

UNIVERSITE ASSANE SECK DE ZIGUINCHOR



UFR DES SCIENCES ET TECHNOLOGIES  
DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE

MASTER : Espaces, Sociétés et Développement  
SPÉCIALITÉ : Aménagement et Territoires

MÉMOIRE DE MASTER

**Quantification, Typologie et Reconversion des friches urbaines dans les quartiers de Boudody-Escale, Santhiaba, et Goumel : commune de Ziguinchor**

Présenté par :

Amerdine Mohamed SOILIH

Sous la direction de :

**Dr Oumar SALL**

Maitre – Assistant (UASZ)

Sous la supervision de :

**Pr Cheikh Samba WADE**

Professeur Titulaire (UGB)

**Composition du Jury :**

Prénom et Nom	Grade	Qualité	Etablissement
Oumar SY	Professeur Titulaire	Président	UASZ
Cheikh Tidiane WADE	Assistant	Membre	UASZ
Oumar SALL	Maitre-assistant	Directeur	UASZ
Aidara Chérif Amadou Lamine FALL	Maitre-assistant	Membre	UASZ

Année universitaire 2019-2020

## Dédicaces

Aucune dédicace ne saurait exprimer l'amour, l'estime, le respect et la gratitude que j'ai toujours eu pour vous, votre présence et vos encouragements sont les bases de ce que je suis. De plus, rien ne pourrait compenser les sacrifices démesurés que vous avez déployés pour me guider et me motiver à traverser ces années et à entreprendre ce mémoire avec sérénité et confiance.

Je dédie ce modeste travail à :

Mon père, qu'ALLAH lui face miséricorde.

Ma mère, honorable, aimable, tu représentes le symbole de la bonté par excellence, la source de tendresse et l'exemple du dévouement. Vous ne cessez jamais de m'encourager et de prier pour moi.

Je dédie également ce travail à mes parents adoptifs, le couple (Mohamed Bouchrane et Hiyam Mohamed Soilihi), merci pour vos aides précieuses, vous avez été mon soutien tout au long de ma vie et durant tout mon cursus.

Je dédie aussi ce travail à mon grand frère Tohir Mohamed Soilihi, qui a joué le rôle d'un père, d'un grand frère et d'un oncle, merci de m'avoir montré le chemin du bonheur, merci pour ta confiance sans cesse, tes conseils tout au long de mes études, et tes précieux encouragements.

Au couple (Kamar-eddine Abdallah et Tassouan Mohamed Soilihi) merci pour votre soutien indéfectible.

A mes frères, Ibrahim Mohamed, Mounir Mohamed, Damir Mohamed etc., à mes cousins et cousines qui n'ont pas cessé de me soutenir tout au long de mes études.

## **Remerciements**

La recherche se nourrit et s'enrichit au gré des rencontres. Les personnes à remercier pour ce mémoire sont très nombreuses. Je tiens néanmoins à adresser singulièrement mes remerciements. A Dr Oumar SALL qui a accepté de diriger ce travail d'étude et de recherche, pour l'orientation précieuse, les critiques et suggestions fructueuses qui m'ont éclairé. Je le remercie pour sa compréhension, ses encouragements bien au-delà de cet exercice, m'invitant à me dépasser sans cesse et ses orientations formulées tout au long de ce travail.

Je tiens également à exprimer ma gratitude à toutes les personnes qui m'ont offert de leur temps, à Dr Djiby Sow pour ses remarques judicieuses, sa disponibilité, et pour toute l'aide apportée dans la finalisation de ce travail.

Je remercie l'ensemble du corps enseignant du Master « Espace Société et Développement » de l'UASZ de m'avoir appuyé et soutenu, dans la réalisation de mémoire qui m'aura enrichi autant intellectuellement qu'humainement.

Je tiens sincèrement à remercier Oumar SADIO pour sa présence durant les séances de corrections, pour ses observations, conseils et orientations.

Par ailleurs, je souhaite adresser mes remerciements aux personnes rencontrées lors des entretiens directs ou téléphoniques, qui m'ont fourni de précieux renseignements et ont libéré un peu de leurs temps pour m'aider dans mon travail de recherche.

Je remercie également mon doyen Fahad Assaendi pour sa disponibilité et tout ce qu'il m'a appris tout au long de ce travail.

Un profond respect et un remerciement particulier à celle qui a partagé avec moi les moments les plus beaux et les plus dures de ces dernières années. Mes remerciements particuliers à mes frères et sœurs El-hadad Hassane, Fouad Said, Zabah Athoumani, Issulahi Mohamed, Mouna Moidjie et Salma Tadjiri.

Mes sincères remerciements à tous mes collègues de la promotion de 2018, plus particulièrement Marie Hélène Faye, Cheikh Ndiaye, Fatima Kandji, Bonaventure Kalamo ...etc., en témoignage de l'amitié qui nous uni et des souvenirs de tous les moments que nous avons passés ensemble.

Mes remerciements à toute la communauté Comorienne de Ziguinchor.

J'associe à ces remerciements tous les membres de ma famille qui ont contribués moralement et financièrement à l'aboutissement de mon travail.

Enfin, aux Ziguinchorois, merci de m'avoir fait découvrir et aimer cette ville.

## Liste des abréviations

ADEME : Agence de l'environnement et de la Maitrise de l'Energie

ADM : Agence de Développement Municipal

ADULM : Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

AIDF : Africaine d'Ingénierie du Développement et de la Formation

ANACIM : Agence Nationale de l'Aviation Civile et de la Météorologie

ANSD : Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie

CEREMA : Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et  
l'Aménagement

CFA : Communauté Financière d'Afrique

CR : Commune Rurale

CSE : Centre de Suivi Ecologique

DRDR : Direction Régionale du Développement Rural

DTGC : Direction des Travaux Géographiques et Cartographiques

GIS: *Geographical Information System*

GPS: *Global Positioning System*

HLM : Habitation à Loyer Modéré

ID Friches : des Idées pour les Friches

OMS : Organisation Mondial de la Santé

OSM : *OpenStreetMap*

SIG : Système d'Information Géographique

UASZ : Université Assane Seck de Ziguinchor

UTM: Universel Transversal Mercator

WGS: *World Geodesic System*

## Résumé

À l'instar des autres villes sénégalaises, Ziguinchor fait face à une forte urbanisation, avec un taux de 51,1% qui est au-dessus de la moyenne nationale de 47,5% (ANSD, 2014). Cette croissance rapide, conjuguée à l'urbanisation anarchique, mène à l'étalement urbain ; un phénomène mal maîtrisé. Il est devenu évident aujourd'hui que l'application à la ville de la notion du développement durable renvoie précisément à la récupération des terrains urbains et à la reconstruction de la ville sur elle-même, plutôt qu'à la poursuite de l'extension périphérique. Dans cette perspective, la reconversion des friches urbaines se révèle être une stratégie opportune. Ce travail se concentre sur la problématique des friches urbaines dans la ville de Ziguinchor plus particulièrement à Goumel, Santhiaba et Boudody-Escale. Ces surfaces délaissées en milieu urbain et périurbain ont augmenté énormément ces dernières décennies. Ainsi englobées dans la ville par la force de l'urbanisation, leur réintégration et réutilisation ne seraient que bénéfiques. A cet effet, l'objectif de la recherche vise à quantifier les friches, à les caractériser et à montrer les potentiels de reconversion et de requalification qu'elles représentent, dans l'espace urbain de la ville de Ziguinchor. La méthodologie adoptée combine des observations de terrain, une large revue documentaire, des enquêtes quantitatives (auprès des ménages) et qualitatives (guides d'entretien), un traitement statistique des données, et une cartographie numérique de données géo-spatiales (prise de points GPS, image *Google Earth*, base de données OSM etc.). Les résultats obtenus ont montré que les friches occupent une superficie totale de 223 649 m<sup>2</sup> dans la zone étudiée, soit 146 666 m<sup>2</sup> à *Goumel*, 13 169 m<sup>2</sup> à *Santhiaba*, 63 813 m<sup>2</sup> à *Boudody-Escale*. Les fermetures de chantiers, les terrains *non aedificandi*, les anciens bâtiments délaissés, la psychose du mystique entre autres sont les principales causes de constitution des friches. De plus, la typologie a révélé l'existence de friches administratives, industrielles, agricoles, militaires et d'habitats. Enfin, ces résultats montrent tout le potentiel de reconversion des friches (en termes d'équipement culturel, d'aire de jeux, d'espace vert, etc.) comme alternative à la problématique de l'étalement urbain, dans le contexte de forte pression sur les ressources foncières de la commune de Ziguinchor.

**Mots clés :** Friches urbaines, Quantification, Typologie, Reconversion, Étalement urbain, Boudody-Escale, Goumel, Santhiaba, Ziguinchor

## **Abstract**

Like other Senegalese cities, Ziguinchor faces strong urbanization, with a rate of 51.1% which is above the national average of 47.5% (ANSD, 2014). This rapid growth combined with anarchic urbanization leads to urban sprawl, a poorly controlled phenomenon. It has become clear today that the application to the city of the concept of sustainable development refers precisely to the recovery of urban lands and the reconstruction of the city on itself rather than to the continuation of the peripheral extension. From this perspective, the conversion of urban wastelands is proving to be a timely strategy. This work focuses on the problem of urban wasteland in the city of Ziguinchor, particularly in Boudody-Escale, Santhiaba and Goumel. These abandoned urban and suburban areas have increased enormously in recent decades. Thus encompassed in the city by the force of urbanization, their reintegration and reuse would only be beneficial. To this end, the objective of the research aims to show that the wastelands have incredible potentials and the advantages of redoing the city by re-qualifying vacant spaces (wastelands) in the urban space of the city of Ziguinchor. Thus, to carry out our mission, the methodology chosen is access on observations, documentary review, quantitative surveys (with households) and qualitative (maintenance guides). In addition, we collected geo-spatial data (GPS points, google earth image, OSM database, etc.) for digital mapping. The results of this study showed the sprawl of the city and its consequences and the wasteland in its environment. These results allowed us to see that the closures of construction sites, the land not aedificandi, the old abandoned buildings, the psychosis of the mystic among others are the main causes of the construction of wastelands. In addition, we found several types of wasteland in Ziguinchor: administrative, industrial, habitat, agricultural and military wasteland. In addition, the quantification of wasteland yielded 223649 m<sup>2</sup> or 146,666 m<sup>2</sup> in Goumel, 13,169 m<sup>2</sup> in Santhiaba, 63,813 m<sup>2</sup> in Boudody-Escale. Finally, these results show the prospect of brownfield conversion (meeting the needs of the inhabitants in terms of cultural equipment, playground, green space, etc.) as an alternative to the problem of urban sprawl.

**Keywords:** Reconversion, Urban Wasteland, Urban Stretch, City, Ziguinchor

## SOMMAIRE

**INTRODUCTION GENERALE .....09**

**PREMIERE PARTIE : CARACTÉRISATION DE LA VILLE DE ZIGUINCHOR ET  
DES QUARTIERS ETUDIÉS .....25**

CHAPITRE I : Présentation générale de la ville de Ziguinchor et du cadre d'étude.....26

CHAPITRE II : L'étalement de la ville et ses conséquences .....40

**DEUXIEME PARTIE : QUANTIFICATION, TYPOLOGIE ET CARACTÉRISATION  
DES FRICHES URBAINE A ZIGUINCHOR .....51**

CHAPITRE III : Les caractéristiques des quartiers en friche .....52

CHAPITRE IV: Causes d'apparition, Quantification et Typologie des terrains en friche .....58

**TROISIEME PARTIE : PERCEPTION, POLITIQUE DE GESTION ET POTENTIEL DE  
RECONVERSION DES FRICHES URBAINES .....83**

CHAPITRE V : Perception et utilisation actuelle des terrains en friche.....84

CHAPITRE VI : Politique de gestion et potentiel de reconversion des terrains en friches.....90

**CONCLUSION GENERALE.....102**

« Rien ne se perd, rien ne se crée, Tout se transforme. »  
**Antoine-Laurent de Lavoisier (1743-1794)**

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

## 1. Introduction

Le monde connaît depuis ces dernières décennies une très forte accélération de l'urbanisation qui se traduit par l'accroissement de la population, l'étalement des villes ainsi que la taille des activités des villes. Cette urbanisation produit des effets non désirables sur les territoires urbains en termes de gaspillage foncier, de ségrégation socio-spatiale et environnementale, mais aussi en termes de croissance non maîtrisée de nos villes. Les résultats des perspectives de l'urbanisation mondiale de « *the world Urbanization Prospect* » (2018) apportent les informations suivantes : 55 % de la population mondiale, en 2018, vit dans les villes, contre 30 % en 1950, et ce taux devrait atteindre 60 % en 2050. En effet, le Sénégal fait face à cette urbanisation rapide ; ce dernier restant difficilement maîtrisable. La ville de Ziguinchor, à l'instar de nombreuses autres localités du pays, maintient un rythme de croissance de 51,1 % qui est au-dessus de la moyenne nationale de 47,5 % (ANSD, 2014) Aujourd'hui, la ville de Ziguinchor connaît une urbanisation anarchique et une croissance rapide : la population augmente de jour en jour, des activités économiques et productives s'y installent de plus en plus, et le périmètre urbain s'agrandit en consommant les terres agricoles vers la périphérie. Face à cette urbanisation, un ensemble de transformations et de bouleversements sont notés sur le tissu urbain, à l'image des nombreuses friches urbaines : ces espaces délaissés et ces vieux bâtiments abandonnés par leurs fonctions initiales.

Cette situation pose la problématique du renouvellement urbain qui semble être une des solutions aux problèmes socioéconomiques, urbanistiques et environnementaux de la ville, dans un contexte de forte pression sur les disponibilités foncières de plus en plus réduites.

En effet, la nouvelle approche de la politique urbaine donne la priorité à la reconquête des espaces vacants dans nos villes. Ces espaces inutilisés, délaissés, en général dans les centres-villes, sont, ces derniers temps, les cibles privilégiées des programmes de renouvellement urbain durable et de lutte contre l'étalement urbain. Pour relever ce défi, les tenants de l'urbanisme durable ont proposé le recours à la densification qualifiée du tissu bâti existant (Thomann, 2008). Il est devenu donc évident que la notion de renouvellement urbain renvoie à la nécessité de construire la ville sur elle-même. Parmi les solutions préconisées, la récupération et la réutilisation des terrains et bâtiments abandonnés (les friches) figurent en bonne place. Les friches sont devenues une préoccupation pour de nombreux acteurs et leur traitement se trouve inscrit dans la politique d'aménagement.

