

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BATI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

NDIAYE Modou ¹, CASSÉ Lamine Ousmane ², DIOUF Babacar ³

1. Chercheur associé au Laboratoire Recherche sur la Migration et Education au Développement, layemodou81@gmail.com, UCAD, Dakar, Sénégal
2. Chercheur associé au Laboratoire Groupe d'Etude de Recherche et D'Appui au Développement, cassemabo@gmail.com, UCAD, Dakar, Sénégal
3. Chercheur associé au Laboratoire Programme Sénégal Oriental, babakr800@gmail.com, UCAD Dakar, Sénégal.

RÉSUMÉ

Située sur le littoral nord du Sénégal, à environ 60 km de Dakar, la commune de Cayar est marquée par de fortes mutations spatiales animées par une population reconvertie en migrants en raison du déclin des activités de pêche qui faisaient jadis l'économie de la zone. Cet article est une contribution à la connaissance du placement financier des migrants dans l'immobilier dans le contexte de Cayar qui a été pendant longtemps le réceptacle des populations venues de l'intérieur du pays. La méthodologie adoptée repose sur l'usage de plusieurs techniques (enquêtes et cartographie) ayant permis de faire une analyse sur l'apport des migrants internationaux dans la transformation spatiale à Cayar. L'article part d'abord d'une analyse de l'historique de l'occupation du site originel de la commune à travers l'irrégularité du tissu urbain marqué d'une part, par une précarité de l'habitat et d'autre part, par la démultiplication des concessions dans les villages traditionnels. En considérant les transferts d'argent des migrants comme étant des substituts potentiels à l'amélioration des conditions d'existence des populations locales, il ressort en second lieu, les transformations qualitatives du cadre bâti induites par ces fonds. En témoignent l'architecture contemporaine et l'étalement urbain vers la périphérie.

Mots clés : investissement, migrants internationaux, bâti, littoral nord, Cayar, Sénégal

ABSTRACT

Investment international migrants in the building at the north shore level. The example of the commune of Cayar (Senegal)

Located on the northern coast of Senegal, about 60 km from Dakar, the town of Cayar is marked by strong spatial changes driven by a population converted into migrants because of the decline in fishing activities that once made the economy of the area. This article is a contribution to the knowledge of the financial placement of migrants in real estate in the context of Cayar, which for a long time was the receptacle of people from the interior of the country. The adopted methodology is based on the use of several techniques (surveys and cartography) that made it possible to analyze the contribution of international migrants to spatial transformation in Cayar. The article starts with an analysis of the history of the occupation of the original site of the municipality through the irregularity of the urban fabric marked on the one hand, by a precarious habitat and other on the other hand, by the multiplication of concessions in traditional villages. Considering migrant remittances as potential substitutes for improving the livelihoods of local populations, the second is the qualitative changes in the built environment induced by these funds. Evidenced by contemporary architecture and urban sprawl to the periphery.

Keywords: *investment, international migrants, built, northern coastline, Cayar, Sénégal*

INTRODUCTION

Pour les populations africaines, partir ailleurs est un des moyens de subsistance face à la péjoration des conditions d'existence. Chaque année, au Sénégal, des milliers d'individus, chassés par le manque d'emploi et de perspectives, partent à la recherche de meilleures conditions de vie (Lessault et Flahaux, 2013). Dans certains cas, l'émigré est considéré comme acteur participant au développement de sa localité à travers un système de solidarité (Battegay, 1996 ; Bourron, 2011) basé sur le transfert de richesses vers son pays d'origine (Riccardo, 2007). La contribution et la réussite de ces acteurs s'observent le plus souvent dans la production immobilière (Tall, 2000 ; Lessault, Beauchemin et Sakho, 2011). Cette appropriation foncière et immobilière entraîne par conséquent des effets multiples sur la société et le tissu urbain (Tall, 1994).

La vallée du fleuve Sénégal et le bassin arachidier ont été les premières terres d'émigration internationale au Sénégal (Dia, 2007 ; Mboup, 2017). Jadis espace attractif, le littoral est devenu aujourd'hui, pour les jeunes, l'une des plus importantes zones de départ vers l'Europe, en raison du déclin des activités économiques du littoral nord (Ndiaye, 2017). Cayar, ville

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BÂTI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

côtière située au nord de Dakar en est une illustration. Depuis 2002, elle ne profite plus de ses potentialités économiques (maraîchage et pêche), entraînant des ruées importantes vers l'Europe, particulièrement en 2006, année marquant le début des vagues de migrants pêcheurs. Ces départs se sont traduits le plus souvent par des transferts de fonds des expatriés dans leur foyer d'origine.

Cette recherche pose la problématique de la formation du tissu urbain initial de Cayar et les transformations apportées par les migrants dans la production immobilière et l'étalement urbain. Elle s'interroge sur les modes d'habiter ancien pour déceler les réalités socio-culturelles associées à ce modèle. L'étude pose la question sur la logique de rentabilisation monétaire et la quête de prestige social, dans le contexte d'une ville en mutation. Les nouveaux choix de mode d'habiter et de construire sont également posés pour éclairer le lecteur afin de mieux cerner les opportunités qu'ils présentent et ses conséquences sur l'étalement urbain.

Cet article rend compte dans un premier temps des facteurs explicatifs de l'investissement des migrants dans le bâti à travers la description du village traditionnel qu'ils occupaient avant leur départ. Il analyse, dans un second temps, les formes et logiques d'investissement dans le bâti. L'analyse débouche ensuite sur la morphologie du cadre bâti à travers le prisme de la nouvelle architecture et des matériaux utilisés dans la construction. Il finit par une étude diachronique de l'étalement urbain articulé à l'action des migrants dans l'espace.

1. LE CADRE GÉOGRAPHIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE

1.1. L'approche méthodologique

1.1.1. La collecte des données

La méthodologie combine une recherche documentaire, des enquêtes de terrain réalisées en 2010 et 2017, au moyen d'un questionnaire, ainsi qu'une observation *in situ* sur la précarité de l'habitat et sur l'occupation informelle dans les quartiers traditionnels. Les données statistiques sur la migration font défaut au Sénégal. De ce fait, plusieurs procédés ont été utilisés pour interroger les ménages de migrants.

