

N°28 - Décembre 2024

Le Journal des Sciences Sociales



Revue Scientifique du



laboratoire
Ville Société Territoire
(laboVST)

Le Journal des Sciences Sociales

N°28-Décembre 2024

ISSN 2073-9303

Revue Scientifique du



Le Journal des Sciences Sociales

INDEXATIONS ET RÉFÉRENCEMENTS



TOGETHER WE REACH THE GOAL

<https://sjifactor.com/passport.php?id=23408>

Impact factor 2024 : **5.46**

Impact factor 2023 : **3.379**

auréHAL
accès aux données
de référence de HAL

<https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/114767>



<https://reseau-mirabel.info/revue/21500/Le-Journal-des-Sciences-Sociales>

Le Journal des Sciences Sociales

revueljss2@gmail.com

<https://labo-vst.org/>

LE JOURNAL DES SCIENCES SOCIALES

CONSEIL SCIENTIFIQUE

- Prof Simplicie Y. Affou, Directeur de Recherches (Institut de Géographie
Tropicale, IGT, Abidjan) Tel : Cel : (00225) 0707 70 85 57,
E-mail : syaffou@yahoo.fr ou affou@ird.ci
- Prof Alphonse Yapi-Diahou, Professeur Emérite de Géographie (Université Paris 8),
Cel : 0033668032480 ; Email : yapi_diahou@yahoo.fr
- Prof Brou Emile Koffi Professeur Titulaire de Géographie, (Université Alassane
Ouattara.), Cel.: (00225) 0103589105 ; E-mail : koffi_brou@uao.edu.ci
- Prof Roch Gnabéli Yao, Professeur Titulaire de Sociologie, (Université Félix
Houphouët Boigny) ; Cel : 07 08 18 85 96 Email roch.gnabeli@laasse-
socio.org
- Prof Jonas Guéhi. Ibo, Directeur de Recherches (Université Nangui Abrogoua),
Cel : (00225) 0505 68 48 23 E-mail : ibojonas@yahoo.fr
- Prof René Joly Assako Assako, Professeur Titulaire de Géographie, Université
Yaoundé, Cameroun ; Email rjassako@yahoo.fr
- Prof Ferdinand A. Vanga, Professeur Titulaire de Sociologie (Université Péléforo
Gon Coulibaly), Tel : (00225) 01 03 48 91 60 / 05 05 083 702
E-mail : ferdinand.vanga@upgc.edu.ci af_vanga@yahoo.fr

COMITE EDITORIAL

Directeur de Publication

Simplice Y. Affou, Directeur de Recherches (Institut de Géographie Tropicale, IGT, Abidjan) Tel: Cel: (00225) 07 07 70 85 57 E-mail : syaffou@yahoo.fr ou affou@ird.ci

Rédacteur en Chef

Alphonse Yapi-Diahou, Professeur titulaire de Géographie (Université Paris 8)
Cel : 0033668032480 ; Email : yapi_diahou@yahoo.fr

Rédacteur en Chef Adjoint

Jonas Guéhi. Ibo, Directeur de Recherches (Université Nangui Abrogoua)
Cel : (00225) 05 05 68 48 23 E-mail : ibojonas@yahoo.fr

Secrétariat du Comité de Rédaction

Assué Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara, Bouaké, (00225)0103192952, Email assueyao@yahoo.fr
Konan Kouakou Attien Jean-Michel, Maître-Assistant, Université Alassane Ouattara, Bouaké, (00225)0707117755, E-mail : attien_2@yahoo.fr
Yapi Atsé Calvin, Maître assistant, Université Alassane Ouattara, Bouaké, (00225)0707996683, E-mail : atsecalvinyapi@gmail.com
Yassi Gilbert Assi, Maître de Conférences de Géographie, Ecole Normale Supérieure d'Abidjan, Cel.: (00225) 07 75 52 62; E-mail: yassiga@gmail.com

Secrétaire aux finances

Bohoussou N'Guessan Séraphin, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire, (00225)0505483129, E-mail : bohounse@yahoo.fr

COMITE DE LECTURE

- Abdoul Azise SODORE, Maître de Conférences de Géographie/aménagement, Burkina Faso
- Adaye Akoua Assunta, Maître de Conférences de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan
- Allaba Ignace, Maître de Conférences d'études germaniques, Université Felix Houphouët Boigny, Abidjan, Côte d'Ivoire
- Assué Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire
- Bally Claude Kore, Maître de Conférences de Sociologie des organisations, université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Beka Beka Annie, Maître de Conférences de géographie, École Normale Supérieure, Gabon
- Biyogbe Pamphile, Maître de Conférences de Philosophie, Ecole Normale Supérieure, Gabon
- Bohoussou N'Guessan Séraphin, Maître de Conférences de Géographie (Université Alassane Ouattara)
- Christian Wali Wali, Maître-Assistant de Géographie, Université Omar Bongo de Libreville, Gabon
- Coulibaly Salifou, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Diarrassouba Bazoumana, Maître de Conférences de Géographie, environnementaliste, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Djah Armand Josué, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Dosso Yaya, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Eleanor FUBE MANKA'A, Maître-Assistant de Géographe, ENS/Université de Yaoundé I, géographie des aménagements ruraux
- Gokra Dja André, Maître de Conférences, Sciences du Langage et de Communication, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Hugo PILKINGTON, Maître de Conférences, Géographie de la santé, université de Paris 8, France
- Kadet G Bertin, Professeur Titulaire de Géographie, Ecole Normale Supérieure (ENS), Abidjan
- Koffi-Didia Adjoba Marthe, Maître de Conférences de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny,

Koffi Yeboue Stéphane, Maître de Conférences de Géographie, Université Peloforo Gon Coulibaly, Korhogo

Kouadio M'bra, Kouakou Dieu-Donne, Maître de Conférences de sociologie de la santé, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Kouame Konan Hyacinthe, Maître de Conférences de Géographie, Université Peloforo Gon Coulibaly, Korhogo

Kra Kouamé Antoine, Maître de Conférences d'Histoire, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Kramo Yao Valère, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Loukou Alain François, Professeur Titulaire de Géographie TIC, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

Moatila Omad Laupem, Maître-Assistant de Géographie, Université Marien Ngouabi (Brazzaville- Congo)

Ndzani Ferdinand, Maître-Assistant de Géographie, Ecole normale supérieure, université Mariën Ngouabi, République du Congo.

Ngouala Mabonzo Médard, Maître-Assistant de Géographie, Ecole normale supérieure, université Mariën Ngouabi, République du Congo.

