

Serigne Mansour Tall

Investir dans la ville africaine

Les émigrés et l'habitat à Dakar

CREPOS
BP 6333
Dakar-Étoile

KARTHALA
22-24 bd Arago
75013 Paris

Table des matières

Remerciements	5
Liste des abréviations, acronymes et sigles	6
Préface, par Jean-Louis Piermay	7
Introduction	13
Chapitre 1. Migrations internationales et mutations urbaines : deux faits postcoloniaux marquants	25
1. À la quête du sens des concepts	27
1.1. Mouvements et espaces migratoires : les concepts à la loupe	28
Qui est défini comme émigré ?	29
Un critère politique et dynamique : le caractère flou de la notion de frontière	30
Un critère temporel : la durée de séjour de l'émigré	31
Un critère psychologique et socio-économique : l'intention et l'activité de l'émigré	32
Réseaux migratoires, de nouvelles formes de connexion	34
Circulation migratoire : entre retour et intégration, une grande turbulence des flux	37
1.2. L'espace urbain : "un enjeu nouveau"	40
Investissements immobiliers : au-delà de la construction de maisons	41
Invention urbaine : de nouvelles stratégies urbaines découlant de l'initiative des populations	42
2. Investissements immobiliers de l'émigré et urbanisation : connexions et articulations	44
2.1. Dans la Vallée du fleuve Sénégal, le village d'origine de l'émigré est érigé en commune	46
2.2. La petite ou moyenne ville : un nouveau pôle du système migratoire, nouveau lieu d'investissement des émigrés ?	48
Préservation des liens affectifs et recherche d'une rente de proximité : la ville de Thiès	49
L'investissement des émigrés à Touba : entre fonctionnalité, symbolisme et rentabilité	50
Kébémér : les émigrés et le réveil d'une ville assoupie	51
2.3. La grande ville, pièce maîtresse du champ migratoire sénégalais	53
Dakar, zone d'origine et de transit de candidats au départ	53
Dakar, un nouvel espace d'investissement	53
Les quartiers périphériques de Dakar : un observatoire privilégié de l'investissement immobilier des émigrés ?	54
3. L'évolution de la ville de Dakar	56
3.1. La ville, le port et le rail : une urbanisation volontaire	57
Dessaisissement du pouvoir commercial de Rufisque	59
Dessaisissement administratif des trois autres communes du Sénégal (Saint-Louis, Gorée et Rufisque)	60

Dépossession foncière des autochtones lébou	61
Délestage démographique de régions de l'intérieur	64
3.2. La croissance spatiale : du pourtour portuaire à l'intégration des villages périurbains	65
Modalités de la production de l'espace urbain : entre déguerpissements et réinstallations régulières ou tolérées	66
Question foncière et formation des quartiers périphériques	67
Grand-Dakar : une continuation de la politique de recasement	68
Grand-Yoff : diversité des formes d'occupation foncière	70
Une coopérative d'accession à la propriété foncière ciblant les émigrés	71
Le morcellement de titres fonciers privés à la Cité Millionnaire	72
Pikine : l'enchevêtrement des procédures régulières et irrégulières de création urbaine	72
Les Parcelles Assainies de Dakar : de la lente occupation des attributaires à l'irruption d'acteurs riches	75
Chapitre 2. Déliaquescence de l'État et émergence d'un nouvel acteur urbain : l'émigré	81
1. L'État : une autorité urbaine de référence, mais un promoteur foncier et immobilier en difficulté	84
1.1. L'État et l'aliénation des terres : de l'accaparement du sol à sa rétrocession onéreuse	85
Les domaines fonciers : l'État, théoriquement tout puissant propriétaire	86
Des statuts fonciers hétéroclites : titres certifiés, titres réinterprétés et titres inventés	88
Les titres de propriété officiels et reconnus	89
Le titre foncier : un titre de propriété d'exception	89
La concession du droit de superficie : « offrir une tête retranchée de sa langue »	91
Les titres officiels réinterprétés par les citoyens	92
L'autorisation d'occuper : un titre précaire devenu durable	93
Le bail : un titre onéreux pour des occupants entrepreneurs	94
Les titres inventés par les occupants irréguliers	95
L'acte de vente : authentification d'une transaction	95
Le certificat administratif ou certificat d'enregistrement : un titre de propriété en voie de disparition	97
Les occupants sans aucun titre de propriété : tous les moyens sont bons pour trouver un toit	98
1.2. L'État et l'aliénation de terres : à défaut d'une maîtrise, une rentabilisation du patrimoine foncier de l'État	101
1.3. Les difficultés de la promotion immobilière publique	103
La SICAP et l'OHLM : les mirages d'une vocation pour le logement social	104