Les appellations des friches se déclinent selon l'ancienne affectation de l'espace sur lequel elles se trouvent, d'où les termes « friche industrielle », « friche administrative », « friches d'habitat », etc. Dans ce contexte, les friches urbaines constituent un potentiel intéressant de surfaces à reconquérir.

Notre travail s'articule autour de trois parties :

- la première partie est consacrée à la présentation de la zone d'étude, à l'étalement de la ville et ses conséquences ;
- la deuxième partie porte sur la caractérisation des friches et de l'environnement à Ziguinchor la quantification, la typologie des friches urbaines à Ziguinchor
- enfin, la troisième partie traite les perceptions, politiques de gestion et potentiel de reconversion dans la commune de Ziguinchor, à l'instar des autres communes du Sénégal.

## 2. Cadre conceptuelle

### 2.1. Contexte

La mutation de la ville de Ziguinchor est à l'origine des nombreux problèmes environnementaux et socioéconomiques. Son étalement qui s'est fait au détriment des terres agricoles, a généré beaucoup de problèmes d'aménagement. En effet, le phénomène de politisation de programme et projet de cette dernière décennie a créé des quartiers déconnectés et enclavés dans lesquels se sont retrouvées peu à peu les populations en difficulté sociale et économique, peinant à sortir de la précarité.

Jusqu'aux années 2000, les politiques urbaines évoluaient en parallèle de la prise de conscience progressive de ces différents problèmes, renouvelant les procédures d'aménagement, planifiant et règlementant davantage la fabrique de villes. De cette prise de conscience, résulte d'une part, depuis le début du XXI<sup>ème</sup> siècle, un urbanisme basé sur le renouvellement urbain dont l'enjeu est de reconstruire la ville sur elle-même dans une logique de développement durable respectant l'environnement (Grégoire Beaumont, 2018). D'autre part, de grandes emprises foncières vacantes font l'objet d'un intérêt croissant dans ce contexte de renouvellement urbain. En effet, en s'étalant, la ville s'est décousue et des espaces vacants sans usage se multiplient, dents creuses<sup>1</sup>, terrains vagues, vides urbains, espaces délaissés, espaces vacants,...etc. Les termes pour les qualifier sont nombreux, mais le terme « friche urbaine » s'en distingue par la particularité qu'elle a de caractériser un espace vacant.

Le terme « friche » provient du monde agricole, où le terme désignait la terre non cultivée dans un cycle de jachère. La révolution industrielle rendit cette pratique inutile grâce à l'introduction de plantes fourragères capables de restituer au sol l'azote consommé par la culture céréalière (Raffestin, 1988). Par extension, le terme désigne aujourd'hui toute chose inutilisée depuis un certain temps, dont le potentiel n'a pas été développé. Il n'existe pas une définition officielle de la friche et elle ne constitue pas une notion juridique. Elle relève de l'exercice du droit de propriété foncière et immobilière, mais aussi du droit de l'environnement.

---

<sup>1</sup>Dents creuses : une dent creuse est en urbanisme, un espace non construit, entouré de parcelles bâties.

Selon les territoires, leurs problématiques et leurs objectifs, il existe ainsi de multiples définitions de la friche. Elle se définit toutefois, toujours par rapport aux mêmes critères :

- la temporalité de la vacance (terrain ou bâtiment inoccupé) ;
- la superficie du terrain ou de l'unité foncière,
- l'ancien usage,
- la présence de bâti ou non.

Le concept de friche urbaine se définit comme «un espace bâti ou non bâti, anciennement occupé par une activité et désormais désaffecté ou sous-affecté» (REY,2013)

La reconversion des friches urbaines est, en principe, génératrice d'une vaste offre de surfaces d'emploi et de vente, de logements, d'équipements de loisirs et de divertissements. Une intégration adroite dans les structures existantes est nécessaire, car les liens fonctionnels que peuvent entretenir les nouvelles offres d'utilisation avec un quartier, une ville, ou une région, contribuent fortement au succès ou à l'échec d'un projet de réaffectation.

Les friches industrielles, ces bâtiments et terrains désaffectés, délaissés, représentent dans la ville des espaces abandonnés, vidés, à l'image de trous dans un morceau de fromage, créant ainsi des zones de discontinuité spatiale dans le bâti urbain. Non seulement, d'un point de vue esthétique, le recyclage et la réutilisation de ces surfaces urbanisées améliorent l'image d'une ville, mais surtout, dans une logique de gestion adéquate du sol, veillent à une consommation mesurée du sol et diminuent l'étalement urbain synonyme de périurbanisation et source de nombreux problèmes. La reconversion, terme traduisant le recyclage et la réutilisation d'un espace, apparaît dès lors, comme un processus incontournable en urbanisme.

## **2.2. Justifications**

La reconversion des friches urbaines constitue l'une des réponses les plus couramment proposées pour tenter de lutter contre l'étalement urbain. Ces friches représentent assurément, un potentiel non négligeable de terrains ou d'infrastructures sous-exploités (voire à l'abandon) et une opportunité de requalification et de densification urbaines. Dès lors, depuis quelques années, on observe, à la fois dans les villes européennes et américaines, un regain d'intérêt pour la revalorisation de ces friches.

En terme statistique, aux États-Unis, *The Environmental Protection Agency* (2016) estime à 450 000 sites, le nombre de friches industrielles alors que la *US Conference of Mayors* (2000) avance plutôt, le chiffre de 600 000 sites. En France, on estime le nombre de friches entre 200 000 et 300 000 sites (ADEME, 2019), en Suisse à 308 friches industrielles sur le territoire (Office Fédéral de l'Aménagement du Territoire, 2011). L'état de Luxembourg aussi a recensé 600 hectares de terrains qu'il qualifie de friches industrielles (ECHOS, 2015).

Au Sénégal, aucun recensement des friches n'a été fait à notre connaissance, et aucune statistique n'est disponible à ce propos. : Le Sénégal a un réel manque en matière de reconquête des friches urbaines, alors que les friches urbaines présentent des caractéristiques particulièrement intéressantes en tant que réserves foncières situées au cœur des villes. Aussi, leur requalification à travers la réaffectation des infrastructures existantes ou par la réalisation de nouvelles constructions va dans le sens des objectifs de préservation d'espaces non bâtis à la périphérie des villes et de densification de l'environnement construit, en accord avec les principes de la ville compacte, modèle antinomique de celui qui a guidé les logiques de dissociation et d'étalement urbains. De plus, ces friches recèlent d'incroyables potentiels et peuvent participer activement au développement durable de la ville de Ziguinchor. Une opération de reconversion ou de réattribution peut offrir une chance de transformation et d'amélioration de son cadre de vie, et ainsi répondre aux besoins de ses habitants en termes d'équipements culturels, de loisirs, commercial...etc.

Cependant, sachant que dans toutes les villes du monde les enjeux fonciers sont titanesques et sont à l'origine de plusieurs conflits entre populations, la ville de Ziguinchor ne fait pas exception à ces problèmes fonciers, tout en sachant que le conflit casamançais tire ses origines dans des conflits fonciers. Sur ce, au regard des nombreux problèmes socioéconomiques, environnementaux, que traversent la ville, sa conception dans le temps doit être questionnée. Cela montre la nécessité d'étudier les friches urbaines de Ziguinchor (cas de Boudody-Escale, Goumel et Santhiaba) qui n'ont fait l'objet d'aucune étude au Sénégal. Cela justifie le choix de notre thématique de recherche.

### 2.3. Etat de l'art

Pour mener à bien notre travail, nous avons effectué des recherches documentaires et aussi relevé toutes informations en lien avec le sujet en question, et sur l'espace étudié afin d'éviter de refaire un travail qui y aurait déjà été fait par d'autres personnes. De ce fait, nous avons été amenés à réaliser que la problématique n'a pas encore été étudiée au niveau national (cas du Sénégal). En revanche, elle l'a été au niveau international. En outre, la problématique des friches urbaines a été étudiée par plusieurs personnes et des agences d'urbanisme européennes à l'image d'ID friche<sup>2</sup>, le CEREMA, ADULM et l'ADEME. En effet, « ID friche », dans un article intitulé : « refaire la ville par ses friches », a montré, tout d'abord, l'importance du colloque portant sur le thème (les friches une opportunité pour les territoires).

Ensuite, ils ont montré que les friches sont aussi « les lieux de tous les possibles, de tous les changements, des toutes les idées ». En avançant que travailler l'existant c'est partir d'une matière noble, c'est aussi pouvoir s'inspirer du réel déjà là, ou là avant, mais apprendre à travailler la complexité. C'est relancer le temps, lui redonner de l'espace en réamorçant les cycles de transformation qui font et refont la ville. Dans un autre article intitulé l'action régionale pour la requalification de friche, « ID friche » montre que les villes gagnent des terrains sur les terres agricoles. Pourtant les friches ponctuent le paysage urbain et périurbain. Redonner un usage à ces espaces inexploités est un enjeu crucial, mais aussi une démarche complexe impliquant de nombreux acteurs. Dans la synthèse de ce même colloque, l'ADULM va plus loin dans sa définition en abandonnant tout simplement le terme de friches pour évoquer les « lieux vacants » de façon plus englobante. Mais surtout en précisant que, quelle que soit la définition retenue, la friche est à la fois une tâche du passé dans le tissu urbain que l'on voit trop et qu'il faut résorber, et également un gisement foncier de la future qui recèle d'immenses potentiels pour celui ou celle qui saura les activer. La problématique a aussi fait l'objet de plusieurs articles, de thèses doctorales et de mémoire de master, aussi bien en Europe comme qu'en Amérique. Sarah Dubeaux, (2017) dans sa thèse intitulée « utilisation intermédiaire des espaces vacants dans les villes en décroissance. Transferts et transférabilité entre l'Allemagne et la France », a analysé la prise en compte de la décroissance urbaine côté allemand à l'échelle de villes et de l'état, en particulier sur les aspects fonciers afin de remettre dans une perspective opérationnelle le cas de Havre (France).

---

<sup>2</sup> ID Friche : est l'œuvre de quatre réseaux professionnels mobilisés autour d'un objectif : dynamiser la transformation des friches en Auvergne-Rhône-Alpes (France).

En outre, dans son mémoire de licence intitulé « processus de réhabilitation des friches industrielles », Arnaud Macquat (2006) montre que l'urbanisation privilégiant la construction en zone verte, caractéristique de notre époque, a entraîné la naissance de nombreuses friches urbaines. Avec l'émergence du développement durable, la gestion du territoire est apparue fondamentale. Étant une ressource non renouvelable, il convient d'économiser le sol. Dans cette perspective, le recyclage des friches urbaines se révèle être une stratégie très opportune. Cependant Rachel Rodrigues-Malta (2001) montre dans un article intitulé « Régénération urbaine : variations sud-européennes » que de façon générale, le réaménagement des friches urbaines ramène à des actions des grandes envergures qui ne peuvent être supportées par un seul et unique acteur. Ces interventions exigent un investissement financier très lourd et impliquent de très nombreux acteurs aux logiques le plus souvent divergentes. Les négociations et les recherches du consensus deviennent alors indispensables.

Néanmoins, nous n'avons pas trouvé jusqu'ici, à travers nos recherches, des travaux orientés sur les friches urbaines à Ziguinchor. Cela annonce de prime abord la pertinence et l'utilité de notre thème de recherche.

## **2.4. Problématique**

La problématique principale de notre recherche s'articule autour de friches urbaines de Ziguinchor. Dans ce contexte, la ville se caractérise par un potentiel foncier important (les friches urbaines). Ces friches sont essentiellement le résultat des activités exercées auparavant et à l'étalement urbain. Connu pour la richesse de ces terres fertiles et par ces activités agricoles telles que la riziculture et la culture d'arachides...etc. Ainsi, lors du conflit casamançais, la ville de Ziguinchor se retrouve menacée par l'exode rural, la croissance rapide de la ville et l'étalement urbain. Ce phénomène d'étalement urbain ronge la commune de Ziguinchor en créant de nombreux problèmes tels que : la consommation de son foncier et la déformation de la ville, mais aussi l'abandon de certaines cultures, ce qui a causé la disparition des activités industrielles. Ces activités qui étaient jadis au centre de la ville et qui sont actuellement délaissées en laissant des traces (friches urbaines) sont aujourd'hui un potentiel foncier non exploité. À cet effet, construire la ville sur elle-même reste aux yeux des aménagistes, architectes et urbanistes les meilleures des solutions pour renouveler la ville, récupérer le foncier délaissé et lutter contre l'étalement urbain qui menace la ville de Ziguinchor.

## **2.5. Questions de recherche**

Notre recherche se fonde sur un certain nombre d'interrogations mettant en exergue l'importance de reconnaître et de reconquérir les friches urbaines de la ville de Ziguinchor afin de penser à un renouvellement urbain durable et limiter l'étalement urbain. Sur ce, les friches urbaines Ziguinchoroises et leur potentiel inestimable représentent une alternative et une possibilité pour des actions urbaines de revalorisation, renouvellement et délimitation de l'étalement urbain que nous souhaitons explorer. Et cela nous pousse à nous poser les questions suivantes :

- quelles sont les superficies occupées par les friches et le potentiel de reconversion qu'offrent ces dernières dans la commune de Ziguinchor ?
- quelle sont les types de friches dans la ville de Ziguinchor et les différentes utilisations dont elles font l'objet ?
- comment les populations perçoivent les friches et quelle est la politique de gestion actuelle des friches urbaines ?

## **2.6. Objectifs**

### **Objectif général :**

L'objectif général de cette étude est de comprendre l'importance de la requalification des friches urbaines dans l'aménagement de l'espace communal de Ziguinchor. Cet objectif général, est décliné en trois objectifs spécifiques.

### **Objectifs spécifiques (OS):**

- **OS 1** : quantifier et caractériser les friches urbaines dans la commune de Ziguinchor ;
- **OS 2** : faire la typologie des friches urbaines et des différentes utilisations dont elles font l'objet ;
- **OS 3** : analyser la perception populaire et les politiques de gestion des friches urbaines, en fonction de leurs potentiels de reconversion dans la commune de Ziguinchor.

## **2.7. Hypothèses générales,**

Les friches urbaines constituent un potentiel non négligeable en termes de reconversion spatiale dans un contexte de forte pression foncière et de croissance spatiale de la ville de Ziguinchor.