N'guessan Adjoua Pamela, Maître-Assistant de Sociologie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Soro Debegnoun Marcelline, Maître-Assistante de Sociologie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Yao Célestin Amani Maître de Conférences de Bioanthropologie, Université Félix Houphouët Boigny, UFR SHS - ISAD

Yassi Gilbert Assi, Maître de Conférences de Géographie (Ecole Normale Supérieure Abidjan)

SOMMAIRE

		Pages
Assane DIOUCK Awa FALL Lamine O. CASSÉ	Entre effets d'intermittence du Train Express Régional et continuités écologiques pour la survie de la forêt classée de Mbao à Dakar (Sénégal)	9
Bi - Claude É. ZAN Doh N. G. NANAN Alain SISSOKO	Difficultés des conditions de travail des agents de l'arrondissement maritime de San Pedro (Côte d'Ivoire)	20
Valentin NGOUYAMSA	Dynamiques entrepreneuriales estudiantines : innovations socio-managériales dans le développement des structures « stables » des étudiants au Cameroun	32
Banto F. PEYENA Yéboué S. K. KOFFI P. J. A. KAUDJHIS	Contraintes liées à la filière manioc et vulnérabilité des femmes dans les villages de la Sous-Préfecture d'Adiaké	42
Pierre BADO Issa SORY	La coopérative d'électricité de Tialgo (Burkina Faso) à l'épreuve du terrain	58
Omer Arsène IVORA MOUANGOYE	De l'usage de la violence verbale dans la société politique athénienne (V ^E - IV ^E S. AV. J.-C.)	68
Mohamed L. NDAO	Croissance urbaine et enjeux fonciers dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga (Rufisque, Sénégal)	82
Jean-Philippe A. TANOH	« Stratégies de rénovation et représentations socio-économiques des maisons individuelles groupées en milieu périurbain à Bingerville (Est d'Abidjan – Côte d'Ivoire) »	95
MAHAMANE ABDOUL-KADER Moustapha IBRAHIM Habibou MAMAN Issoufou DAMBO Lawali	Conflits fonciers autour des parcelles agricoles de l'aménagement hydro-agricole dans la commune urbaine de Konni (Niger)	107
S. ROUAMBA A. Zefté DAO Mathieu NAMA S. Denis GUISSOU Malick ZOMA	Culture maraîchère, une pratique agroécologique dans la commune rurale de Didyr au Burkina Faso	120

Cédric B. APPENAN Yao Emile KONAN	Solidarité et Ubuntu à l'ère de la crise écologique	133
Bah KOUAKOU	Dynamique spéculative des prix de logements locatifs: analyse contextuelle du cas de la ville de Béoumi (Côte d'Ivoire)	142
Yao S. KOUADIO	Minorité démocratique et multitude chez Spinoza.	151
Nebilma P. NAGALO Fulgence T. IDANI Sidiki ZONGO	Gestion des déchets plastiques à Koudougou, une ville moyenne du Burkina Faso.	159
Gallo NIANG Mamadou THIOR Mbagnick FAYE Daouda M. DIOP	Dynamiques environnementales de 1972 à 2023 de l'espace autour du Lac Retba (Lac Rose), Dakar, Sénégal	170
Epiphane MOUVONDO	L'exploitation des voies ferrées du port commercial d'Owendo (Sud-Ouest de l'agglomération de Libreville)	185
DANGOURA M. KEBE El hadji A. K. FALL Niang A. CISSE Idrissa DIOUF Khadi GOMIS J. Samba SYLLA Matar NDIAYE Bandiougou	Analyse de la dynamique de l'occupation du sol de la grande Niaye de Pikine (Dakar) en milieu urbain de 1984 à 2021	196
Kouassi C. MAFOU Seïdou COULIBALY B.Elisée NEMAHION	Migration de travail et conflits fonciers dans la sous-préfecture de Guiglo	217
Zénabou Diarra	Matériaux de récupération sur les dépôts de transit à Bamako (Mali) : subsistance et risques	229
Françoise VALEA A. SAWADOGO L. OUEDRAOGO	Savoirs locaux de prévision climatiques et dynamique spatio-temporelle des pratiques agricoles dans la commune rurale de Boussouma (Burkina Faso)	244
Pape THIAW Cheikh A.T. FAYE Seydou A. SOW Amadou Abou SY Boubou A. SY	Analyse des trames sédimentaires des différentes toposéquences des Niayes du littoral de Niayam-Potou	257

Benoit B.ASSAMBA	La problématique de la conversion catégorielle chez Kwame Nkrumah dans le <i>consciencisme</i> (1969 - 1976)	271
Cheikh NDIAYE Sidia D. BADIANE Thierno Bachir SY Mamoudou DEME Malick DIOUF	«Défis d'une cohabitation entre la pêche artisanale et l'exploitation gazière dans la zone de la langue de Barbarie (Saint-Louis, Sénégal) »	289
Halizata SANA	Communication et résilience des communautés au Burkina Faso à travers la valorisation des <i>NUS</i>	302
AMAFFE R. Gédéon KOUAKOU A. M-F CISSÉ Kané V.	Impacts socio-économiques du palais des sports de Treichville dans le district autonome d'Abidjan (Côte d'Ivoire)	312
Sindou A. KAMAGATÉ	Perception de la variabilité pluviométrique par les cotonculteurs dans la sous-préfecture de Lataha au nord de la Côte d'Ivoire de 1991 à 2020	323
A D MASSOUMOU- KOUKA S. Franck. L. BAKANAHONDA Patrice MOUNDZA	Etat des lieux de l'insalubrité et organisation de la gestion des déchets par les ménages dans l'arrondissement 6 Ngoyo à Pointe-Noire (République du Congo)	337
Koffi René DONGO Kouadio Joseph KRA Abalé M. ZEDOU Amissa A. ADIMA	Impacts environnementaux du maraîchage urbain dans le district de Yamoussoukro (Côte d'Ivoire)	347
ASSUE Yao J-Aimé DOSSO Adam's L.	Les filets sociaux du gouvernement et l'amélioration des conditions de vie des populations bénéficiaires dans la région du Worodougou (Nord-Ouest de la Côte d'Ivoire)	359
Madiop YADE Abdoulaye FATY Pierre C. SAMBOU Waly FAYE	Eau et agriculture périurbaines dans le contexte des infrastructures socio-économiques : Exemple du bassin versant de Diamniadio (Dakar, Sénégal)	378

Croissance urbaine et enjeux fonciers dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga (Rufisque, Sénégal)

Urban growth and land tenure issues in the commune of Tivaouane Peulh Niaga (Rufisque, Senegal)

Mohamed Lamine NDAO

Maître de conférences titulaire, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, l'École Supérieure d'Economie Appliquée de mohamedlamine.ndao@ucad.edu.sn

Résumé : Dans la région de Dakar les problèmes d'accès à la propriété et de contrôle du foncier se posent avec acuité incitant les populations à s'installer de plus en plus vers la périphérie. C'est ce qui justifie cette étude qui a pour objectif d'analyser les enjeux fonciers liés à la croissance urbaine dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga. Une méthode axée sur un choix raisonné a été adoptée. C'est ainsi que nous avons enquêté 271 chefs de concessions répartis dans six quartiers de la commune. La croissance démographique peut être imputable à l'installation progressive de couches de populations enregistrées ces dernières années. Entre 1988 et 2023, la population de la commune est passée de 3 985 à 152 043 habitants. Les résultats ont permis de voir qu'entre 1983 à 2021, la surface du bâti a connu une évolution annuelle de 45 ha. Cette croissance urbaine s'explique d'abord par les disponibilités foncières mais aussi l'accessibilité facilitée par le prolongement de la VDN 3. En effet, plus de 25% des interrogés se sont installés dans la commune après le prolongement de la VDN et 68% affirment avoir plus de facilité à se déplacer. Des installations qui s'accompagnent d'une extension progressive du bâti sont un facteur de la régression des zones de culture au profit des lotissements à usage d'habitations d'après 58% des enquêtés.

Mots clés : Urbanisation, étalement urbain, enjeux spatiaux-économiques, foncier, Tivaouane Peulh Niaga

Abstract : In the Dakar region, the problems of access to property and control over land are acute, encouraging people to settle increasingly on the outskirts. This is the rationale behind this study, which aims to analyse the land issues associated with urban growth in the commune of Tivaouane Peulh Niaga. A method based on reasoned choice was adopted. We surveyed 271 heads of concessions in six districts of the commune. Demographic growth can be attributed to the gradual arrival of new population groups in recent years. Between 1988 and 2023, the commune's population rose from 3985 to 152043. The results show that between 1983 and 2021, the built-up area grew by 45 ha per year. This urban growth can be explained primarily by the availability of land, but also by the accessibility facilitated by the extension of the VDN 3. More than 25% of those questioned had moved to the municipality after the VDN extension, and 68% said they found it easier to get around. According to 58% of respondents, these settlements, which are accompanied by a gradual expansion of the built-up area, are a factor in the decline of cultivated areas in favour of housing estates.

