construction	% maison à étages	Habitat	
					Dur	Bois
A I	57	39,6	3,1	2,8	59	41
A II	60,2	34,8	4,9	0,7	63,3	36,7
A III	70,6	9,4	19,5	-	87,7	12,3
Moyenne P.A.	62,9	27,9 %	9 %	1,2 %	69,8%	30,2%
C I	95	1,5	3,5	-		
C II	100	-	-	-		
Moyenne Cités	97,5	0,75 %	1,7 %	0 %		
IR I	51,6	46,2	2,1	-	52,7	47,8
IR II	76,6	16,4	7	-	82,3	17,7
IR III	53,7	35	11,3	-	60,5	39,5
IR IV	57,8	23	19,2	-	71,5	28,5
IR V	37,8	25,8	37	-	60	40
Moyenne P.IR.	55,3	29,9	15,3 %	0 %	65 %	35
LR I	59	34,1	6,9	-	63,3%	36,7
LR II	61,2	30,2	8,5	0,75	66,8	33,2
LR III	33,3	57,5	8,6	-	136,4%	63,6
Moyenne P.LR	51,1	40,6 %	8 %	0,25%	55,5%	44,5
Moyenne Pk (Cités - Ext)	56,4	32,8 %	10,7 %		63,1%	36,9 %

Commentaire de la carte

On constate ainsi :

- que le sous ensemble LR III, moins densément construit que A I est presque aussi densément peuplé que lui.

- de même C II et A II avaient le même coefficient de surface bâtie, mais C II est beaucoup plus peuplé que A II

- Les quartiers les plus peuplés sont ICOTAF I et LR I, suivi des quartiers Irréguliers anciens. Médina Gounass, Irrégulier Récent est, bien sûr, moins densément peuplé, mais on y retrouve les trois sous-ensembles différents (du Sud Ouest au Nord Est) marquant les étapes de la "densification" de population.

La comparaison avec la carte n° 2 souligne avec évidence que le nombre d'habitants/construction n'est pas homogène, loin de là dans tout Pikine.

5) Du Calcul des densités à celui de la population totale.

Pour ce faire, il suffit de calculer la surface de chacun des sous-ensembles de densités différentes pour obtenir leur population totale et, partant, la population totale de Pikine (tableaux 7 8 9). Nous obtiendrons une fois encore trois chiffres, suivants que l'on utilise les données de la Statistique ou que l'on choisit de les ignorer.

6) Nouvelle correction des données.

Pourtant notre démarche doit être corrigée sur un point important. Dans telle grappe servant de référence et ayant par exemple 0,30 de coefficient de surface bâtie, dont 0,02 de maisons en construction, le coefficient de surface bâtie habitée ne sera que de 0,28 : c'est à ce coefficient que correspondra la densité de la grappe.

Dés lors dans un carré de sondage proche, où les maisons en construction sont beaucoup plus nombreuses, proportionnellement, le coefficient de surface ^{habitable} bâtie/sera plus nettement inférieur à celui de la simple surface bâtie ; la densité moyenne diminuera en conséquence (ou augmentera si le pourcentage de maisons en construction est très faible). Ce nouveau calcul des coefficients et des densités est nécessaire pour affiner notre analyse : ainsi, Médina Gounass Nord, avec ses 37 % de maisons en construction aura un coefficient de surface bâtie habitée, donc une densité de population beaucoup plus faible que ne l'indiquent les chiffres précédents. La grappe Nord de Médina Gounass, ne totalisera plus ainsi 1000 habitants, mais 700 seulement, Dahrou Koudass, dans Pikine Ancien (A III) non pas 2.600 habitants, mais 2.400

Dans l'ensemble pourtant, la validité des densités proposées n'est pas affectée (les " fourchettes " sont suffisamment larges). Il faut néanmoins corriger les populations totales des sous-ensembles, et donc les chiffres de population fournis pour Pikine (dernière colonne des tableaux 7 - 8 - 9 et tableau définitif n° 11). Au total, il faudra diminuer les chiffres totaux de population de Pikine de 4,3 %.

TABLEAU 11.

EVALUATION DE LA POPULATION DE PIKINE

1) D'après les enquêtes statistiques

Enquête	Date	Nature	Evaluation 1971
ORSTOM 1970 (IKO3)	1970 (+ 5%)(1)	Sondage 1/30	123.000 h (2)
O.M.S. 1969	1969 (+10%)(1)	Sondage 2,8%	124.000 h (2)

2) D'après Méthode de photo interprétation n° 1
(densité/hectare des grands ensembles)

Types de données	Dates	Nature	Evaluation 1971
Chiffres de la Statistique sans passagers	1971	analyse de photos aériennes	147.000 (3)
Chiffres de la Statistique sans passagers	1971	"	138.000 h
Chiffres moyens d'hab/parcelles (2)	1971	"	130.000 h

3) D'après Méthode de photo interprétation n° 2
(dérivée du calcul des coefficients de surface bâtie)

Types de données	Date	Nature	Evaluation 1971	Evaluation corrigée (-4,3%)
Chiffres de la Statistique avec passagers	1971	PHOTO AERIENNES	138.000 h	133.000 h
Chiffres de la Statistique sans passagers	1971	"	128.000 h	123.000 h
Chiffres moyens d'hab/parcelles (2)	1971	"	126.500 h	122.000 h.

- (1) - Chiffre moyens d'évolution de la population de PIKINE jusqu'en 1971
- (2) - Avec passagers.
- (3) - Ce fort total s'explique aisément; les quartiers irréguliers sont nettement sur évalués car la grappe de la "STATISTIQUE" se situe dans la zone la plus ancienne et la plus dense.

