



PIKINE, "VILLE NOUVELLE" DE DAKAR, UN CAS DE PSEUDO-URBANISATION

Marc VERNIÈRE

Ecole pratique des Hautes Etudes, Paris

RESUME. Pikine (Sénégal) est une « ville nouvelle », surgie du néant, peuplée déjà de 140 000 habitants. Née pour soulager Dakar, à titre provisoire, elle se perpétue et prolifère. L'étude des séries de photographies aériennes permet d'en suivre l'extension et la densification. Les occupations irrégulières ont doublé les lotissements officiels et semblent même offrir de meilleures conditions de vie. Mais les emplois sont éloignés, et les revenus très faibles. Nombre de problèmes de l'urbanisation du Tiers Monde sont ainsi posés.

ABSTRACT. *Pikine, Dakar's "New Town", an Example of Pseudo-urbanisation.* — Pikine in Senegal is a "new town", which, having sprung from nothing, already has a population of 140,000. Created to ease the pressure on Dakar temporarily, it has become established and has expanded. The study of series of aerial photographs permits us to trace its expansion in area and density. Squattering has doubled official allotments and even seem to offer better standards of living. But jobs are few and far between, and wages are very low. Numerous problems typical of urbanisation in developing countries are thus raised.

La création de Pikine, ville nouvelle destinée à désencombrer Dakar, pose tout le problème des formes de l'expansion urbaine en Afrique noire. Son développement rapide — de 0 à 140 000 habitants en 20 ans — met cruellement au jour la complexité des questions juridiques, la rupture entre le travail et le logement, l'impossibilité d'une urbanisation efficace pour des familles démunies, et l'ampleur du divorce entre le « créé » et le « spontané ».

Cette recherche, en outre, a nécessité la mise au point de méthodes d'étude particulières, qui montrent que l'on peut obtenir une information relativement rigoureuse dans des terrains faiblement dotés en statistiques.

I. L'EXTRAORDINAIRE DÉVELOPPEMENT DE PIKINE.

1. Une création nécessaire.

Après la seconde guerre mondiale, la population de Dakar augmente à un rythme inattendu, auquel elle n'était pas préparée. Aussi, la capitale sénégalaise

présente-t-elle des contrastes de plus en plus marqués : « Plateau » européen d'un côté, Medina et bidonvilles surpeuplés de l'autre. Pour alléger les quartiers mal structurés ou trop denses, on construit Grand Dakar, première extension de la ville, 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 quadrilatère appartenant aux Domaines (titre foncier n° 3892). Ailleurs, tout lotissement d'envergure était exclu : au sud, les terrains longeant la route de Rufisque sont accaparés par les industriels et l'armée; à l'est et à l'ouest, l'urbanisation est bloquée par la présence des *niayes* (1) maraichères, des terres coutumières des villageois Lebou (2), de l'aéroport de Yoff (fig. 1 et 2).

A partir de 1952, les travaux de nivellement commencent, puis vient l'exode : une partie des habitants de chaque quartier de la Medina est transplantée à Pikine, « Gueule Tapée Dakar » donnant par exemple

(1) Cuvettes temporairement inondées, aux terres lourdes, autrefois considérées comme impropres à la culture.

(2) Comme les Ebrié à Abidjan, les M'Pongoué à Libreville, les Douala à Douala, les Lebou sont les autochtones du Cap Vert. Comme eux, ils s'estiment lésés par l'occupation officielle de l'espace, malgré les privilèges fonciers non négligeables dont ils sont les bénéficiaires.

Fonds Documentaire
N° : 1489
Cote B
Date : 3 JUIN 1982

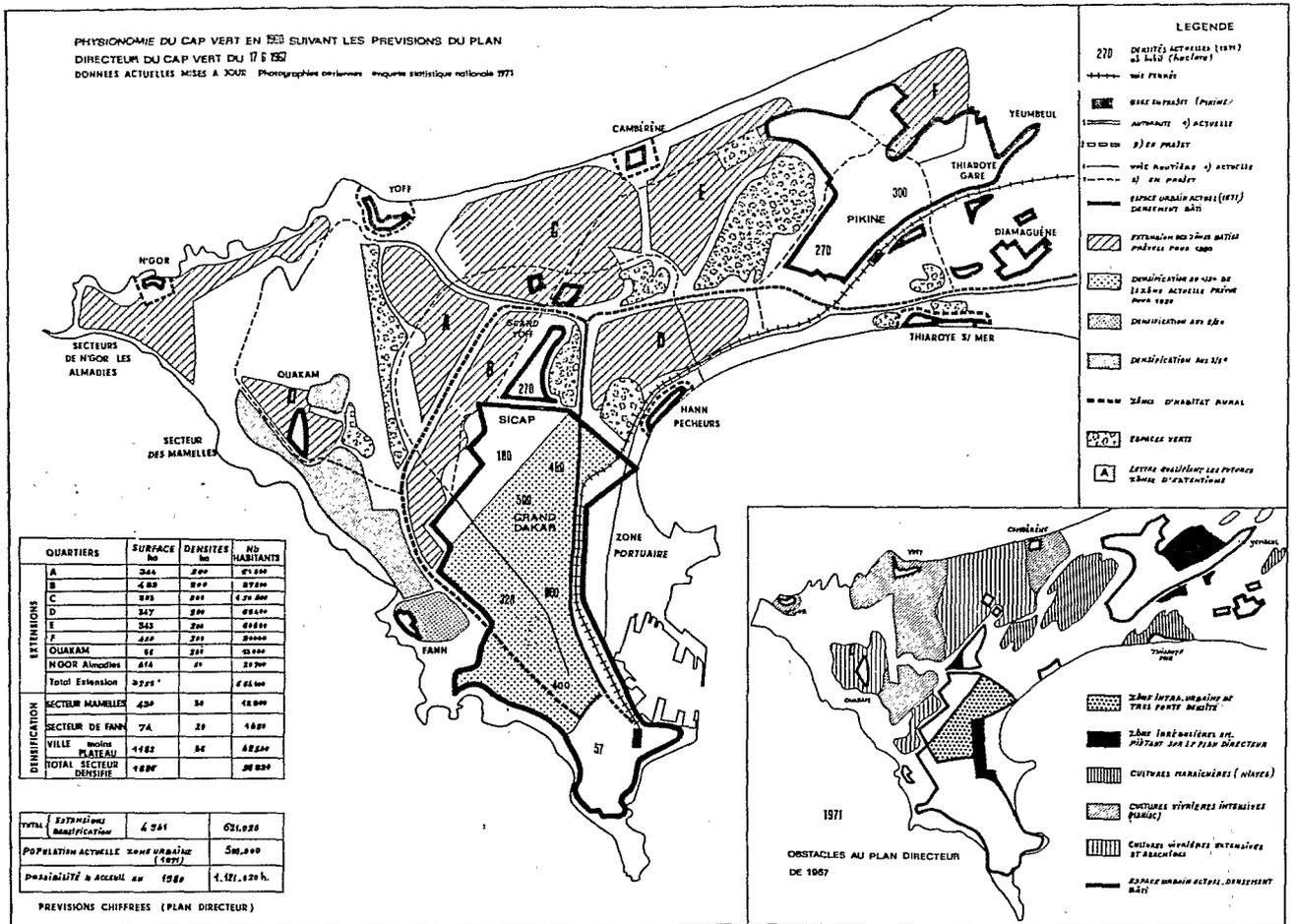


FIG. 1. — Le Cap Vert en 1980 d'après le Plan directeur de 1967, mis à jour en 1971.

naissance à « Gueule Tapée Pikine ». Personne ne croit en la durée, donc en la réussite de l'expérience : Pikine n'est pas une future 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 (3) tous les avantages de la propriété, puisqu'ils peuvent y construire n'importe quelle maison. Pour ces derniers, Pikine devient synonyme de stabilité et de possession d'un terrain; le caractère campagnard du paysage (photo 1) attire ces citadins d'origine rurale, mal habitués au tumulte de la grande ville.

2. L'urbanisation du Cap Vert.

L'expansion de Dakar se répercute sur l'ensemble du Cap Vert : elle touche tous les noyaux anciens de

(3) Ce vocable définit les victimes des opérations récentes de déguerpissements (et non de recasements) à partir des bidonvilles centraux de Dakar. Nous l'utiliserons fréquemment dans la suite de notre exposé.

peuplement et provoque la création de villes nouvelles. Sur la figure 2 on peut relever un triple phénomène : la croissance spatiale et démographique modérée des villages Lebou, dont le degré d'intégration urbaine dépend de la proximité plus ou moins grande de la capitale; la naissance et l'« explosion » des banlieues de déguerpis; Pikine, enfin, impose son type de croissance spectaculaire à Thiaroye-gare, noyau déjà ancien, dont la population décuple en 10 ans.

a) La résistance des villages lebou.

Les autochtones du Cap Vert, mis très tôt au contact des colonisateurs, ont rapidement su tirer un certain parti des conditions nouvelles et surtout de leur avantageuse situation foncière, sans pour cela chercher à s'intégrer. Cultivateurs, pêcheurs, ils ont retardé le plus possible leur participation à la vie urbaine et au règlement des problèmes fonciers que posent la surpopulation et l'extension dakaroises.

Depuis 1952, pourtant, l'évolution est nette sur plusieurs plans. D'une part, la proximité du gros marché européen de Dakar a profondément modifié l'économie agricole : les cultivateurs de manioc et d'arachide

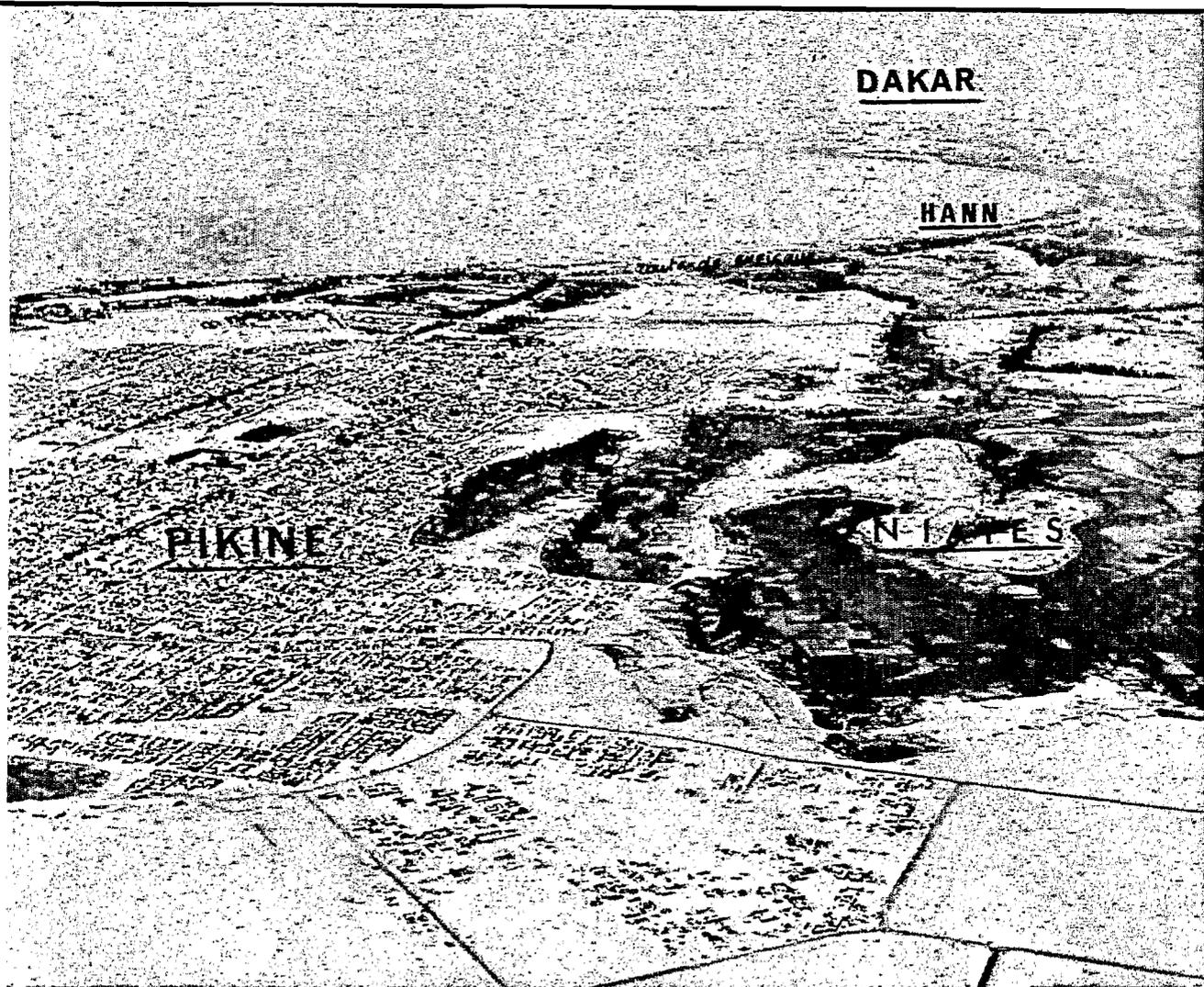


PHOTO 1. — *Pikine et la presqu'île du Cap Vert.*

Vue prise du nord-est (1967). Au premier plan, début de Pikine-Extension; au fond, l'agglomération dakaroise, à la fois proche et lointaine (Cliché Studio Bracher, Dakar).

sont devenus des maraîchers mettant en valeur les niayes. Ensuite, par l'intermédiaire des jeunes, les Lebou se sont intégrés au secteur professionnel moderne de la capitale : si, dans le village de Yoff (4), en 1948, on comptait plus de la moitié des actifs dans la culture et la pêche, 10 % dans l'industrie, et aucun chauffeur, les pourcentages respectifs en 1969, étaient de 25, 16 et 18 %. Enfin, la croissance démographique de ces villages s'accélère depuis 1955; les Lebou tolèrent, moyennant finances, l'installation de citadins rejetés par la grande ville, et contribuent ainsi, pour une faible part il est vrai, à éponger le flot des migrations vers la capitale.