Key Words: Urbanisation, urban spread, spatial and economic issues, land, Tivaouane Peulh Niaga

Introduction

L'urbanisation reste incontestablement l'un des phénomènes les plus remarquables qui ont affecté l'humanité durant ces dernières décennies. Cette extension rapide des villes a suscité de vives interrogations du fait des mutations qu'elle engendre. Les citadins représenteront près de 70% de la population mondiale en 2050 avec 90% de cette augmentation concentrée en Asie et en Afrique (M. TOURE, 2017, p. 4). En effet, « la dynamique démographique et l'urbanisation s'inscrivent parmi les principales transformations de l'Afrique de l'Ouest à venir. Entre 2015 et 2040, la population de l'Afrique de l'Ouest va doubler et les villes absorberont l'essentiel de cette croissance démographique » (M. L. NDAO, 2023, p. 150). De plus en plus, on assiste à un étalement progressif des villes vers leurs périphéries. En Afrique subsaharienne, les villes sont caractérisées pour la majorité au niveau de la

structuration du bâti par l'habitat individuel, cette forme d'habitat ainsi que l'amélioration des conditions de transport favorisent de manière conséquente l'extension périphérique (C. A. L. NGOM, 2013, p. 3). Le Sénégal à l'instar des autres pays africains n'échappe pas à ce phénomène.

La population urbaine du pays s'accroît rapidement. Pour la période 2013-2023 le taux se situe à 4,9% (ANSD, 2023, p. 42). En effet, le taux d'urbanisation a connu une croissance régulière passant de 34,0% en 1976, 39,0% en 1988, 40,2% en 2002, 45,2 en 2013 et 54,7% en 2023. (ANSD, 2023, p. 8). Cette urbanisation galopante a contribué à des problèmes d'accès aux équipements, au transport, à l'emploi et surtout à l'habitat. Les populations vont pour la plupart, occuper des zones non aménagées, développant ainsi la croissance urbaine de façon galopante et anarchique.

Située à l'extrême ouest de la presqu'île du Cap-Vert, au bord de l'océan atlantique, Dakar est la capitale politique, économique et culturelle du Sénégal. Au cours des années, sa croissance démographique est significative avec 26% de la population du pays sur 0,28% du territoire national (Ministère du Renouveau Urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie, 2016 p. 10). Aucune ville de l'intérieur n'est en mesure de la concurrencer, ni au niveau de la démographie, ni à celui des services publics, des équipements, de l'emploi, et des activités. « La région de Dakar regroupe plus de 46% des fonctionnaires sénégalais, 97% des salariés du commerce et des transports, 96% des employés de banques, 95% des entreprises industrielles et commerciales et 87% des emplois permanents » (Ministère du Renouveau Urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie, 2016 p. 10). Sa croissance démographique et l'épuisement de ses réserves foncières poussent de plus en plus de citoyens à s'installer dans la périphérie dakaroise où les conditions de vie sont plus faciles et le foncier plus accessible. L'amélioration des infrastructures routières avec le prolongement de la Voie de Dégagement Nord (VDN) et la création des pôles urbains de Lac Rose et de Diamniadio ont facilité la proximité et l'attractivité de communes périphériques comme Tivaoune Peulh Niaga.

Cette commune située à une trentaine de kilomètres du centre-ville de Dakar, couvre une superficie de 80 Km² (A. Niang, 2016, p. 34). Elle est limitée à l'Est par la commune de Bambilor, à l'Ouest par le département de Keur Massar, au Nord par l'océan atlantique et au Sud par la commune de Jaxaay-parcelles-Assainies et Sangalkam (figure 1). Elle constitue aujourd'hui une zone attractive par son accessibilité favorisant ainsi de grands projets immobiliers comme l'implantation de la cité APIX. Par ailleurs, cette poussée démographique pose le problème de l'accès et du contrôle du foncier dans les zones périphériques dans un contexte où chaque personne veut bénéficier d'un logement décent et à la portée de ses moyens financiers. L'accès à la propriété locative à Dakar devient de plus en plus difficile puisque entre 1994 et 2014, les loyers ont augmenté de 256% dans la région de Dakar (Le monde Afrique, 2023, p. 3). Ainsi, la périphérie constitue la seule alternative pour ceux qui veulent avoir une propriété dans les agglomérations de la capitale sénégalaise.

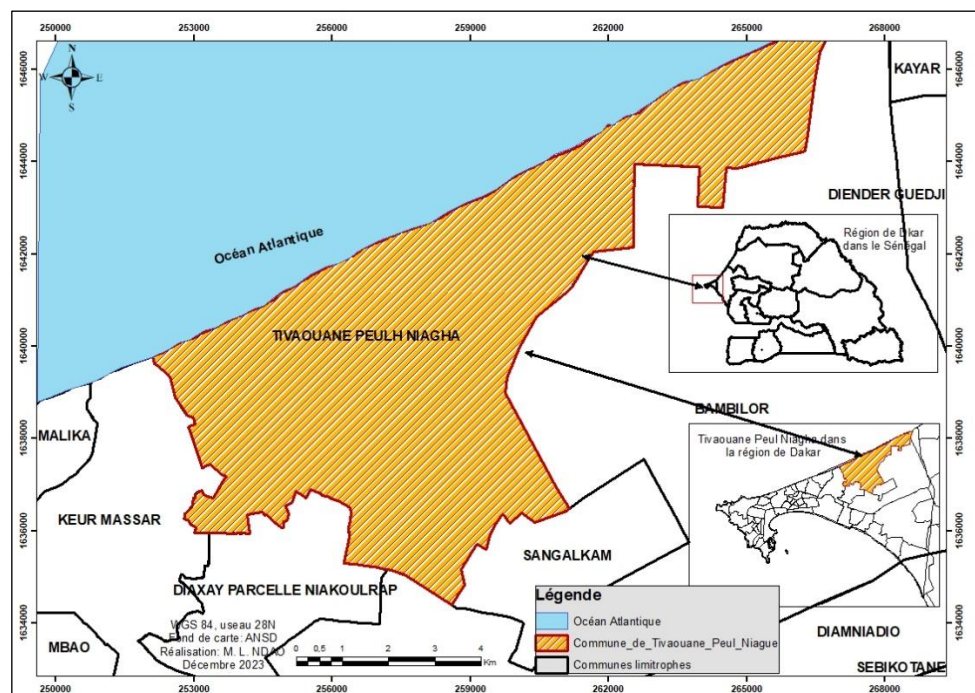


Figure 1 : Carte de localisation de la commune de Tivaouane Peulh Niaga
Source : Données ANSD, réalisation M. L. NDAO, 2023

Cet article s'articule autour de trois parties : méthodologie, résultats et discussion.

1. Méthodologie

La méthodologie adoptée comprend deux phases : enquêtes de terrain, la conception et le traitement des travaux cartographiques.

Les travaux de terrain ont consisté à recueillir des données quantitatives et qualitatives à travers des guides d'entretien administrés à des personnes ressources et un questionnaire administré aux chefs de concession.

L'utilisation des images satellitaires Landsat 4-5 TM et Landsat 7 ETM + obtenues à partir du site United States Geological Survey a permis de cartographier la dynamique du bâti dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga. Les vecteurs issus de l'interprétation sont combinés deux à deux pour obtenir une classification croisée et une matrice des changements.