III) RESULTATS, CRITIQUES ET CONCLUSIONS.

Il convient de comparer les résultats obtenus avec ceux des différents documents déjà établis sur Pikine.

A) Des données qui ne fournissent pas les enquêtes démographiques classiques.

Une petite ville peut faire l'objet d'une enquête exhaustive et dès lors notre démarche ne s'impose pas. Mais dans le cas d'une ville importante comme Pikine, les enquêteurs doivent se contenter de effectuer un sondage très léger (1/30ème pour IK03, 2,8% pour l'enquête de l'O.M.S.) qui, en aucun cas, permet de saisir les nuances les plus fines de la morphologie urbaine. Ce qui explique sans doute que ces enquêtes se contentent de traiter Pikine comme un bloc monolithique, les résultats fournis concernant la ville dans son ensemble. Notre méthode ne prétend pas à l'absolue exactitude scientifique, elle est avant tout indicative, mais permet néanmoins de cerner de très près et dans le détail, les principaux caractères morphologiques d'une ville. Une étude de ce genre devrait sans doute précéder toute l'enquête démographique (1).

B) Des données très complètes concernant l'habitat.

C'est sans doute dans le domaine du calcul des densités et de la nature de l'habitat que cette méthode l'emporte sur les autres : en 15 jours de "photo-interprétation", 2 573 maisons ont été repérées et inventoriées (le même travail, sur le terrain, aurait obligé les enquêteurs à passer dans environ 1.500 "parcelles" comptant près de 15.000 habitants)

Les résultats sont très proches de ceux présentés dans les chapitres précédents et issus de l'enquête B.400. Les proportions respectives de cases en bois et en dur ne varient guère.

	Cases en dur	Cases en bois
Enquête B. 400	63 %	37 %
Enquête par analyse des photog. aériennes	63,1 %	36,9 %

(1) C'est d'ailleurs ainsi qu'à pratiqué M. DUCREUX dans son étude concernant la ville de Kinhasa (Congo)

" Etude Socio-Démographique de KINHASA 1967 Rapport Général I.N.S. 1969

L'étude démographique par sondage a été précédée d'un Zoning très poussé de la ville et du comptage des parcelles exhaustivement, après un très gros travail de photo-interprétation : 36 strates ont ainsi été déterminées avant toute enquête au sol.

Mais cette méthode permettant de multiplier les sondages fournit des données beaucoup plus précises concernant la répartition spatiale des densités. De plus le pourcentage de maisons en constructions, au niveau des "sous-groupes" spatiaux permet de tester le dynamisme d'une portion de quartier, indique les nouveaux axes de croissance d'une ville. Médina Gounass Nord, avec ses 37 % de maisons en construction, est incontestablement la frange pionnière de l'urbanisation Pikinoise.

La carte n° 8 souligne ce caractère pionnier de Médina Gounass, mais aussi à Pikine Ancien du quartier Dahrou Koudass (19,5 % de maisons en construction). Nous constatons que Pikine Cités, et à un degré moindre Pikine Ancien sont peu dynamiques, donc relativement stabilisés. Nous distinguons à nouveau le double visage de Pikine Loti Récent, une zone (SUD) de type "ancien", une zone (NORD) qui n'a pas fait son plein et se construit assez rapidement.

De même la carte n° 9, présente les pourcentages respectifs de cases en dur dans chaque sous groupe, et précise notablement les données de l'enquête B.400 limitées à l'étude des variations dans les cinq grands ensembles de Pikine. Nous voyons que des différences existent même au coeur de Pikine Ancien (Dahrou Koudass compte 87,7 % de cases en dur), que le quartier Irrégulier Ancien de Wahinane est construit en dur/82,3 %, que Pikine Loti Récent Nord, comme les Extensions proches est un quartier " en bois " (36,4 % de cases en dur).

Les résultats de la photo-interprétation, en ce qui concerne l'habitat sont donc particulièrement fructueux; cette méthode permet une très appréciable économie de temps et de moyens.

C) Des données pas plus inexactes que d'autre concernant les chiffres de population.

Le tableau II rassemble les résultats des enquêtes démographiques concernant Pikine, et les résultats que nous avons obtenus par nos deux méthodes dérivées de la photo-interprétation. On constate :

- que la première méthode provoque une sur-estimation notable (voir explication en bas du tableau)

- que la seconde, beaucoup plus fouillée et laissant moins de part à l'incertitude fournit un chiffre très proche de ceux proposés par les différentes enquêtes de terrain.

- que le chiffre fourni par la méthode des coefficients de surface bâtie et les calculs de densités d'après les chiffres moyens d'habitants par parcelle est le plus proche de ceux proposés par IK03 (123.000) et l'OMS (124.500) : 122.000.

Ce dernier point nous semble essentiel : les chiffres exactes de population des " grappes " de l'enquête Statistique 1971, qui nous ont servi d'étalons, au cours de notre recherche, ne nous sont en fait d'aucune nécessité; ils nous ont seulement permis de tester notre méthode.

! Nous tenons à préciser que ces évaluations de populations d'après l'ana-
! lyse des photographies aériennes ont été effectuées avec la plus scrupu-
! leuse honnêteté, qu'en aucun cas il y a eu pratique de petits rajuste-
! ments commodes. Chance ou hasard les chiffres sont bien les suivants :
! - Enquête ORSTOM : $117.000 + 5\% = 123.000$ h
! - Enquête O.M.S. : $112.000 + 10\% = 124.500$ h
! - Méthode de photo-
! to-interprétation : 122.000 habitants.
!