La première étape a été de considérer la population mère, sur la base des données du dernier recensement (2013). Sachant que ces données contiennent des ménages avec et sans migrants, l'identification des quartiers et les villages susceptibles d'abriter un nombre important de migrants s'est faite par le biais des connaissances empiriques. L'échantillon a pris en compte le poids démographique de la zone et la taille du ménage. La deuxième étape a consisté à n'enquêter que les ménages de migrants estimés

à 238 et qui ont été tous interrogés. Les données d'enquête concernent le migrant (ou son représentant en cas d'absence) et portent sur la destination de son investissement, le mode de financement et la morphologie de l'habitat.

1.1.2. Le traitement des données et cartographie

Les données ont été l'objet de traitement sous Sphinx et Excel (matrice de dépouillement) pour être ensuite analysées (analyse descriptive, tableau de croisé dynamique). La méthode employée pour réaliser la cartographie évolutive du bâti entre 2005 et 2016 a nécessité le recours à la télédétection avec Erdas. Après acquisition des images grâce aux capteurs passifs des satellites puis de leur prétraitement et leur fusion afin d'améliorer la lisibilité des résultats, la méthode de classification supervisée a été utilisée en s'appuyant sur les connaissances *a priori* de la zone. Les méthodes conventionnelles d'évaluation de la précision thématique d'une carte, qui s'étendent de 0 à 1, ont été employées (indice Kappa). La vectorisation a permis de transformer l'image raster thématique en image vectorielle dans ArcGIS. La cartographie par télédétection, combinée aux données quantitatives et qualitatives issues des enquêtes de terrain, a permis de montrer les transformations urbaines à savoir la progression de l'espace bâti au détriment des terres de cultures et des sols nus, en tenant compte de l'apport des migrants.

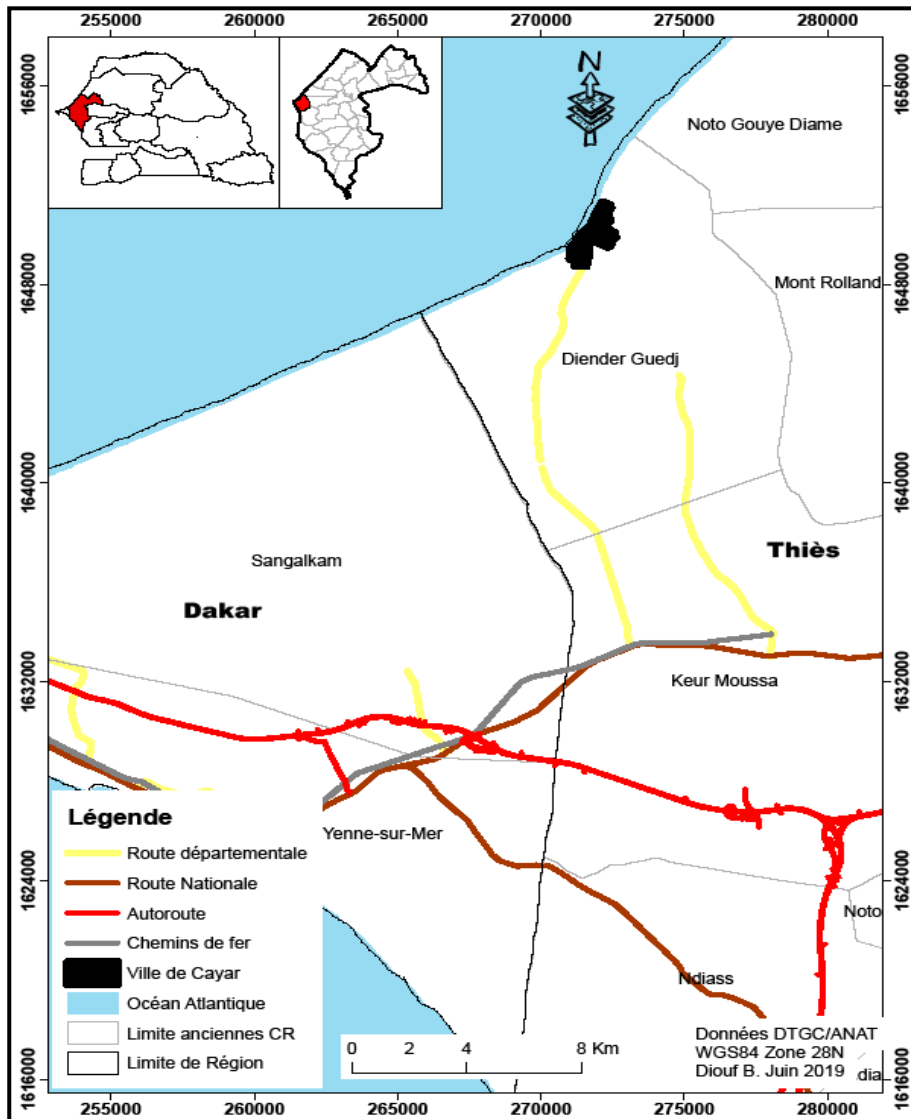
1.2. Le cadre géographique de l'étude

La présente étude a été réalisée dans la commune de Cayar, ville du littoral nord sénégalais appelé Grande Côte, à 60 km de Dakar, plus précisément entre 14° 55'' latitude nord et 17° 07'' longitude ouest (carte 1).

Érigée en commune en 2002, elle avait une population de 23.585 habitants au dernier recensement (ANSD, 2013) ; et en 2018, elle est estimée à 27.025 habitants. Selon les projections de l'ANSD, sa population atteindra 32.494 habitants en 2025, avec un taux d'accroissement moyen annuel de 2,67%, soit légèrement un peu plus de la moyenne nationale (2,5%). Elle occupe un site de façade maritime sur plus de 3 km d'extension et sur plus d'un km, un arrière-pays se développant sur un secteur dunaire et en zone inter-dunaire (Niang, 2000, cité par le PIC, 2010). La commune est limitée à l'est par les communes de Mont-Rolland et Djender, au sud par la commune de Sangalkam, au nord par la commune de Notto Gouye Diama et à l'ouest par l'océan Atlantique.

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BATI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

Carte 1 : Situation du cadre d'étude dans le Sénégal



Connectée au réseau viarie par une route bitumée qui débouche sur la Nationale 2 à hauteur de kilomètre Cinquante (localité située entre Sébikhotane et Pout), Cayar est également accessible à partir d'une autre voie goudronnée qui part de Rufisque et traverse Bambilor et Bayakh.