1.1. Outils de collecte de données

Un questionnaire et des guides d'entretien ont été administrés aux cibles constitués de chefs de concessions, des autorités municipales et administratives, des chefs de quartiers et d'autres personnes ressources pour collecter des données qualitative et quantitative dans la commune.

➤ Le questionnaire

Le questionnaire administré aux chefs de concessions a permis entre autres l'identification des catégories sociales, les prix des terrains et les zones de départ des enquêtés dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga.

➤ L'interview semi structuré

Il est fait sur la base de guides d'entretien destinés aux personnes ressources. Les thèmes concernent l'accès au foncier, les types de conflits fonciers, l'évolution démographiques, les stratégies d'aménagement entre autres. Ces guides sont destinés aux différentes personnes ressources notamment les autorités municipales, le sous-préfet, les chefs de village et les promoteurs immobiliers.

1.2. Echantillonnage

La méthode du choix raisonné a été adoptée pour la sélection des quartiers. D'après le recensement de 2023, la commune de Tivaouane peulh Niaga compte 106 quartiers et hameaux et 17458 concessions (ANSD, 2023). L'échantillonnage a été fait sur la base des 9 premiers quartiers. En effet a moment des enquêtes les résultats du recensement de la population de 2023 n'étaient pas disponibles et la commune était divisé en 9 quartiers. Six

quartiers ont été choisis dans le cadre de cette étude. En effet, les quartiers de Tivaouane peulh, Niaga Ouolof, Niaga Peulh et de Bénoba sont les premiers foyers d'installation des populations dans la zone. Ils sont très peuplés (tableau 1). Les quartiers de Safco III, Darou Salam II ont été aussi choisis. Ce choix a été motivé par le fait que ces deux quartiers ont abrité les premiers projets immobiliers de la zone et ainsi représentent une certaine modernité par rapport aux premiers quartiers qui ont un caractère plus traditionnel.

Tableau 1 : Population des quartiers choisis

Quartiers	Populations
Tivaouane peulh	21726
Niaga Ouolof	11552
Benoba	2915
Cité Safco III	1355
Darou Salam II	1098
Daraou Salam I	1022
Niaga Peulh	838
Deny Guedj Nord	444
Niacoulrap Extension	174
Total	41123

Source: ANSD , 2013

Trente pour cent des concessions ont été choisies pour le questionnaire (tableau 2).

Le choix des concessions a été fait au hasard.

Tableau 2 : Taille de l'échantillon selon les quartiers choisis

Quartiers	Nombre de concession	Pourcentage appliquée	Taille de l'échantillon par concession
Tivaouane peulh	2 501	10%	250
Niaga Ouolof	1 088	10%	108
Benoba	434	10%	43
Safco III	187	10%	19
Darou Salam II	178	10%	18
Niaga peulh	118	10%	12
Total	4 506		450

Source : ANSD, 2023

1.3. Traitement des données

La méthode multivariée a été utilisée pour l'analyse et l'interprétation des données collectées. Des logiciels tels qu'Excel, Word, Sphinx et SPSS, Sphinx, ont permis le traitement des données. Le traitement des images est effectué à l'aide du logiciel ArcGIS 10.8 à travers des outils de géotraitement de la boîte d'outils ArcToolbox. Il s'agit notamment de l'algorithme « Raster Calculator » pour faire le calcul des indices tels que l'indice d'eau par différence normalisée (NDWI), l'indice de brillance, l'indice de végétation ajusté au sol (SAVI), l'indice de végétation par différence normalisée (NDVI). L'algorithme « image classification » a été utilisé pour déterminer les unités d'occupation du sol afin de définir et de quantifier les mutations que ces dernières ont subi entre 2004 et 2021. En plus de cela, nous avons évalué la classification en calculant deux indices : la précision globale et le coefficient de Kappa.

2. Résultats

Les résultats ont permis de voir l'augmentation très rapide de la population, les différentes raisons de la croissance urbaine et les différents enjeux fonciers.

2.1. Population à croissance rapide et inégalement répartie dans la commune

La poussée démographique de Dakar s'est pendant longtemps effectuée dans sa partie ouest avant de s'étendre vers Pikine et enfin vers l'est dans les départements de Rufisque et de Keur Massar.

La commune de Tivaouane Peulh Niagua qui, pendant longtemps abritait une population rurale avec comme principales activités l'agriculture et l'élevage, connaît depuis quelques années, une croissance démographique porteuse d'une dynamique spatiale. Entre 1988 et 2023, la population de la commune est passée de 3 985 à 152 043 habitants (figure 2). Jusqu'aux années 2000, la population de la commune n'était pas si importante, les terres étaient destinées en grande partie à l'agriculture et à l'élevage. C'est après l'année 2002 que la commune commence à enregistrer une augmentation significative de sa population correspondant à l'arrivée de migrants venant de la banlieue proche. En effet, 65% des enquêtés résidaient dans les départements de Pikine, Guédiawaye et Keur Massar.

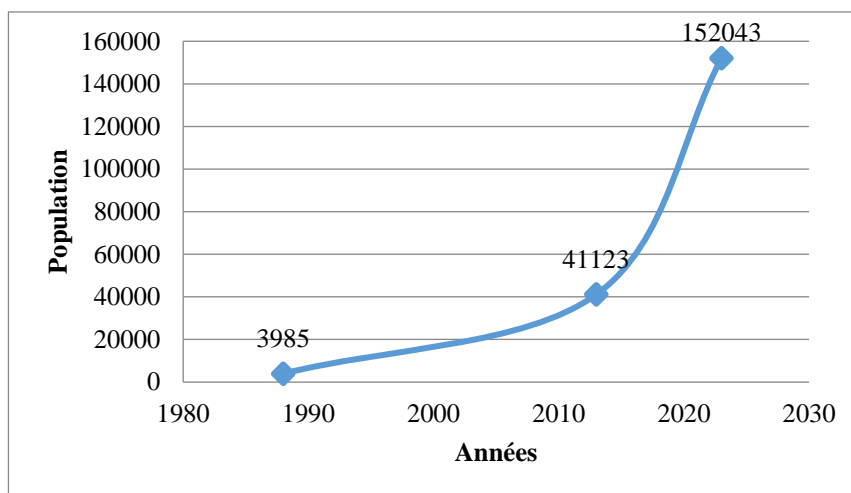


Figure 2 : l'évolution de la population de 1988 à 2023
Données : ANSD, réalisation M. L. NDAO, 2023

Le nombre de quartiers et hameaux est aussi passé de 12 à 106 entre 2013 et 2023 (ANSD, 2023). La multiplication des quartiers s'explique par le fait que par la création de nouveaux quartiers comme Wakhal Diame TP mais surtout l'éclatement des quartiers traditionnels comme Tivaouane Peulh. L'éclatement de ce qui a donné naissance aux quartiers de Apix, Namora, Ipress, Socabeg, Tivaouane Peulh Baol, Tivaouane Peulh Santa Yallaa, Tivaouane Peulh Sam Sam, Tivaouane Peulh Dadal Ka, Tivaouane Peulh Medina, Tivaouane Peulh Diawrigne, Tivaouane Peulh Dianatou, Tivaouane Peulh, Tivaouane Peulh Khar Yalla, Tivaouane Peulh Alpha Thiombane, Tivaouane Peulh Diawara, Tivaouane Peulh Singane Fall. Ces quartiers regroupent plus de 54% de la population communale. En effet, le quartier de Tivaouane peulh constitue le premier foyer de peuplement de la commune et reste la première zone de convoitise des projets immobiliers.