### **Hypothèses spécifiques :**

- **HS 1:** les friches urbaines représentent un important gisement foncier pour le renouvellement ou la requalification urbaine ;
- **HS 2:** les friches urbaines de Ziguinchor sont de différents types font l'objet d'occupations diversifiées et souvent irrégulières et leur maintien dans le paysage urbain participe à déparer l'environnement ;
- **HS 3:** dans un contexte de pression urbaine, la reconversion des friches peut constituer une solution ou bien une alternative viable à la politique d'aménagement de l'espace urbain.

## **2.9. Analyse conceptuelle**

Tout travail de recherche ne peut se faire sans la clarification des concepts clés utilisés. Par définition un concept désigne l'activité à la faveur de laquelle la pensée accueille ou se donne un objet. Pour notre présent travail qui va s'intéresser aux friches urbaines de Ziguinchor, nous nous sommes basé sur un ensemble des concepts en relation avec le thème étudié. Notre démarche consiste à recourir à ces concepts afin de mieux éclaircir les idées que nous allons reprendre ou développer dans mon travail de recherche.

### **a- Friche urbaine**

Selon Pierre Merlin et Françoise Choay, (1988) dans le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, les friches urbaines et industrielles se définissent comme étant des terrains laissés à l'abandon en milieu urbain. En distinguant les « friches de la périphérie urbaine » comme terrains non encore construits, mais qui ne sont plus cultivées, en attendant une utilisation de type urbain. En revanche « les friches urbaines dans le tissu urbain bâti » comme toutes parcelles antérieurement bâties, mais dont le bâtiment a été démoli, les terrains sont provisoirement inutilisés, soient pour des raisons spéculatives, soit dans l'attente d'un regroupement de plusieurs

parcelles pour une nouvelle construction, soit pendant la phase de montage administratif et financier du projet de construction.

Ils montrent aussi que les terrains peuvent recevoir une utilisation provisoire. En effet, dans le dictionnaire de la géographie (sous la direction) de Pierre George et Fernand Verger, définissent les friches selon trois manières : la première disant que les friches sont constituées de végétation spontanée s'emparant d'un territoire agricole. Elles témoignent d'un déclin, voire d'un abandon de l'activité agricole, les friches sont donc nettement distinctes de la jachère, repos intentionnel de la terre agricole. Les friches s'emparent de beaucoup de territoires agricoles par la volonté de limiter la production agricole. Ensuite, les friches industrielles désignent les zones d'établissements industriels abandonnés, essentiellement à la suite des transformations techniques de production au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle : charbonnages métallurgie lourde. À part les définitions des différents dictionnaires géographiques, certains chercheurs (géographes et autres), ont essayé d'évoluer dans la définition du mot friche. la friche n'a jusqu'à présent, une définition juridique, mais qui se définit par rapport au même critère : la temporalité de la vacance, la superficie du terrain, l'ancien usage et la présence de bâti ou non. Selon le dictionnaire le Robert « les friches désignent depuis l'ancien français, une terre qu'on laisse reposer, notamment dans l'expression en friche ». Au figuré la friche se dit de ce qu'on laisse sans soins et spécialement d'un domaine intellectuel laissé inexploité.

Selon Larousse, une friche désignant un terrain dépourvu de culture et abandonné.

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de Pierre MERLIN et Françoise CHOAY définissent les friches urbaines telles que des terrains laissés à l'abandon en milieu urbain.

Selon Emmanuel Rey les friches sont spécifiquement caractérisées par une situation de déséquilibres qui correspondent à une inadéquation entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroulent et par une durée prolongée sans investissement, qui tend à réduire d'une manière significative sa valeur d'usage.

#### **b- urbain**

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et Françoise Choay, ce vieux mot français est utilisé comme en latin, avec les mêmes acceptions, sous forme d'adjectif

pour caractériser « ce qui concerne la ville par opposition au mot rural » et par extension, la qualité policée du comportement, et substantivement, pour désigner l'habitant de la ville.

L'expression utilisée, surtout depuis la deuxième Guerre Mondiale, aux États-Unis et en Angleterre. Elle désigne le processus de conception et de réalisation d'arrangements physiques permettant de maîtriser l'organisation formelle de la croissance urbaine à travers permanence et changement.

D'après le Robert le mot urbain désigne, qui est de la ville, des villes, transport urbain, éclairage chauffage urbain, population urbaine. En France commune urbaine, comprenant une agglomération urbaine de plus de 2000 habitants qui fait preuve d'une urbanité.

### **c- potentiel**

Selon le dictionnaire Larousse : potentiel désigne l'ensemble des ressources, dont quelqu'un, une collectivité, un pays peut disposer. Selon le dictionnaire de définitions : potentiel qui existe en puissance virtuel éventuel, désigne un mode indiquant la possibilité. Il est l'ensemble de capacité dont dispose en puissance une collectivité, un individu.

### **d- Renouveau urbain**

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et Françoise Choay (1988) le renouvellement urbain est en urbanisme, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économique, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment).

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation, en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens (logements vacants ou logements insalubres, commerces, bâtis industriels, équipements...), mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles.

### **3. Cadre méthodologique**

Pour atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés, nous avons adopté une méthodologie qui comporte trois axes : la recherche documentaire, la collecte de données à travers les travaux de terrain (questionnaire ; échantillonnage, pré-enquêtes ; enquêtes ; entretiens, difficultés rencontrées) et les traitements et représentation des données et l'analyse des données.

#### **3.1. La collecte de données**

##### **3.1.1. La revue documentaire**

La documentation s'est déroulée tout au long de l'étude à travers les différentes sources de documentations. D'abord nous avons orienté la lecture vers les documents cibles (ouvrages, thèses, mémoires, articles, documents officiels et sites internet...) afin de recueillir des informations qui nous ont permis de renforcer nos connaissances sur notre thème. Pour ce faire, dès le début, nous avons commencé nos recherches à la bibliothèque universitaire de l'UASZ, à la bibliothèque du centre culturel de Ziguinchor et à la bibliothèque de l'alliance française de Ziguinchor. En plus de ces sources de documentation, la majeure partie des informations que nous avons obtenues provient des moteurs de recherche comme Google Scholar, les sites internet comme d'ID friches, de l'école de l'urbanisme de Paris, de Café urba-Reims et LIFTI. Il s'agit ici de consulter la documentation disponible et qui concerne notre thématique de recherche. Ensuite, nous avons consulté des documents comme : le Plan d'Investissement Communal, les Plans Cadastraux, les Plans de lotissements du service de l'urbanisme de Ziguinchor et le recueil de textes fonciers et domaniaux...etc.

##### **3.1.2. La collecte des données de terrain**

Pour réaliser une étude judicieuse des friches urbaines dans la ville de Ziguinchor, le recueil d'un certain nombre des données a été nécessaire. La collecte des données a commencé bien avant la documentation. D'abord, nous avons commencé par la pré-observation qui nous a permis de constater les changements qui s'effectuent de jours en jours, au centre de la ville de Ziguinchor. Nous avons aussi constaté, au cours de cette phase, les dégradations de l'environnement dans ces espaces en friches dont plusieurs causes sont à l'origine mais l'abandon des terrains reste celle qui

nous intéresse de plus. En effet, nous avons parcouru les trois quartiers que nous avons choisi d'étudier dans notre thème de recherche, afin de bien nous familiariser avec notre zone d'étude. Cette étape reste pour nous la phase d'observation. Cette phase d'observation nous a permis de commencer la prise de coordonnées géographiques des espaces en friches au moyen d'un **GPS** à des fins cartographiques. Hormis ces coordonnées, nous avons privilégié la prise de photos pour mieux montrer les types des friches.

## **2.1. Les enquêtes et entretiens**

Cette phase s'est déroulée à travers des enquêtes et des entretiens auprès des populations, surtout des personnes ressources qui ont vu l'évolution des quartiers en question et des autorités locales.

### **2.1.1. Le questionnaire**

Pour mieux montrer la réserve foncière qui existe au centre de la ville de Ziguinchor, un questionnaire a été élaboré, d'abord sur la base des données Sphinx. Toutefois, dans le contexte de la pandémie Covid 19, rendant risquée toute descente sur le terrain avec les papiers d'enquête, nous avons jugé nécessaire d'utiliser le logiciel de gestion de base de données *KoBocollect*, sur smartphone, afin d'éviter tout risque de contact avec les personnes enquêtées.

Notre questionnaire comporte plusieurs questions réparties entre plusieurs rubriques dont les plus importants sont : - les types des friches, - les avis et - les recommandations des populations enquêtées. Par ailleurs, les observations faites sur la zone d'études et la pré-enquête ont permis de localiser les zones les plus affectées par les friches. Entant donné la pandémie à laquelle nous étions confronté et du fait de l'existence de multiples problèmes fonciers en Casamance, de nombreux individus parmi les personnes enquêtées ont refusés de nous recevoir.

### **2.1.2. L'échantillonnage**

En raison de l'indisponibilité des enquêteurs en période de crise sanitaire et du nombre de friches recensées, nous avons jugé nécessaire de faire 109 questionnaires qui correspondent aussi au nombre de friches recensées dans notre zone d'étude (Tableau 1). Ainsi, nous avons parcouru les trois quartiers ciblés (Boudody-Escale, Santhiaba et Goumel) pour comprendre les évolutions et les changements effectués dans notre zone d'étude. Les trois quartiers sont choisis selon leur ancienneté, leur proximité au centre-ville de Ziguinchor et l'importance de terrains en friche qu'ils

abritent. Boudody-Escale est le quartier central, noyau originel de la ville, Santhiaba constitue l'un des tous premiers lotissements qui jouxte le centre-ville Boudody-Escale.

Le quartier Goumel, contigu aux quartiers Boudody-Escale et Santhiaba est plus récent mais abrite de nombreux terrains en friche en raison des défaillances des aménagements préalables à son lotissement.

**Tableau 1 : le nombre de ménages enquêtés dans les trois quartiers ciblés**

<b>Quartiers</b>	<b>Nombre de questionnaires</b>	<b>Part en pourcentage</b>
Goumel	77	71 %
Boudody-Escale	14	13 %
Santhiaba	18	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>100 %</b>

Source : AMERDINE, 2020

Nous nous étions fixés comme objectif, d'enquêter les propriétaires des parcelles délaissées, mais étant donné l'impossibilité de localiser ce dernier, nous avons donc sillonné les trois quartiers pour enquêter les ménages voisins qui ont vu les différentes évolutions des terrains en friche. Toutefois, avec les différents problèmes fonciers existant à Ziguinchor, beaucoup parmi ces ménages ont refusé de nous répondre, sans doute par crainte que nous ne soyons des agents de l'État cherchant des renseignements. Malgré tout, nous sommes parvenues à soumettre les 109 questionnaires répartis dans les trois quartiers : Goumel, Santhiaba, et Boudody-Escale.

### **2.1.3. Les pré-enquête**

Cette étape cruciale nous a permis en tant que débutant dans les travaux de terrain, de bien apprécier et d'améliorer les questions avant d'entamer les enquêtes proprement dites. À cet effet, nous avons fait 10 préenquêtes dans le quartier de Boucotte. Cela nous a permis d'éclaircir ou de préciser certaines questions.

### **2.1.4. Les enquêtes proprement dites**

L'enquête quantitative est réalisée à l'aide du questionnaire élaboré dans chacune des friches recensées. Les 109 questionnaires ont été soumis directement aux ménages propriétaires des terrains en friche ou aux ménages voisins des terrains en friche répertoriés dans les trois quartiers

ciblés que nous avons sillonnés, de long en large. Ainsi, l'enquête s'est déroulée au cours du mois d'août et a duré trois semaines.

## **2.2. Les entretiens**

Afin de bénéficier des données qualitatives, nous avons fait quelques entretiens avec des personnes ressources. Cette phase consiste à interroger des personnes susceptibles de nous fournir des informations supplémentaires par rapport à notre thématique.

À ce propos nous avons échangé avec des personnes âgées dans notre zone d'étude, témoins de l'histoire, des gens qui sont nés, qui ont grandi et vieilli dans les quartiers ciblés. Nous avons aussi échangé avec des autorités administratives et les élus locaux.

### **2.2.1. Données géo-spatiales**

Derrière la carte, le document le plus commun pour accéder à l'information spatiale, il y a des données qu'il a fallu collecter, mémoriser et gérer, sous forme numérique (Donnay 2006, cité par Sow, 2014). De ce fait, du satellite à l'ordinateur, un ensemble de phases influent les résultats, voire la procédure d'acquisition des données. Ces dernières, spatiales ou géographiques, présentent plusieurs caractéristiques parmi lesquelles une géométrie censée traduire la portion de la surface terrestre portant une ou plusieurs propriétés thématiques. Les données satellites permettent d'étudier tous les phénomènes visibles en surface de la terre, notamment les friches, les diverses occupations et utilisations du sol selon la saison ou l'année.

Cette information est exhaustive et couvre la surface du globe (Girard M-C., 1989, cite par Sow, 2017). La géolocalisation des friches est en effet fondamentale pour cette étude de master. Pour ce faire, nous avons visité des plateformes géo-spatiales, bases de données libres et gratuites à l'image de google earth, earth explorer, opentreetmap (OSM). De plus, les données numériques des services à l'exemple du Centre de Suivi Ecologique (CSE), de la Direction des Travaux Géographiques et Cartographiques (DTGC) ont été d'un précieux apport pour fortement enrichir la spatialisation des friches dans les quartiers cibles. Certaines données à cartographier ont nécessité des prises de données GPS.

En effet, pour ce faire notre choix s'est porté sur le GPS garmin etrex 30. Il est conçu pour une utilisation sur véhicule tout terrain, vélo, bateau ou dans votre voiture. Ce modèle s'appuie sur l'un des GPS portables les plus fiables et les plus populaires et va encore plus loin. L'ergonomie

repensée, l'interface améliorée, la chasse au trésor virtuelle et les fonctionnalités cartographiques étendues rendent *l'Etrex* encore plus polyvalent et convivial, sans entamer sa robustesse. La qualité de précision de ce GPS a été remarquable.

Toutefois, sur le terrain nous avons programmé les données au format UTM afin de faciliter leurs intégrations avec les autres données géo-spatiales via ArcGIS. Par prudence et rigueur cartographique chaque coordonnée est notée sur notre bloc-notes, ce qui nous a permis d'avoir une assurance en cas de perte du GPS. Les coordonnées saisies ont été traitées par Excel puis intégrées dans le logiciel ArcGIS.