Pourtant, s'appuyant sur leur bon droit de possesseurs coutumiers de la terre, les Lebou sont plutôt un obstacle sur la voie de l'urbanisation dakaroise. Leur politique foncière, parallèle dans l'illégalité à celle du gouvernement, l'accueil toujours très intéressé fait aux étrangers, ont une double conséquence : l'obligation, pour les autorités, de créer des villes neuves de déguerpis sans partir d'un ancien noyau peuplé, qui serait la garantie d'une animation rapide; le sentiment d'isolement extrême des nouveaux banlieu-

sards, qui ne sont plus des Dakarois, et se sentent étrangers dans le Cap Vert.

b) *Pikine dans le dispositif urbain.*

Par la rapidité et les modalités de sa croissance, Pikine occupe une place bien à part dans le Cap Vert. Sa population a plus que quintuplé en 12 ans; si l'on tient compte du village de Thiaroye-gare, l'agglomération pikinoise ne compte pas moins de 140 000 habitants en 1971, soit plus du cinquième de la population totale du Cap Vert. Elle joue, en fait, un double rôle.

Création autoritaire, Pikine, séparée de la capitale par une « zone verte » de 15 km, est plus une ville dans la campagne qu'une frange urbaine normale (photo 1). On connaît, en Afrique de l'Ouest francophone, d'autres villes-satellites de grandes métropoles : mais elles sont souvent de nature différente (5); plus que des zones de décongestion, ce sont des aires 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 : des

(4) S. ARNAUD, *Etude géographique de Yoff*. Université de Dakar, 1969.

(5) Néanmoins, la « ville-dortoir » d'Abobo-Gare, par exemple, à une douzaine de kilomètres au nord d'Abidjan, présente avec Pikine certaines similitudes.

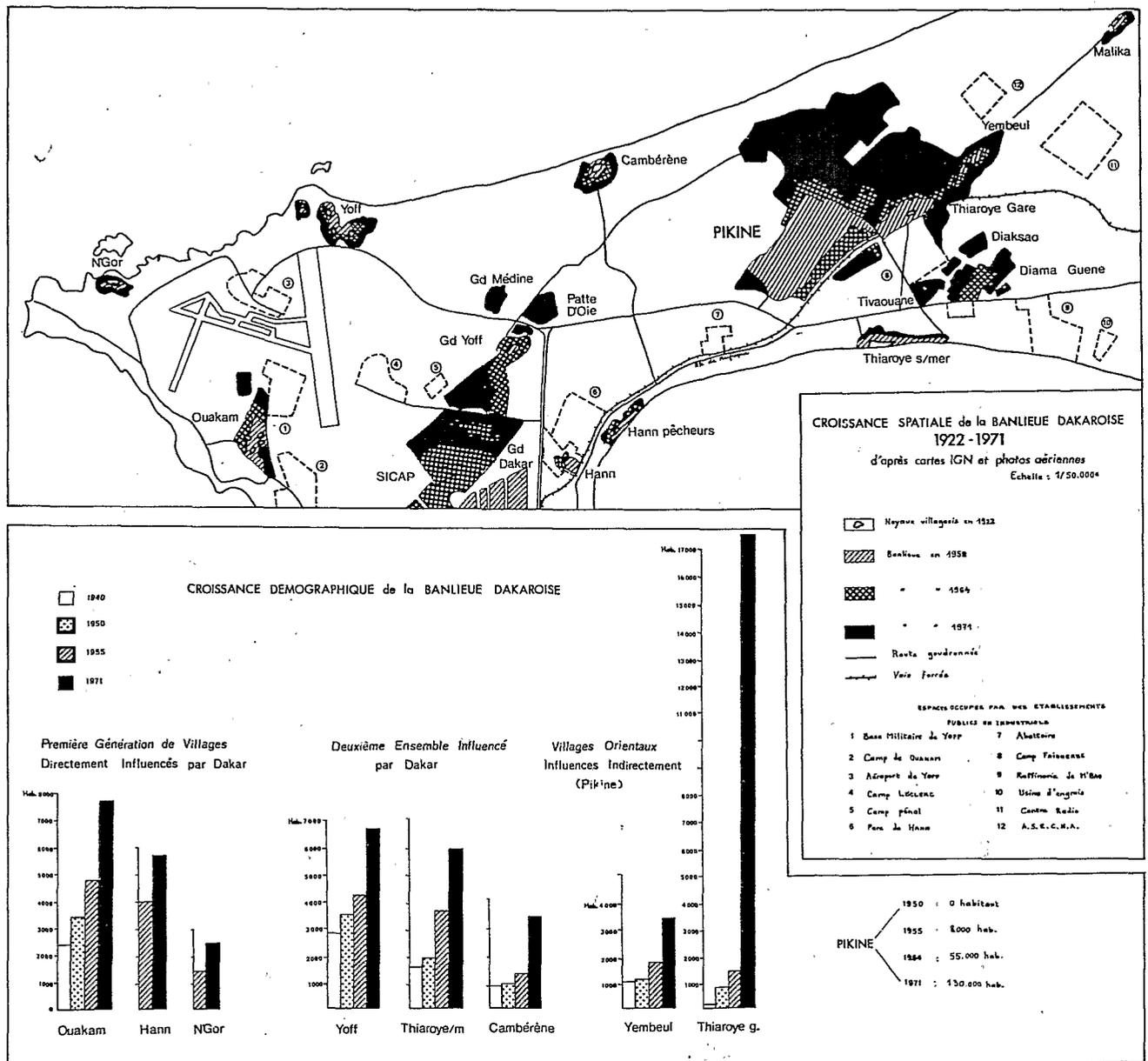


FIG. 2. — La croissance de la banlieue dakaroise.

villes de transit, parfois d'énormes villages, d'où la vie rurale est rarement absente. Certes, Pikine a une fonction d'accueil, pour les migrants saisonniers surtout; mais là n'est pas son rôle essentiel. Pour les déguerpis qui peuplent la ville, Pikine n'est pas une étape, mais l'aboutissement de longues migrations intra-urbaines. Les habitants y sont de vieux citadins, possédant une longue expérience urbaine — plus de 15 ans en moyenne pour les chefs de famille (6).

Rassurées par la réussite de Pikine, ou du moins par la résignation de ses habitants, les autorités voient

dans l'adjonction périodique d'« extensions » à la banlieue existante la solution au problème posé par la forte croissance de Dakar. Très vite, selon cette politique des « vases communicants », la capitale sénégalaise deviendra une cité double : ville moderne et tertiaire d'un côté, ville ouvrière de l'autre. Principal exutoire des bidonvilles centraux déguerpis, Pikine se doit donc, chaque année, d'absorber le surplus de prolétaires urbains les moins chanceux; c'est dire l'importance essentielle de son rôle d'« éponge », et l'intérêt d'une étude continue des étapes de sa croissance.

Née des déguerpissements, régulièrement découpée en îlots rectangulaires divisés en parcelles de même taille, bâtie de cases construites par des habitants

(6) Enquête B. 400, 1971. Nous avons réalisé ce travail en collectant sur le terrain un échantillon de « biographies » concernant 400 chefs de ménage pikinois.

démunis (7), Pikine apparaît sans relief, agglomération géométrique densément occupée par des habitations de même taille, forme et hauteur (photo 2). Tout juste peut-on noter la faible densité d'occupation du sol au nord, et la géométrie mal respectée des extensions au nord-est.

Nous avons tenté de fissurer ce bloc monotone, apparemment si homogène que les enquêtes précédemment réalisées ne fournissaient, malgré ses 140 000 habitants, que des chiffres globaux à son sujet. En cette grosse cité surgie des sables en l'espace de vingt ans, nous avons trouvé un terrain propice à une démarche fondée sur la « table rase » : comment naît et mûrit une ville à partir de rien ?

II. LA FAILLITE DES BASES FONCIÈRES.

La figure 3 permet de suivre les étapes du « pourissement » foncier de la ville en vingt ans (8). En 1952, la ville n'existe pas encore, mais les travaux de nivellement ont commencé sur le titre foncier 3892. Les villages de Thiaroye-gare et Yembeul sont les seuls lieux habités.

1. Les effets imprévus de la Loi foncière.

En 1960, le quadrilatère pikinois est entièrement loti et partiellement peuplé (30 000 hab.) Le droit foncier y est celui qui, d'ordinaire, régit ces types de lotissements économiques : le régime du permis d'occuper personnel, avec l'obligation de mettre en valeur rapidement la parcelle. A Pikine-Cités, où les constructions modèles s'adressent aux salariés aisés et non aux déguerpis, la propriété devient, par contre, définitive, par achat de la parcelle bâtie ou par le système de la « location-vente ».

Dans l'ensemble, le développement spatial de la ville reste raisonnable : au bout de 10 ans, Pikine constitue un lotissement réussi, qui ne pose pas de problèmes fonciers à l'administration. En 1960, pourtant, l'éclatement de la fédération du Mali impose une première interprétation de la loi, bien dangereuse pour l'avenir. Les Pikinois maliens, retournant au pays, abandonnent leur parcelle construite. L'évaluation du

(7) Seuls le nivellement du terrain, le découpage des lots, l'installation de quelques bornes-fontaines sont réalisés par les pouvoirs publics; le titulaire d'une parcelle construit seul son habitation avec les moyens du bord.

(8) Références des missions aériennes successives couvrant Pikine : Dakar 1/50 000 (1952), AOF 116/150 (1958), AO 390-50 (1960-61), AO 574-60 (1963-64), AO 786-100 (1966-67), AO 816-150 (1968-69), AO 879-50 (1970-71).

coût de la « mise en valeur » du lot, établie par l'Administration, avant sa cession à un nouveau déguerpi, transforme inévitablement une faveur de l'Etat (permis d'occuper) en une vente, et porte en elle les germes de la spéculation.

En 1964, la population de la ville a doublé, du fait surtout de la densification de Pikine-Ancien depuis 1960. Pendant cette période, l'extension spatiale de l'agglomération est remarquable : elle est due en partie à la création des nouveaux lotissements réguliers de Pikine-Loti Récent, à l'est de la route des Niayes. Mais, au-delà, apparaissent de nouveaux quartiers, à la trame désordonnée, qui se développent à partir des noyaux villageois anciens, et de part et d'autre de la voie ferrée Dakar-Niger. Leur localisation ne correspond pas au désir des autorités : ils sont le point de départ d'une frange illégale.

Cette prolifération est la conséquence directe de la « Loi sur le domaine national » de 1964. Plus qu'à une nationalisation, cette loi vise à l'élaboration d'un inventaire respectif des terres de l'Etat et des propriétés particulières, qui doivent être enregistrées. En zone urbaine, le problème se pose en ces termes : qui-conque peut présenter à une commission, créée pour la circonstance, un « constat de mise en valeur » d'un terrain, quel qu'il soit, reçoit un « récépissé », presque équivalent à un titre foncier. C'est une chance inespérée pour les aspirants-proprétaires dakarois, qui se ruent sur les terrains libres, ou plutôt les parcelles que les astucieux villageois Lebou libèrent pour eux, moyennant finances; l'installation d'un tas de parpaings, signe d'une évidente volonté de mise en valeur, suffit dès lors pour que son auteur aille revendiquer un « récépissé ». Devant le nombre exorbitant de demandes, la Commission est vite débordée : ces « irréguliers » resteront irréguliers, mais une certaine mauvaise conscience de l'Administration à leur égard leur assure une impunité relative. Dès lors, le pli est pris; les Autorités tenteront bien de rattraper une urbanisation spontanée qui leur échappe, mais les Extensions Régulières de Pikine n'y suffiront pas.

2. Le triomphe des Irréguliers.

a) Une course perdue.