Les quartiers de Niaga Ouolof, Niaga Peulh et Safco III constituent une zone moyennement peuplée avec une population de 9042 habitants (ANSD, 2023) soit 5,94% de la population de la commune. Les quartiers de Benoba et Darou Salam II constituent les espaces faiblement peuplés. Ces derniers regroupent respectivement 1,17%, et 0,65% soit un total de 1,82% de la population (ANSD, 2023). Ils constituent les zones d'extension. La tendance à l'urbanisation est favorable vers ces quartiers où il y a plus d'espace. En effet, l'un des aspects fondamentaux de la migration vers la périphérie est la volonté de pouvoir acquérir des maisons notamment pour les familles à revenus modestes. Ainsi nous avons plus de propriétaires dans la zone que de locataires.

2.2. Facteurs de la croissance urbaine diversifiée

Soixante-sept pour cent (67%) des chefs de concessions enquêtés ne sont pas originaires de la commune. La migration a joué un rôle majeur dans la croissance urbaine de la commune. L'impact du flux de migration interne sur le peuplement se lit notamment par la tendance des populations à quitter la zone de Dakar et sa banlieue pour Tivaouane Peulh Niaga. La disponibilité foncière et l'accessibilité sont des facteurs explicatifs de l'afflux massif de migrants dans la commune. La saturation du centre-ville dakarais et de sa banlieue a favorisé la migration des populations vers les zones périphériques, facilitée par un réseau de voirie.

L'accessibilité est le premier facteur qui a motivé les migrants à s'installer dans la commune comme le montre le tableau 3.

Tableau 3 : Les motifs d'installation des interrogés dans la commune

Motivations	Fréquences
Accessibilité	34%
Quiétude du milieu	23%
Disponibilité foncière	27%
Raisons familiales	9%
Relogement	7%

Source : enquêtes terrain, 2022

On constate que pour plusieurs chefs de ménages, la disponibilité de logements, le calme et l'accessibilité constituent les principales raisons qui ont motivé leurs installations dans la commune d'où la nécessité de faire une analyse de ces facteurs. 7% des enquêtés ont bénéficié d'un relogement dans la commune et 9% ce sont installés dans la commune pour des raisons familiales.

2.2.1. Disponibilités foncières dans la commune

L'une des raisons apparente de l'installation progressive des populations dans la commune est que Tivaouane Peulh Niaga dispose encore de réserves foncières à l'heure ou le centre-ville dakarais et même les zones périphériques comme Pikine, Guédiawaye ont presque épuisé les leurs. L'accessibilité et la modicité des prix du foncier ont facilité la migration des populations dans la commune. Le développement des zones périphériques comme Tivaouane Peulh Niaga entre dans une politique volontariste de planification de l'agglomération urbaine de Dakar. Cette volonté est animée par le désir de contrôler la croissance de la capitale tout en réorientant les afflux de migrants vers les zones périphériques. Ces zones ont longtemps constitué des espaces ruraux peu connus et avec des réverses foncières disponibles.

Avec la croissance urbaine progressive, les pouvoirs publics ont joué un rôle précurseur dans la dynamique spatiale et démographique de Tivaouane Peulh Niaga par le financement de projets immobiliers qui offrent des logements à moindre coût. À partir des années 2000, la commune a connu une accélération fulgurante des installations des flux de population avec notamment l'arrivée de projets immobiliers publics ou privées. Ainsi, nous notons l'établissement des toutes premières cités de Safco et Ucad II qui enregistrent actuellement près d'une cinquantaine de projets immobiliers qui s'étendent sur des hectares. Le tableau 4 donne quelques projets immobiliers publics et privés réalisés dans la commune.

Tableau 4 : Quelques projets immobiliers à Tivaouane peulh Niaga

Projets immobiliers	Superficie	Titre foncier
Global village	437 ha	Non obtenu
Recasés de l'autoroute	165 ha	Non obtenu
Groupe Namora	118 ha	Non obtenu
Soucabeg	209 ha 67a 35 ca	Non obtenu
Cité Darou Salam	80 ha	TF 1139/R
Groupe Nabi	55 ha	TF 3629/R
Cité Safco	10 ha	TF 2088/R
Une partie du projet Jaxaay	77 ha	Non obtenu
Coséprime	5 ha	Non obtenu

Source : le Plan tyrkam model 1

En outre, la commune enregistre d'autres projets immobiliers à savoir le projet de la coopérative d'habitat des cas sociaux de Mbaou sur 11 ha que l'on retrouve dans le tableau 5.

Tableau 5 : Quelques projets immobiliers à Tivaouane Peulh Niaga (bis)

Projets immobiliers	Superficie	Titre foncier
Recasements des victimes de démolitions pour cause d'utilité publique	20 ha	TF 3435/R
Institut Mozdahir	48 ha	TF 6814/R
Coopérative des cas sociaux de Mbaou	11 ha	TF 6500/R

Source : Cadastre de Rufisque, 2022

La réalisation des projets immobiliers dans la commune constitue une raison apparente qui a favorisé l'afflux de migrants venant notamment du centre-ville dakarois et de sa banlieue. L'attractivité de la zone de Tivaouane Peulh Niaga est comme pour la plupart des zones périphériques imputables au prix du foncier. La flambée des prix du foncier dans les années 1990-2000 et la saturation foncière dans le centre-ville dakarois ont favorisé l'installation des personnes à revenus moyens ou faibles dans la proche banlieue et dans les zones périphériques. Les enquêtes montrent que les chefs de concessions ont déboursé une somme comprise entre 2 500 000 et 15 000 000 FCFA pour une parcelle de 150 m². Ainsi, 76% des chefs de concessions interrogées affirment être propriétaires de leurs habitations contre 24% qui sont des locataires. Une enquête auprès de ces derniers a permis de constater que près de 67% des locataires jugent le coût de la location très abordable avec des appartements à moins de 150 000 f/mois.

Les locataires sont plus concentrés dans les quartiers de Tivaouane Peulh, de Safco et de Darou Salam. Ces quartiers ont l'avantage d'être plus accessibles et ont un caractère plus moderne.

2.2.2. Accessibilité facilitée par les infrastructures routières

La croissance des zones périphériques reste largement tributaire au progrès des transports. Ainsi, la création de voies rapides ou d'échangeurs ouvre potentiellement de nouveaux terrains à l'urbanisation. Cette situation se vérifie largement dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga où le prolongement de la VDN 3 favorise son accessibilité. En effet, l'aménagement de la VDN sur deux fois deux voies s'inscrit dans le cadre de la politique de décongestion de la ville de Dakar à travers l'amélioration des conditions de déplacement et la réduction des coûts de transports. La construction des sections 2 et 3 sur un tracé de 38Km a permis le désenclavement et l'accessibilité des zones périphériques qu'elle traverse en permettant l'accroissement de la fluidité, la réduction des longs trajets et les embouteillages. C'est une forme de jonction rapide entre le département de Dakar et les autres départements de la région et facilite ainsi les mouvements pendulaires.