### **2.2.2. Les difficultés rencontrées**

Nous avons été fréquemment, confronté à des difficultés de communication, vu que nous ne parlons pas les langues nationales et que certains ménages ne pouvaient pas communiquer en français. En plus de la question foncière complexe et épineuse, beaucoup sont restés réticents à répondre aux questions. D'autres ont préféré choisir les questions qu'ils jugent nécessaires, car certaines nous prenaient pour des agents de la mairie. Par ailleurs, lors de la documentation, nous avons été amené à réaliser que notre thème de recherche n'a fait l'objet d'aucun travail de recherche scientifique dans tout le territoire national.

### **2.2.3 Le traitement et la représentation des données**

La collecte de données s'articule autour des points suivants : la recherche documentaire, la prise de la photographie, la prise de point GPS, l'acquisition des informations quantitatives auprès de la population et qualitatives auprès des personnes âgées qui ont vu l'évolution et les changements dans la zone d'étude, et d'images *Google Earth*.

Ainsi, après la collecte des données, nous avons procédé au traitement des données. Sur ce point, plusieurs outils informatiques dont des logiciels de traitement d'informations ont été plus utilisés. En ce qui concerne le traitement de texte, il s'est réalisé à base du logiciel Microsoft Word. Pour les données quantitatives qui doivent apparaître sous forme de tableau et parfois de graphiques, les logiciels *Microsoft Excel*, *SPSS* et *Kobocollect* ont été utilisés. Pour la présentation des documents cartographiques, nous avons utilisé *Arc-GIS* et *Google Earth*. Le logiciel *Arc-GIS* du système d'information géographique nous a servi pour le géoréférencement des cartes. *Google Earth* qui nous a permis de capturer les images de la zone d'étude.

**PREMIÈRE PARTIE :**  
**PRÉSENTATION DE LA VILLE ET LA CARTOGRAPHIE**

Cette partie qui consiste à présenter notre zone d'étude est structuré en deux chapitres. Le chapitre I porte sur la présentation de la ville de Ziguinchor et quelques éléments de son environnement physique et ses caractéristiques sociodémographiques. Le chapitre II, porte sur l'étalement de la ville de Ziguinchor et ses conséquences.

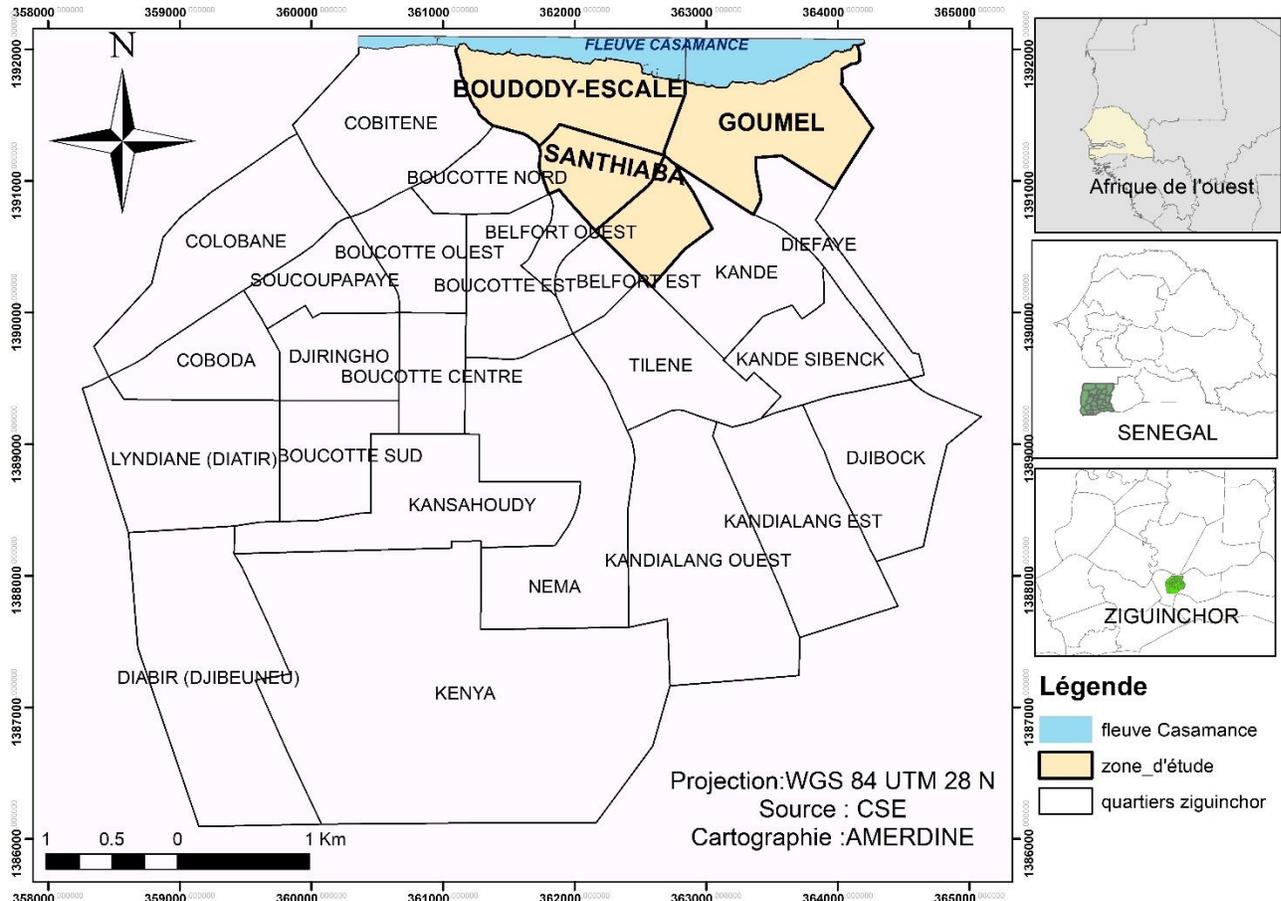
## **CHAPITRE I :**

### **Présentation générale de la ville de Ziguinchor**

Dans ce premier chapitre, nous allons faire une présentation générale de la zone d'étude, en mettant l'accent sur l'environnement physique, le cadre démographique et l'étalement urbain.

#### **I. Présentation de la Commune de Ziguinchor**

La ville de Ziguinchor est située sur la rive gauche du fleuve Casamance à 65 km de son embouchure sur l'océan atlantique et à 15 km de la frontière avec la Guinée Bissau. Elle est la plus urbanisée par rapport aux autres départements de *Bignona*, *Oussouye* et *Ziguinchor*. Elle est localisée entre le méridien 16° et 17° et les parallèles 12° et 13°. Son altitude moyenne est de 19,30 m. Elle est entourée entièrement par la communauté rurale (CR) de *Niaguiss*. L'extension de la ville le long du fleuve Casamance est bloquée par deux marigots *Boutoute* et *Djibélor*, sa population est estimée à 381.415 habitants en 2012 (ANSD, 2013), la superficie de la commune de Ziguinchor est estimée à 4 450 hectares.



**Carte 1** : Localisation de la commune de Ziguinchor

### 1.1. Historique de la ville

La ville serait la propriété de l'ethnie *Bainouk*, venue de la Guinée-Bissau à la recherche de pâturages, mais aussi de terres cultivables (Trincaz, 1984). Sachant qu'il faut parcourir une soixantaine de kilomètres pour être en Gambie et moins de vingt kilomètres pour rallier la Guinée-Bissau. En effet, vu sa proximité avec la Guinée-Bissau, certains historiens disent que le nom Ziguinchor viendrait du mot créole, «*Sinta bu tiora*», qui signifie «ils arrivèrent en pleurant», et d'autres diraient «*Assinki tiora*», «c'est comme cela qu'ils pleuraient». Cependant, selon des recherches plus approfondies, le nom Ziguinchor vient des *Bainouks* qui seraient les premiers habitants de la ville, à savoir «*Iziguichor*», dont la mal-prononciation par les colons aurait donné Ziguinchor (Bruneau, 1979).

D'abord c'est en 1455 que le navigateur Cada Mosto rentre dans l'estuaire de la Casamance, qui est déjà habitée par le peuple *Bainouk* et qui l'a bien sauvegardée. « La Casamance de manière

globale aurait été occupée par les *Bainouks*. Parce qu'ils sont les premiers habitants de la Casamance ». En effet c'est en 1645 que les portugais vont s'installer en Casamance, plus exactement dans la ville de Ziguinchor, déjà occupée par les *Bainouks* en menant des activités commerciales. « C'est pourquoi Ziguinchor ressemble à des villes coloniales portugaises.

Car, les grandes bâtisses à savoir celle de la gouvernance et beaucoup d'autres qui abritent les services de l'administration sont construites par les Portugais » (Trincaz, 1984). Cependant pour fructifier leur commerce, les Portugais vont s'installer tout au long du fleuve Casamance. Leurs activités principales restent le commerce du bois, des produits halieutiques qu'ils vont transporter vers la métropole, à savoir Lisbonne et d'autres contrées portugaises.

En revanche, les Français étaient déjà présents sur les côtes sénégalaises, notamment à Saint-Louis, Dakar et Rufisque. Ils prennent pied en Casamance en 1820, plus particulièrement à *Carabane*, dans l'embouchure du fleuve Casamance, avec la ferme ambition de pénétrer à l'intérieur. C'est ainsi que, dès 1838, les Français enjambent *Carabane* pour s'installer à *Sédhiou*, un important comptoir commercial à l'époque. Ainsi la conférence de Berlin qui marqua l'organisation et la collaboration européenne pour le partage et la division de l'Afrique du 15 novembre 1884 à Berlin et qui est finie le 26 février 1885 a été l'occasion de la France pour s'approcher du Portugal afin de procéder à un échange leur permettant de s'approprier l'enclave de Ziguinchor. L'échange se fait avec triomphe en 1886 entre les deux puissances européennes. Ziguinchor tombe alors dans le giron français en vertu des accords signés entre les deux pays.

Pour leur part, les Portugais héritent d'un territoire français situé aux confins de la Guinée-Conakry. Les Français ne perdent pas de temps pour donner à la ville un éclat particulier. En 1907, ils procèdent officiellement au transfert de la capitale casamançaise de *Sédhiou* à Ziguinchor. Ainsi, avec le rattachement de Ziguinchor à la France, la Casamance devient possession française dans sa totalité rattachée administrativement à la colonie du Sénégal.

## **1.2.Cadre administratif de la ville**

Devenue commune de plein exercice le 18 décembre 1956, Ziguinchor a connu son premier Maire élu en la personne de M. Charles Bernard JULES. Par la suite, il y a eu la création d'un poste administrateur de la commune, chargé de l'exécutif au côté du président du conseil municipal,

instance de délibération en vertu de la loi de réforme N°72-63 de 1972 et du décret N° 77-644 de 1977 (Assane Diallo, 2015)

De même, la loi 96-06 du 22 mars 1996 et ses décrets d'application sont venus renforcer la gestion de proximité par un transfert de 9 domaines compétence de l'état au conseil municipal. Le conseil municipal par délibération statue sur toutes les affaires relatives à la gestion communale sous le contrôle de l'autorité administrative. (Code de collectivité locale, 1997)

La préfecture est la représentante de l'état du Sénégal dans la commune, elle veille à la conformité des axes de développements avec les programmes gouvernementaux en la matière, de ce fait elle constitue un intermédiaire chargé de relayer des informations.

La mairie est une collectivité territoriale qui a pour mission de satisfaire les besoins quotidiens de la population. Elle est donc la garante de l'urbanisme, de la voirie, de l'assainissement, des écoles et équipement, de l'état civil, de la santé,... etc.

### **1.3. L'occupation spatiale**

#### **1.3.1 Le type d'aménagement des quartiers**

D'après le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et Françoise Choay (1988) l'aménagement est « l'action et la pratique de disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays et dans une vision prospective, les hommes et leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques ». Les villes ont donc besoin d'être aménagées pour leur développement local. C'est ainsi que la ville de Ziguinchor a été aménagée suivant un plan en damier (Trincaz, 1984) lotis et viabilisés (l'électricité, l'adduction d'eau potable, routes, etc.). Ces derniers certains sont bitumés et d'autre ne sont pas encore bitumés surtout les routes dans les quartiers périphériques.



Photo : 1 Route en pavée au quartier Escale-Boudody

(Amerdine, 2019)

En effet, les lotissements restent inachevés dans la ville et l'assainissement fait aussi défaut. Dans certains quartiers de la commune de Ziguinchor, les populations ont de problèmes pour évacuer les eaux usées et les eaux de pluviales qui sont parfois déversées dans les rues et ruelles.

### **1.3.2. L'habitat**

L'habitat est le cadre et les conditions de vie d'une population en général, et en particulier le mode de regroupement des établissements humains (Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin, Françoise Choay, 1988) En milieu urbain, c'est la part d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitants, et qui constitue en général la fonction principale de la ville, associée ou avec d'autres fonctions (op cit). À Ziguinchor, le type d'habitat diffère d'un quartier à un autre. Les observations que nous avons faites dans les quartiers étudiés et dans d'autres quartiers périphériques, nous ont permis d'analyser les types d'habitats existant dans la ville de Ziguinchor. D'abord, le quartier central qui regroupe la plupart des activités administratives et économiques, les services publics, les activités des productions et commerciales, garde le type d'habitat colonial en dur. Au centre de la commune (Boudody-Escale) nous avons remarqué que la plupart des ménages habitent dans des bâtiments en dur avec ou sans étage. Nous

avons aussi remarqué la présence de quelques maisons en banco. Dans les autres quartiers de la commune, surtout ceux de notre zone d'étude, nous avons constaté une prédominance de l'habitat en dur dont certains sont avec ou sans étage. En revanche, à Nema II, le type d'habitat est complètement différent de celui des autres quartiers de la commune. Ici nous avons remarqué la prédominance de l'habitat en banco et peu de ménages ont des logements en dur.



**Photo 1:** Bâtiment en dur (R+4) au quartier Santhiaba, (Amerdine, 2020)

En somme, nous avons constaté en général, une prédominance des quartiers lotis avec la plupart des maisons construites en dur. Peu de ménages ont des logements en banco.



**Photo 2:** Logement en banco au quartier Diabir (AMERDINE, 2020)

Dans les quartiers non encore lotis à l'exemple de Nema II, où les lotissements ne sont pas encore terminés, il y a une prédominance de logements en banco car les habitants demeurent dans une situation d'insécurité foncière. A cause de l'illégalité de l'occupation du sol, ils ne peuvent pas construire de maison en dur (avec étage ou sans étage) par la crainte que leurs maisons soient démolies à tout moment. En plus, le niveau de vie des ménages en général peu élevé, ne leur permet pas facilement d'investir dans l'amélioration de leur habitat.