De 1964 à 1971, la croissance spatiale de l'agglomération s'accélère. Les efforts des responsables de l'Urbanisme se portent sur l'achèvement des lotissements de Pikine - Loti Récent et sur la création du très vaste ensemble de Pikine - Extensions, quartier régulier où les parcelles sont concédées sous le régime du permis d'occuper. C'est pourtant l'expansion des Irréguliers qui frappe le plus. En partant des noyaux Lebou à l'est et de la route des Niayes à l'ouest, les quartiers illégaux se sont rejoints, et constituent un tissu urbain continu jusqu'au village

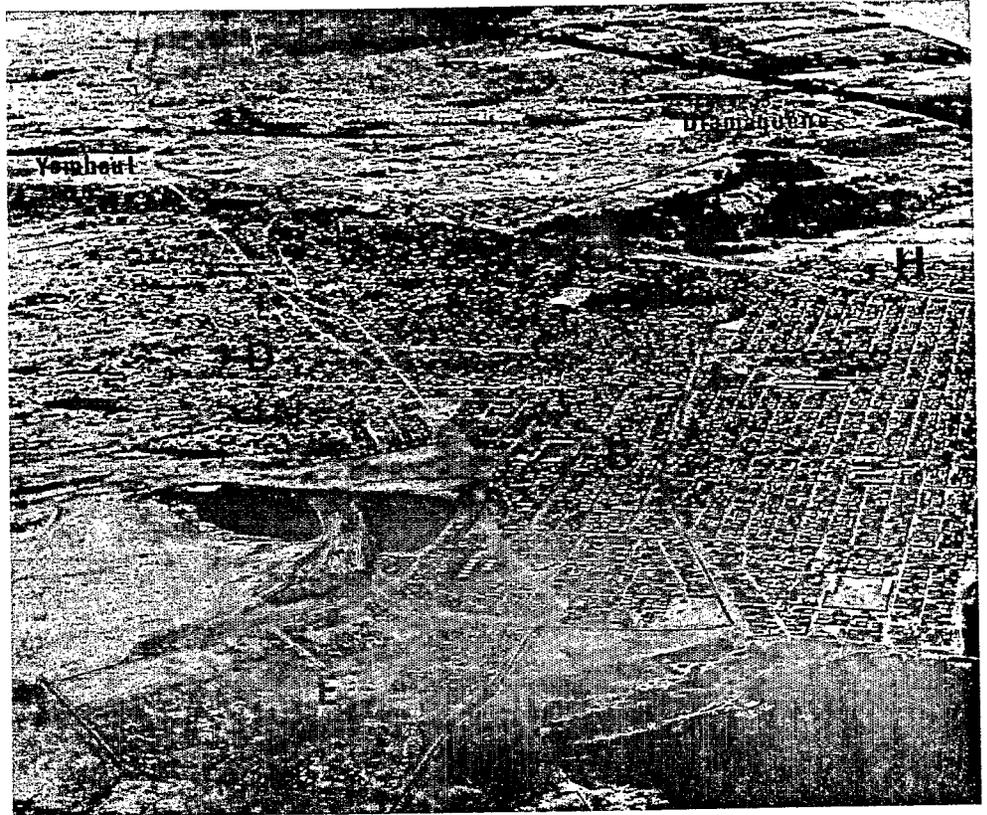
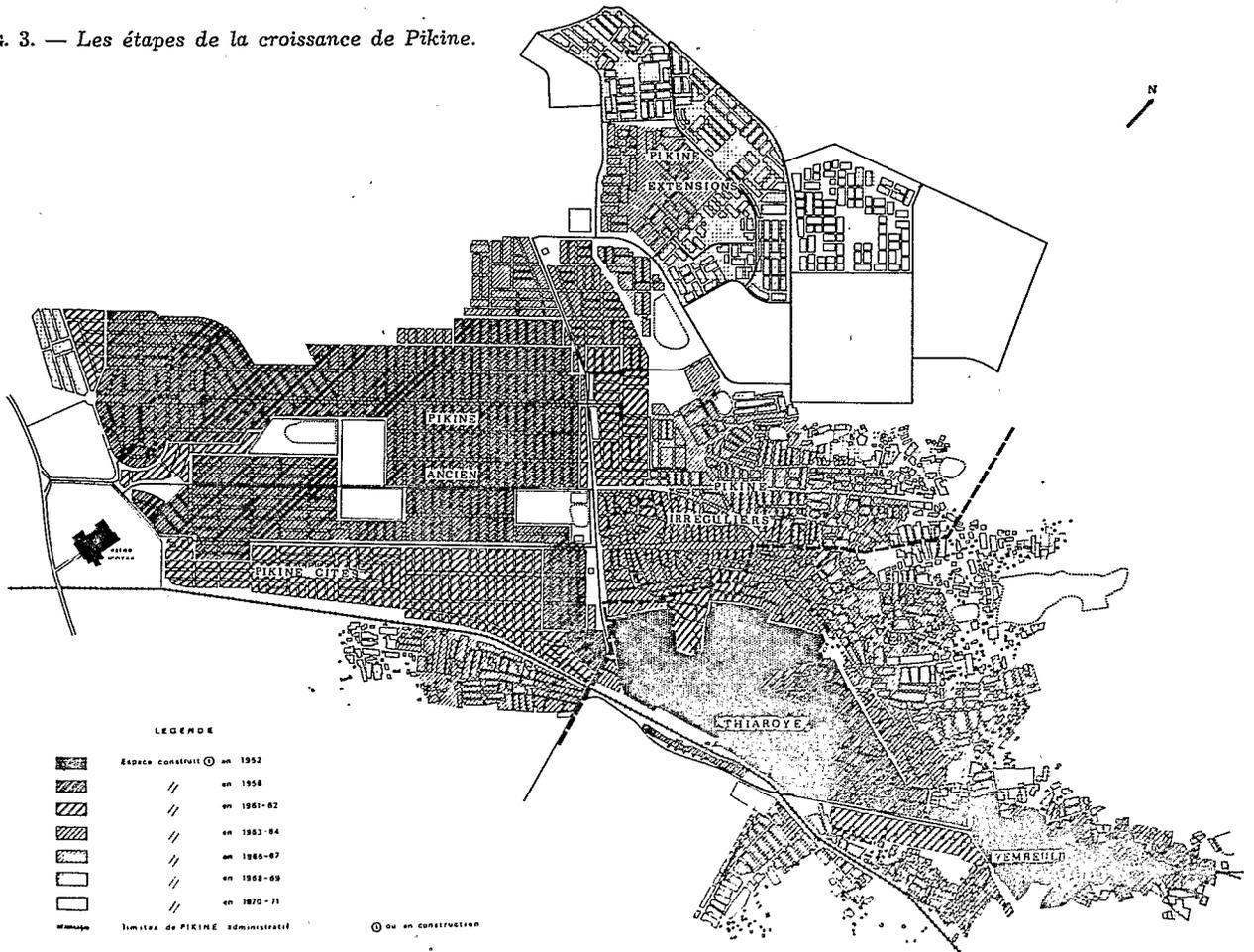
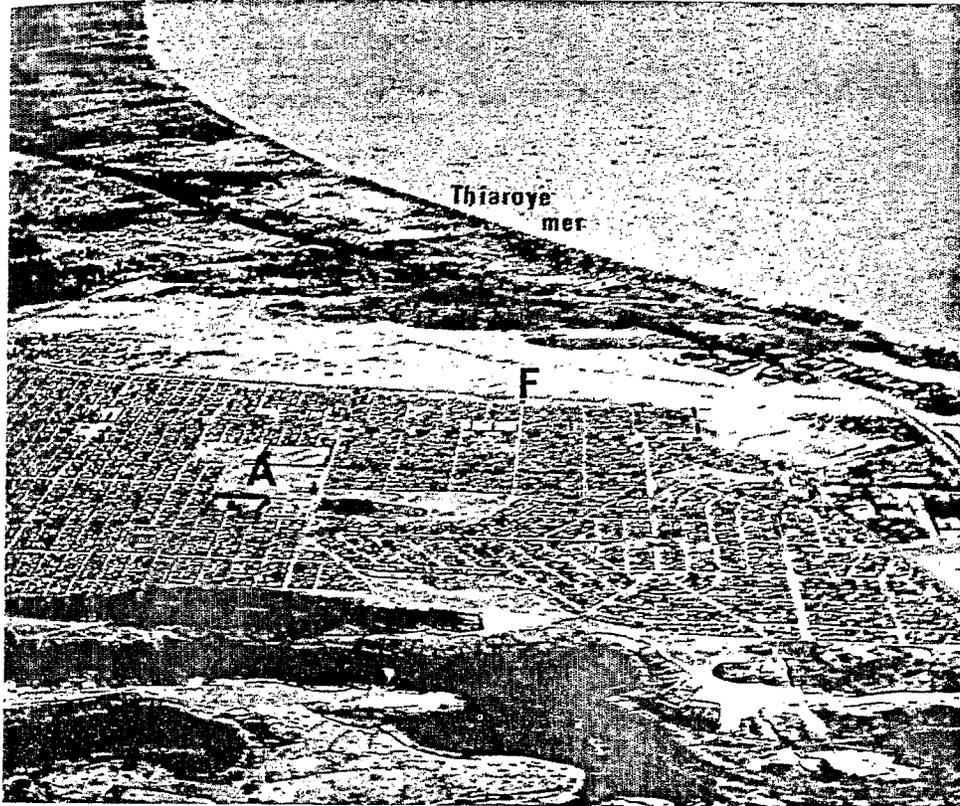


PHOTO 2. — Les quartiers de Pikine en 1967.
 A. Pikine - Ancien. — B. Pikine-Loti récent. — C. Djidda, Mouz-dalifa (Irréguliers anciens). —

FIG. 3. — Les étapes de la croissance de Pikine.





D. Medina Gounass (Irrégulier récent). — E. Pikine - Extensions. — F. Pikine - Cités. — G. Thiaroye-gare. — H. Darhon - Rahman (Irrégulier récent).

Clichés Studio Bracher, Dakar.

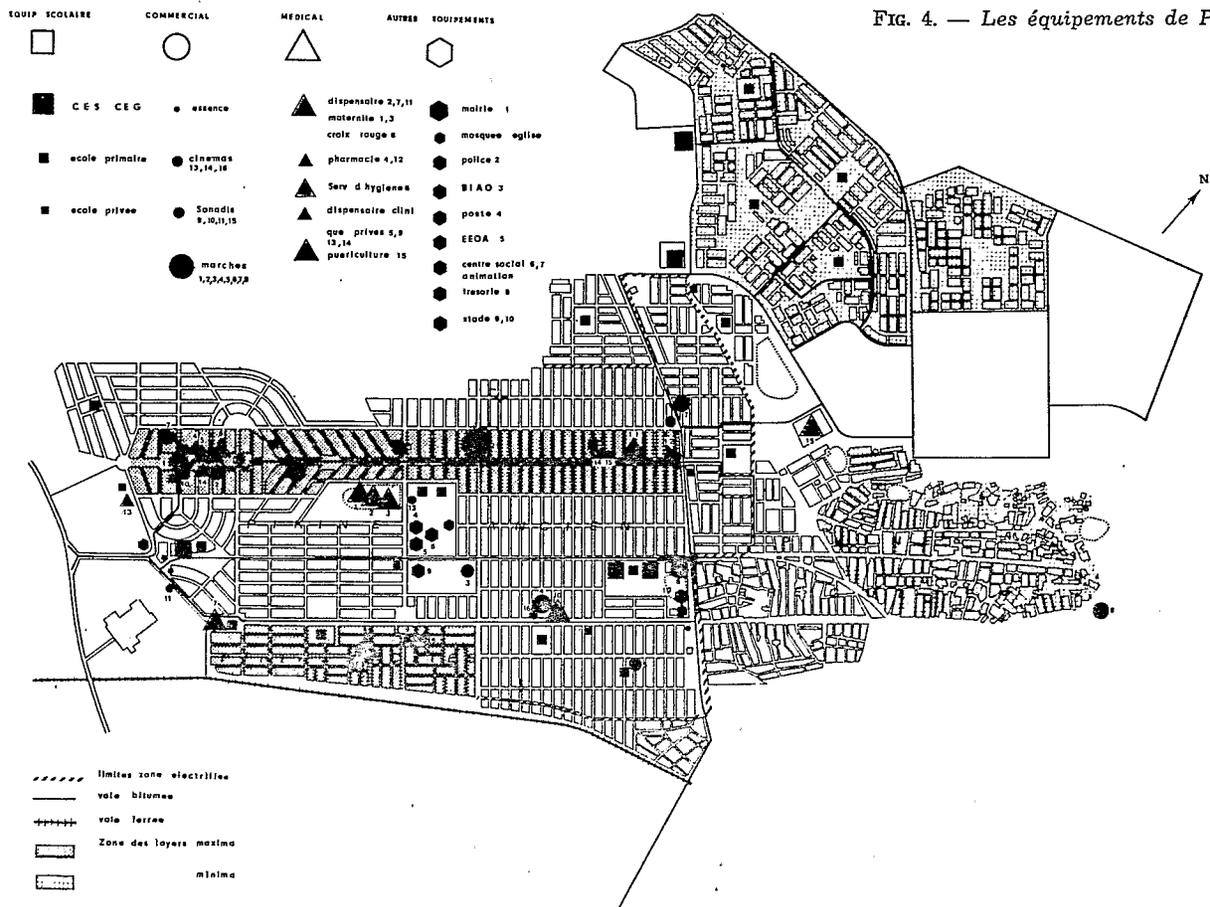


FIG. 4. — Les équipements de Pikine.