Grâce au dynamisme de la pêche, justifié par la présence d'une fosse marine poissonneuse appelé canyon de Cayar, c'est le deuxième port de la région après Joal, et le premier au niveau départemental. Les zones

dépressionnaires inter-dunaires sont destinées aux activités maraichères. L'économie de la commune s'organise autour de la pêche, de l'agriculture et du commerce. Ces spécificités lui donnent un caractère de ville d'immigration, mais les difficultés notées dans ces différents secteurs ont fini de convaincre les populations à recourir à l'émigration internationale.

1.3. Le foyer initial de Cayar, un site non planifié

1.3.1. Un noyau originel à grandes concessions de plusieurs familles

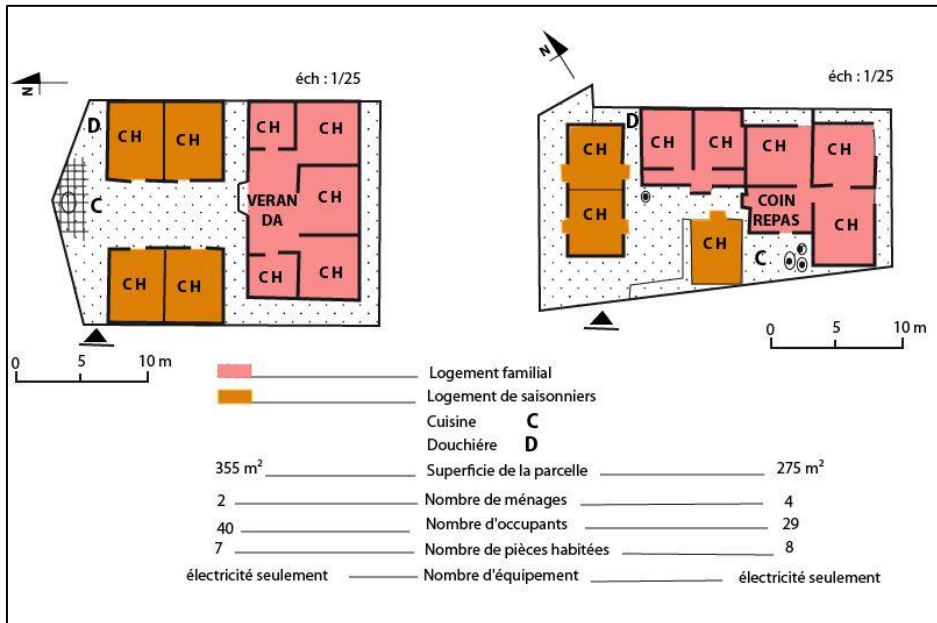
Les premiers habitants de Cayar ont toujours vécu dans des quartiers non structurés. L'habitat y est dense et la concession (grande maison de plusieurs bâtiments) regroupe 3 à 5 ménages avec en moyenne 8 personnes par ménage. Les résultats de l'étude révèlent que les concessions de plus de 25 personnes représentent 35 % du total contre 65 % pour celles abritant moins de 24 personnes. De fait, les concessions sont peuplées en nombre important et cela s'explique par le poids de la tradition¹ et les faibles opportunités des jeunes à disposer d'un terrain à bâtir. Dans cet espace composé de villages à caractère traditionnel, la vie en famille occupe une place importante. L'accroissement démographique et la polarisation des flux migratoires sont à l'origine d'une concentration élevée dans les concessions, source de désagréments. Dans les années 1980-1990, le regroupement familial² primait sur la vie mononucléaire. Certaines concessions de moins de 200 à 300 m² regroupent parfois plus de 40 personnes, réparties entre les résidents permanents et les saisonniers (figure 1). Face à ce surpeuplement, les jeunes ménages éprouvent souvent le besoin de sortir du cercle familial, mais cette volonté est mal perçue par les chefs de ménage. En effet, la survivance du droit coutumier local pour la résolution des problèmes fonciers, le maintien des liens de dépendance au sein de la famille, l'économie domestique où le chef de concession orchestre toute la vie économique jusqu'à étouffer les initiatives individuelles, accentuent le regroupement familial (Sonko, 1987).

¹ Au niveau local, la coutume ne permettait pas aux jeunes ménages de disposer de leurs propres parcelles d'habitation. Même si une personne en exprimait le besoin, elle ne pouvait pas en bénéficier, les chefs de famille étaient trop attachés à la sacralité de la famille.

² Plusieurs héritiers (les plus âgés des enfants) se partageaient le bien foncier, chacun occupant avec sa petite famille une partie de la maison

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BATI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