La SICAP : “reprise” récente de l’activité de construction et renchérissement du prix des logements planifiés	104
La SNHLM : glissement progressif vers une clientèle de couches moyennes et vers l’espace dakarois	105
Le redressement des deux géants de la production immobilière publique : diagnostic financier pour un mal urbain	106
2. Partenaires et instruments étatiques d’une relance mitigée de la promotion foncière et immobilière	109
2.1. Les partenaires de l’État : la difficulté de concilier les logiques étatiques et celle des partenaires	110
Les coopératives d’habitat	111
Le second souffle de l’option coopérative	111
La création du BAHSO et le renforcement du dispositif institutionnel des coopératives d’habitat	113
HAMO : la lente agonie d’une société immobilière	114
Le dilemme des promoteurs privés : l’impossible compromis entre le rentable et le social	115
2.2. Les outils financiers de la relance de la promotion foncière et immobilière	117
3. L’émergence d’un nouvel acteur urbain : l’émigré	120
3.1. Destinations de l’émigré investisseur immobilier	122
L’Afrique centrale : une destination en crise	123
“Eldorados” en perte de vitesse : Gabon et Côte-d’Ivoire	124
Les pays frontaliers : une forte rotation migratoire	125
La France, une destination en baisse de régime	126
Des destinations nouvellement prisées : Europe du Sud et États-Unis	126
3.2. Les revenus des émigrés : une manne pour la subsistance de la famille et le financement de l’habitat	128
Chapitre 3. L’argent des émigrés et le financement des investissements immobiliers	139
1. Les transferts des émigrés : une mamelle pour l’économie	140
1.1. Typologie des transferts	141
Les difficultés des modes de transfert classiques	141
La Poste s’essouffle et reprend la course grâce aux transferts électroniques	141
La faillite des banques de développement et le renouveau du transfert à l’actif des banques commerciales	143
Nouveaux instruments financiers informels	145
Les transferts des commerçants : un transfert à l’amiable	146
Les transferts des “marabouts de l’émigration”	147
Importance du convoyage occasionnel et personnel	149

1.2. Transferts des émigrés et financement de l'investissement immobilier	151
L'autofinancement : choix économique ou contrainte financière ?	153
Le financement bancaire : des taux d'intérêt répulsifs, des garanties introuvables	153
Dynamisme du financement informel et retombées de la dévaluation du franc CFA de 1994	154
2. L'argent des émigrés et l'accès au foncier	157
2.1. L'absence de l'émigré des filières contrôlées par l'État : inaccessibilité ou désaffectation du marché foncier formel ?	160
La filière publique formelle : entre le recasement dans les lotissements d'urgence et les trames assainies	160
Filières alternatives officielles : une offre foncière peu conforme aux logiques des émigrés	162
Les promoteurs immobiliers privés : sur la trace des émigrés investisseurs potentiels	162
Les Coopératives d'habitat des émigrés : de nouvelles logiques de regroupement	163
2.2. Solvabilité financière et constitution d'un marché foncier	164
Filières d'appropriation foncière de l'émigré	164
L'accès à l'information foncière : une condition préalable à l'appropriation	165
Acteurs et mécanismes de diffusion de l'information foncière	166
Les canaux de diffusion de l'information foncière	169
La banalisation des réseaux d'achat du sol urbain constructible	170
L'essoufflement des réseaux fermés d'accès au sol : la famille et l'ethnie	170
La montée en importance des réseaux de proximité : voisins, amis, délégués de quartiers	171
L'héritage : entre règles familiales et religieuses et réalité du marché immobilier	173
Le marché spéculatif du sol et la diversification des modes de cession foncière	175
Vers une éviction de la filière coutumière lébou ?	177
2.3. La pression foncière : la montée des prix du sol	179
3. Stratégies et logiques d'accès au sol des émigrés	185
3.1. Tous les chemins des transactions foncières mènent au quartier de la périphérie	185
La baisse de l'installation des émigrés à Grand-Dakar : effets combinés de la rareté et de la cherté des terrains	186
La saturation rapide des zones d'extension de Grand-Yoff	188
Investissement de la périphérie : spéculation foncière aux Parcelles assainies et conquête des espaces périurbains à Pikine	189