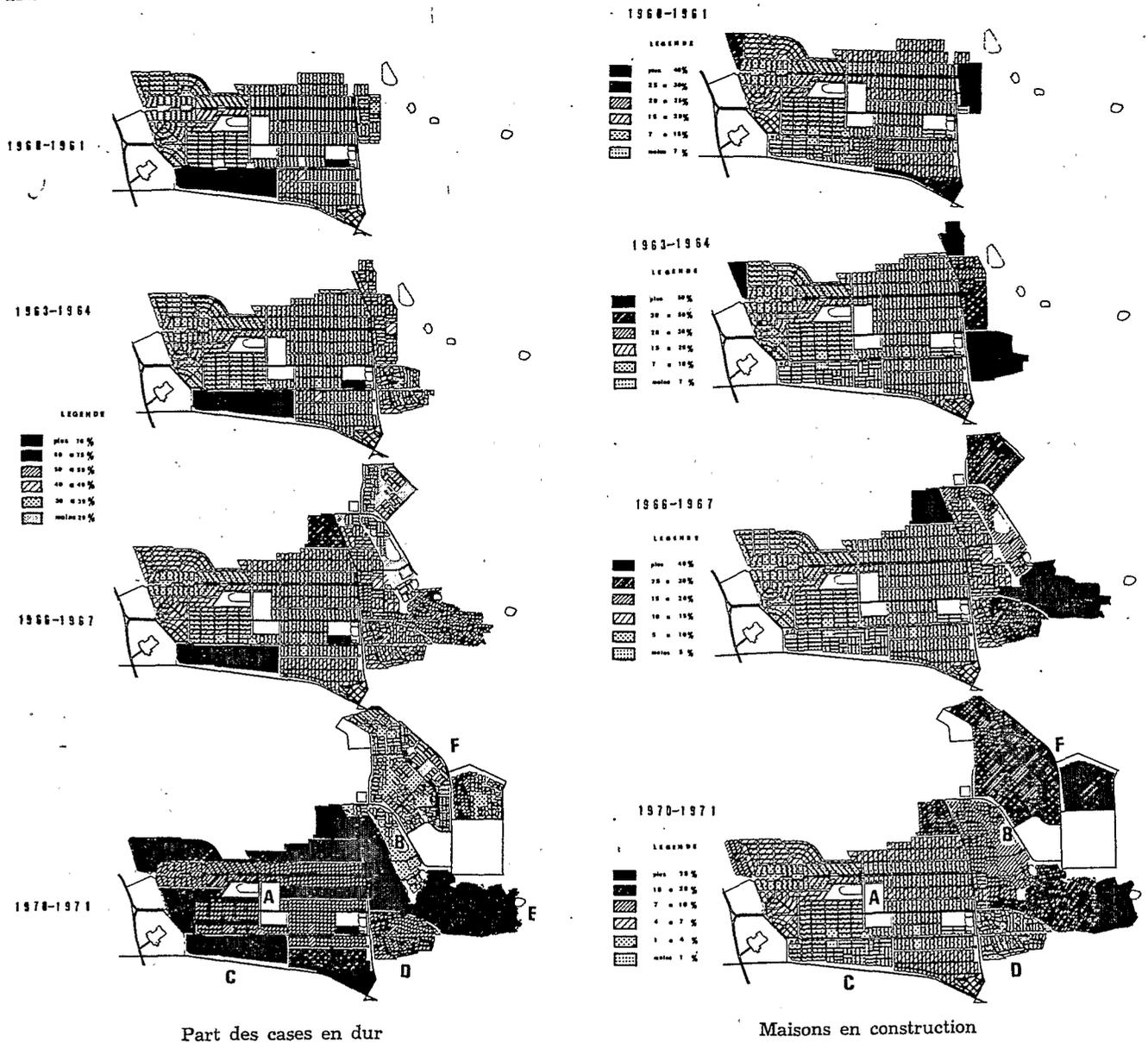


FIG. 5. — L'évolution de Pikine d'après l'interprétation stéréoscopique des photographies aériennes.

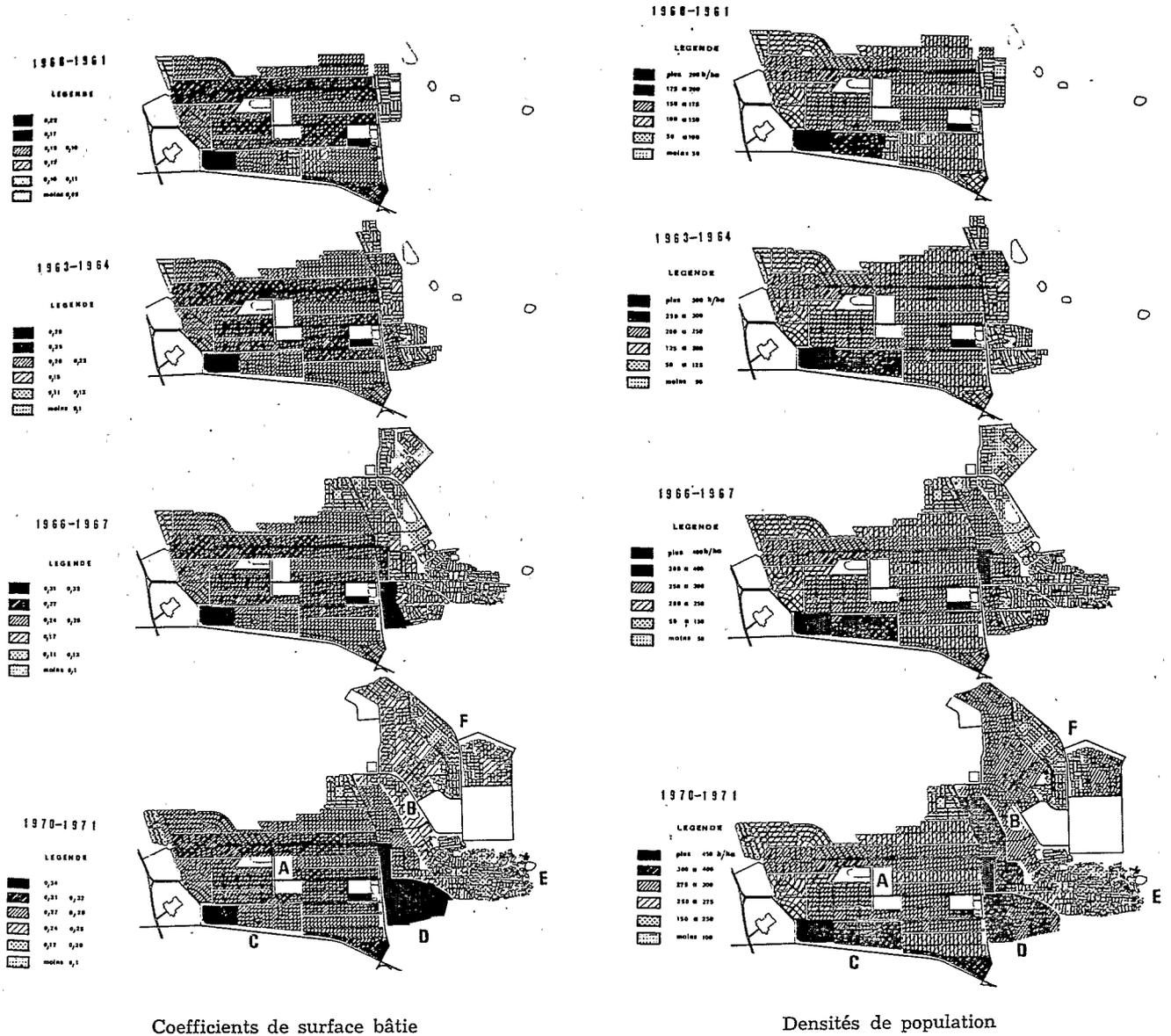
de Yembeul, celui de Thiaroye ayant déjà été englobé. Au droit national, les villageois ont surimposé un droit lebou, avides de constituer, à partir d'un médiocre champ d'arachide, plusieurs parcelles à bâtir vendues aux Dakarais 20 à 25 000 F CFA l'une. Au nord-est, Medina Gounass est la frange pionnière de l'urbanisation illégale : du fait de son isolement, ce quartier reste celui où le terrain coûte le moins cher. Dans les deux tiers des cas étudiés (9) les parcelles y valaient moins de 15 000 F, contre 16 à 35 000 F à Djidda et Mouzdalifa, quartiers Irréguliers anciens. D'après notre échantillon (100 parcelles), le prix du mètre carré de terrain varie de 60 à 100 F CFA.

(9) Enquête B. 400, 1971.

b) *Le pourrissement foncier progressif des quartiers réguliers.*

Si les bases foncières sur lesquelles se sont créés les quartiers Irréguliers sont totalement illégales, si celles qui ont présidé à la naissance des Extensions Loties de Pikine sont au contraire conformes à la loi — 100 % des chefs de parcelle de notre échantillon y sont titulaires d'un permis d'occuper — la situation n'est pas aussi tranchée dans les zones régulières du vieux Pikine.

Un droit foncier « populaire », parallèle au droit national, s'y est peu à peu imposé. L'ancien lotissement équipé vaille que vaille (électricité, bornes-fontaines, voies goudronnées, marchés), est désormais attractif : la spéculation sur les parcelles bâties commence dès



A. Pikine-Ancien. — B. Pikine-Loti récent. — C. Pikine-Cités. — D. Pikine-Irrégulier ancien. — E. Medina Gounass. — F. Pikine - Extensions.

1964, grâce à une habile interprétation des lois de la part des Pikinois, et à la complicité intéressée de certains chefs de quartier. Ces derniers sont, en effet, seuls habilités à signer les formulaires de transaction.

Analysons quelques subtilités de ce droit « naturel » à la lumière de quelques extraits de la « Décision du lotissement de Pikine » (10).

« Le droit d'occupation est personnel : le bénéficiaire du permis ne peut ni sous-louer, ni céder son droit d'occupation sous peine de la nullité de la convention intervenue et de reprise immédiate du lot sans compensation » : on assiste, en fait, à de fréquents partages de parcelles en deux lots, les anciens déguerpis vendant, sans aucun

contrat écrit, une demi-parcelle à de nouveaux arrivants; ces derniers, face à l'inspecteur des Domaines, se déclarent simplement « hébergés », et non « propriétaires ».

« 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, moyennant un prix représentant uniquement leur valeur, sans aucune majoration résultant du droit d'occupation du terrain » : en réalité, l'Administration est surtout représentée par les tout-puissants chefs de quartier, véritables « maîtres de la terre », qui choisissent les preneurs au mieux de leurs intérêts; de plus, selon notre enquête, un lot déjà construit ne s'est jamais vendu, à Pikine, moins du double du prix réel des constructions existantes: le seul droit d'occupation est-il encore gratuit?

« 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

(10) Arrêté n° 2352/SDE du 23 avril 1952 (J. O. du Sénégal).



PHOTO 3. — La transformation du tissu urbain à Pikine.