## **II. Environnement physique de la ville**

Cette partie est importante dans notre travail dans la mesure où elle englobe l'ensemble des caractéristiques physiques de la ville de Ziguinchor.

Nous nous sommes concentrés sur les caractéristiques suivantes : le climat, la pluviométrie, la température ...etc. Ces éléments peuvent être la cause du délaissement de certains terrains dans notre zone d'étude, Comme l'exemple de Goumel.

### **2.1. Climat**

Située dans le domaine soudano-guinéen, la ville de Ziguinchor à un climat chaud et humide, avec une température moyenne annuelles qui varient entre 17 et 38°C.

En effet nous notons une longue saison sèche qui couvre la période de novembre à mai (7 à 8 mois) et une courte saison des pluies généralement abondante qui dure environ de juin à octobre (4 à 5 mois). Les précipitations moyennes varient entre 700 et 1.300 mm (ANACIM<sup>3</sup>, 2017).

Par ailleurs, en se basant sur les données de la station météorologique de l'aéroport de Ziguinchor, nous constatons que la saison pluvieuse est oppressante et couverte. La saison sèche est humide et partiellement nuageuse et le climat est très chaud tout au long de l'année. Au cours de l'année, la température varie généralement de 18 °C à 37 °C et est rarement inférieure à 16 °C ou supérieure à 40 °C.

### **2.2. Pluviométrie**

Ziguinchor se situe dans une zone caractérisée par une forte nébulosité, et de pluies abondantes. La pluviométrie est souvent marquée par de fortes variations annuelles. Les précipitations varient de 1000 à 2000 mm pour 80 à 100 jours de pluies. La hauteur d'eau la plus élevée a été de 1738

---

<sup>3</sup> ANACIM : Agence National de l'Aviation et de la Météorologie.

mm pour la pluie de 2018. Parallèlement le nombre de pluie par ans a évolué pendant la même période et a atteint la moyenne annuelle de 83 jours de pluie. L'évaporation moyenne annuelle est de l'ordre de 1400 mm. Elle est très élevée durant la période comprise entre Mars et Mai (DRDR/ANACIM, 2017). En effet, un *jour de précipitation* est un jour au cours duquel on observe une accumulation d'eau ou mesurée en eau d'au moins 1 millimètre. A la station météorologique de l'aéroport de Ziguinchor, la probabilité de jours de précipitation varie énormément au cours de l'année. La saison connaissant le plus de précipitation dure 3,6 mois, du 22 juin au 11 octobre, avec une probabilité de précipitation quotidienne supérieure à 44 %. La probabilité de précipitation culmine à 88 % le 28 août. La saison la plus sèche dure 8,4 mois, du 11 octobre au 22 juin. La probabilité de précipitation la plus basse est 0 % le 1 mars. Pour les jours de précipitation, nous distinguons les jours avec pluie seulement, neige seulement ou un mélange des deux. En fonction de ce classement, la forme de précipitation la plus courante au cours de l'année est de la *pluie seulement*, avec une probabilité culminant à 88 % le 28 août (figure 1).

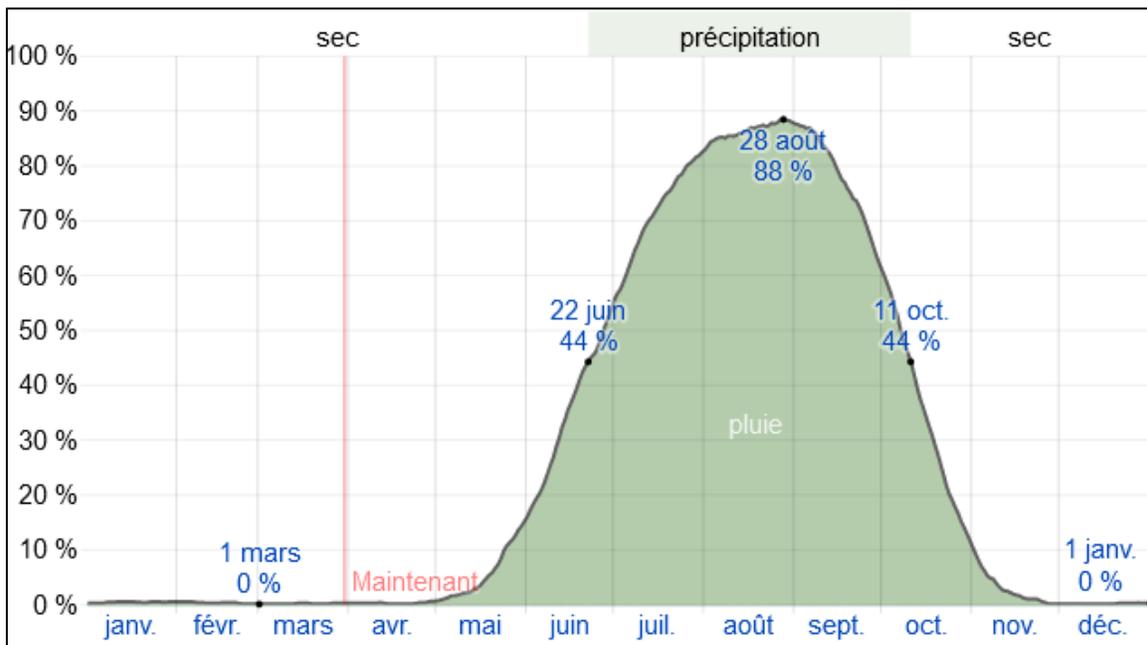


Figure 1 : Evolution mensuelle pluviométrique en 2020

### **III. Cadre démographique de la ville**

Il s'agit dans cette partie de montrer l'évolution et la structure de la population de la commune de Ziguinchor.

#### **3.1. Évolution de la population**

Avec une population de 1915 habitants en 1916, la population totale de la commune de Ziguinchor est passée à 381 415 habitants (ANSD, 2012) Cette évolution rapide de la population peut s'expliquer par plusieurs facteurs combinés. La crise casamançaise qui sévit dans la région depuis près de 40 ans a fait que beaucoup des villageois se sont déplacés par contrainte pour venir habiter en ville. Ensuite, cela s'explique en partie, par le développement des infrastructures structurantes comme les universités, publique et privée. La sécheresse des années 1970 reste aussi un facteur d'émigration de paysans vers la ville de Ziguinchor, car il n'y avait pas des travaux agricoles qui pouvaient retenir les ruraux dans leurs villages. C'est ainsi que certains villageois ont convergé vers la commune de Ziguinchor. En fin l'accroissement naturel vient compléter les facteurs de croissance démographique.

Cette forte croissance démographique est liée à plus de 65% à l'immigration qui influence l'accroissement naturel (PIC, 2010). Ainsi, le taux de croissance urbaine est de 4,4% et la densité moyenne de 37 hbts/km<sup>2</sup> (ANSD, 2012).

En effet l'évolution de la population à Ziguinchor a suivi le rythme des lotissements des quartiers, car les quartiers les plus anciens sont les quartiers les plus peuplés de la commune. Ici nous pouvons citer l'exemple de Santhiaba et Boucotte sud qui enregistre chacun 26 092 habitants et 14 700 habitants, respectivement.

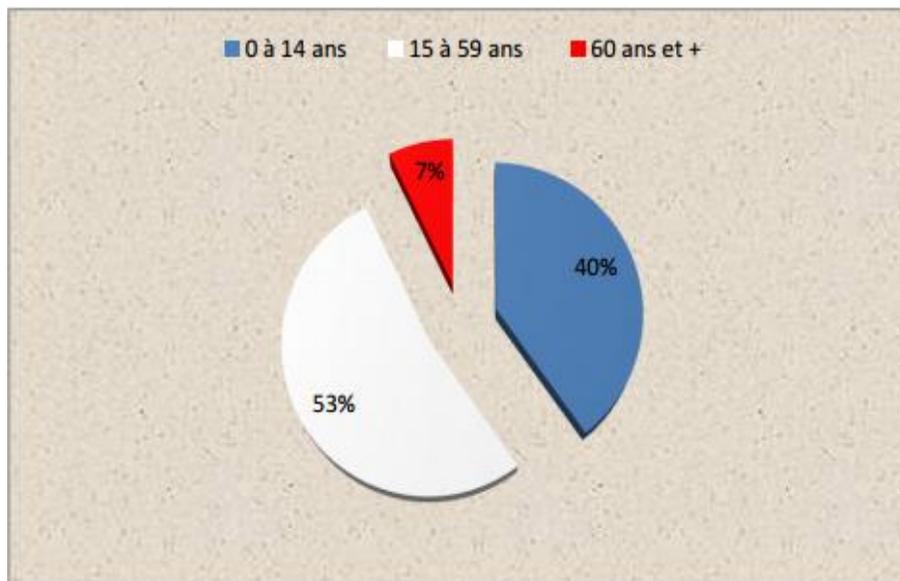
En gros, l'évolution de la population de la ville Ziguinchor est le résultat de la croissance naturelle d'une part, des flux des migrants, des réfugiés du conflit casamançais ou de la sécheresse des années 70, d'autre part. Selon Sané et *al.* (2011), la croissance démographique de la ville de Ziguinchor de 1888 à nos jours est une conséquence directe du flux migratoire lié à la dégradation des systèmes de production du milieu rurale, à la crise politique de la Casamance et à la croissance même de la population urbaine (voir graphique n°4).

### 3.2. Structure de la population

La structure de la population de Ziguinchor obéit à une certaine classification officielle validée par l'ANSD. Il s'agit donc de la classe de :

- 0-14 ans (enfants)
- 15-24 ans (âge actif)
- 25-54 ans (âge d'entrée en activité)
- 55-64 ans (âge adulte)
- 65 ans et plus (personnes âgées)....

Ainsi d'après Djiby Sow (2014), la population de la ville est relativement jeune. Les enfants et adolescents âgés de 0 à 14 ans représentent à eux seuls près de 40 %, alors que les personnes du 3<sup>ème</sup> âge (+ de 60 ans) ne représentent que 07,35 %. La population en activité (15 à 59 ans) est très présente dans la commune soit 52,70 % de représentativité.



**Graphique 1 : Répartition par âge de la population de la commune**  
(AIDF, 2010, Sow, 2014)

## IV. Étude des Secteurs sociaux

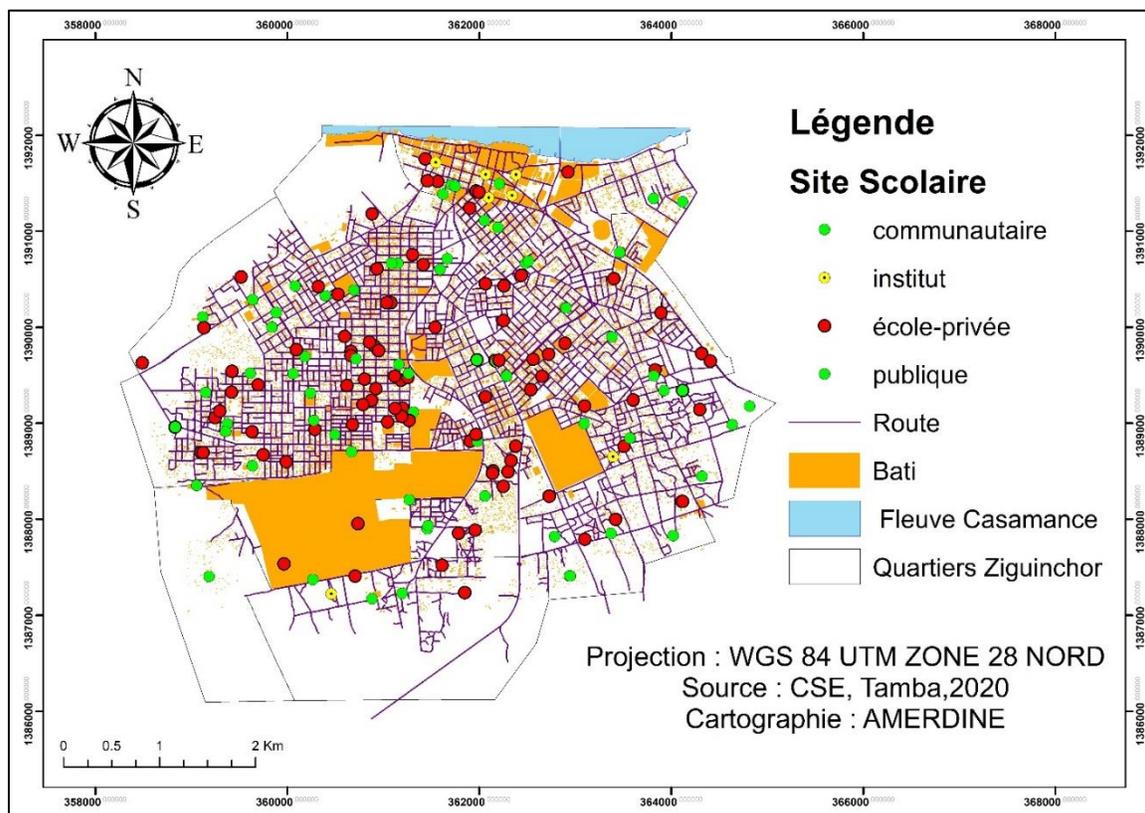
### 4.1. L'éducation

La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme affirme que l'éducation est un droit humain fondamental pour tous, c'est un droit pour tout être humain vivant dans une société (Unesco, 2017).

C'est ce qui fait que l'éducation occupe une place importante dans le vécu des populations. La région de Ziguinchor fait partie des régions les plus scolarisées du Sénégal.

À l'instar des autres communes, la commune de Ziguinchor s'illustre par la présence dans chaque quartier d'au moins, une école primaire et d'un collège qui facilitent ainsi l'accès et assurent le droit à l'éducation de chaque citoyen. Le niveau d'instruction est assez élevé, malgré la présence des incultes.

Ainsi, la carte 2 présente les établissements scolaires (écoles publiques et privées, communautaire et les instituts) de la commune de Ziguinchor.