Figure 1 : Structure de la concession dans les quartiers traditionnels de Cayar



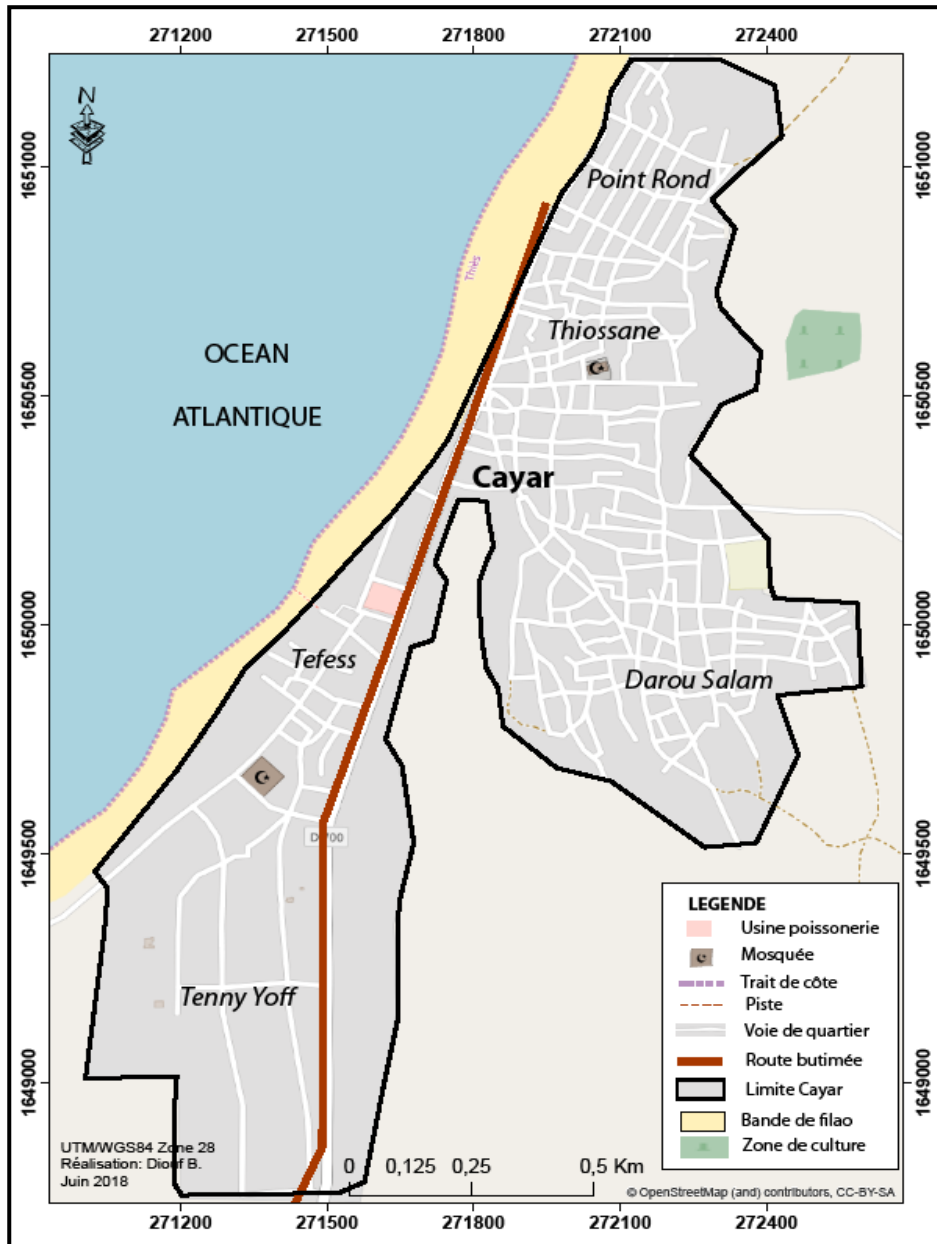
Source : A. L. Sonko, 1987

1.3.2. Un tissu urbain irrégulier à l'origine

En dehors de la taille importante des ménages dans les villages traditionnels, la physionomie du tissu urbain de ces quartiers révèle des dysfonctionnements. La gestion des terres incombait jadis aux chefs de village qui ont installé les premiers quartiers occupés majoritairement par les pêcheurs³. Étant donné qu'il n'y a pas eu de planification formelle lors de la création de ces quartiers anciens, à l'instar de *Thioassane*, *Point Rond*, *Darou Salam* et *Tenty Yoff*, les plans d'aménagement présentent une physionomie moins géométrique que celle des autres quartiers. La carte 2 illustre l'irrégularité des quartiers traditionnels de pêcheurs aux formes de rues sinueuses. L'îlot est dense, le parcellaire est hétérogène et morcelé, marqué par une prédominance de petites parcelles étroites.

³ Les pêcheurs de l'ethnie lébou résident de manière concentrée sur le littoral pour être proche de leur lieu de travail et pouvoir surveiller leurs matériels (pirogues, filets de pêche, etc.)

Carte 2 : Irrégularité du tissu urbain dans les quartiers anciens de Cayar



L'observation directe sur le terrain renseigne que le tissu urbain, dense, continu et très peu aéré, laisse peu de place à l'espace public qui se limite à des rues sablonneuses et difficiles d'accès pour les voitures. Ces dysfonctionnements ont de nombreuses conséquences parmi lesquelles l'inaccessibilité des concessions, les problèmes environnementaux liés aux

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BATI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

difficultés de la mise en place d'un système d'assainissement individuel ou collective (tout à l'égout) dans ces quartiers avec l'étroitesse des rues. Par ailleurs, l'insécurité y est permanente avec le défaut d'éclairage public. Enfin, le voisinage reste difficile car il n'y a pas souvent d'intimité entre les habitants en raison de la configuration des concessions qui s'ouvrent aux autres. Ces conditions précaires, vécues par les migrants dans leur territoire d'origine, ont motivé les retours d'investissement dans l'immobilier, surtout dans la périphérie du noyau ancien de Cayar.

1.3.3. Une forte précarité de l'habitat dans le village traditionnel

Les inconvénients de l'ancienneté des constructions et de leurs formes géométriques irrégulières se résument à la vétusté de l'habitat. Par conséquent, les résidents ne sont pas encouragés à investir dans la pierre puisqu'ils ont à l'esprit qu'un éventuel relogement peut survenir à tout moment pour avoir occupé le Domaine Public Maritime considéré comme espace fragile et interdit à la construction en dur par la réglementation en vigueur au Sénégal. Mais avec la ruée massive de pêcheurs venus d'autres localités du Sénégal dans les années 1980, on assiste à un boom de la construction, surtout de maisons en parpaings et habitations de bois pour les propriétaires peu fortunés (Vernière, 1973). Dans cette fabrique de l'espace, marquée par la précarité du bâti et la pauvreté des populations, l'enclavement du site et l'occupation du domaine maritime aggravent la vulnérabilité de ces quartiers d'habitat irrégulier (Diongue, 2014).

Les observations sur le terrain renseignent sur le caractère vétuste et précaire de constructions identifiées dans le noyau originel. Les logements vieillissant de plus de 50 ans constituent 17 % des habitations et se caractérisent par un niveau de dégradation avancée. Par manque de moyens, les propriétaires continuent d'y habiter. Les logements construits, il y a 30-49 ans représentent un quart des constructions identifiées dans le noyau central. En dehors du paramètre de « l'ancienneté de l'habitat » qui est utilisé pour analyser le logement, les matériaux de construction utilisés sont des indicateurs qui renseignent sur sa précarité. En effet, le bois, la tôle, le zinc et la paille sont couramment utilisés dans ces quartiers et n'offrent pas de rigidité au bâti (planche 1). Par ailleurs, les fissures et les problèmes d'étanchéité aggravent le caractère désuet de ces quartiers. Les images de la planche 1 présentent les aspects de la fragilité des maisons construites à base de matériaux précaires.