Ces clichés illustrent la méthode suivie (exemple du carré A) et montrent la densification de l'occupation du sol. On observe à l'est la rapide croissance des quartiers irréguliers, et leur relative géométrie en dépit de l'absence de

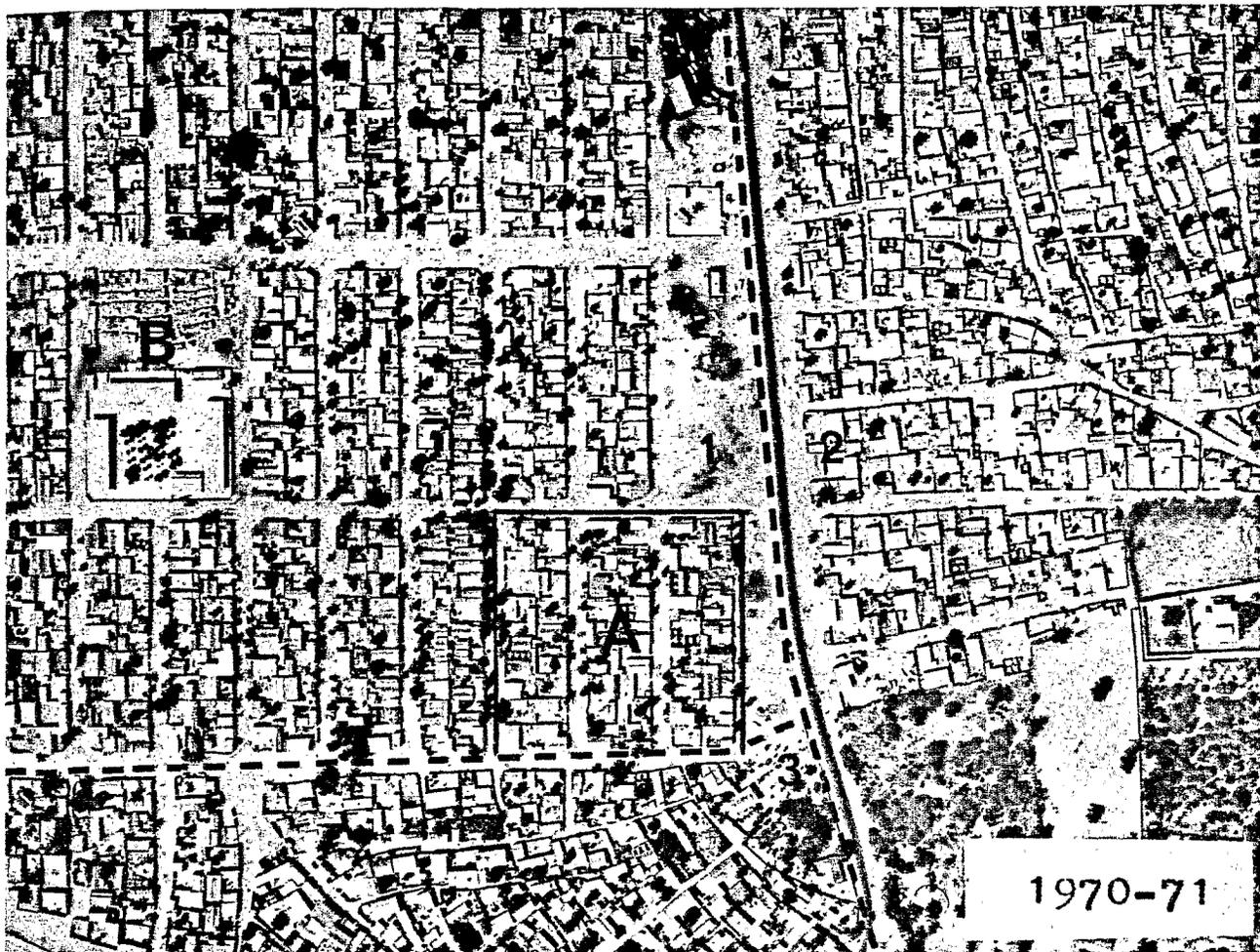
suivant les besoins réels du requérant : ce dernier paragraphe est particulièrement propice aux spéculateurs. Pour reventes cachées d'abord : la famille s'entasse sur une parcelle et, dans l'autre, s'installe un groupe de soi-disant « hébergés » qui a payé son dû au titulaire de permis cumulant ; d'autre part, si le propriétaire veut s'assurer des bénéfices locatifs, il installe, de plein droit, une femme, un fils ou un ami célibataire, occupant une seule chambre de la seconde parcelle bâtie : le complice collecte les revenus des autres pièces louées.

Malgré l'officialisation de certaines reventes illicites, le partage des lots en demi-parcelles et le fait que certains propriétaires cumulants vendent des parcelles illégalement sans, pour autant, pouvoir confier le permis correspondant à l'acquéreur, aboutissent à la situation suivante : à Pikine-Ancien, 59 % seulement de ceux qui se déclarent propriétaires sont titulaires d'un permis d'occuper (38 % par attribution d'une parcelle nue, 21 % après transaction sur une parcelle bâtie). Près de la moitié des propriétaires d'un quartier « régulier » (41 %) sont donc en situation irrégulière.

Ce pourrissement foncier, inéluctable résultat de la loi de l'offre et de la demande, atteint déjà Pikine - Loti Récent, où 15 % des chefs de parcelle ne sont pas titulaires du permis — première victoire du « Droit populaire ». Toutefois, ce quartier encore jeune n'a pas l'attrait de la ville ancienne : la demi-parcelle nue (110 m²) n'y coûte que 18 000 à 20 000 F CFA, soit un peu moins de 200 F/m², contre 25 à 40 000 F dans le Vieux Pikine et même 60 à 75 000 F le long de l'artère commerçante de Tali Bou Mak (près de 700 F/m²). On conçoit, dès lors, pour bien des chefs de famille encore locataires, l'avantage d'aller construire dans les quartiers Irréguliers.

3. L'apparition d'un zonage urbain.

Favorables à ceux qui désirent bâtir à bon compte, les zones illégales ne présentent par contre aucun attrait pour les locataires, qui peuvent choisir leur



lotissements; à gauche, l'entassement progressif des constructions de Pikine-Ancien, lotissement régulier; en B, la création d'une école et d'un marché.

(Clichés IGN).

lieu d'installation. La carte des équipements de Pikine (fig. 4) montre l'extrême concentration des services à Pikine-Ancien, et surtout le long des voies goudronnées de Tali Bou Mak et Tali Icotaf. On constate, de même, l'isolement des Extensions Nouvelles et de Medina Gounass, quartiers les plus éloignés de Dakar et des lieux d'emploi. Le montant du coût des loyers se moule étroitement sur ces différences, dues à l'âge des quartiers ou à la sous-intégration volontaire qui sanctionne leur caractère illégal : pas d'écoles ni d'électricité pour les Irréguliers. Seul le commerce de détail (minuscules bazars des commerçants maures) est très également réparti sur l'ensemble de Pikine, quartiers illégaux compris, à raison d'une échoppe pour deux ou trois îlots habités : l'exemple d'une forme de rationalisation de l'espace viendrait-il de la base ?

Le tableau 1, par contre, met en valeur les contrastes et notamment le rôle attractif de Pikine-Ancien, où certains loyers de pièces en « dur » dépassent la somme de 2 000 F par mois, à peine moins qu'à Medina Dakar, par rapport à la médiocre valeur locative des

TABLEAU 1. — *Montant des loyers (1 pièce) à Pikine (Enquête B 400, 1971)*

Nature des pièces	Bois			Dur				Total
	moins de 500	750 à 500 F.	750 à 1 000 F.	moins de 1 000 F.	à 1 499 F.	1 500 à 2 000 F.	plus de 2 000 F.	
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-Irrég. Ancien	1	17		2	12			32
Medina Gounass	3	6		6	5			20
Totaux	7	38	23	13	49	28	4	162

quartiers récents non équipés et fortement enclavés, qu'ils soient lotis ou irréguliers.

L'apparition de la spéculation dans les quartiers réguliers et le financement des implantations en zone illégale montrent comment s'élaborent, en vingt ans, les lois foncières « naturelles » d'une ville nouvelle africaine, et la valorisation de tissus urbains privilégiés par rapport à d'autres. Mais, au-delà de la croissance et de l'extension de Pikine et des problèmes qu'elles entraînent, une autre question mérite d'être posée : de quelle façon, mais de l'intérieur cette fois, naît, évolue, murit, se différencie un paysage urbain en deux décennies ?

III. DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU TISSU URBAIN.

1. L'intérêt de la photo-interprétation.

L'exploitation exhaustive de quatre missions de photographies aériennes nous a permis, en l'absence de documents suffisamment précis (11), de cartographier les étapes de l'évolution interne de Pikine.

Observons le couple de photographies n° 3 (12). Le cliché de 1970-71 fait apparaître trois zones : lotissements réguliers au centre, irréguliers peu denses à droite, irréguliers denses en bas. Pour l'ensemble de la ville, on peut ainsi distinguer 17 ensembles homogènes de petite taille.

En poussant plus loin l'analyse du carré A, qui nous sert d'exemple, il est possible de différencier trois types de maisons, par la forme de leurs toits : les maisons en bois ont un toit à deux pans, les maisons en dur un toit plat, les maisons en construction n'ont pas de toit. On classe ainsi toutes les maisons contenues dans le carré, qui couvre, sur le terrain, une surface de 1 hectare, et l'on calcule leurs superficies respectives; le nombre et la nature des habitations, les surfaces additionnées des habitations rapportées à la surface totale du carré, permettent de calculer le pourcentage de maisons en dur, en bois et en construction, et la part de surface bâtie de ce carré.

Ce travail a été accompli dans 38 carrés de sondage, résumant les zones homogènes déterminées au départ; pour la seule mission de 1970-71, 3 050 maisons ont ainsi été inventoriées. Les mêmes analyses stéréoscopiques ont été effectuées pour les missions aériennes de 1960, 1964, 1966, et ont fourni des chiffres d'évolution permettant d'établir les cartes (fig. 5).

Nous avons ensuite tablé sur une corrélation étroite entre la densité de l'habitat et la densité de population

par hectare. Disposant d'un recensement démographique récent pour quelques-uns de nos carrés de sondage (13), il nous était facile de calculer leur densité et de rapprocher cette dernière du coefficient de surface bâtie de ces carrés. Partant d'un carré-test recensé comptant 300 habitants par hectare et un CSB de 0,3 (14), nous avons affecté à un autre carré de sondage, de population inconnue, mais de CSB égal à 0,22, une densité de $300 \times 0,22 / 0,30 = 220$. Il est évident que le passage du CSB à la densité ne s'effectue qu'au sein d'une même zone homogène où un carré déjà recensé sert de référence. Par exemple, le carré test de Pikine-Cités compte 444 habitants/ha pour un CSB de 0,34, alors que celui de Pikine-Irrégulier Ancien, pour un même CSB, a une densité de 378 seulement. Les densités ont ainsi été calculées, dans les 38 carrés de sondage, à quatre dates différentes (fig. 5). La fig. 6, enfin, résume les données chiffrées obtenues à l'aide de la seule photographie aérienne, et simplifie la lecture des cartes par regroupement au sein des six grands quartiers de Pikine.

2. Les types d'occupation du sol.

Pikine-Cités est un quartier autonome enclavé dans la ville des déguerpis. Il était déjà bâti à l'arrivée de ses habitants (une maison-standard par parcelle); ceux-ci n'ont fait que construire des maisons supplémentaires sur leur terrain, au rythme de l'accroissement progressif des familles. Ce remplissage régulier arrive désormais à son terme : les cités ont fait leur plein de constructions et d'habitants — près de 450 hab/hectare. Un seuil de saturation est atteint en l'absence de maisons à étages.

Pikine-Ancien témoigne aussi d'une évolution qui s'achève, après une amélioration progressive du tissu urbain à un rythme lent et sûr : seule la transformation « favorable » (15) de la nature de l'habitat est rapide entre 1967 et 1971. A toutes les périodes, la densification de l'espace bâti s'effectue proportionnellement plus vite que l'accroissement des densités humaines, signe de progrès en ce qui concerne les conditions de vie des habitants. En 1971, peu de constructions nouvelles, les densités n'évoluent plus guère (300) : ce quartier arrive à maturité.

A *Pikine-Loti Récent*, le rythme de croissance a été beaucoup plus rapide : la courbe de « maturation » du tissu urbain se réalise en moins de 10 ans, et non plus 20 comme à *Pikine-Ancien*. Sous la pression démographique, on assiste à une évolution des densités

(11) Les résultats de l'enquête démographique de l'ORSTOM-Dakar étaient fondés sur un sondage au 1/30.

(12) Ces extraits de photographies au 1/5 000 n'ont qu'une valeur d'exemple. Ils couvrent une zone d'environ 20 ha, située de part et d'autre de la route des Niayes, au sud-est de Pikine.

(13) Enquête statistique nationale de 1970-71.

(14) CSB : coefficient de surface bâtie. L'unité symbolise la surface totale du carré de sondage; un CSB de 0,3 signifie que 30 % du sol, surface portante, sont couverts par des constructions.

(15) Remplacement de cases en bois par des cases en « dur ».

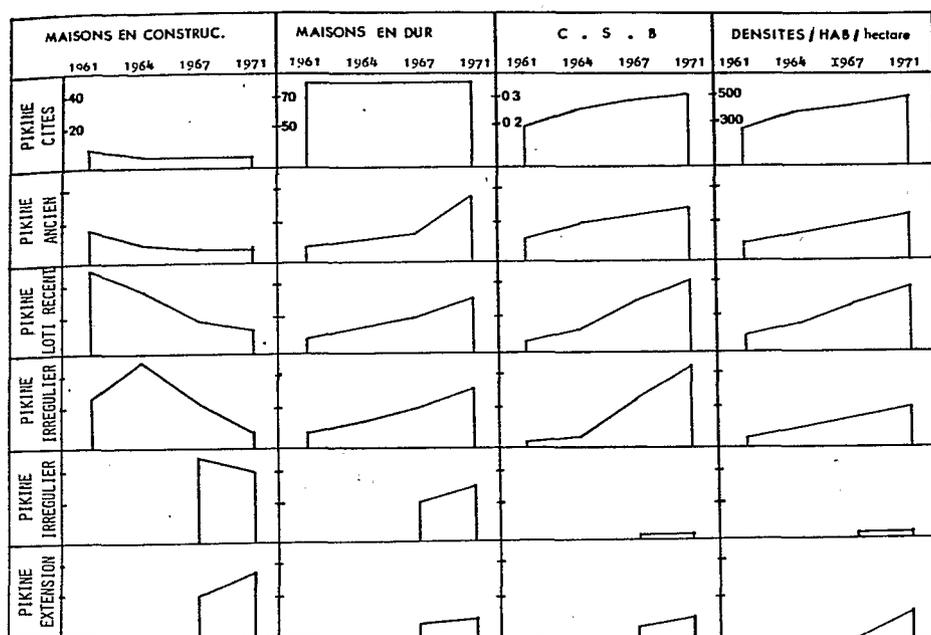


FIG. 6. — Typologie des quartiers de Pikine d'après quelques indices. CSB : coefficient de surface bâtie.

humaines exactement parallèle à celle de la densification de l'habitat. La progression des habitations en « dur » a été rapide, et celle des constructions nouvelles se ralentit, mais le tissu urbain de Pikine-Loti Récent, constitué en trop peu d'années, révèle une menace de surpopulation pour ce quartier.