Conclusions

Cette méthode ne semble donc pas plus imprécise que d'autres, mais elle est moins rigoureuse, dans la mesure où les calculs de marge d'erreur sont pratiquement impossibles, trop de paramètres différents intervenants.

Son gros avantage réside dans la rapidité avec laquelle elle permet d'obtenir des résultats indicatifs.

Dans des pays en voie de développement où le nouveau problèmes urgents surgissent sous les jours, dans des villes comme Pikine où, en 18 ans, se sont réalisées les mêmes conditions que celle qui régner dans des villes d'Europe à la très longue histoire (spéculation foncière par exemple), la rapidité d'une enquête compte sans doute autant que sa précision absolue. Certes, une telle démarche qui peut être achevée en un mois de temps par un seul chercheur ne s'improvise pas : une bonne connaissance du terrain et des techniques de photo-interprétation s'impose.

- connaissance du terrain, car cette méthode, ainsi présentée n'est applicable qu'à PIKINE : ailleurs l'unité visuelle ne sera peut être pas la parcelle, la différenciation entre les quartiers ne sera peut-être pas d'origine chronologique mais d'origine sociale, ethnique etc ...

- connaissance des techniques aussi : l'usage des barres de parcelles est nécessaire lorsque l'on a affaire à des maisons à étages (elles permettent, à partir de repères-tests à déterminer le nombre de " niveaux " de ces maisons).

A ces conditions près, elle est d'un usage simple et permettra sans doute de nombreux développements: il n'a encore ici été question que de morphologie urbaine et de population actuelles mais cette méthode permet aussi de prévoir l'avenir et de remonter dans le temps.

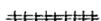
- Ultérieurement, nous nous proposons d'utiliser cette méthode en analysant toutes les missions de photographies aériennes couvrant la ville de ~~Picine~~ , dresser ainsi des cartes précises d'évolution de l'habitat et des densités de population à époques différentes.

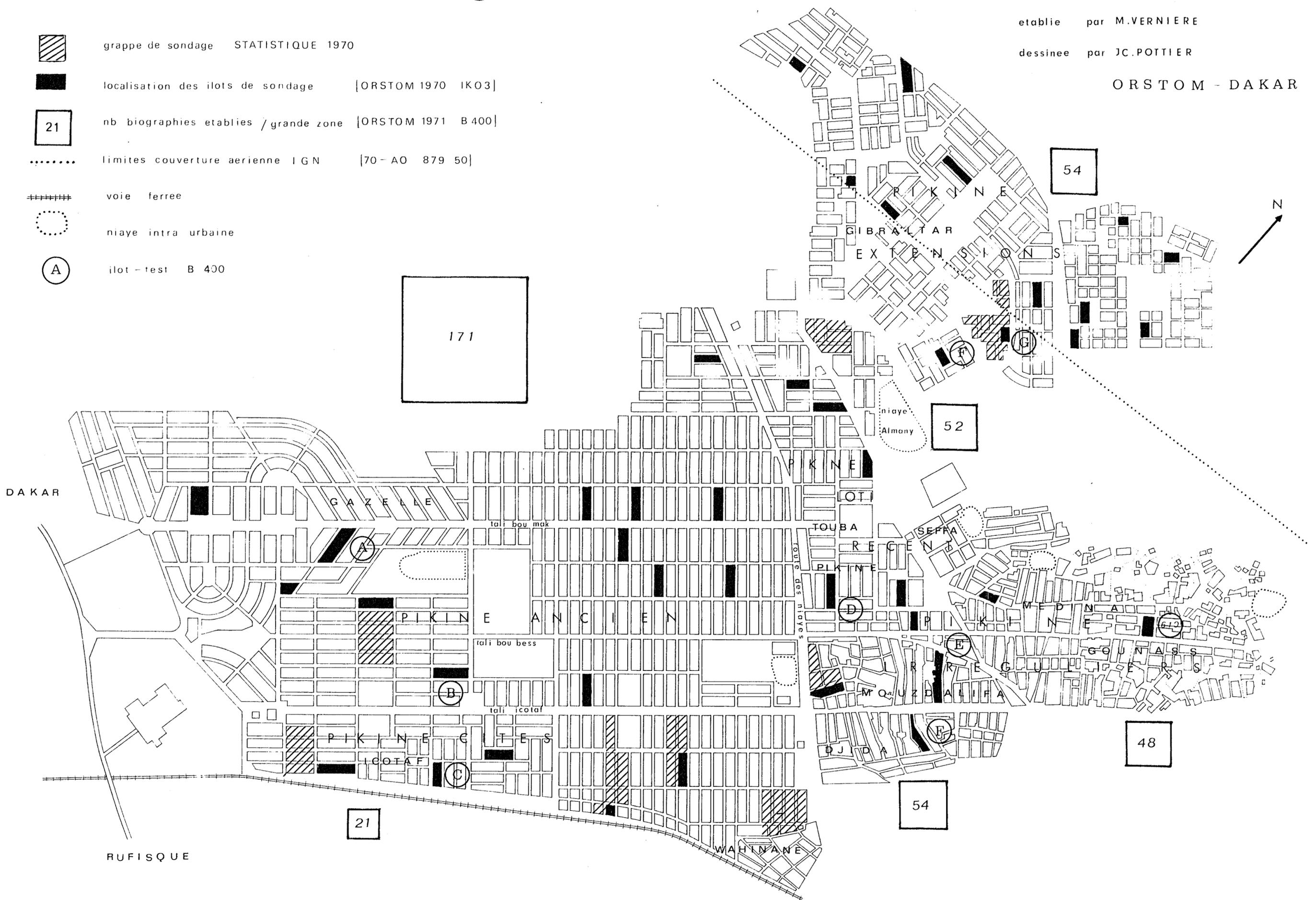
- Dans l'avenir il paraît de même très possible, à l'aide de futures missions de photographies aériennes, de mettre à jour chaque année s'il le faut et très rapidement, les chiffres de population de la ville , de mentionner éventuellement les nouveaux axes de sa croissance. Economie de moyens considérable puisque ce travail ne demandera qu'un mois de travail à un seul chercheur.