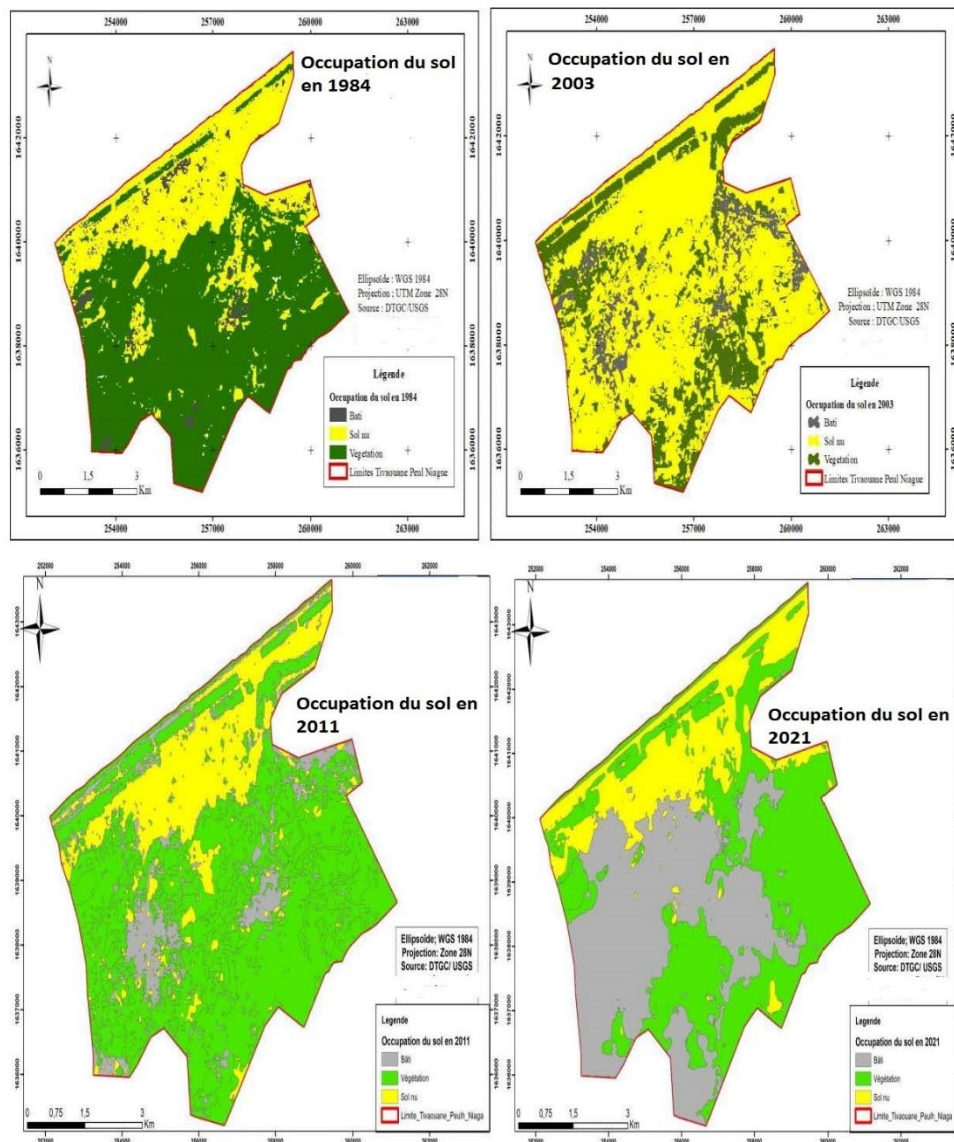
2.2.3. Un endroit calme avec un bon cadre de vie agréable

L'attractivité de la commune s'explique également par le fait qu'on trouve de plus en plus des cités calmes avec un bon cadre de vie. 23% des enquêtés ont choisi cette commune à cause de sa quiétude. En effet, les nombreux projets immobiliers ont permis le développement de plusieurs cités comme SAFCO, NAMORA, SOCABEG, Almadies 3. En effet, ce sont des lotissements autorisés qui respectent les normes urbanistiques avec l'accès aux infrastructures équipements et services sociaux de base. D'ailleurs la commune habrite la cité APIX qui est l'une des meilleures cités en terme d'aménagement au Sénégal.

2.3. Evolution rapide du bâti dans la commune

L'analyse de la dynamique spatiale dans la commune de Tivaouane Peulh Niaga est marquée par une évolution dans le temps et dans l'espace. Le rythme de peuplement dans la commune qui était imputable à la croissance démographique, va connaître une évolution à partir des années 1980 avec notamment les populations affectées par la grande sécheresse qui ont bénéficié d'attributions de parcelles gratuites. La figure 3 montre l'évolution du bâti dans la commune de 1984 à 2021.

Nous pouvons noter une évolution nette et progressive du bâti dans la commune au détriment des espaces naturels et zones de cultures. A partir des années 2000 le bâti commence à se développer de façon significative. Ce phénomène s'est intensifié durant les années 2020 où on note une diminution nette des espaces nus dans la commune et une densification des habitations jusque dans les zones naturelles. De 1983 à 2021, le traitement des images montre que la surface du bâti est passée de près de 46 ha à un peu plus de 1 728 ha soit une évolution annuelle de 45 ha. Cette forte évolution s'explique par le fait que les terrains qui coûtent entre 5 et 15 millions sont moins chers comparés aux prix à Guédiawaye et à Pikine (10 à 30 millions).



Données: DTGC/USGS
Réalisation: M.L. NDAO, 2023

Figure 3 : l'occupation du sol de la commune de Tivaouane Peulh Niaga de 1984 à 2021

2.4 Enjeux de la croissance urbaine à Tivaouane peulh Niaga

La croissance urbaine n'est pas sans conséquence sur l'organisation spatiale de la commune de Tivaouane Peulh Niaga. En effet, les multiples sollicitations d'une ville en pleine expansion font de l'espace un enjeu de taille. Ainsi progressivement, on assiste à des mutations socio-économiques importantes.

2.4.1. Enjeux économiques : disparition des terres agricoles

Au plan économique, l'un des enjeux les plus visibles de la croissance urbaine à Tivaouane Peulh Niaga reste la régression des zones de culture au profit de l'habitat (figure 3). La commune de Tivaouane Peulh Niaga a toujours été une zone où l'agriculture était la principale activité économique. Cela est dû principalement à son rattachement à la zone des Niayes avec des caractéristiques physiques très favorables à la pratique de l'agriculture. La conversion des terres de cultures en zones d'habitation a privé une grande partie de la population de sources de revenus. Au fil des années, on assiste à la disparition progressive des zones de culture qui ont perdu près de 1200 ha entre 1983 à 2021.

L'agriculture sous pluie a presque disparue dans la zone. Les rares agriculteurs font du maraichage dans des zones dépressionnaires. Les résultats des enquêtes montrent que 19,52% des interrogés pratiquent actuellement l'activité agricole parmi lesquels dominent les étrangers. Selon le CADL, « l'activité agricole est aux mains de Guinéens » devant le retrait progressif des autochtones. L'agriculture est fortement impactée aujourd'hui par l'extension du bâti. La vente des terres pour des lotissements à usage d'habitat est de plus en plus visible.

2.4.2. Enjeux socio-spatiaux

La forte convoitise foncière dans la zone tend à rendre le foncier inaccessible pour les autochtones notamment pour les jeunes couples qui n'ont pas les moyens de se procurer une parcelle à 5 millions au minimum. Ainsi, la spéculation foncière favorise l'accès sélectif au droit de propriété. Soixante-sept pour cent (67%) des chefs de concession sont des allochtones. A Tivaouane Peulh Niaga, il est fréquent de voir dans une concession, plusieurs ménages. Les hommes qui prennent des épouses s'installent généralement dans la concession avec leurs femmes. Ce cas de figure est visible à Niaga. On n'y trouve des concessions de plus en plus peuplées (en moyenne 13 personnes par concession). Cette situation est différente dans les villages de Tivaouane Peulh et de Benoba. En effet, dans ces deux localités, les propriétaires coutumiers ont de grands terrains qu'ils lèguent souvent à leurs enfants.