Planche 1 : Des aspects de la précarité de l'habitat dans le village traditionnel de Cayar



Une case foyer et des clôtures en paille dans le quartier informel des pêcheurs de Tefess



Habitat précaire avec des matériaux de récupération dans le quartier traditionnel de Thiossane

Source : Clichés Ndiaye, 2018

Cette morphologie des villages traditionnels traduit une dépendance à une vie en communauté pour bien mener les activités primaires (pêche et maraîchage) et assurer une bonne gestion de la vie familiale. Leur caractère « villageois », marqué par une absence ou faible organisation dans l'occupation spatiale, implique que l'aménagement ne répond pas aux normes urbanistiques telles que définies par le code de l'urbanisme du Sénégal qui préconise que toute opération foncière doit être réalisée par le service technique (cadastre ou géomètre agréé) puis soumis à l'urbanisme pour son décret d'application (Cassé, 2017).

Par ailleurs, ce regroupement familial a montré ses limites. En effet, depuis quelques années, les habitants de Cayar s'intéressent à l'émigration dans un contexte où la localité est marquée par un habitat précaire et un

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BÂTI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

surpeuplement dans les concessions. Cette situation a orienté les investissements d'émigrés dans l'immobilier afin d'offrir à leurs familles respectives des conditions d'habitation plus adéquates.

2. L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS : CHOIX D'ORIENTATION

2.1. La part de l'immobilier dans l'investissement

Le départ d'un migrant est une stratégie pour financer l'acquisition d'un logement familial (Stark et Bloom, 1985 ; Katz et Stark, 1986 ; Lessault, Beauchemin et Sakho, 2011) ; en ce sens, il peut être considéré comme un investissement. La ventilation du revenu migratoire emprunte une diversité de destinations parmi lesquelles l'acquisition de vivres, de matériels électronique et immobilier. Les secteurs dans lesquels les migrants investissent, sont la construction d'une maison, soit 52 % des observations. Ces investissements touchent aussi l'achat de terrains nus en vue d'une éventuelle construction, soit 13 % des réponses alors que 23 % des placements financiers sont destinés à d'autres types d'investissements.

L'investissement immobilier se fait à différents niveaux, allant des maisons en cours de construction, à celles déjà réalisées abritant leur propriétaire en passant par l'achat de parcelles nues. L'enquête auprès des ménages de migrants révèle que sur l'ensemble des logements construits, la majorité appartient à des migrants. La place importante réservée à ces investissements immobiliers et la prise en charge sociale des ménages s'expliquent par la volonté des migrants à répondre aux attentes de leurs familles respectives qui, souvent, vivent dans des conditions difficiles.

Les résultats sur les modes de financement des projets immobiliers montrent qu'un peu plus de la moitié des nouvelles constructions (56 %) ont été autofinancées par les migrants alors que 24 % des constructions immobilières sont issues d'un prêt bancaire ou auprès de commerçants et 20 % des logements dépendent d'autres types de financements. Dans le noyau ancien, les migrants ont réfectionné certaines concessions familiales. On peut ainsi tirer la conclusion selon laquelle, les migrants sont bien impliqués dans les projets de construction, aussi bien la construction de maisons que l'achat de terrain à bâtir. Si dans le passé le secteur de l'immobilier bénéficiait d'un faible intérêt pour l'investissement, la donne a changé car, il offre désormais des garanties certaines de placement.

2.2. Les logiques d'investissement des migrants internationaux

La logique de rentabilisation monétaire ou de recherche du profit est combinée à la quête d'une reconnaissance familiale et d'un prestige social.

L'investissement immobilier attribue aux émigrés une reconnaissance sociale. Il est le moyen le plus rapide de repositionnement familial ou de légitimation sociale (Tall, 2009). Tout au long de son enfance, avant d'être migrant, ce dernier a vécu dans une ambiance familiale. La nécessité de posséder un bien et d'affirmer sa réussite oriente son action dans l'investissement immobilier d'autant plus qu'il est issu d'une famille polygame et polynucléaire. De plus, les réalités socio-culturelles axées sur le mimétisme, expliquent la motivation de construire une maison pour soi-même ou pour sa famille. Ainsi, l'immobilier, symbole de réussite, permet au migrant d'assurer et d'afficher sa démarcation à la famille mère et conforte son indépendance et son identification aux réalités de la ville occidentale. À son retour, ses actions s'inscrivent dans la volonté de « rendre la dette » car le voyage est parfois le résultat d'un investissement collectif de sa famille.

Certaines habitations de migrants ont une fonction mixte traduisant un investissement commercial. Ils préparent ainsi leur retour en mettant en place une activité au sein de la concession. Ils projettent ou prévoient des espaces de commerce dans le bâti, généralement destinés à la location pour des activités de service (boutiques, ateliers, restaurants, etc.). En outre, d'autres mettent en location des pièces ou le rez-de-chaussée de la maison à vocation résidentielle. Toutes ces activités génèrent des revenus pour les propriétaires (Cassé, 2017). Le migrant promoteur immobilier est alors obligé de construire en hauteur pour avoir une certaine indépendance vis-à-vis de ses locataires. Cette interpénétration d'une logique spéculative et d'une logique familiale trouve un compromis à travers la vocation mixte des logements. Il loge d'abord sa famille au rez-de-chaussée et dans des délais courts, il arrive à adjoindre un étage qui est loué (Tall, 2009).

En dehors de l'investissement immobilier très remarqué dans la commune de Cayar, les migrants de cette localité investissent aussi à Dakar pour plus de profit. Il s'agit d'une stratégie entreprise pour répondre aux besoins urgents de la famille (couvrir les frais médicaux) et mieux épargner de l'argent. Le fait d'étendre ses actions dans la capitale s'inscrit dans la logique de subvenir aux dépenses de la maison. Le lieu d'investissement immobilier du migrant varie d'une ville à une autre. Le migrant suit souvent la logique de marché en tenant compte de la forte demande en logement et de la spéculation.

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BÂTI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

3. LES EFFETS DES INVESTISSEMENTS DES MIGRANTS

Les investissements des migrants dans l'immobilier ont un double effet : la modification de la morphologie du bâti, et une position de leadership dans le jeu des acteurs.