Pikine-Extension, qui ne date que de 1967, fruit des déguerpissements massifs des bidonvilles dakarois, souffre déjà d'un certain entassement. Les densités humaines y progressent plus vite que le coefficient de surface bâtie : le rythme des constructions ne suit pas celui du peuplement. La très faible proportion de cases en « dur », sans amélioration notable de la situation entre 1967 et 1971, aggrave encore le bilan peu flatteur de ce quartier déshérité, dont le tissu urbain se figera sans doute assez vite. Le plein d'habitants risque, en effet, de s'y réaliser en 4 ou 5 années.

Pikine-Irrégulier Ancien et plus encore *Medina Gounass* échappent à cette menace. Dans le premier cas, en dépit d'une évolution générale rapide, on relève une certaine harmonie dans la croissance, qui tient au caractère non autoritaire des implantations et au délai qui s'interpose, depuis l'origine, entre la construction de la maison et l'installation de ses occupants. Malgré une surface bâtie très forte (16), le quartier est loin d'être surpeuplé : le rapport surface habitable par occupant y est même le plus favorable de l'ensemble pikinois. La proportion de maisons en dur croît très régulièrement et témoigne des ressources

insoupçonnées dont disposent les habitants de ce bidonville d'un genre nouveau : en 1971, *Pikine-Irrégulier Ancien* dispose même d'un parc de logements plus évolué que celui de *Pikine-Loti Récent*, son homologue contemporain régulier.

A *Medina Gounass*, jeune quartier illégal, nous retrouvons les mêmes critères favorables d'évolution, le peuplement, encore très faible, ne s'effectuant qu'à l'achèvement des constructions. Ces dernières, d'entrée, sont réalisées « en dur », et leur prix de revient élevé impose souvent de longs délais avant l'installation des occupants. *Medina Gounass* apparaît donc comme un vaste chantier presque vide d'hommes, paysage urbain classique d'un front pionnier d'urbanisation. Le contraste avec *Pikine-Extension* est saisissant : *Medina Gounass* se peuple après construction, alors que le quartier loti des déguerpis récents, avancée extrême de la croissance officielle de Dakar, est surpeuplé avant même d'être bâti.

3. Les mécanismes de l'évolution : deux Pikine.

En négligeant la zone des Cités, petit monde évoluant en marge des quartiers populaires de Pikine, la ville apparaît comme la juxtaposition de deux paysages urbains bien différents : les lotissements et les créations spontanées. Nous avons choisi dans ce cadre cinq îlots d'habitation, pour lesquels des données démographiques assez complètes étaient disponibles (17). En plus de leur population globale, nous connaissions aussi les statuts fonciers et les dates

(16) La plus élevée de Pikine avec celle des Cités, beaucoup plus densément peuplées. Mais il faut signaler qu'en l'absence de plan d'urbanisme, la voirie tient une très faible place dans les quartiers illégaux et, partant, dans les « vides », qui diminuent d'autant le CSB des quartiers réguliers.

(17) Résultats de l'enquête par sondage des îlots de Pikine. ORSTOM-Dakar, septembre 1971.

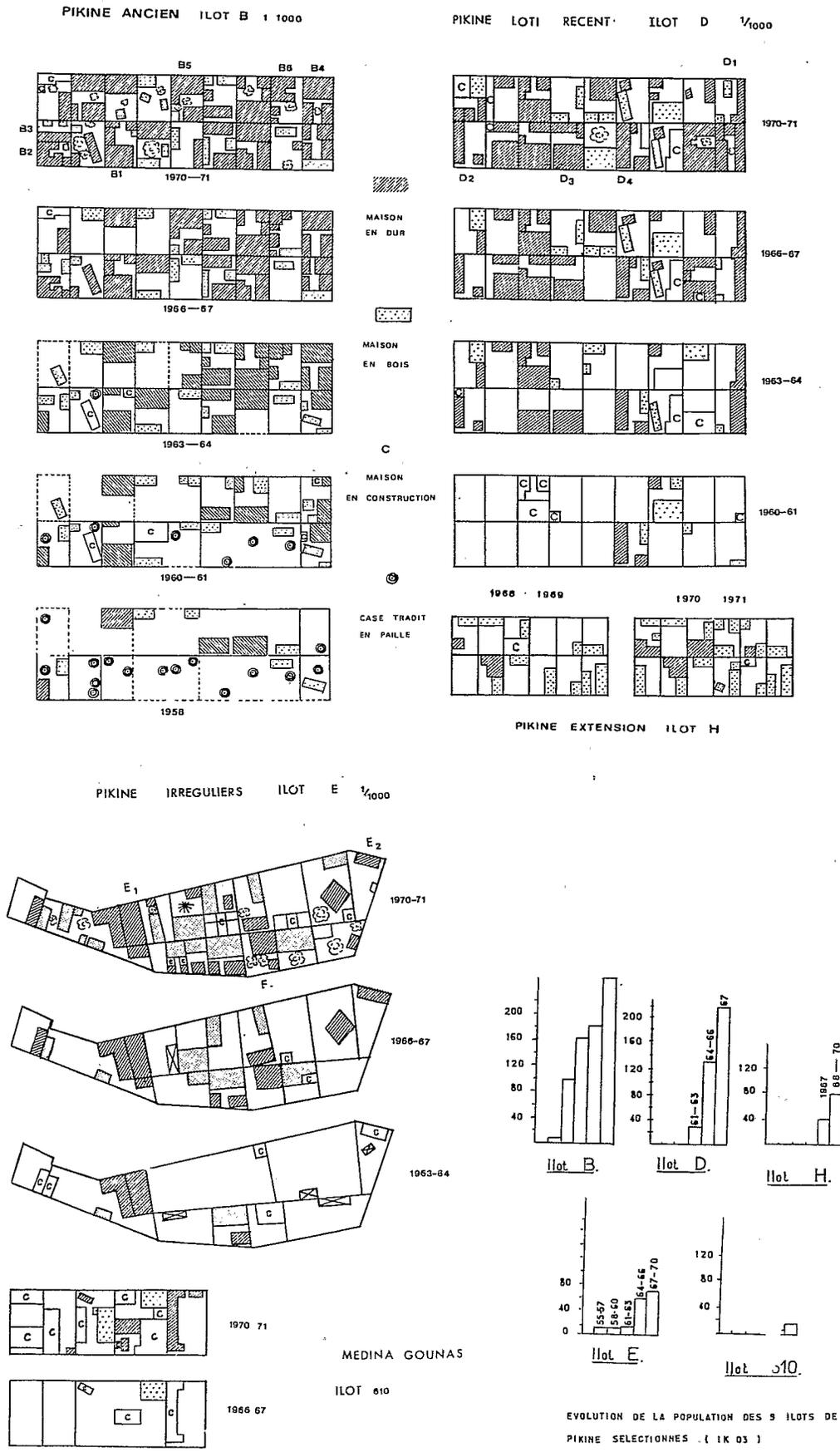


FIG. 7. — Evolution des îlots dans les lotissements de Pikine (en haut) et dans les Irréguliers (en bas).

Dates	Hab.	Origine			Statut		
		D	P	A	P	L	H

Ilot B (Pikine-Ancien)

1955-57	9	9			1		
1958-60	95	44		42	6		4
1961-63	161	66			6		1
1964-66	181	19		1	1	1	1
1967-70	258	26	6	45	2	10	3
Totaux	258	164	6	88	16	11	9

Ilot D (Pikine-Loti Récent)

1958-60	4		4		1		
1961-63	28	24			3		
1964-66	134	105		1	10		3
1967-70	219	37	6	42	2	15	3
Totaux	219	166	10	43	16	15	6

Ilot H (Pikine-Extension)

avant 1968	41	41		0	5	0	1
1968-70	37	33		4	6	2	1
Totaux	78	74		4	11	2	2

d'arrivées à Pikine des chefs de famille qui les occupaient. Ces données ont été complétées par des plans de l'évolution des constructions au sein de ces unités d'habitation, établis à l'aide de différentes missions de photographies aériennes disponibles. Les îlots B, D, H, se situent à Pikine-Régulier, E et 610 dans les quartiers spontanés.

a) La ville des déguerpis.

Pikine-Extension : la création urbaine ex nihilo. — La courte histoire de l'îlot H nous présente un film de l'action même du déguerpissement (fig. 7 et photo 4). Datant de 1967, ce petit ensemble de 12 parcelles se peuple en deux temps, mais presque tous les chefs de ménage qui l'occupent sont des Dakarais issus des bidonvilles centraux, qui deviennent des « propriétaires » — on compte deux locataires seulement sur les 15 adultes chargés de famille de notre échantillon. L'occupation de l'espace en 1968 se manifeste par la construction rapide de cases en bois de petite taille où s'entassent les habitants. La situation n'est pas plus favorable en 1970, après le second déguerpissement, où les constructions nouvelles, de même nature (4 maisons en « dur » seulement sur 24 bâtisses) abritent le nouveau flot d'arrivants dakarais. Une seule maison neuve est en chantier : les déguerpis n'ont pas les moyens de moderniser leurs demeures.

Le « mûrissement » rapide de Pikine-Loti Récent. — L'îlot D (fig. 7) se situe dans la zone proche de la

TABLEAU 2

La composition de 5 îlots-tests (enquête de 1971).
A gauche, quartiers réguliers; à droite, irréguliers.
Origine : D : Dakar. — P : Pikine. — A : Autres.
Statut : P : Propriétaires. — L : Locataires. —
H : Hébergés.

Ilot E (Pikine-irréguliers)

1955-57	11	6		5	2		
1958-60							
1961-63	12			1		1	
1964-66	58	32		14	6	1	2
1967-70	71	2		11	3	1	
Totaux	71	40		31	11	3	2

Ilot 610 (Medina Gounass)

1964-66	6	6			1		
1967-70	8	4	2	2	2		1
Totaux	14	10	2	2	3		1

route des Niayes, qui date de 1960. Ici, pas de déguerpissement massif ayant entraîné un peuplement rapide de l'îlot; ne s'installaient, dans un premier stade, que ceux qui en avaient le courage, quand cette zone était encore la frange urbaine pionnière de Pikine. Beaucoup de propriétaires de parcelles préféraient demeurer locataires ailleurs, plus près des marchés et des voies de communication; 32 habitants seulement sont venus avant 1963. L'arrivée massive des Dakarais titulaires d'un permis d'occuper s'effectue en 1964-66. Après 1967, les nouvelles installations sont surtout le fait de locataires (15 en tout) et de deux « propriétaires », acheteurs de parcelles déjà bâties.

Analysons la fig. 7. En 1960-61, les arrivées sont peu nombreuses; il en résulte une certaine originalité du mode d'implantation, manifestée dès le début par une forte proportion de maisons en « dur », achevées ou en construction. C'est l'avantage principal de ce quartier par rapport aux créations nouvelles, qui passent par une phase obligatoire de cases de fortune en bois. En 1964-67, les arrivées massives ont provoqué un « boom » de la construction : maisons en parpaings, mais aussi habitations de bois pour les propriétaires peu fortunés. En 1970-71, enfin, sont entreprises quelques constructions nouvelles dans les parcelles pourtant déjà densément couvertes d'habitations. Elles sont destinées à loger les nouveaux arrivants locataires. L'installation de ces derniers 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).

La lente formation de Pikine-Ancien. — L'îlot B (fig. 7) témoin de l'évolution du vieux Pikine, est créé en 1952; mais il n'a encore que 9 habitants en 1957. Pikine, pour les Dakarais, est encore une « brousse » à chacals et à serpents, le repaire des repris de justice de la capitale, où les agressions sont fréquentes, une zone enclavée non desservie par les transports urbains. Toutes les parcelles sont attribuées, mais la majorité des titulaires d'un permis, déguerpis de la Medina, préfèrent payer un loyer à Dakar, plutôt que d'affronter l'isolement et l'insécurité. Le peuplement ne commence qu'en 1958-60, après l'achèvement des voies goudronnées; pendant cette période, les immigrants sont originaires, dans les mêmes proportions, de Dakar et d'ailleurs (respectivement 44 et 42) (18) après quoi, entre 1961 et 1963, ne s'installent plus que des Dakarais déguerpis. Durant ces phases préliminaires du peuplement, les occupants de l'îlot sont tous des « propriétaires ».