TABLE DES MATIERES

Page 1	:	Avertissement
Page 4	:	Introduction
		- Pikine dans le Cap-Vert : Objet de l'étude
		- Pikine, un type nouveau de ville, un bloc nullement uniforme.
Page II		<u>Première partie : Du village à Pikine, en passant par Iakar : migrations, modalités d'installation, et problèmes fonciers.</u>
Page 12		Chapitre I : <u>Des immigrants venus de Dakar, acquérant le droit à la propriété.</u>
Page 12		Des immigrants venus de Dakar
		A) Analyse du graphique n° 3
		B) Analyse du graphique n° 4
Page 15		La conquête de la propriété
		A) Analyse du graphique n° 5
		B) Comparaison entre les graphiques 4 et 5
Page 18		Du village à Pikine, en passant par Dakar : les étapes vers la propriété.
		A) Lieux de naissance des chefs de ménage
		B) Le milieu d'origine des chefs de ménage
		C) L'origine ethnique des migrants
		D) Age d'arrivée des chefs de ménage à Dakar
		E) Migrations internes à Dakar de 137 C.M. de PK. Ancien
Page 25		Détails des migrations internes
		A) Commentaire de la carte I
		B) Analyse globale des cartes 2.3.4.5.6.
		C) Analyse plus fouillée par zones
Page 30		<u>Chapitre II : Modalités d'installation et Pbs fonciers</u>
Page 30		L'occupation des parcelles
Page 31		Variations géographiques des prix
Page 34		Conclusion
Page 36		<u>Deuxième partie : A partir de l'exemple de Pikine : schéma d'évolution d'une banlieue de " déguerpis "</u>
Page 37		<u>Données générales</u>
		A) La croissance, dans l'espace de Pikine et de la conurbation Pikinoise.

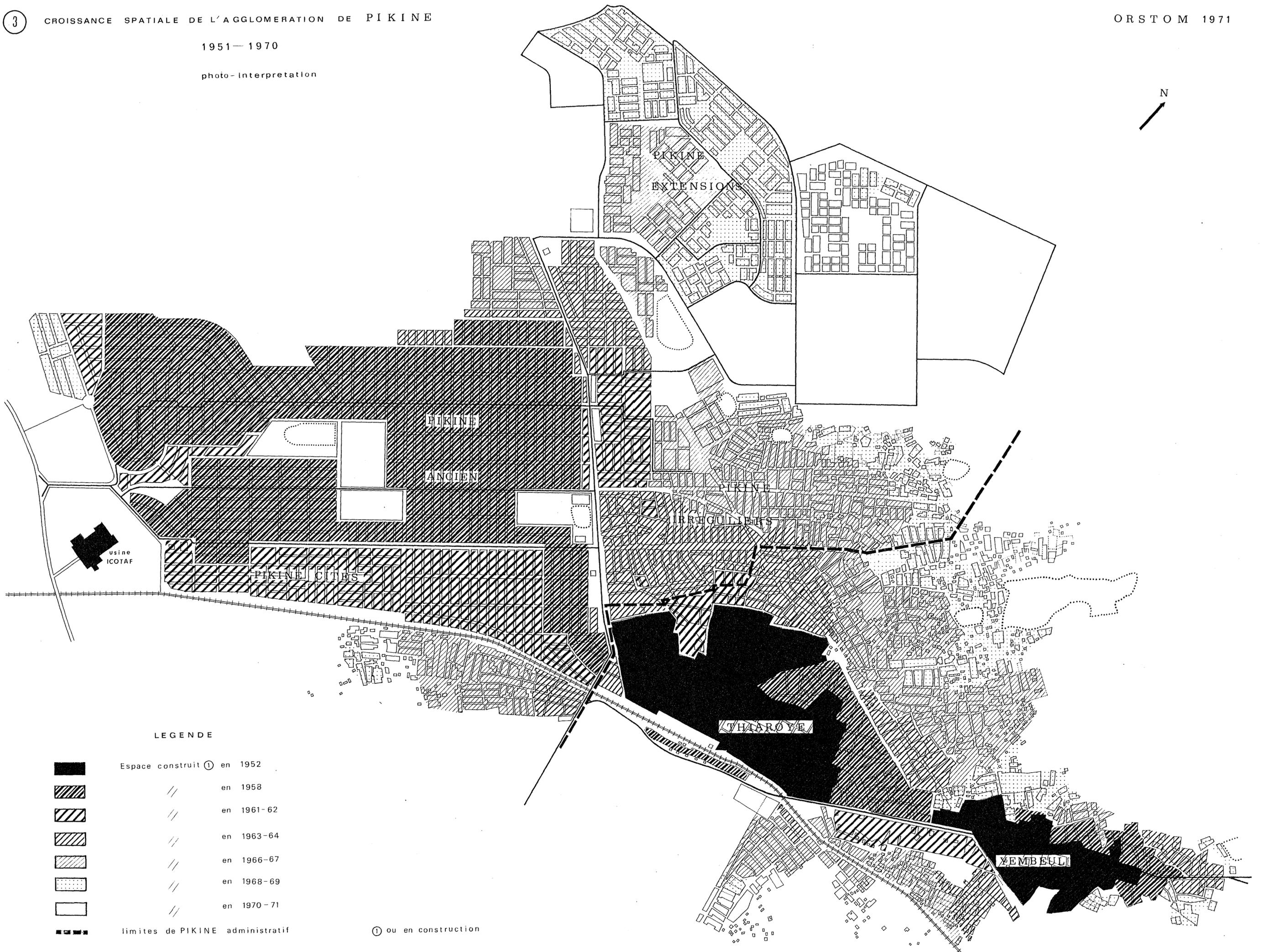
Page 39	B) La densification interne : choix d'une méthode
Page 43	<u>Etude des Ilots-Test : évolution interne de Pikine</u>
	A) Peuplement des quartiers de Déguerpis
Page 50	B) L'évolution simple des Cités
Page 50	C) L'évolution des quartiers spontanés.
Page 54	<u>Données globales complémentaires concernant les étapes du peuplement</u>
	A) La densification des parcelles
Page 56	B) La durcification de l'habitat
	C) Etapes, durée, prix des constructions en " dur "
Page 57	D) Habitat, revenus et " citanding " : classification définitive des cinq zones de Pikine
	F) Commentaire de la carte n° 4
Page 59	<u>CONCLUSION.</u>
Page 64	<u>ANNEXE I : Plans de parcelles bâties, localisées sur les croquis d'Ilots-test, et coordonnées de leurs occupants.</u>
Page 76	<u>ANNEXE II : Zoning de Pikine et calcul des densités urbaines, à partir des études de photographies aérienne ; méthodes de travail.</u>
Page 77	Les documents disponibles
Page 80	Méthodes utilisées pour le calcul des densités et des populations : cheminement suivi.
	A) Calcul de la population d'après la densité à l'hectare.
Page 87	B) La surface bâtie et le calcul des densités
Page 90	Résultats, critiques et conclusions.