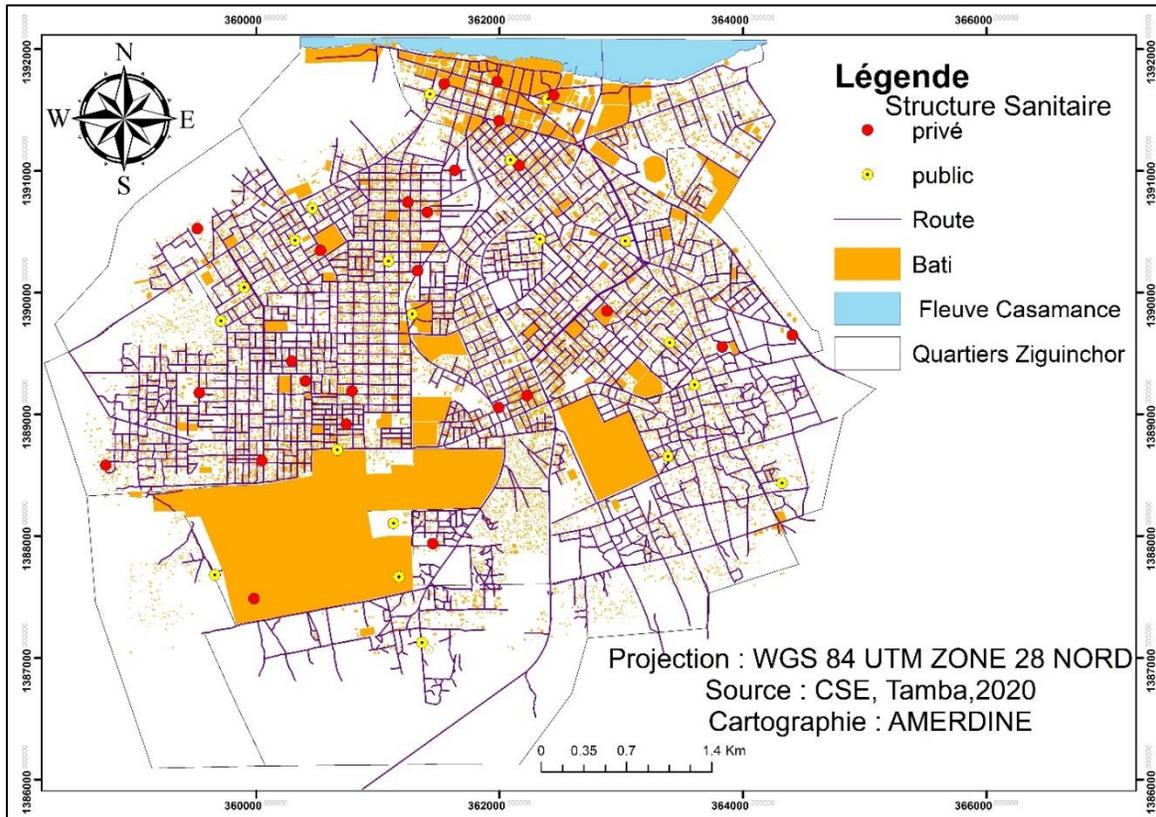


Carte 1: géolocalisation de site scolaire de Ziguinchor

## 4.2. La santé

Le 12 décembre 2012, l'assemblée générale des Nations Unies a adopté une résolution dans laquelle elle exhortait les états membres à progresser plus rapidement sur la voie de couverture sanitaire universelle. Celle-ci vise à assurer à chacun et à chacune, partout dans le monde, l'accès à des soins de qualité et à un coût abordable (ONU, 2018). De ce faite, la commune de Ziguinchor,

à l’instar des autres communes, dispose d’équipements sanitaires couvrant tout le territoire de la commune. Ainsi nous avons recensé quatre (04) hôpitaux à savoir l’hôpital silence, l’hôpital régional, l’hôpital de la paix et l’hôpital psychiatrique. Il y a également des dispensaires, des postes de santé dans presque tous les quartiers de la ville. Cependant la population de Ziguinchor rencontre certains problèmes dans les hôpitaux à savoir : manque des matériels, cherté des médicaments, manque des personnels qualifiés, cherté de coûts de traitement, etc.



Carte 2: Structure sanitaire dans la commune de Ziguinchor (AMERDINE, 2019)

### 4.3. L’assainissement

D’après le dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement du territoire (auteur, année ?), l’assainissement « a pour objet la collecte, le traitement et la restitution au milieu naturel des fluides simples pollués par les activités humaines ». En effet selon le Rapport des experts de l’environnement, l’assainissement se définit comme « toute action impliquant le contrôle de l’approvisionnement public en eau, de l’évacuation des excréta et des eaux usées, de l’élimination des déchets et des vecteurs de maladies, des conditions de logement, des aliments et leur

manipulation, des conditions atmosphériques et des conditions de sécurité sur le lieu de travail ». Il est aussi « un processus par lequel des personnes peuvent vivre dans un environnement plus sain. Pour cela, des moyens physiques institutionnels et sociaux sont mis en œuvre dans différents domaines tels que l'évacuation des eaux et celles des déchets solides, l'évacuation d'excréta et le traitement de tous ces éléments ».

En effet depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, la ville de Ziguinchor a connu une urbanisation effrénée surtout durant ces deux dernières décennies. Cela qui génère plusieurs problèmes sur le système d'assainissement existant qui n'arrive pas à couvrir toute la commune. Cela s'explique par le fait que pendant l'hivernage, la pluviométrie accentue les phénomènes d'inondation. On enregistre d'importants dégâts liés aux ruissèlements. Cette situation provoque d'importantes destructions de route créant des phénomènes de ravinement, des creux, freinant par voies de conséquences la mobilité, et les moyens de transport de desservir certains quartiers. Les défaillances de la politique d'assainissement symbolisées par l'absence de canalisation des eaux et surtout d'un système d'assainissement, créent beaucoup des maux dans la ville dont les inondations urbaines récurrentes. Ainsi cette absence d'assainissement se traduit aussi, de façon générale, par le manque des camions de ramassage des ordures couvrant tous les quartiers de la commune, ce qui fait que la population utilise l'incinération des ordures sans tri comme moyen pour se débarrasser des ordures (photo 4). Cependant les conséquences sur la santé demeurent inquiétantes et cela s'explique par l'augmentation des maladies respiratoire, de maladies liés à l'eau et au péril fécal (paludisme, infections cutanées, diarrhée, etc. En général la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées et pluviales urbaines demeure un problème majeur pour la commune de Ziguinchor. La photo 3 suivante montre la stagnation des eaux pluviales dans le quartier d'Escale-Boudody, pendant l'hivernage.



Photo 3. Inondation à Boudody-Escale (Amerdine 2020)

### **Conclusion partielle**

En somme, ce chapitre s'intéresse à l'histoire de la ville, au cadre administratif, à l'occupation spatiale, à l'environnement physique et démographique de la ville. En effet, les éléments que nous avons évoqués ci-dessus sont d'une importance capitale dans la constitution des friches à Ziguinchor.

## **CHAPITRE II :**

### **L'étalement de la ville et ses conséquences**

Dans ce deuxième chapitre, qui étudie l'étalement de la ville et ses conséquences, s'articule autour de deux parties. La première partie est l'étalement spatial de la ville et la consommation d'espace. La deuxième partie est intitulée les conséquences de l'étalement urbain.

#### **I. L'étalement spatial de la ville et la consommation d'espace**

Le monde connaît depuis le milieu du XXe siècle une très forte urbanisation qui s'explique par l'accroissement rapide de la population, de la taille et des activités des villes. À l'instar des autres continents, l'Afrique présente une urbanisation très rapide et cela a commencé à prendre de l'ampleur après la deuxième guerre mondiale. En effet, après la seconde guerre mondiale la création des villes en Afrique visait un double objectif, d'abord servir de port maritime pour faciliter l'acheminement des matières premières à destination de l'Europe pour les uns et ensuite créer un centre administratif pour les autres. L'urbanisation à vite abouti à une inadéquation entre les structures d'accueil et les besoins des citadins : faible accès aux lotissements officiels, manque de service de base (postes de santé, infrastructure scolaire, eau, électricité, ...etc.), famine ou malnutrition, etc. En outre l'urbanisation rapide des villes reste donc un phénomène réel touchant les villes du tiers monde en général, notamment du Sénégal. La ville de Ziguinchor n'est pas épargnée le phénomène. Les villes ne croissent pas de manière régulière autour d'un rayon tracé en ligne droite qui relie leur centre et leurs périphéries les plus éloignées. Au contraire, il existe de nombreuses ruptures le long de cette ligne souvent très accidentée et complexe, dont on peut mesurer la dimension fractale. Ces ruptures affectent autant les caractéristiques physiques des zones bâties (les bâtiments du centre ancien ne sont pas du même type que ceux de la périphérie résidentielle et pavillonnaire à la frange des bois et des champs) que les caractéristiques socio-professionnelles des populations qui les habitent (le centre, les périphéries et les transects qui les composent font l'objet d'enjeux spécifiques suivant la catégorie socio-professionnelle, voire socio-ethnique des populations qui y vivent). Pour comprendre l'étalement urbain, il importe de ne pas le considérer comme un processus isolé ou orphelin apparu avec la fin des Trente glorieuses, mais *a contrario* de l'envisager à travers ses causes et ses conséquences, qui relèvent quant à elles de la nature même des processus de métropolisation (Bassand, 2000, cité par Anthony et

Yousouph). L'étalement urbain s'inscrit alors dans un schéma synthétique, montrant que l'enchevêtrement des processus à l'œuvre conduit naturellement à une consommation toujours plus importante d'espace par les aires urbaines.

Par ailleurs, l'étalement spatial provoque la densification des activités, en même temps que des populations, autour des centres urbains qui procurent le maximum d'aménités spécifiques, évaluées tant sous l'angle des emplois, que des services et de plus en plus, sous celui de la diversité des possibilités de loisir. En conséquence, les villes connaissent aujourd'hui une expansion spatiale dont la vitesse est sans précédent dans l'histoire urbaine : la macroforme que dessine la surface bâtie occupée par les territoires urbains croît de manière inexorable et uniforme, autorisant d'autant à assimiler l'étalement urbain à un processus tentaculaire

### **1.1. Les facteurs de l'étalement urbain de Ziguinchor**

D'autres termes équivalents à étalement urbain comme l'extension urbaine sont parfois utilisés pour qualifier ou définir ce phénomène de croissance spatiale. Différentes approches tentent de l'évaluer. Plusieurs causes (Figure 7) ont été identifiées pour expliquer ce phénomène, parmi lesquelles des choix résidentiels des ménages souvent dictés par le lotissement, le manque d'espace adéquat à l'établissement humain, les prix abordables du foncier, et des facilités de déplacement. De fait, l'étalement urbain se traduit par l'avancée de l'urbain (de la ville) sur le territoire rural, donc par des transformations, avec des conséquences sur l'environnement, sur le paysage et sur l'organisation des territoires.

L'étalement urbain se produit sous l'effet d'interactions socio-économiques avec des contraintes spatiales et environnementales locales. Il s'accélère avec l'amélioration des réseaux de transport et de la mobilité. Des facteurs socio-économiques interagissent : les moyens de transport, le marché foncier, les préférences individuelles de localisation résidentielle, les évolutions démographiques, l'attractivité des zones urbaines, et l'application de politiques de planification d'utilisation des sols aux différentes échelles etc..

Ainsi pour la période 1981-1990, on a noté une augmentation des installations de la population passant de 6,3 %, pendant les années 70-80, à 17,1 % dont 12,7 % pour Kandialang, 1,5 % pour Kénia et 2,9 % pour Diabir (Sow, 2014). C'est également à cette période que nous notons l'installation de population venues, comme signaler dans la Figure 8, des villages des

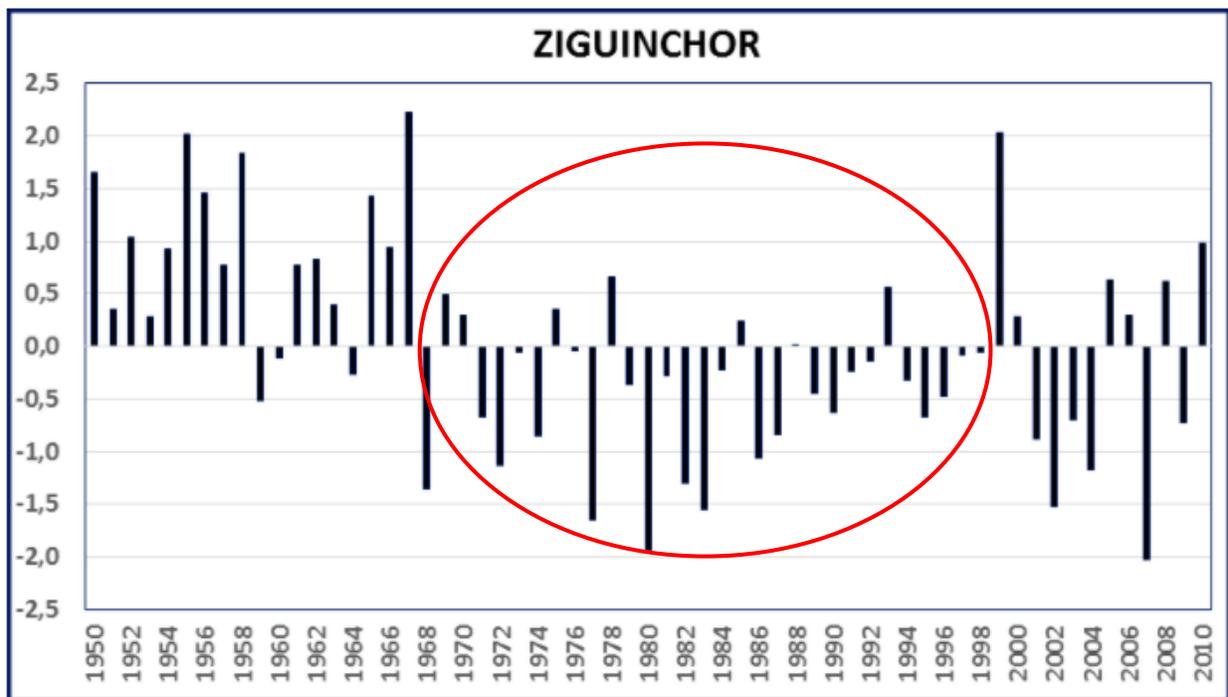
arrondissements de Niaguis et de Niassy dans la périphérie Sud dont le principal motif est l'insécurité causée par la crise sociopolitique qui sévit dans la région depuis 1982.