Le flot se tarit entre 1964 et 1966, alors que, dans le même intervalle, se produit l'explosion des quartiers spontanés; puis, à partir de 1967, ne s'installent guère plus que des locataires. Les seuls nouveaux propriétaires sont ceux qui, jouets consentants de la spéculation, ont fait l'acquisition d'une demi-parcelle; trois parcelles sont en effet dédoublées sur l'îlot B — ainsi B 2 et B 3 sur le schéma de 1971.

De nos jours, cet îlot est très densément occupé puisqu'il compte 258 habitants, soit plus de 14 occupants par parcelle, 12,2 si l'on inclut les demi-parcelles.

La fig. 7 montre que, en 1958, l'îlot B est presque vide, sinon quelques bâtisses en bois et surtout des huttes en paille, habitat économique de l'époque, dont n'apparaît aucune trace à l'origine des lotissements plus récents. Le nombre de ces cases de fortune diminue en 1960-61, alors que l'implantation de maisons plus solides témoigne, chez les nouveaux arrivants, d'une volonté d'installation définitive. En 1963-1964, les constructions en « dur », plus spacieuses que les habitations en bois, deviennent majoritaires; il n'y a plus de parcelles inoccupées, et une seule case de paille subsiste. En 1966-67, les constructions en « dur » s'étoffent à partir du noyau existant; plusieurs maisons en bois sont abattues ou remontées dans un autre angle de la parcelle; la densification de l'habitat et le dédoublement des lots entraînent une nécessaire organisation rationnelle de l'espace bâti. En 1970-71, les vides ont été comblés par l'installation de petites baraques destinées aux locataires. Sur un total de 57 bâtisses, on ne trouve qu'une seule case en construction: le tissu urbain n'est plus dynamique, et le vieux Pikine est arrivé à maturité.

(18) Par suite du manque d'enthousiasme des « pionniers », les parcelles non mises en valeur étaient attribuées à qui voulait bien les prendre.

b) *Le monde des Irréguliers.*

Les quartiers spontanés de Pikine (fig. 7) n'ont pas subi de contraintes extérieures à leur création. Ils constituent un tissu urbain spécial, fruit d'un peuplement original.

Dans les zones antérieures à 1960 (îlot E), pas de lotissement préalable: deux familles seulement cohabitent en pleine campagne jusqu'en 1963, beaucoup plus liées à Thiaroye que Pikinoises. La loi sur le Domaine national de 1964 entraîne un peuplement presque immédiat de l'îlot, dont la forme actuelle se dessine: il est assez géométrique d'aspect, avec ses parcelles grossièrement rectangulaires, dont les surfaces demeurent à peu près conformes à la norme « régulière » (200 m²). Cette mesure dans l'implantation des propriétaires est imposée par les chefs Irréguliers, qui estiment que cette concession urbanistique au Plan directeur leur vaudra l'indulgence des autorités; dans un autre esprit, les « marchands de terre » le bou ont adopté, pour leur plus grand bénéfice, la surface de la parcelle administrative comme unité de vente. Au total, sur les 16 chefs de ménage de l'îlot E, 11 sont des propriétaires; les quartiers Irréguliers attirent ceux qui veulent s'implanter définitivement et bâtir, mais n'offrent que peu d'intérêt pour les locataires (trois chefs de ménage seulement). A partir de 1967, le rythme des arrivées se ralentit, alors que l'espace construit s'accroît notablement: spontanément, les Irréguliers ont pu et su créer un rapport surface habitable par habitant plus favorable que celui de Pikine-Loti.

A Medina Gounass, quartier encore sous-peuplé, la courte histoire de l'îlot 610 (fig. 7) souligne bien l'avantage que possèdent les illégaux sur les déguerpis: on y construit directement en « dur » et on ne s'installe qu'ensuite. Pour les 14 habitants actuels, 8 habitations existent, 7 sont en construction.

IV. LA DOUBLE CROISSANCE: TYPE OU MODÈLE D'ÉVOLUTION ?

Le tableau 3 fournit quelques éléments concernant le niveau de vie des Pikinois; le classement des données (19) fait apparaître une typologie des quartiers de la ville, suivant une série de « seuils favorables » (20); qui ont été établis par référence aux chiffres disponibles caractérisant le faubourg de Grand Dakar, intégré à la vie de la capitale.

On peut ainsi noter le luxe relatif qui règne dans les Cités, où les seuls éléments négatifs relèvent d'un début de surpopulation (paramètres « défavorables » 1, 2, 3, 4, 5). Pikine-Ancien a rejoint la bonne moyen-

(19) Toutes ces données proviennent de l'enquête B 400 de 1971, et ont été classées suivant le principe des matrices ordonnées (J. Bertin, E.P.H.E.).

(20) Le caractère favorable de ces seuils reste, bien sûr, très relatif.



PHOTO 4. — L'occupation des parcelles à Pikine - Extension (lotissement).

Cliché Studio Bracher, Dakar.

Nous voyons ici ce qu'ont réalisé les déguerpis des bidonvilles dakarois, trois mois après leur installation. Pas de cases en « bidons », mais des habitations en bois d'un modèle standard, démontées au moment du départ ou achetées en pièces détachées, puis remontées en une journée à Pikine. Ce type de maison - trois pièces alignées précédées d'une véranda et de deux chambrettes - au faible prix de revient (moins de 50 000 F CFA), reproduit un modèle datant de 1916, suggéré par l'administration coloniale sur les « nouveaux terrains du village de Medina » à Dakar. Peu de nouveautés donc, l'histoire de l'urbanisation du Cap Vert est un éternel recommencement.

ne dakaroise, et Pikine-Loti Récent marche sur ses traces. A Pikine-Irrégulier, malgré l'absence totale d'équipements collectifs, le niveau de vie est décent, très supérieur, en tous cas, à celui dont bénéficient les habitants des Extensions régulières. Ces dernières, totalement sous-intégrées, sont aussi marginales en ce qui concerne les revenus mensuels moyens des actifs : 65 % d'entre eux gagnent moins de 15 000 F CFA par mois.

Fort de ces données complémentaires, nous pouvons essayer d'établir une synthèse des mécanismes de croissance du Cap Vert urbain, qui semble obéir à deux schémas principaux.

1. Les créations autoritaires, objets passifs de la pseudo-urbanisation.

a) L'évolution du vieux lotissement : une sage progression.

Dans un premier stade (Pikine-Ancien 1955-60, Pikine-Loti Récent 1960-64, Pikine-Extensions ac-

tuel), on assiste à l'arrivée massive des déguerpis dakarois, traumatisés par un départ précipité, qui ont souvent perdu leur emploi : comment payer le transport quotidien jusqu'à Dakar ? Le taux de chômage est donc très fort dans un tel quartier — plus de 30 % d'inactifs chez les chefs de ménage des Extensions — et, parmi les travailleurs, le salaire moyen est fort bas. Le taux d'occupation par pièce habitable est élevé (2,7) bien que la taille des familles soit réduite (7,1). Il n'y a pas encore de possibilité d'accueil chez ces démunis. La ressemblance entre les Extensions actuelles et le Pikine de 1960 est frappante à ce sujet (21) : seules 29 et 34 % des parcelles y contiennent plus de 7 habitants, et l'on y compte d'autre part 24 et 28 % de maisons en « dur ». Il faut mentionner aussi l'absence totale d'équipements collectifs, pour souligner le dénuement de ce type de quartier, à sa naissance.

(21) Les données de 1960 sont disponibles dans L. THORE, Dagoudane Pikine, étude démographique et sociologique. Bull. IFAN, 1962.

TABLEAU 3
Caractéristiques des types de quartiers
Classement par matrice graphique ordonnable
J. Bertin

PIKINE EXTENSION	PIKINE IRREGULIER	PIKINE RECENT	PIKINE ANCIEN	PIKINE CITES	PARAMETRES DE DIFFERENCIATION RETENUS	SEUILS FAVORABLES
					1 PARCELLES COMPTANT MOINS DE 7 HAB. (2)	>50%
					2 PARCELLES COMPTANT + DE 7 HAB. (2)	<50%
					3 HABITANTS/PARCELLE	<9
					4 HABITANTS/PIECE HABITABLE	<2,3
					5 PIECES HABITABLES/PARCELLE	>4
					6 CASES EN BOIS (2)	<15%
					7 C.M. GAGNANT MOINS DE 15.000 F./MOIS (2)	<30%
					8 C.M. INACTIFS (2)	<70%
					9 CASES EN DUR (2)	>50%
					10 C.M. AYANT UNE MONTRE (2)	>50%
					11 C.M. AYANT UN TRANSISTOR (2)	>60%
					12 C.M. GAGNANT + DE 25.000 F./MOIS (2)	>50%
					13 C.M. AYANT UN MOBILIER MODERNE (2)	>20%
					14 C.M. AYANT L'ELECTRICITE (2)	>50%
					15 C.M. AYANT L'EAU (BR. PRIVE) (2)	>20%
					16 C.M. TRAVAILLANT A DAKAR (2)	
					17 C.M. CONNAISSANT LE FRANCAIS (2)	>50%

PIKINE EXTENSION	PIKINE IRREGULIER	PIKINE RECENT	PIKINE ANCIEN	PIKINE CITES	PARAMETRES DE DIFFERENCIATION RETENUS	SEUILS FAVORABLES
7,5	5,4	3,4	2,8	2,1	1 PARCELLES COMPTANT MOINS DE 7 HAB. (2)	>50%
2,6	4,6	6,6	7,2	7,9	2 PARCELLES COMPTANT + DE 7 HAB. (2)	<50%
7,1	7,7	8,7	9,7	1,3	3 HABITANTS/PARCELLE	<9
2,7	2,1	2,2	2,2	3	4 HABITANTS/PIECE HABITABLE	<2,3
2,6	4,3	4	4,7	3,8	5 PIECES HABITABLES/PARCELLE	>4
7,6	4,0	4,3	2,9	0	6 CASES EN BOIS (2)	<10%
6,5	3,8	2,8	3,8	0	7 C.M. GAGNANT MOINS DE 15.000 F./MOIS (2)	<30%
3,3	2,9	2,8	2,6	1,8	8 C.M. INACTIFS (2)	<70%
2,4	6,0	5,7	7,1	10,0	9 CASES EN DUR (2)	>50%
3,3	5,7	4,8	5,5	10,0	10 C.M. AYANT UNE MONTRE (2)	>50%
5,7	7,4	6,1	6,5	10,0	11 C.M. AYANT UN TRANSISTOR (2)	>60%
1,8	1,6	3,6	3,0	8,0	12 C.M. GAGNANT + DE 25.000 F./MOIS (2)	>50%
5	1,5	1,2	1,8	8,4	13 C.M. AYANT UN MOBILIER MODERNE (2)	>20%
0	0	4,0	4,9	7,5	14 C.M. AYANT L'ELECTRICITE (2)	>50%
0	0	0	1,2	6,7	15 C.M. AYANT L'EAU (BR. PRIVE) (2)	>20%
5,4	4,8	4,8	5,4	8,4	16 C.M. TRAVAILLANT A DAKAR (2)	
3,8	3,2	3,6	5,1	10,0	17 C.M. CONNAISSANT LE FRANCAIS (2)	>50%

Dans un second stade, la vie s'organise et le travail reprend. A Pikine-Loti Récent, témoin de cette progression, on peut relever l'augmentation du salaire mensuel moyen des actifs, et celle de la taille des familles élargies (8,7). Les conditions de vie s'améliorent, comme le prouve la construction de cases en « dur » plus spacieuses (57 % du parc-logement), tempérant les effets d'une surpopulation relative du quartier qui se dessine.

En fin d'évolution (Pikine-Ancien), les cases en « dur » sont largement majoritaires (71 %), et la densification de l'habitat est plus rationnelle. L'expérience a enseigné aux chefs de parcelle quels emplacements étaient les plus favorables à la construction, l'idéal étant de reconstituer, sur le tout bien clos de la parcelle, le « carré » villageois avec sa petite cour centrale. Le revenu moyen des chefs de ménage est assez fort, et le pourcentage de parcelles équipées (eau, électricité, mobilier « moderne ») augmente, ainsi que le nombre moyen d'habitants par lot (9,7); cette surcharge de la parcelle est due à la présence de cousins villageois hébergés et à celle de nombreux locataires dans le vieux quartier loti. L'apparition du

phénomène locatif dans une ville destinée à n'être qu'une cité de propriétaires, tout comme, nous l'avons vu, les interprétations populaires de la foi foncière, sont des signes de l'achèvement du cycle de formation de Pikine.