-  grappe de sondage STATISTIQUE 1970
-  localisation des ilots de sondage [ORSTOM 1970 IK03]
-  nb biographies etablies / grande zone [ORSTOM 1971 B 400]
-  limites couverture aeriene IGN [70-AO 879 50]
-  voie ferree
-  niaye intra urbaine
-  ilot - test B 400



1951-1970

photo-interpretation



LEGENDE

-  Espace construit ① en 1952
-  // en 1958
-  // en 1961-62
-  // en 1963-64
-  // en 1966-67
-  // en 1968-69
-  // en 1970-71
-  limites de PIKINE administratif

① ou en construction

- | EQUIP SCOLAIRE | COMMERCIAL | MEDICAL | AUTRES EQUIPEMENTS |
|------------------|---------------------------|---|---|
| □ | ○ | △ | ⬡ |
| ■ C E S C E G | ● essence | ▲ dispensaire 2,7,11
maternite 1,3
croix rouge 8 | ⬢ mairie 1
mosquee eglise |
| ■ ecole primaire | ● cinemas 13,14,16 | ▲ pharmacie 4,12 | ⬢ police 2 |
| ■ ecole privee | ● Sonadis 9,10,11,15 | ▲ Serv d hygiene 6 | ⬢ B I A O 3 |
| | ● marches 1,2,3,4,5,6,7,8 | ▲ dispensaire clini
que prives 5,9
13,14
puericulture 15 | ⬢ poste 4
EEOA 5
centre social 6,7
animation
tresorie 8
stade 9,10 |