3.1. La modification de la morphologie urbaine

L'investissement des migrants dans l'immobilier entraîne une modification de la morphologie du bâti créant ainsi, un nouveau style architectural dans les constructions. En effet, si dans les quartiers centraux traditionnels l'habitat est resté classique, de plus en plus de constructions modernes de moyen et grand standings voient le jour à la périphérie. Plusieurs critères ont permis de caractériser le bâti réalisé par les migrants, notamment le niveau d'élévation, les matériaux utilisés dans la construction.

3.1.1. *Le niveau d'élévation du bâti tributaire d'une nouvelle architecture*

Au-delà des normes techniques et urbanistiques appliquées dans la construction, il existe d'autres procédés au niveau local qui permettent d'apprécier la qualité du bâti. La construction en hauteur, offrant plus d'espace, est un élément très important concernant l'aisance ou la qualité de vie d'un bâtiment (Cassé, 2017). À Cayar, comme dans la plupart des villes du Sénégal, elle traduit la modernité par opposition à la construction traditionnelle basse de la zone, du fait que dans l'imaginaire des populations, la construction en hauteur est symbole de richesse. Elle est souvent l'œuvre des plus nantis et, par conséquent, répond à des problèmes de disponibilité de chambres pour le grand nombre. L'enquête montre qu'un peu plus de la moitié des constructions de migrants (54 %) comportent des étages avec des niveaux d'élévation différents alors que les maisons basses représentent 46 % des concessions enquêtées.

Les ressources financières injectées dans ces nouvelles constructions proviennent en majorité de l'argent des migrants et moins des habitants sur place. Ce nouveau modèle de construction en hauteur très récent, participe à la transformation de l'architecture et par conséquent de l'armature urbaine. La communalisation⁴ de Cayar a été un déclic dans le processus de la valorisation foncière. En effet, la terre a acquis une valeur plus importante avec le changement de statut administratif de Cayar entraînant également une meilleure planification des quartiers à travers des opérations foncières impliquant les services techniques. C'est dans ce contexte que, les migrants

⁴ Décret n°2002-171 du 21 février 2002 portant création de la commune de Cayar

sont venus contribuer à la production immobilière dans les quartiers périphériques. Si dans ces quartiers, toutes les nouvelles constructions laissent apparaître une qualité de bâti supérieure en termes de rigidité et de sécurité, elles présentent moins de rigueur écologique. Les façades sont carrelées et l'intérieur des concessions respecte les normes de constructions contemporaines en termes d'aération et de ventilation (planche 2). Cette situation est due au fait que les porteurs de projet immobilier louent les services de maîtres d'œuvre qualifiés en se référant aux entreprises de construction assermentées basées dans la région. Les photos ci-dessous illustrent les nouvelles constructions visibles dans le tissu urbain de Cayar.

3.1.2. Les matériaux utilisés par les migrants, indicateurs du changement dans la production immobilière

Tout comme le niveau de verticalité du bâti, les matériaux de construction utilisés constituent des éléments d'appréciation dans le changement du modèle de construction et de mieux apprécier les mutations contemporaines dans le cadre bâti (Cassé, 2017). Les toitures en ardoise ou fibrociments dominent dans la zone d'étude en raison des conditions climatiques du littoral. Les taux les plus importants sont enregistrés dans les maisons familiales traditionnelles identifiées dans le noyau originel. Cependant, dans les nouvelles concessions des migrants, les toitures en dalle représentent plus de la moitié des concessions enquêtées là où les toitures en ardoises ont une proportion moins importante (Graphique 1). Si les matériaux de constructions sont aujourd'hui contemporains, ils sont à associer à la qualité du bâti car, ils offrent plus de résistance par rapport à leur propriété (ciment et brique à la place de la paille) et plus d'esthétique (céramique).

Le revêtement des sols est généralement en sable (terre battue), en dalle, en béton (ciment) ou en céramique. Les constructions avec un revêtement en céramique ou carreaux concernent plus de la moitié des habitations recensées dans la zone, surtout dans les nouvelles concessions construites par les migrants, alors que les logements revêtus en dalle de béton représentent un peu plus du quart des habitations (graphique 2).

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BATI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

Planche 2 : Nouvelles constructions issues de l'investissement de migrants dans les quartiers périphériques de Cayar



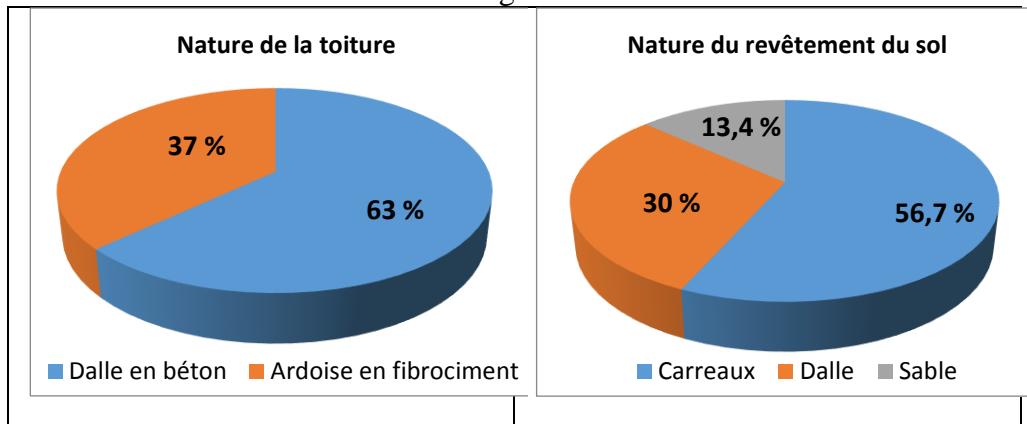
Villa R+1
avec un style
architectural
contemporain
et de la
céramique
pour décorer
et protéger le
bâti



Construction
en hauteur
dans la
périphérie de
Cayar à
vocation mixte
(appartement
en location et
magasin de
commerce au
rez de
chaussée).