Ces nombreux enjeux ont provoqué de multiples conflits fonciers.

2.5.3. Multiplication des conflits fonciers

Les disponibilités foncières font que la commune de Tivaouane Peulh Niaga est devenue en peu de temps la destination privilégiée des projets immobiliers publics et privés (tableaux 4 et 5). Il en découle une forte pression foncière dont l'une des conséquences majeures, au-delà du problème d'aménagement de l'espace communal, est une situation foncière très conflictuelle. Les conflits fonciers restent de plus en plus visibles dans la localité. Les causes de ces conflits sont diverses, liées aux expropriations pour cause d'utilité publique, aux agissements illégaux des populations et de certains promoteurs immobiliers.

• Conflits liés aux expropriations pour cause d'utilité publique

Dans la commune, les titres fonciers sont presque situés au bord de la route des Niayes et en dehors de ces terres toutes les autres relèvent du domaine national. Les terres du domaine national peuvent être immatriculées au nom de l'Etat et en cas de besoin affectées pour un projet d'équipement collectif. C'est le cas notamment au Lac Rose où les terres sont immatriculées au nom de l'Etat pour cause d'utilité publique avec l'érection du pôle urbain par le décret n°2016-764 du 10 juin 2016. Cette immatriculation a créé une situation conflictuelle avec les populations locales qui s'opposent à la mise en place du projet.

Les expropriations pour cause d'utilité publique posent un véritable problème lié notamment à l'indemnisation des impactés de ses projets. Dans le quartier de Tivaouane Peulh, le prolongement du tracé de la VDN 3 a créé un conflit foncier entre les populations et les autorités. En effet depuis l'achèvement du projet, les populations tardent à être recasées. La construction du tracé de la VDN 3 avait nécessité le délogement de nombreuses concessions situées entre les communes de Guédiawaye, Malika et Tivaouane Peulh. Ainsi d'après le collectif des impactés, 1 796 ménages ont perdu leurs habitations et attendent d'être indemnisés.

Les impactés à travers leur collectif mènent le combat depuis 2016 pour leur indemnisation et dénoncent des lenteurs administratives. Ainsi, ce sont des centaines de familles à Tivaouane Peulh, qui sont expropriées et attendent d'être recasées. Aujourd'hui, plusieurs familles impactées se sont installées anarchiquement sur de nombreux sites à Tivaouane Peulh mais aussi dans la bande des filaos.

• Conflits liés aux agissements illégaux de certains acteurs

La nature des conflits relève plus des pratiques douteuses de certains promoteurs ou courtiers. Ainsi, pour les chefs de concessions interrogés, la plupart des conflits qu'ils rencontrent sont liés à des empiètements de parcelles, la vente d'un terrain à plusieurs personnes, de morcellement illégal et de délivrance de faux titres de propriété.

• Cas d'empiètements de parcelles

Les empiètements de parcelles représentent 41% des problèmes fonciers que rencontrent les concessions. Ce sont les difficultés liées à la délimitation des concessions. Ce genre de litige apparaît quand le promoteur empiète sur un terrain déjà vendu pour compléter la dimension de la parcelle en vente. Il arrive des cas où c'est l'acquéreur qui empiète sur la parcelle

d'autrui dans le souci d'avoir une plus grande maison. Ces différents problèmes sont réglés selon les délégués de quartier au niveau de la Direction de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol (DSCOS) ou au niveau du tribunal.

• **Délivrance de faux papiers**

Trente-huit pour cent (38%) des chefs de concession à Tivaouane Peulh Niaga dénoncent l'attitude de certaines personnes qui présentent de faux papiers et estiment être propriétaires de terrains qui ont déjà été affectés. En effet, de nombreux conflits ont éclaté à cause de ce phénomène notamment à la cité APIX. Des titres de propriété sont délivrés sur les lotissements qui ne sont pas autorisés par les autorités compétentes ou ce sont des affectations sur des terrains qui ont déjà des titres fonciers.

• **Vente d'un même terrain à plusieurs personnes**

Les ventes de parcelles appartenant à autrui constituent 21% des cas de problèmes fonciers selon les enquêtés. Ces cas sont constatés dans de nombreux quartiers de Niaga et de Benoba où certaines personnes peuvent vendre un terrain à plusieurs acquéreurs. En effet, la forte convoitise entraîne souvent des offres significatives de la part des acquéreurs ce qui poussent certains à revendre un même terrain. Généralement le premier acheteur refuse de reprendre son argent. Ce sont des conflits qui sont couramment réglés au niveau du tribunal ou à la DSCOS. Les doubles attributions sont également très nombre dans les lotissements administratifs effectués par les autorités municipales.

• **Conflits opposant promoteurs immobiliers et populations**

La multiplication des projets immobiliers à Tivaouane Peulh Niaga a créé un climat de méfiance. Les populations se sentent dépossédées de leurs terres. Les habitants réclament des droits coutumiers alors que la plupart de ces sociétés immobilières disposent de titres fonciers. C'est le cas du conflit qui a opposé des habitants de Tivaouane Peulh à la SIPRES sur le site de Namora. Les populations reprochent à la SIPRES de vouloir occuper 100 ha dans des conditions illégales alors que la SIPRES se réclame comme propriétaire légitime de terres.

La création des cités est perçue comme une spoliation par les autochtones et particulièrement les agriculteurs. Ainsi, de nombreux collectifs tels que le Collectif des Attributaires de Terrains à Tivaouane Peulh (CAPT), le Collectif Aar Sunu Gokh (CASG), le comité Inter-ilots de la Cité APIX ont vu le jour dans le but de défendre leurs localités contre toutes pratiques de spoliations. Plusieurs litiges ont éclaté entraînant de nombreuses démolitions et sommations d'arrêt de travaux de la part de la DSCOS.

3. Discussion

Les résultats de cette étude montrent que plusieurs facteurs expliquent la croissance démographique rapide dans la commune. Ces facteurs sont entre autres, l'accessibilité grave l'aménagement de la VDN, les disponibilités foncières mais aussi les prix abordables du foncier et de la location. En effet, plus de 25% des interrogés se sont installés dans la commune après le prolongement de la VDN et 68% affirment avoir plus de facilité à se déplacer. Les disponibilités foncières expliquent l'arrivée progressive des promoteurs immobiliers dans la zone. Par ailleurs, cette attractivité de Tivaouane Peulh Niaga a un impact considérable sur les activités agricoles comme soutient 58% des enquêtés.

L'extension du bâti dans la commune a favorisé une artificialisation des terres. Ainsi de nombreuses zones naturelles ou destinées aux activités agricoles sont transformées en zone d'habitation. 58% des interrogées affirment que les activités agricoles ont diminué considérablement avec l'extension du bâti affectant considérablement ce secteur d'activité qui constituait la principale source de revenus pour les habitants de la commune.

L'urbanisation rapide a des impacts sur la croissance économique et la configuration des territoires. En effet, les campagnes se vident des populations les plus actives et cela entraîne des répercussions sur le bon fonctionnement des activités du secteur primaire. En outre, les néocitadins vont pour la plupart, investir des portions non aménagées, non urbanisées, développant ainsi la croissance urbaine de façon galopante et anarchique. Ce que confirme le rapport (ONU-Habitat, 2017, p. 15) qui souligne qu' en Afrique, dans la plupart des cas, la croissance urbaine et l'urbanisation n'ont pas été planifiées et ont été mal gérées, et ont ainsi été marquées par l'urbanisation sauvage, les inégalités et la pauvreté, tout en présentant des risques accrus pour l'environnement.