### **1.2. L'étalement spatial de la ville de Ziguinchor, de 1960 à 2021.**

La ville de Ziguinchor est située au sud-ouest du Sénégal sur une cuvette bordée au nord par le fleuve Casamance, à l'ouest par le marigot de Djibélor, à l'est par le marigot de Boutoute et au sud par la communauté rurale de Niaguiss. L'espace géographique de la ville a connu différentes mutations assez impressionnantes depuis sa création jusqu'à nos jours. En effet Bruneau (année ?) montre que vers les années 1880, Ziguinchor était un petit village d'une centaine de cases sur une espace de moins de 3 hectares. Encore selon Bruneau, la ville disposait d'un plan d'urbanisme en 1902 déjà, couvrant environ 10 hectares. Ce plan a été dessiné par le Lieutenant Lambin, commandant de cercle de la Casamance (Bruneau, 1979). Malgré les contraintes physiques du milieu qui bloquent l'extension de la ville vers l'est et vers l'ouest, la ville continue toujours de s'agrandir. Depuis les années 1960 à nos jours, la ville a subi plusieurs extensions : 10 hectares en 1902, 4450 hectares en 2014 avec une population de 205 294 en 2013.

#### **- De 1960 à 1980**

Depuis son indépendance en 1960, les villes sénégalaises connaissent un phénomène d'étalement urbain très important. Cette croissance rapide est liée tout d'abord à la croissance économique, démographique et à la crise qui sévissait dans le monde rural dans les années 1970 à 1980. Ce dernier a causé un déplacement important des ruraux vers les villes sénégalaises à la recherche d'un cadre de vie meilleur. Cette décennie (70-80) est considérée comme la plus grande période de sécheresse connue en Afrique de l'Ouest. À l'instar des autres pays de l'Afrique de l'Ouest, le Sénégal en général, et la région de Ziguinchor en particulier traversait une multitude de crises : socio-économique, agricole, la baisse de pluviométrie qui ont entraîné un déficit dans la production rizicole et une diminution des superficies cultivées. La figure suivante montre le déficit pluviométrique des années 1970, 1980 et 1990.



Graphique 2: pluviométrie des années 1950 à 2010 (Ba et Al., 2015)

La longue période de sécheresse favorisée par le déficit pluviométrique qu'ont connue la région historique casamançaise en général et la commune de Ziguinchor en particulier a eu des impacts sur l'urbanisation de la commune de Ziguinchor.

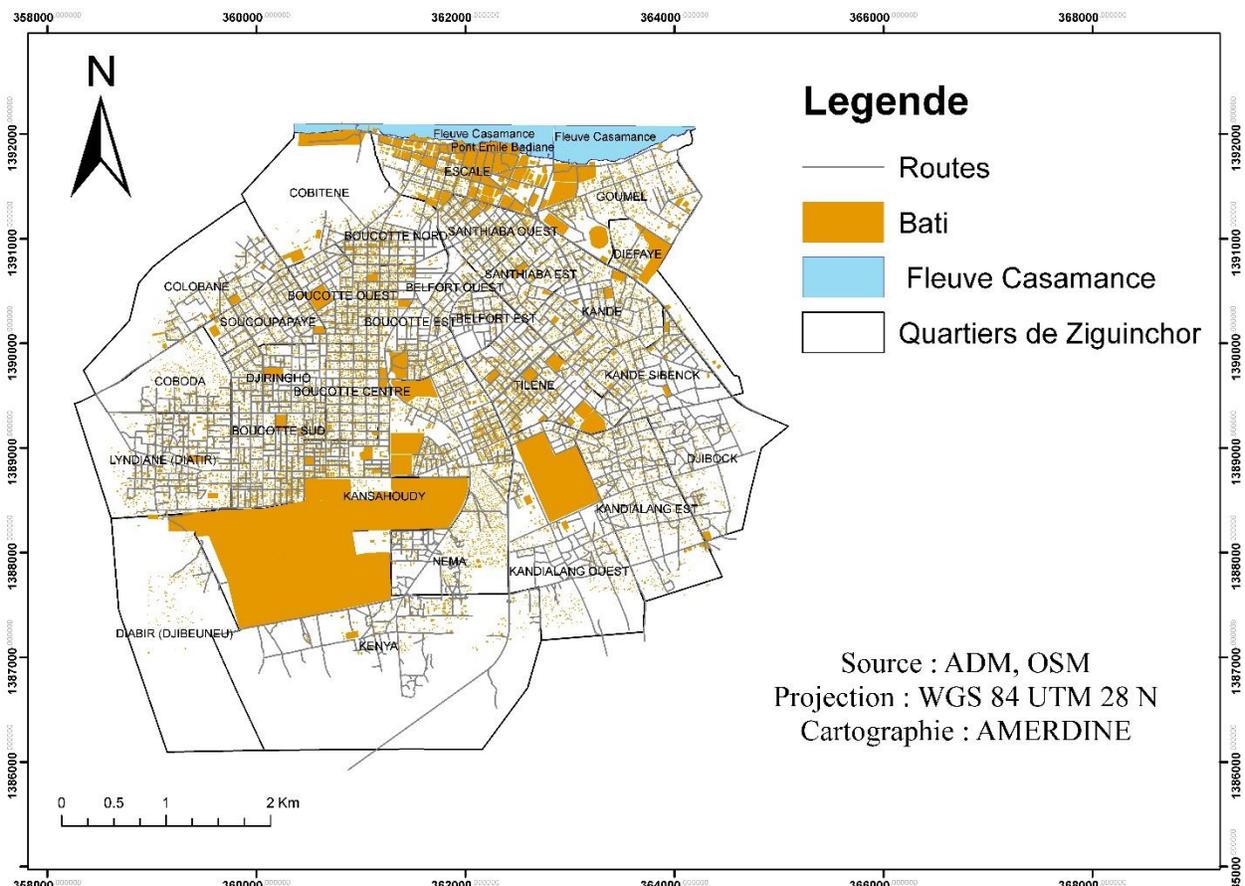
Les conséquences de la pluviométrie a fait que plusieurs rizières étaient abandonnées, et un exode rural vers la ville principale de la Casamance. La ville de Ziguinchor qui est partie de 8 quartiers en 1960 à savoir (Escale, Santhiaba, Boucotte nord-ouest, Boucotte sud, Peyrissac, grand Dakar et Tiléne). Vers les années 70-80 différentes Operations de lotissement ont eu lieu (tableau 2) et un nouveau découpage officiel fait passer les quartiers de 8 à 10.

**Tableau 2 :** Les différents lotissements à Ziguinchor (cadastre 2013, service d'urbanisme)

Année 1942- 1960	Année 1973-1976	Année 1984- 1999	Année 2000- 2008
<b>Boucotte centre</b>	<b>Djiringho</b>	<b>Djibock</b>	<b>Cobiténe</b>
<b>Boucotte est</b>	<b>Soucoupapaye</b>	<b>Kandé Alassane</b>	<b>Cobola</b>
<b>Boucotte ouest</b>	<b>Lyndiane</b>	<b>Kandé sibenck</b>	<b>Diefaye</b>
<b>Boucotte sud</b>	<b>Tiléne</b>	<b>Kandialang est</b>	<b>Goumel</b>
<b>Boucotte nord</b>	<b>peyrissac</b>	<b>Kandialang ouest</b>	<b>Lyndiane 2</b>
<b>Santhiaba ouest</b>	<b>Niefoulene</b>	<b>Kansahoudy</b>	<b>Colobane Fass</b>
<b>Santhiaba est</b>	<b>Tiléne est</b>	<b>Kenya</b>	

**- De 1981 à 2000**

Vers les années 1981-1990, un autre découpage officiel de quartiers fait passer les quartiers de 10 à 16, dont Boudody-Escale, Santhiaba (incluant Tiléne et Belfort), Diéfaye, Kandé, Djibock, Kandé Sibinck, Colobane, Boucotte Ouest, Boucotte Est, Boucotte Centre, Boucotte Sud, Djiringho, Lyndiane, Néma, Kénia et Kandialang (AIDF, 2010 ; SOW, 2014). En effet dans les années 1990, compte tenu de la taille de certains quartiers et des impératifs d'une gestion de proximité, le conseil municipal a procédé à un redécoupage de certains quartiers portant leur nombre de 16 à 26 (SOW, 2014).



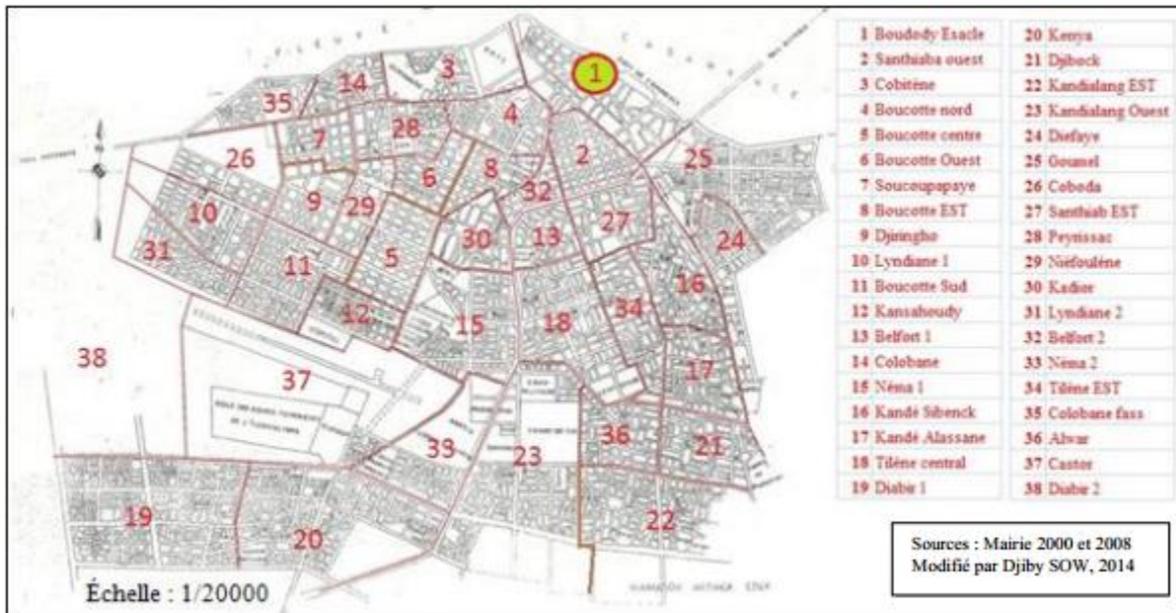
**Carte 3 : Plan de 28 quartiers de Ziguinchor (AMERDINE, 2020)**

**- De 2000 à 2020**

En effet, suite à la pression spatiale et démographique les autorités compétentes se sont mises d'accord de réfléchir sur un projet de redécoupage des quartiers, jadis jugés immenses, avec des superficies très grandes, afin de mieux gérer l'espace urbain de Ziguinchor. Sur ce, la municipalité de Ziguinchor en collaboration avec le service technique, les chefs des quartiers et tous autres acteurs concernés, ont initié un projet de subdivision de certains quartiers. La ville de Ziguinchor est donc passée 26 à 38 quartiers dont : *Boucotte centre, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Nord, Boucotte Sud, Alwar, Belfort I, Belfort II, Boudody-Escale, Coboda, Cobitène, Colobane Fass, Colobane, Diabir I, Diabir II, Diéfaye, Djibock, Djiringho, Castor, Goumel, Kadior, Kandé Sibenck, Kandialang-Est, Kandialang-Ouest, Kanshaoudy, Kénia, Lyndiane I, Lyndiane II, Peyrissac, Niéfoulène, Néma I, Néma II, Santhiaba Est, Santhiaba Ouest, Soucoupapaye, Tilène central et Tilène Est*. Les limites des anciens quartiers ont été revues.

Du point de vue de l'extension spatiale, parallèlement à l'accélération de la croissance de la population après 1960, on note également une rapide extension spatiale de la ville qui a vu le nombre de quartiers se démultiplier depuis 1960 jusqu'à nos jours.

D'après Sow (2014), la ville de Ziguinchor continue d'évoluer en termes de superficie passant de 67, 352 ha en 1914 à 100,84 ha en 2010 de la superficie du bâti. La ville continue toujours de s'agrandir, de jour en jour, en suivant la direction des quartiers périphériques sud.



Carte 4 : Plan des 38 quartiers de la ville de Ziguinchor (Sow, 2014)

## II. Les conséquences de l'étalement urbain

### 2.1. Conséquence sur l'environnement

À force de grandir, les villes africaines sont confrontées à de multiples problèmes. Beaucoup de villes africaines se sont développées sans opportunité économique, sans-emploi, avec une surpopulation. A cela, s'ajoute un chômage, des problèmes d'accès à l'eau potable, d'assainissement, de manque d'équipement sanitaire. De plus, le déficit d'assainissement, d'évacuation des eaux usées, de ramassage des déchets domestiques solides, sans canalisation à ciel ouvert. En outre, les chemins de terre inondés pendant la saison des pluies, accès aléatoire à l'électricité, problèmes de transports, pollutions, les épidémies accentuent le mal vivre dans les quartiers périphériques.

À l'instar des autres villes africaines, la ville de Ziguinchor accumule la plupart de ces problèmes pour ne pas dire tous ces problèmes. Cette ville- centre du sud du Sénégal, est caractérisée par un taux important de ruraux dans sa périphérie. Elle est donc confrontée à certaines pratiques de pollutions nuisibles à l'environnement. Cela s'explique par l'absence d'un système d'assainissement qui couvre la ville. La population, surtout celle vivant dans les quartiers périphériques se trouvent obligés de se débarrasser des déchets ménagers par incinération.



**Photo 4.** Mise à feu des ordures ménagères (AMERDINE, 2020)

En outre, pendant la saison sèche, les canaux d'évacuations des eaux pluviales deviennent des dépotoirs d'ordures (déchets plastiques, eaux usées, etc.). Alors que le système d'évacuation des eaux dans la commune de Ziguinchor est configuré de telle sorte que les eaux de pluies récupérées en ville soient versées vers les zones de bas-fonds (marigot de *Djibélor*, de *Boutoute*, et au niveau du fleuve), ces eaux importent avec elles tout ce qui est déchets solides et liquide dans ces zones. Pourtant, ces zones de de bas-fond sont des zones de riziculture et maraichage pour la population de la commune de Ziguinchor et de Niaguis. Par conséquent, cette situation rend difficile le cadre de vie, avec tous les risques sanitaires et des conditions de travail des populations qui obligent certaines populations à abandonner ces zones pour d'autres horizons.