Source : Clichés Ndiaye, 2017

Graphique 1 et 2 : la toiture (à gauche) et le revêtement du sol (à droite) des concessions des migrants



Source : Enquêtes de terrain, Ndiaye, 2017

3.2. La position du migrant dans le jeu des acteurs immobiliers

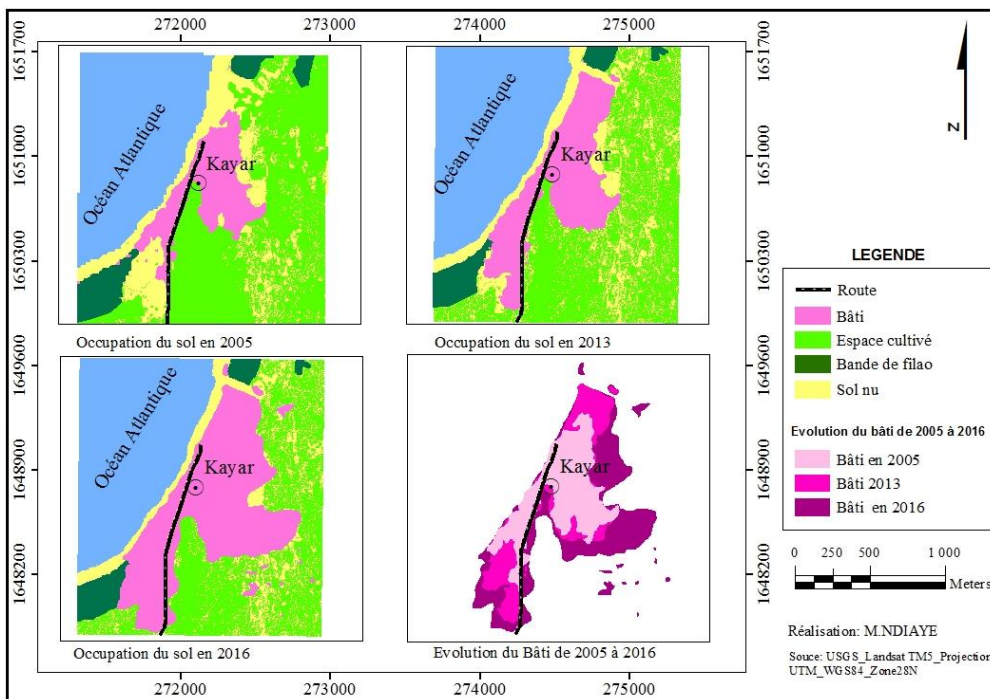
Le rythme de la production immobilière est soutenu à Cayar. Dans ce processus, les migrants se sont montrés très actifs en raison de leurs possibilités d'accéder à la propriété foncière par l'intermédiaire des autorités locales, mais également de supporter les coûts de construction. Toutefois, le noyau central abritant les anciennes habitations n'offre pas de nouveaux espaces de construction. Le niveau de saturation de cette partie de la commune oblige les migrants à construire en périphérie, participant de fait à l'extension urbaine. L'enquête a permis d'identifier les maisons construites par les migrants internationaux dans les différents quartiers de Cayar. Les quartiers périphériques abritent principalement les résidences des migrants. Plus de la moitié (53 %) soutiennent détenir une maison à *Tenty Yoff* extension. Parmi les autres familles de migrants interrogés, 17% soutiennent avoir construit une maison à Darou Salam et 14% ont réalisé un projet immobilier au Point Rond, toujours dans la périphérie. Leur présence dans l'immobilier touche l'ensemble des zones d'extension de la ville, mais est plus accentuée dans la périphérie du quartier de *Tenty Yoff* lotie dans les années 2000. L'extension du bâti dans le secteur Sud est à corréliser avec le développement de l'émigration internationale (Ndiaye, 2017).

L'analyse diachronique des différentes séquences d'images de la carte ci-dessous montre une évolution importante des surfaces bâties du littoral de Cayar, au détriment des terres de cultures (carte 3). Dans le tableau I, les superficies des terres agricoles ont régressé au profit de l'habitat. L'espace agricole est passé de 332 hectares en 2005 à 226 hectares en 2016. De même,

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BATI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

les superficies réservées au domaine des filaos⁵ et les sols nus ont connu une forte baisse au profit de l'habitat. Ainsi, la progression de la superficie bâtie a été très importante, passant de 88 hectares en 2005 à 137 hectares en 2013 pour atteindre 226 hectares en 2016. La propension du bâti est restée assez spectaculaire durant la décennie 2005-2016. Durant la période 2013-2016, la progression de la superficie du bâti a été presque égale à l'espace habité en 2005, soit une hausse de 89 ha (tableau I). Cette situation constitue une dynamique nouvelle encourageant la promotion d'une ville densifiée et diffuse à Cayar.

Carte 3 : Évolution de l'occupation du sol de Cayar de 2005 à 2016



⁵ Le filao est une espèce de plante pouvant atteindre 35 m de haut, au feuillage persistant, au bois très dur qui s'adapte à tous types de sols et est tolérant au sel. La bande de filao forme une ceinture forestière de 400 m de large bordant la Grande Côte nord (Sénégal) et qui sert de brise vent, à fixer les dunes de sables et à sécuriser la production horticole. Elle est très présente dans le paysage de notre zone d'étude.

Tableau I : Evolution de l'occupation du sol à Cayar de 2005 à 2016

Unité d'occupation du sol	Superficie en ha (2005)	Superficie en ha (2013)	Superficie en ha (2016)
Sol nu	139	149	109
Zone de culture	332	274	227
Bâti	88	137	226
Filao	40	34	32
Total	599	594	594

Source : Données issues par traitement des images USGS, Ndiaye, 2017

CONCLUSION

Le focus sur le contexte de la migration internationale a permis de faire la lumière sur les logiques d'investissement. Cette contribution s'inscrit en droite ligne aux travaux scientifiques antérieurs qui ont porté sur l'investissement des migrants au Sénégal. Elle tente d'analyser les similitudes et les dissymétries avec les études portant sur le rôle du migrant dans les transformations socio-économiques et spatiales. Les résultats confirment que les investissements ne sont pas orientés uniquement vers les besoins primaires. Dans ses travaux, Dia (2007) présente la situation de pauvreté aiguë de la vallée du fleuve Sénégal due à la crise de l'agriculture pour justifier les flux monétaires vers les villages d'origine des migrants, soulageant les familles restées sur place. Au-delà, de la satisfaction des besoins de survie dans la zone nord, tel que démontré par ce dernier, nos résultats s'orientent sur la description du mode de vie et le dérèglement de l'organisation spatiale dans les quartiers traditionnels qui constituent le prétexte des envois d'argent destinés à la réalisation de projets immobiliers. Les conclusions de plusieurs travaux de recherche ont montré que les quartiers périphériques sont par essence le lieu de prédilection des migrants qui investissent dans le bâti à Dakar (Tall, 1994) tout comme à Cayar. Par ailleurs, les logiques d'investissement des émigrants de Dakar et de Cayar dans l'immobilier sont semblables, témoignant du besoin de loger la famille et de générer une rente locative à travers la spéculation. Si des études ont montré que les ressources issues de la migration semblent d'abord constituer une aide pour la survie quotidienne des ménages à Dakar (Diagne et Rakotoranivo 2010 ; Lessault, Beauchemin et Sakho, 2011), elles sont plutôt orientées vers l'habitat à Cayar tel que démontré dans cette étude.