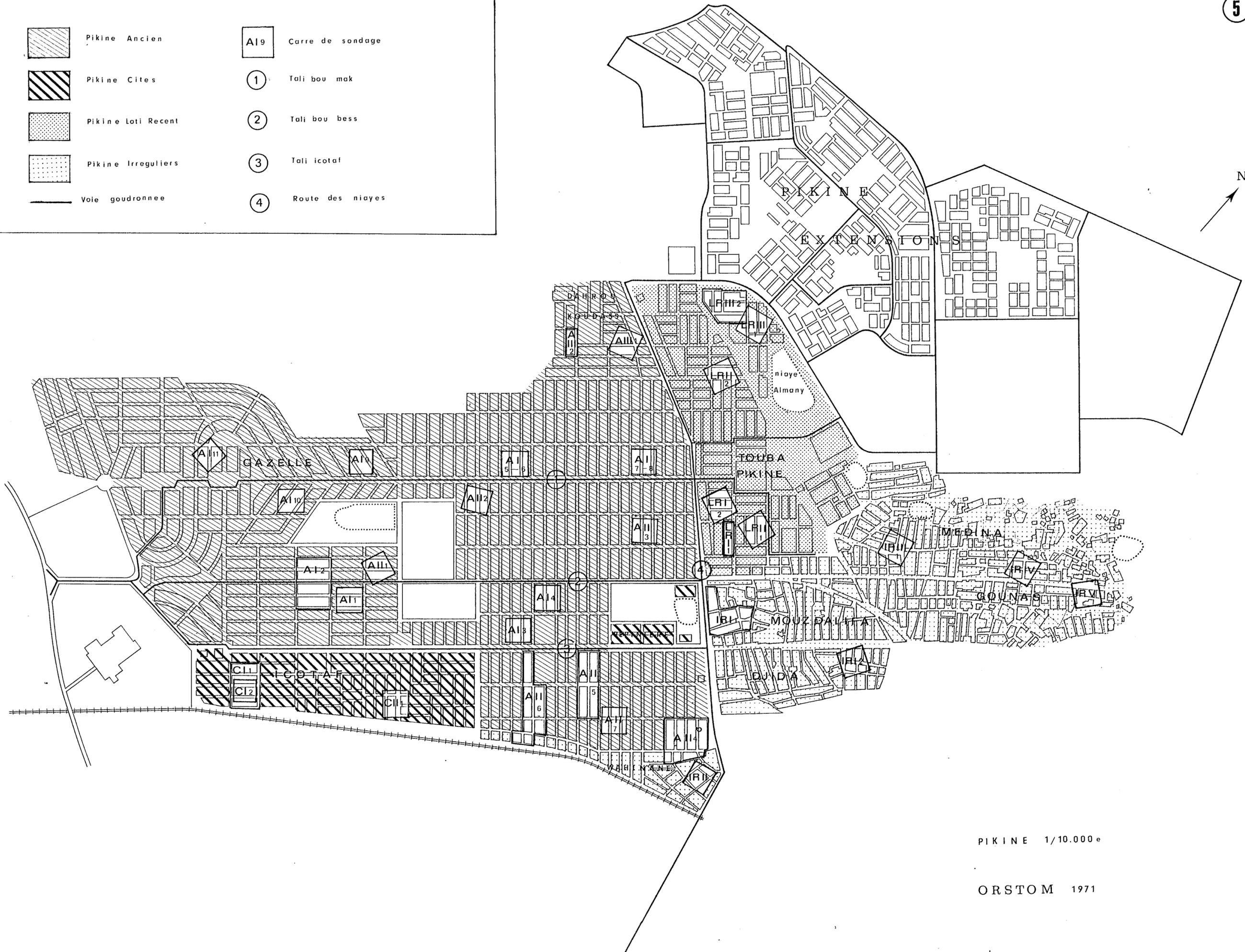


- limites zone electrifiee
- voie bitumee
- ++++ voie ferree
- ▨ Zone des loyers maxima
- ▤ minima

ORSTOM 1971

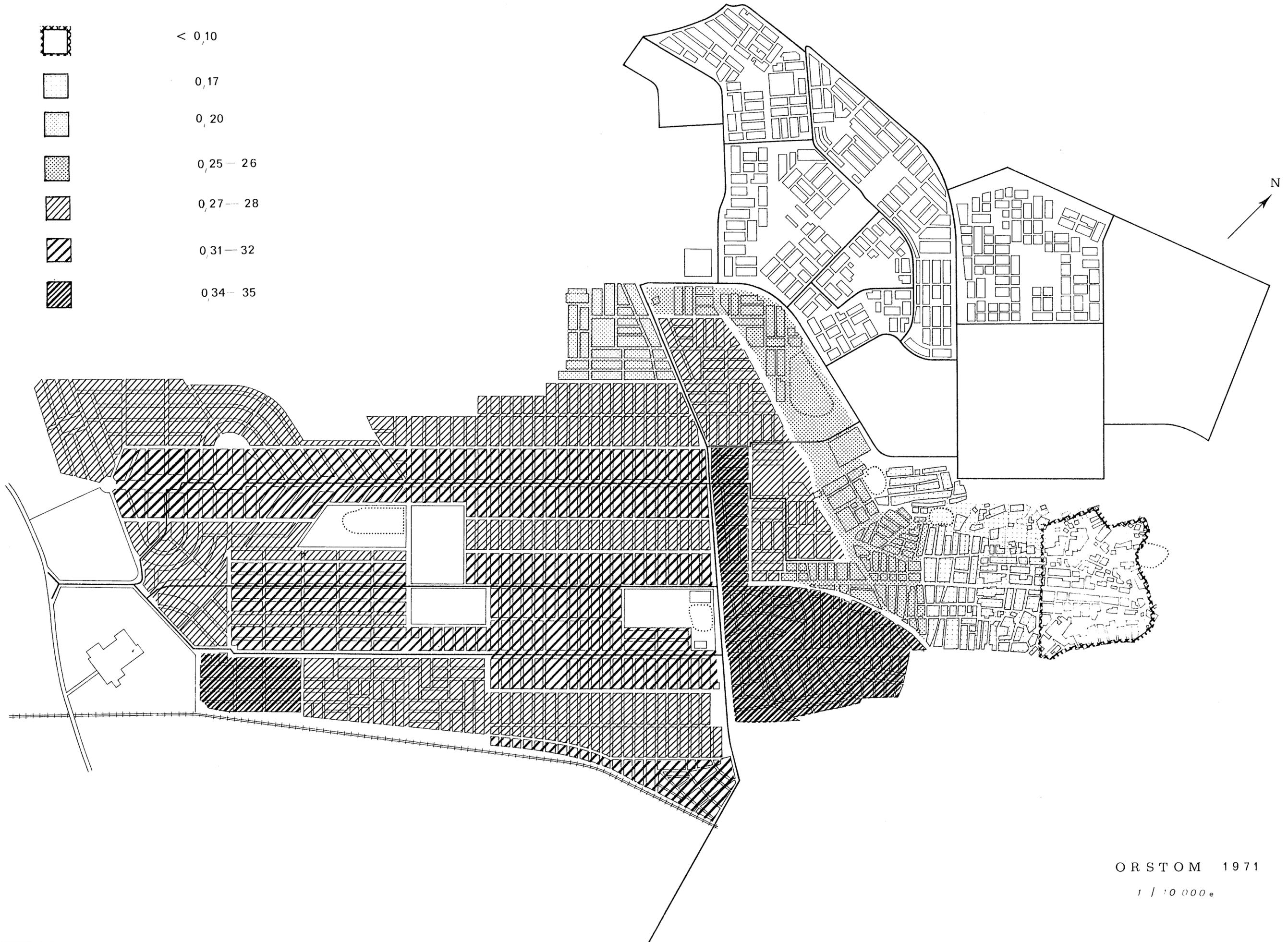
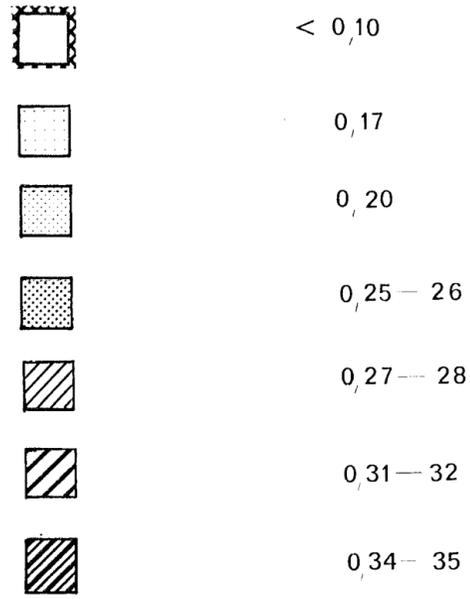
1 / 10 000 e