3.2. Logiques et facteurs d'établissement des émigrés dans les quartiers de la périphérie	190
Logiques spatiales : rentes de situation	190
Logiques sociales et production immobilière	191
Logiques ethniques	192
Logiques familiales	193
Chapitre 4. Investissements immobiliers des émigrés et mutations urbaines	197
1. La construction immobilière de l'émigré : enjeux et temporalité	198
1.1. Le retour en vacances, moment et/ou raison d'investir	200
1.2. Le calendrier des constructions : quand les arrêts de chantier sont plus des stratégies que des contraintes	201
1.3. Coûts des constructions de l'émigré	203
1.4. Contraintes et limites des techniques de construction immobilière	203
Des matériaux de construction importés à prix d'or	205
La construction et la transformation immobilière : "parpaing par parpaing, le migrant fait faire sa maison"	208
Le recours à un entrepreneur en bâtiment : construction sur commande ou construction à la carte ?	210
2. Destination des investissements immobiliers : l'obsession spéculative des premières générations et le résidentiel des nouveaux migrants	212
2.1. Les investissements communautaires et le logement résidentiel : la quête de la reconnaissance sociale	212
2.2. Le logement mixte ou la difficile conciliation des logiques plurielles sur un même terrain	213
2.3. Le logement spéculatif : un indicateur du degré d'accumulation	214
2.4. Dynamique des systèmes locatifs	217
3. Transformations des paysages urbains	221
3.1. Exiguïté du bâti et nouveaux modes d'utilisation des espaces domestiques	222
La terrasse annonce la densification verticale	222
L'escalier, pièce maîtresse des techniques et utilisation des constructions	223
Formes et contraintes de l'usage des espaces domestiques	224
3.2. Le quartier et les mutations du bâti : rente de situation et densification verticale de l'habitat	225
Grand Dakar, densification du bâti et report de la sociabilité sur la rue et les abords de marché	226
Grand-Yoff : émergence de constructions de grande envergure et nouvelles formes de valorisation locative	227

Pikine irrégulier : prégnance de l'investissement familial résidentiel et résorption de l'habitat précaire	228
Parcelles assainies : les investissements commerciaux concurrencent la logique résidentielle	229
3.3. Une nouvelle géographie de la ville : banalisation de l'investissement de luxe et uniformisation des paysages urbains	229
La résorption des bidonvilles par les émigrés : une œuvre de rénovation urbaine	231
Croissance urbaine et modernisation de la périphérie urbaine	232
La densification verticale et ses effets sur les paysages urbains	233
4. Investissements immobiliers des émigrés et émergence d'une citadinité et d'une urbanisation nouvelles	234
4.1. Réajustements des modèles résidentiels familiaux	235
Ajustement de la taille des ménages et resserrement de la famille du migrant investisseur autour de sa branche utérine	236
L'éclatement résidentiel de la famille du migrant	238
4.2. Nouveaux rôles des femmes émigrées et des femmes d'émigrés : chefs de famille de fait ou par défaut	239
Femmes émigrées : une nouvelle race de propriétaires	241
Femmes d'émigrés restées au pays : de nouveaux chefs de famille	242
4.3. Promotion familiale et repositionnement social des jeunes migrants propriétaires	243
4.4. Les émigrés, leurs intermédiaires et la gestion urbaine	246
Intermédiation et pratiques d'investissement des émigrés	247
Niveau d'intermédiation et émergence de nouveaux modes de gestion urbaine	247
La famille dans les stratégies d'intermédiation	249
Les émigrés et les rapports sociaux locaux	250
Triomphe des réseaux confrériques mourides : réalités et imaginaire	250
Les émigrés et les acteurs locaux : indifférence ou partenariat ?	252
Les émigrés et les politiques migratoires	253
Conclusion	259
De nouvelles modalités d'appropriation foncière et immobilière	259
De nouvelles stratégies et techniques de construction immobilière	260
Des recompositions sociales et identitaires émergentes	261
Une timide insertion de l'émigré dans la gestion urbaine locale	264
Leurres et lueurs d'une participation des émigrés au développement local	266
Références bibliographiques	271
Listes des encadrés, du tableau et de la figure	280
Table des matières	281