L'action des émigrés de Cayar s'inscrit dans la volonté de mettre en avant leur réussite sociale matérialisée par le bien immobilier. Ces expatriés

L'INVESTISSEMENT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LE BÂTI SUR LE LITTORAL NORD : CAYAR (SÉNÉGAL)

sont considérés comme des acteurs clés dans la transformation de l'habitat en dépit de la crise économique et de la lourdeur financière de l'investissement immobilier. Nos analyses démontrent à la fois le contexte d'investissement des migrants dans l'immobilier dans la commune de Cayar et leurs implications socio-spatiales. En dehors de la production immobilière, ils participent à la transformation de l'espace urbain avec une tendance à la construction en hauteur et l'usage de matériaux de construction plus « modernes ». Cette étude montre également que le processus de production immobilière des migrants a contribué significativement à l'étalement urbain.

Il est plus que nécessaire de mieux encadrer cette volonté de ces acteurs en mettant en place un dispositif de production immobilière à l'instar des coopératives d'habitat pour une rationalisation de l'usage des terres dans une zone où l'écosystème est fragile. Par ailleurs, un cadre de concertation initié par la collectivité territoriale chargée de produire des terrains à bâtir impliquant tous les acteurs est un idéal pour mieux harmoniser les modes d'habiter voire mieux contrôler la planification spatiale.

BIBLIOGRAPHIE

BATTEGAY (A.), 1996. « Le migrant acteur, la migration comme activité » in PERALDI (M.) et PERRIN (E.) (dir.), *Réseaux productifs et territoires urbains*, Lyon, Presses Universitaires du Murail, pp. 55-70.

BOURRON (Y.), 2011. *Jamal, un migrant acteur de développement. La revanche du territoire*, Publisud, Paris, 270 p.

CASSE (L. O.), 2017. *Les filières foncières et immobilières : de la production à l'usage sur le littoral Somone-Mbour de la petite côte sénégalaise*, Thèse de doctorat unique en géographie, Dakar, Université Cheikh Anta Diop, 467 p.

DIA (H.) 2007. « Les investissements des migrants dans la vallée du fleuve Sénégal : confiance et conflits d'intérêts », in *Revue européenne des migrations internationales*, n°3, en ligne. <https://journals.openedition.org/remi/4201>

DIAGNE (A.) et RAKOTORANIVO (A.), 2010. « Les transferts des migrants sénégalais vers la région de Dakar : ampleur et déterminants », in BEAUCHEMIN (C.), KABBANJI (L.) et SCHOUMAKER (B.) (dir.), *Entre parcours de vie des migrants et attentes politiques, quel co-développement en Afrique subsaharienne ?*, INED, Paris, pp. 91-108.

DIONGUE (M.), 2014. « Périphérie urbaine et risques d'inondation à Dakar (Sénégal) : le cas de Yeumbeul Nord », in *ESO*, n°37, pp. 45-54.

NDIAYE Modou, CASSÉ Lamine Ousmane, DIOUF Babacar

FAINI (R.), 2007. « Migrations et transferts de fonds. Impact sur les pays d'origine », in *Revue d'économie du développement*, n° 2, pp. 153-182.

LESSAULT (D.), BEAUCHEMIN (C.) et SAKHO (P.), 2011. « Migration internationale et conditions d'habitat des ménages à Dakar », in *Population*, n°1, pp. 197-228.

LESSAULT (D.) et FLAHAUX (M. L.), 2013. « Regards statistiques sur l'histoire de l'émigration internationale au Sénégal », in *Revue européenne des migrations internationales*, n° 4, pp. 59-88.

MBOUP (B.), 2017. « Migration et changement social en milieu rural sénégalais: cas du Bassin arachidier et du Littoral », in *Revista Internacional de Estudios Migratorios*, Número especial, pp. 75-100.

NDIAYE (M.), 2017. *Migration internationale, redynamisation spatiale et économique dans le littoral nord. Observation à Cayar et Diender*, Thèse de doctorat unique en géographie, Dakar, Université Cheikh Anta Diop, 337 p.

NDIAYE (M.), 2010. *La réinsertion des migrants internationaux clandestins rapatriés dans la localité de Kayar*, mémoire de maîtrise en géographie, Dakar, Université Cheikh Anta Diop, 122 p.

SONKO (A. L.), 1987. *Projet de restructuration d'une zone d'habitat spontané : l'exemple de Kayar dans la communauté rurale de Diender*, Thèse de doctorat de 3e cycle, Dakar, Ecole d'architecture et d'urbanisme, 111 p.

TALL (S. M.), 1994. « Les investissements immobiliers à Dakar des émigrants sénégalais » in *Revue européenne des migrations internationales*, n°3, pp. 137-151.

TALL (S. M.), 2000. *Les investissements immobiliers à Dakar des émigrés sénégalais : émergence d'un nouvel acteur et mutations de l'espace urbain*, Thèse de doctorat en géographie, Strasbourg, Université Louis Pasteur, 581 p.

TALL (S. M.), 2009. *Investir dans la ville africaine - Les émigrés et l'habitat à Dakar*, Karthala, Paris, 286 p.

VERNIERE (M.), 1973. « Campagne, ville, bidonville, banlieue : migrations intra-urbaines vers Dagoudane Pikine, ville nouvelle de Dakar (Sénégal) » in *cahiers ORSTOM série sciences humaines*, n° 2/3, pp. 217-243.