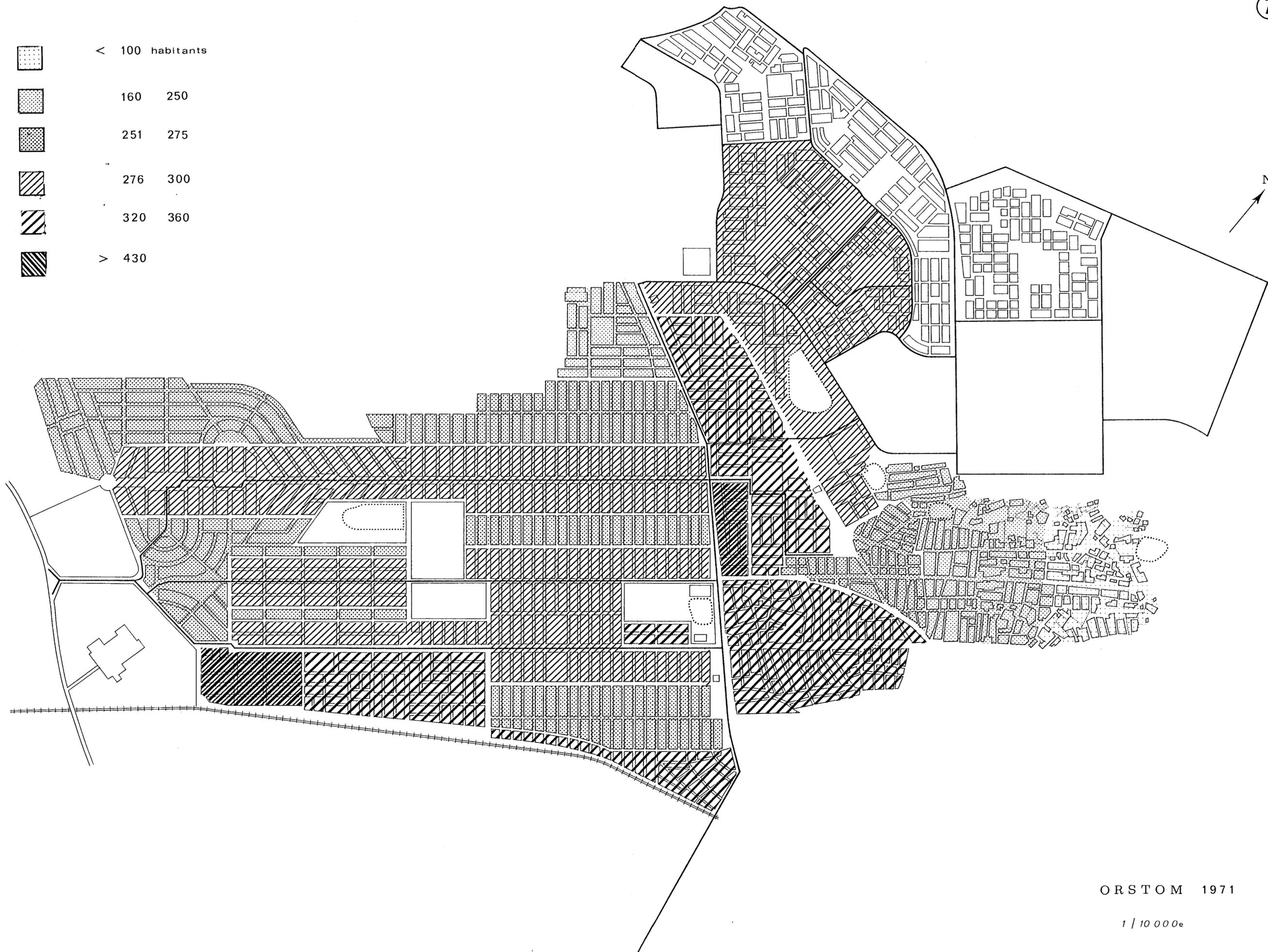
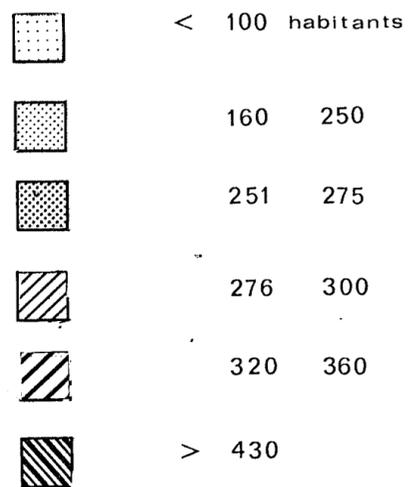
- | | | | |
|---|--------------------|---|------------------|
|  | Pikine Ancien |  | Carre de sondage |
|  | Pikine Cites |  | Tali bou mak |
|  | Pikine Loti Recent |  | Tali bou bess |
|  | Pikine Irreguliers |  | Tali icotaf |
|  | Voie goudronnee |  | Route des niayes |