L'urbanisation dans la commune de Tivaouane Peul Niaga est très rapide. Cette situation s'explique par la saturation dans la zone centre, le prix du terrain relativement abordable et la migration urbaine liée entre autre à la cherté du logement en ville et aux recasements des impactés des projets d'utilité publique. Dans la commune de Tivaouane Peul Niaga, nombreux sont les facteurs qui expliquent cette croissance démographique. Nous pouvons noter l'accès abordable au foncier, l'accessibilité de la zone à travers la VDN 3, l'émergence des cités et des plans de lotissement d'extension et l'engorgement de la ville de Dakar. C'est ce que pensent également M. L. NDAO et M. O. DIALLO (2022, p. 503). Ils montrent que l'expansion urbaine dakaroise se fait plus maintenant dans les actuels départements de Rufisque et Keur Massar qui concentrent les réserves foncières de la région. P. S. NDIAYE (2018, p. 46) insiste sur les équipements structurants dans cette partie de la région qui ont contribué au désengorgement de Dakar.

Le peuplement de Tivaouane Peul Niaga est généralement fait de façon progressive par des ménages qui étaient déjà dans la région de Dakar. Cette situation est décrite par M. L. NDAO et M. O. DIALLO (2022, p. 504) dans la commune de Keur Massar où « 21% seulement des enquêtés viennent directement des autres régions. Les 79% résidaient dans les déférents départements de la capitale depuis un moment ».

L'augmentation rapide de la population entraîne des mutations spatiales qui se font au détriment des zones de cultures et de la végétation naturelle. Les zones de culture ont perdu près de 1200 ha dans la commune de Tivaouane Peul Niagua entre 1984 et 2021.

Les occupations anarchiques dans la commune sont fréquentes et constituent les sources de conflits les plus complexes notés à Tivaouane Peul Niaga. Il s'agit notamment des occupations dans les emprises des projets de l'Etat. Des populations s'installent sur les emprises du prolongement de la VDN, du pôle urbain de Lac Rose et du Domaine Public Maritime. Le principal problème est lié à la cohabitation des deux régimes fonciers, l'un coutumier et l'autre relevant du droit positif (P. S. Ndiaye, 2018 p. 6), les présente comme la première cause de l'insécurité foncière. En effet, après plus de 50 ans d'existence, l'application de la loi sur le domaine national tarde toujours à être effective. L'organisation et la gestion foncière communautaire coutumière restent dominantes. Les systèmes traditionnels de gestion des terres perdurent. Selon M. L. NDAO (2015, p. 91) :

« L'Etat n'a pas réussi à éliminer les droits fonciers locaux, car la pratique administrative héritée de la colonisation qui supposait enlever toute légalité à la gestion coutumière des terres, en réduisant sensiblement la légitimité des structures sociales coutumières et leurs espaces de pouvoir, n'a pas pu supplanter les logiques et les pratiques coutumières qui jouissent d'une certaine légitimité sociale. On se trouve dans une situation paradoxale : la légalité des réglementations officielles n'est pas légitimée, tandis que la légitimité des logiques et des pratiques locales n'est pas légalisée. C'est vraiment l'opposition entre ce que l'on appelle le légal externe et le légitime interne ».

Conclusion

L'attractivité de la région de Dakar est à l'origine de sa croissance démographique et spatiale conduisant à une saturation progressive de la capitale. Ce phénomène entraîne l'installation progressive des citadins dans les zones périphériques. Tivaouane Peulh Niaga, de par ses disponibilités foncières et les coûts abordables des terrains est devenue la destination privilégiée des familles à moyens et faibles revenus. L'amélioration des moyens de transport avec notamment le prolongement de la VDN 3 a pu faciliter l'installation progressive des populations dans la zone. L'extension du bâti dans la commune pose un problème d'organisation de l'espace et voit l'éclatement de nombreux conflits fonciers. Elle a favorisé une artificialisation des terres. Ainsi de nombreuses zones naturelles ou destinées aux activités agricoles sont transformées en zone d'habitation. 58% des interrogées affirment que les activités agricoles ont diminué considérablement avec l'extension du bâti affectant considérablement ce secteur d'activité qui constituait la principale source de revenus pour les habitants de la commune.

Références Bibliographiques

- Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD), 2023, *5^e Recensement General de la Population et de l'Habitat, 2023 (RGPH-5, 2023)*, Rapport global, 541 pages.
- Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD), 2019, *Situation économique et sociale régionale Dakar*, Rapport définitive. 347 pages.
- Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD), 2013. « *Recensement Général de la Population et de l'Habitat, de l'Agriculture et de l'Elevage* ». Rapport définitive, 418 pages.
- Le Monde AFRIQUE, 2023. Au Sénégal, la difficile régulation des loyers, Publié le 04 avril 2023 https://www.lemonde.fr/afrique/article/2023/04/04/au-senegal-la-difficile-regulation-des-loyers_6168261_3212.html.
- Ministère du Renouveau Urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie, 2016. Plan Directeur d'Urbanisme de Dakar (PDU), horizon 2025, rapport justificatif. République du Sénégal, 243p .
- NDAO Mohamed Lamine, 2023, « Analyse des effets des inégalités socio spatiales sur le comportement de la mobilité : étude comparative entre les communes de Mermoz et de Biscuiterie (Dakar-Sénégal) ». In *Revue Della/Afrique*, Tome 2, Histoire, Sciences politique, Droit, Economie/Sciences sociales, pp 149-164, mars 2023.
- NDAO Mohamed Lamine, DIALLO Mamadou Oury, 2022. « Impacts de la dynamique de l'occupation du sol sur l'aménagement urbain : cas de la commune de Keur Massar (Dakar-Sénégal) ». In *revue Scientifique des Lettres, Langues et Arts, Littératures et Civilisations, Sciences Humaines et Sociales, Université Alassane Ouattara, Bouaké* (Côte d'Ivoire) pp 499-511. Revue électronique semestrielle.,
- NDAO Mohamed Lamine, 2015. « *L'arboriculture en contexte d'insécurité : dynamiques temporelles et territorialités a Niaguis (Ziguinchor)* ». Thèse de doctorat, Université Gaston Berger de Saint-Louis Ecole Doctorale : Sciences de l'Homme et de la Société (SHS). 313 pages.
- NDIAYE Papa Saboury, 2018. « *La problématique de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol par la DSCOS face aux contentieux fonciers dans les grandes agglomérations : l'exemple de la commune de Diamniadio* ». Mémoire de Master, Département ATEGU, Ecole supérieure d'économie Appliquée-UCAD. 94 pages
- NGOM Cheikh Abdou Lahat, 2013. « *Urbanisation et Problématique de l'Aménagement Urbain dans la périphérie de Dakar : le cas de la localité de Tivaoune Peulh Niaga* ». Mémoire de master 2 département de géographie, Université Cheikh Anta Diop de Dakar.
- NIANG Alasane, 2016. « *Croissance urbaine et enjeux fonciers dans le nord du département de rufisque: cas des communes de Tivaouane-Peulh-Niague et Bambilor* ». Mémoire de DESS, Ecole supérieure d'économie appliquée, UCAD, 124p.
- ONU-Habitat, 2017 « Rapport régional de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) pour l'Afrique : innovations en matière de logement et de développement urbain durable en Afrique ». A/CONF. 226/16, 71 pages.
- TOURE Moustapha, 2017. « Les déterminants de l'urbanisation au Sénégal ». *Direction Générale de la Planification et des Politiques Economiques, Ministère de l'Economie, du Finance et du Plan*. 82 pages.