Cette croissance peut sembler satisfaisante, dans la mesure où la vieille ville des déguerpis a atteint une certaine maturité urbaine, et se distingue assez peu désormais — densités humaines, revenus moyens des actifs, équipements, et même hélas, spéculation — des quartiers populaires de la capitale, Grand Dakar et, dans une moindre mesure, Medina. Cette histoire du lotissement de Pikine est la démonstration d'une véritable loi d'évolution de tous les tissus urbains créés à partir de rien, sur des bases sociales (habitants originaires des bidonvilles et aux revenus uniformément modestes) et urbanistiques (découpage du terrain d'accueil en lots non construits de même taille) constantes dans leur médiocrité.

Deux rapports peuvent même, à notre avis, constituer le seuil terminal de l'évolution de tels quartiers : 75 % d'habitations basses en « dur » et 350 à 440 hab./hectare. C'est ce qui est réalisé à Pikine-Ancien et à Grand Yoff (22) et le sera sans doute à Diacksao, Diamaguène et Pikine-Extension. Objectivement, ces chiffres constituent une amélioration par rapport à ceux des bidonvilles centraux de Dakar (souvent plus de 800 hab./ha).

Cette évolution inéluctable est le dénominateur commun actuel de presque toutes les Extensions urbaines de la capitale sénégalaise. Il y a mieux, bien sûr, et il nous faut mentionner les entreprises de l'O.H.L.M. et de la S.I.C.A.P. (23). Mais les constructions que réalisent ces organismes ne touchent que bien peu de Dakarois, puisqu'elles sont réservées à ceux d'entre eux qui bénéficient d'un salaire régulier supérieur à 25 - 30 000 F CFA par mois. Leur poids n'est pas plus considérable dans l'ensemble du Cap Vert que celui des Cités à Pikine, qui ne regroupent pas 8 % de la population totale de la ville. Ces fondations très réussies mises à part, il semble qu'une certaine absence d'imagination créatrice caractérise les solutions apportées aux problèmes d'expansion du monde dakarois (24). Ce manque de créativité risque de déboucher sur une impasse — laisser-aller, ou politique de force. En effet, sous la pression des déguerpissements toujours plus fréquents et massifs depuis 1967-68, l'urbanisation en « Lotissements économiques », fait place à celle en « Lotissements d'urgence », qui ne séduit plus guère les intéressés.

(22) Près de 300 hab./ha, d'après O. LAURENT, La banlieue de Grand Yoff. Bull. IFAN, Dakar, 1970.

(23) Office de l'Habitat à Loyer Modéré et Société Immobilière du Cap Vert.

(24) Nous nous garderons bien d'accabler nos amis du Service de l'Urbanisme : que créer en matière d'habitat pour des chefs de famille qui gagnent moins de 15 000 F par mois ? En Europe, les « cités » accueillent les moins riches; en Afrique, elles sont réservées aux moins pauvres.

b) L'échec des lotissements de masse.

A Pikine-Ancien, les déguerpis ont accédé à une forme de propriété; boutés hors des bidonvilles surpeuplés, ils ont échappé à des conditions de vie désastreuses. En ce sens, suivant la formule d'A. Seck, « Les déguerpissements sont, pour les gens des bidonvilles, un progrès dans le sens de l'intégration urbaine, et ceci, malgré l'installation en banlieue » (25). Ce jugement concerne le Pikine d'avant 1964 et reste valable pour Pikine-Ancien. Le facteur essentiel de la réussite réside dans le fait que l'installation des déguerpis s'est opérée très lentement. Cette longue évolution a permis des regroupements par affinités, l'apparition de contrastes dans la morphologie de la ville, les paysages et la société, tous éléments qui constituent l'âme d'une ville habitée.

Rien de tel dans les extensions de Pikine, du fait de l'accélération du processus de déguerpissement. L'exode maintenant massif, à partir des taudis de la capitale, provoque très vite l'engorgement des zones d'accueil. Ce manque de transition entraîne l'absence d'évolutions différenciées au sein des nouveaux quartiers de Pikine et, partant, une homogénéité qui engendre la monotonie et l'inexistence d'une vie sociale (26). De plus, marginaux par rapport à Pikine-Ancien, ces nouveaux banlieusards le sont aussi dans le Cap Vert rural, triste privilège qu'ils partagent avec les Pikinois de plus ancienne date.

c) Dépendance, isolement et résistances.

La dépendance vis-à-vis de Dakar. — Pikine n'est pas une ville, mais un reflet déformé de Dakar. L'analyse de la composition socio-professionnelle de sa population (27) est éloquent à cet égard : beaucoup d'inactifs, d'une part, mais pas plus qu'ailleurs (25 %) ; peu de commerçants (19 %) et d'artisans surtout (12 %), qui, d'ordinaire, font vivre une ville non industrialisée. Pikine n'a pas de fonctions autonomes, puisque 65 % de ses actifs sont des salariés et travaillent essentiellement à Dakar-Centre, entretenant un flux quotidien de migrations pendulaires (28). Les mentalités sont elles-mêmes très banlieusardes : un artisan vivant de ses travaux au « contrat » se considère comme chômeur et se déclare tel, n'étant pas salarié dans une entreprise dakaroise.

(25) A. SECK, *Dakar, métropole ouest-africaine*. Dakar, IFAN, 1970.

(26) Les habitants des Extensions sont des déracinés. Ce désarroi se manifeste à tous les échelons. Ainsi, les instituteurs de ces quartiers se plaignent du niveau extrêmement bas de leurs élèves.

(27) Enquête B 400, 1971.

(28) Selon les comptages routiers transmis par la Direction des Travaux Publics (avril 1971), 95 % du trafic routier sur les voies desservant Pikine s'effectuent avec Dakar, dont 60 % avec le « Plateau », zone d'emploi, 21 % seulement avec Medina et Grand Dakar, points de départ des déguerpis ; et c'est de 18 à 20 heures que le flux est de loin le plus dense, période pendant laquelle rentrent les travailleurs qui ont pris leur repas de midi à Dakar même.

Un corps étranger dans le Cap Vert. — L'implantation brutale de Pikine dans le Cap Vert provoque l'intrusion massive, d'un bloc, de la ville dans la campagne, sans qu'ait pu se créer et évoluer une frange pionnière, mi-rurale, mi-urbaine. L'absence de cette phase des « villages suburbains », fréquente ailleurs en Afrique, est grave sur plus d'un plan. Elle entraîne une réaction de méfiance de la part des ruraux autochtones envers les déguerpis ; par contre-coup, l'accès à la terre cultivable est pratiquement interdit. On connaît pourtant à Pointe-Noire, à Brazzaville, le rôle d'appoint essentiel des cultures vivrières urbaines pour les citadins. Si quelques vieux Pikinois ont pu se lancer dans les cultures maraîchères des niayes, ils demeurent une infime minorité (moins de 3 % des actifs).

Coupés de Dakar, isolés dans le Cap Vert, les Pikinois gardent cependant le contact avec leurs villages d'origine : 28 % seulement des 400 chefs de ménage de notre échantillon nous ont déclaré ne pas être retourné « au pays » depuis 1965 ; mais le retour n'a lieu qu'à l'occasion des « congés », phraséologie significative. Le lien avec le milieu de départ est, pour ces citadins de longue date, surtout sentimental.

Les résistances. — Ces inconvénients de situation et de mode de vie entachent gravement l'attrait de Pikine, notamment celui des Extensions récentes, pour les futurs déguerpis dakarois. La relative sécurité que confère un permis d'occuper à Pikine-Loti vaut-elle, pour les sans travail, que l'on abandonne les bidonvilles proches des lieux d'emploi, que l'on s'impose, pour les actifs, des transports longs et coûteux ? La réponse de bien des Irréguliers est négative : chassés de leurs taudis, ils préfèrent s'installer comme locataires à Grand Dakar ou Medina. Dans ces quartiers centraux, on peut ainsi observer un phénomène récent de forte densification interne, doublé d'une naturelle taudification de l'habitat. Ces tissus urbains, analogues à ceux de Pikine-Ancien, portent désormais des densités de l'ordre de 450 à 500 habitants/hectare. Le seuil de saturation (350-400) que nous avions défini pour ce type de lotissement est dépassé : Pikine et les autres créations nouvelles n'absorbent plus l'ensemble du croît démographique parasite de Dakar, par l'intermédiaire des « pompes refoulantes » que sont les bidonvilles centraux.

2. Le succès des solutions « irrégulières ».

Mais, dans le second ensemble pikinois, des Irréguliers ont apporté spontanément leur réponse à ces problèmes. Ce n'est point par goût de la promiscuité que les prolétaires dakarois s'entassent dans les bidonvilles centraux. Ils se seraient bien, à une certaine époque, tous installés dans les lotissements de Pikine, si leur statut de propriétaires illégaux à Dakar leur avait valu, en compensation, d'obtenir une parcelle à mettre en valeur. Mais les nombreux locataires n'ont pas été dédommagés, et la ruée vers les terres neuves

de Pikine Irrégulier, conséquence de la Loi de 1964, témoigne de la soif de stabilité de ces derniers. Ces quartiers évoluent, nous l'avons vu, d'une façon assez harmonieuse. Maîtres de leur croissance urbaine, les Irréguliers ont institué leurs lois (taille et forme des îlots et des parcelles) et bâti des maisons décentes (60 % des habitations sont construites en dur, soit un pourcentage supérieur à celui des quartiers lotis contemporains). Leur niveau de vie n'est pas inférieur à celui des Pikinois réguliers.

Sous-intégrés sur le plan des équipements collectifs, donc volontairement coupés de la ville légale, ces quartiers, compensation non négligeable à l'égard des zones loties, sont intégrés à la vie du Cap Vert rural. Des liens de complicité unissent les villageois lebou et les propriétaires illégaux : ces derniers symbolisent la ville qui a passé contrat avec la campagne, et ont constitué la vraie frange urbaine entre Dakar et le Cap Vert.

Autre avantage appréciable, ces rapports de bon voisinage avec les Lebou ont permis aux Irréguliers urbains d'accéder à la terre cultivable : les nouvelles zones de déguerpis ne pourront offrir cette réussite sur le plan de l'intégration sociale, cette évolution mesurée du tissu urbain; la ville illégale de Pikine, à l'origine expédient de ceux qui n'avaient pu bénéficier d'un lot, devient désormais attractive.

Aux confins nord-est de Pikine, le quartier Irrégulier de Medina Gounass, parallèle aux extensions officielles, semble narguer les entreprises gouvernementales. Depuis 1966, sa progression est constante et le rythme des constructions en dur y est le plus élevé de l'ensemble pikinois. Cette fièvre témoigne, chez bien des Dakarois, d'une crainte du système actuel des déguerpissements, et de leur volonté de régler à leur manière le problème de la surpopulation des bidonvilles de la capitale. L'attrait d'un environnement rural est aussi pour beaucoup dans leurs décisions.

Dans cette frange urbaine qui s'enfonce en coin dans la campagne, la taille moyenne des parcelles augmente, le nombre d'ouvriers-paysans disposant de revenus agricoles annexes devient plus important (29).

(29) 10 % des chefs de ménage interrogés, soit 3 fois plus que dans les quartiers lotis, nous ont déclaré avoir des activités agricoles.

Comme dans bien d'autres villes africaines, se constitue ici un embryon d'agriculture urbaine, en partie aux mains des citadins eux-mêmes et destinée à l'auto-consommation.

Malgré la menace permanente du passage des bulldozers, les prolétaires dakarois voient dans les quartiers illégaux de ce type un havre beaucoup plus attractif que celui qui est proposé par les autorités.

CONCLUSION.

La fig. 1 montrait une synthèse, mise à jour en 1971, des projets du Plan directeur d'Urbanisme de 1967. Celui-ci est ambitieux et a raison de l'être, car prévoir plus d'un million d'habitants pour 1980 ne relève que d'un simple calcul d'accroissement annuel. Cet attrait pour la capitale n'est pas une passade. Malgré leurs déboires en milieu urbain, depuis leur arrivée à Dakar, les Pikinois n'ont en général pas l'intention de retourner dans leur village sur leurs vieux jours. Quant à leurs enfants, selon l'enquête scolaire au 1/10 que nous avons réalisée en 1971, deux seulement sur 1 226 ont émis le souhait de retourner « en brousse », un seul veut devenir cultivateur : le problème des déguerpissements n'a pas fini de se poser.

Toutefois, ce plan directeur qui voit grand se heurte à bien des obstacles. L'extension des lotissements, d'abord, ne présente pas d'alternative : il faudra s'aliéner les communautés lebou en occupant tous leurs terrains de culture. Mais, surtout, ces immenses surfaces loties attireront-elles, mieux que les actuelles extensions, les habitants des bidonvilles centraux ? La réponse est sans doute négative, puisqu'on assiste actuellement à un reflux des déguerpis vers les quartiers anciens. Les expulsés préfèrent habiter un taudis mais vivre en société. Pourquoi, dès lors, ne pas chercher des références à Medina Gounass, quartier pilote de l'urbanisation spontanée, où, en dépit des ruelles tortueuses, régnait une animation que l'on cherche en vain dans les damiers réguliers des Extensions pikinoises ?