PIKINE 1/10.000 e

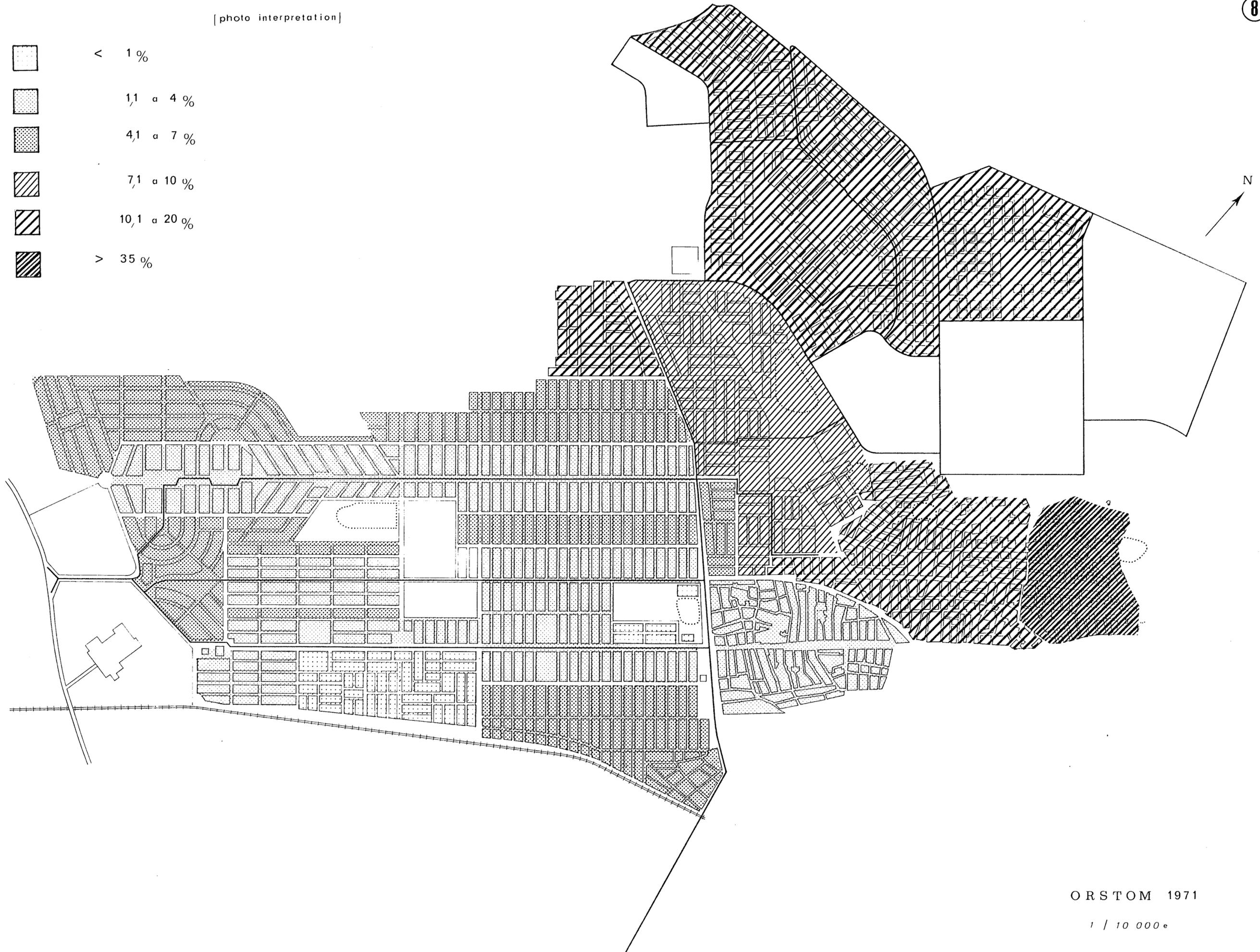
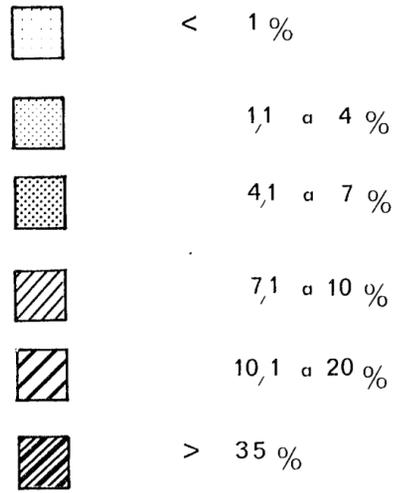
ORSTOM 1971





POURCENTAGE DE MAISONS EN CONSTRUCTION

[photo interpretation]



ORSTOM 1971

1 / 10 000 e