**Photo 5.** Canal d'évacuation des eaux usées et pluviales (Boudody-Escale, Boucotte et Santhiaba (Amerdine, 2020))

## **2.2. Conséquence de l'étalement sur l'offre de transport urbain**

La ville de Ziguinchor hérite de tous les maux dont souffre la ville africaine en général et Sénégalaise en particulier. La progression et la diffusion régulière de la « tache urbaine », c'est-à-dire de l'ensemble des sols occupés par des activités de type urbain – qu'elles soient liées à l'habitat (immeubles et maisons, mais aussi jardins), au transport (routes et parkings), à l'activité économique (immeubles tertiaires ou zones d'activités) ou dérivées des activités humaines (carrières, décharges, terrains vagues...) – est un phénomène de plus en plus préoccupant. À Ziguinchor les conséquences sur l'offre de transport sont facilement remarquables. Cela est dû à l'urbanisation incontrôlée de la ville. Cette urbanisation incontrôlée présente des conséquences dans l'offre de transport urbain. D'après Gomis et *al.* (2020), dans l'article intitulé « l'extension et la structure urbaine à l'épreuve du système de transport urbain à Ziguinchor », 55% de la population enquêtée dans leurs travaux se déplacent de façon permanente à pieds pour se rendre dans les quartiers qui se situent après l'aéroport, 30% affirment qu'elles utilisent les Tatas et Clandos et 15% utilisent les *Jakarta*. Ainsi ils ont montré que l'aéroport constitue une énigme pour les populations de la ville.

Ensuite par l'extension incontrôlée de la ville de Ziguinchor nous avons constaté l'insuffisance des moyens de transport, les mauvais états des routes qui ne sont pas encore bitumées et l'absence totale d'infrastructures routières dans certains quartiers.

En somme, nous avons constaté plusieurs problèmes sur l'offre de transport urbain à Ziguinchor, des problèmes plus accentués dans les quartiers périphériques à cause du ravinement et de l'insuffisance de routes défectueuses dans certains quartiers et étroits et absentes dans d'autres.

### **2.3. Diminution des espaces agricoles**

Les quartiers périphériques de Ziguinchor, qui étaient jadis considérés comme le grenier de la ville, subissent une forte pression des populations, due au problème foncier qui est la conséquence du manque d'espace et de la cherté des parcelles dans la ville. Jadis destinées à l'agriculture et à la riziculture, les parcelles de la ville de Ziguinchor sont essentiellement occupées par les habitations. Ce qui fait que l'espace agricole est réduit au dépend de l'installation des populations. Et cela à des conséquences sur l'agriculture, car les agriculteurs font face à une perte de plus en plus importante de leurs terres agricoles. D'ailleurs Sakho et Sy (2013), ont montré que l'avancée du front urbain vers la périphérie sud de Ziguinchor est allée de pair avec la destruction de meilleures terres à vocation agricole. Et ceci a entraîné la réduction des rendements, et aussi l'augmentation des prix des produits cultivés en ville.

## **Conclusion partielle**

L'analyse des activités socio-économiques a permis d'identifier quelques potentialités dont regorge la commune de Ziguinchor en termes de ressources naturelles, ainsi que de ressources humaines. Cependant, la commune a connu de réelles dynamiques alimentées par des multiples facteurs. Il s'agit des crises socio-économique et politique (sécheresse des années 1970, conflit casamançais), de l'histoire de la ville, mais aussi des facteurs qui accentuent l'étalement de la commune. Malgré ce phénomène d'étalement, la commune regorge d'un potentiel foncier non exploité (les friches) et qui peut participer au renouvellement du tissu urbain.

## **DEUXIÈME PARTIE :**

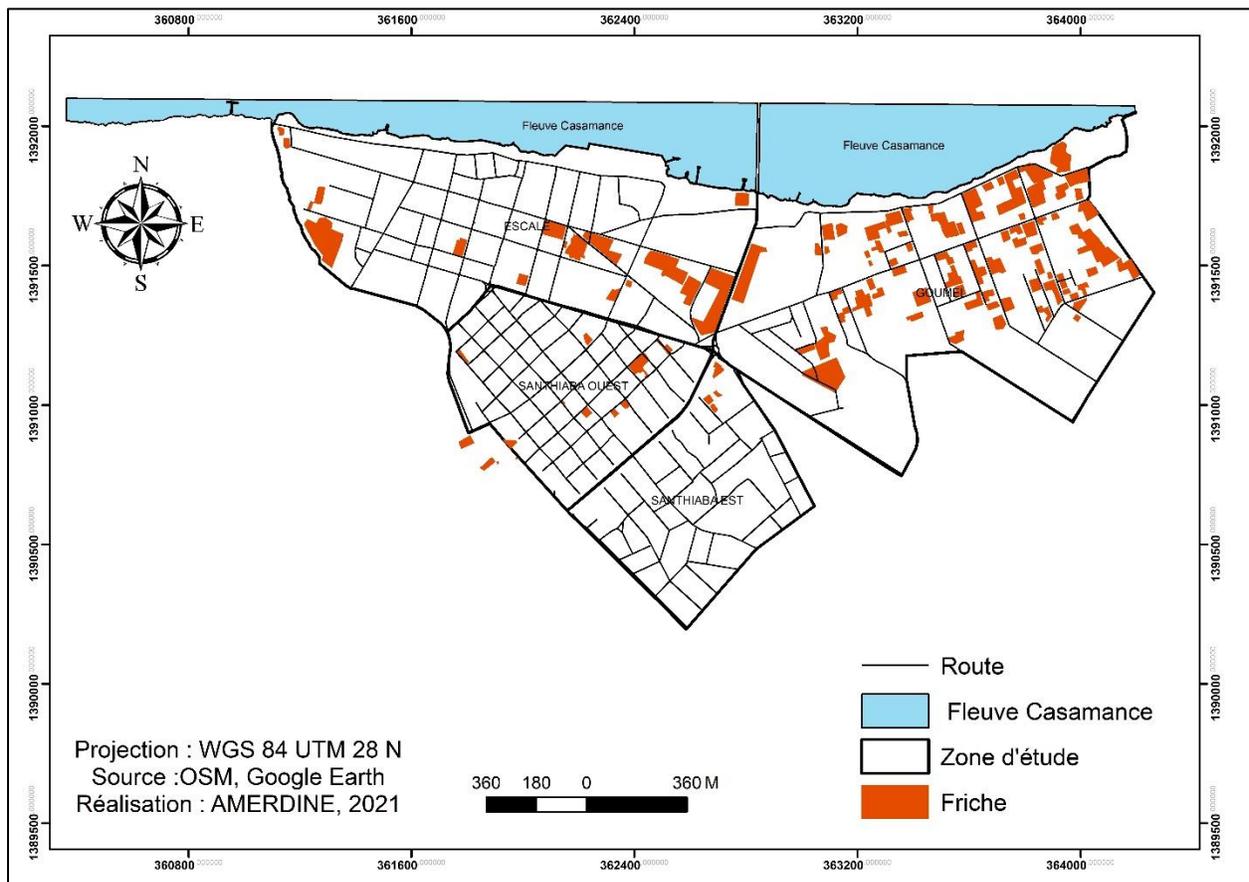
### **ENVIRONNEMENT URBAIN ET FRICHES URBAINES A ZIGUINCHOR**

Dans cette deuxième partie, nous allons montrer en premier lieu les caractéristiques des quartiers en friches, en mettant le focus sur la présentation géographique desdits quartiers, l'évolution de l'occupation du sol et les domaines d'activité. Nous traiterons également des équipements de base, plus précisément la voirie et l'assainissement. Ensuite, nous traiterons les causes, la quantification et les types des friches.

## CHAPITRE III : Les caractéristiques des quartiers en friche

### I. Présentation géographique des quartiers en friche

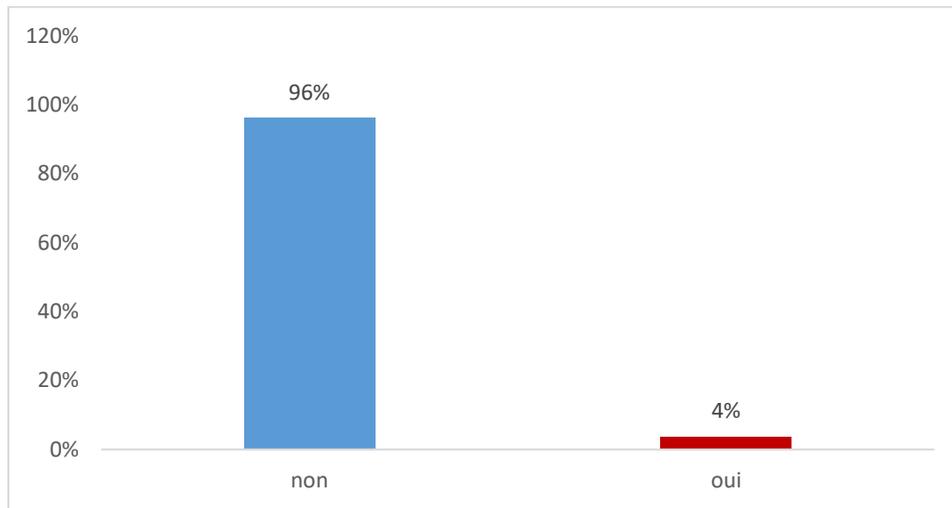
Les quartiers choisis pour étudier les friches sont Boudody-Escale, Goumel et Santhiaba. La carte suivante présente les friches répertoriées dans la zone d'études.



Carte 5. Cartographie des friches dans la zone d'étude

Alors que les friches existent partout et sont les marqueurs de la mutation économique d'une ville, elles restent une ressource souvent ignorée par les collectivités territoriales et les personnes chargées de l'aménagement du territoire. Pour ce faire, nous avons enquêté sur la connaissance des friches et avons réalisé que 96 % des personnes interrogées ne connaissent pas le terme friche. Seuls 4 % de notre échantillon ont déclaré connaître les friches et plus précisément les friches

agricoles (graphique 3). Cela montre que ces espaces souvent nichés au cœur de la ville constituent un potentiel foncier à exploiter.



**Graphique 3.** Niveau de connaissance de friches urbaines par la population enquêtée

### 1.1.Occupation du sol

L'occupation du sol de la ville de Ziguinchor est caractérisée par quatre grandes étapes. A l'ère européenne, 1456 un navigateur vénitien, Alviso da Mosto, explore la rivière située au sud de la Gambie, et ses interprètes lui rapportent qu'elle appartient à un roi noir, le Kasa Mansa, qui habite en amont à environ trente milles de l'embouchure. En 1570 un autre explorateur portugais, André Alvares Almada remonte le fleuve Casamance, et rencontre le *Kasa Mansa* qui habite Birkama. Dans la chronique qu'il a laissée de ses voyages, il parle non seulement des différentes ethnies de la Casamance, mais encore et surtout de la terre des *Iziguiches* où on traite la cire et les esclaves, et son récit date de 1594. Déjà, Valentin Fernandes cite des Mandingues, les Faloupes, les *Balangas* (Balante) et les *Bainouks* à qui il donne une importance prépondérante dans le pays. En 1645, Ziguinchor n'est plus un village anonyme : il est répertorié par l'administration portugaise comme un comptoir dépendant de la Capitainerie de Cacheu.

Dès cette époque, de village casamançais, il devient enclave portugaise. Et, même si la taille de l'agglomération est fort réduite, c'est déjà un pion avancé de l'économie dominante, donc européenne.

En 1956, Ziguinchor accède au statut de commune de plein exercice qui abroge notamment le système du double de collège électoral (Trincaz, 1984).

Vers le sud, au-delà de *Boucotte*, un habitat clairsemé s'étire vers l'aéroport jusqu'à la bourgade de *Néma*. Le petit village de *Kansaoudy* blotti sous sa palmeraie s'étend plus vers l'ouest et le sud-ouest.

À l'est, à partir de *Santhiaba*, l'urbanisation touche *Petit-Kandé*, séparé du village de *Kandé* par une palmeraie jardinée qui donnera plus tard le quartier de *Léona*. Toujours à partir de *Santhiaba*, le quartier de *Tilène* pousse avec des digitations vers l'ouest au cœur des rizières humides dans un secteur qui donnera les quartiers de *Belfort* et de *Kadior*.

Il faut constater que jusque-là, malgré la croissance démographique et l'apparition de nouveaux quartiers, l'habitat n'est jamais jointif. Du reste, le dessin d'ensemble de la ville, y compris dans l'Escale, laisse apparaître de très importants espaces libres.

La ville continue de grandir au plan spatial. A l'ouest, les quartiers de *Colobane*, *Djissoucoupapaye* (actuel *soucoupapaye*), *Grand-Dakar* et *Lyndiane* sont constitués où se constituent. *Néma* fait la jonction avec *Boucotte*. *Tilène* s'élargit au Sud-est et la jonction est faite entre *Santhiaba* et *Kandé*. Le quartier de *Lyndiane*, déjà embryonnaire, sera confirmé et personnalisé avec la mission aérienne de 1966 puis celle de 1969.

Pour mettre un terme au problème d'espace qui se pose avec acuité actuellement à Ziguinchor, les autorités municipales, de concert avec certains services déconcentrés de l'Etat (Cadastre, Domaines, Urbanisme), ont proposée de nouvelles extensions communales notamment avec la mise sur pied du nouveau PDU ; celui de 1983 étant caduc. Cette fois-ci, il s'agit d'étendre les limites de la ville en intégrant le maximum d'espace de la communauté rurale de Niaguis afin de renouer avec les grandes opérations de lotissement pouvant élargir l'assiette de la ville.

Dans cette perspective les villages environnants ont été ciblés : *Djibélor* à l'Ouest, *Baraf*, *Mandina Manjaque*, *Mandina Mankagne*, *Mandina Diola* et *Bourofaye Diola* au Sud et à l'Est : *Boutoute*, *Gouraf*, *Djifanghor* et *Boulom*.

Seule la limite Nord restera fixe, toutes les autres devraient être modifiées si toutefois les populations riveraines consentent comme lors de la première extension en 1972 Cette surface envisagée est estimée à 4.372 ha. Combinée à celle déjà occupée, c'est-à-dire 4.450 ha, la ville de Ziguinchor pourrait avoir une superficie de 8.822 ha environ (Sidibé 2010).

Ce projet d'extension de la commune de Ziguinchor dont le plan date de l'année 1990 s'étend sur une superficie de 43431494 m<sup>2</sup>.

## 1.2. L'évolution de la population urbaine

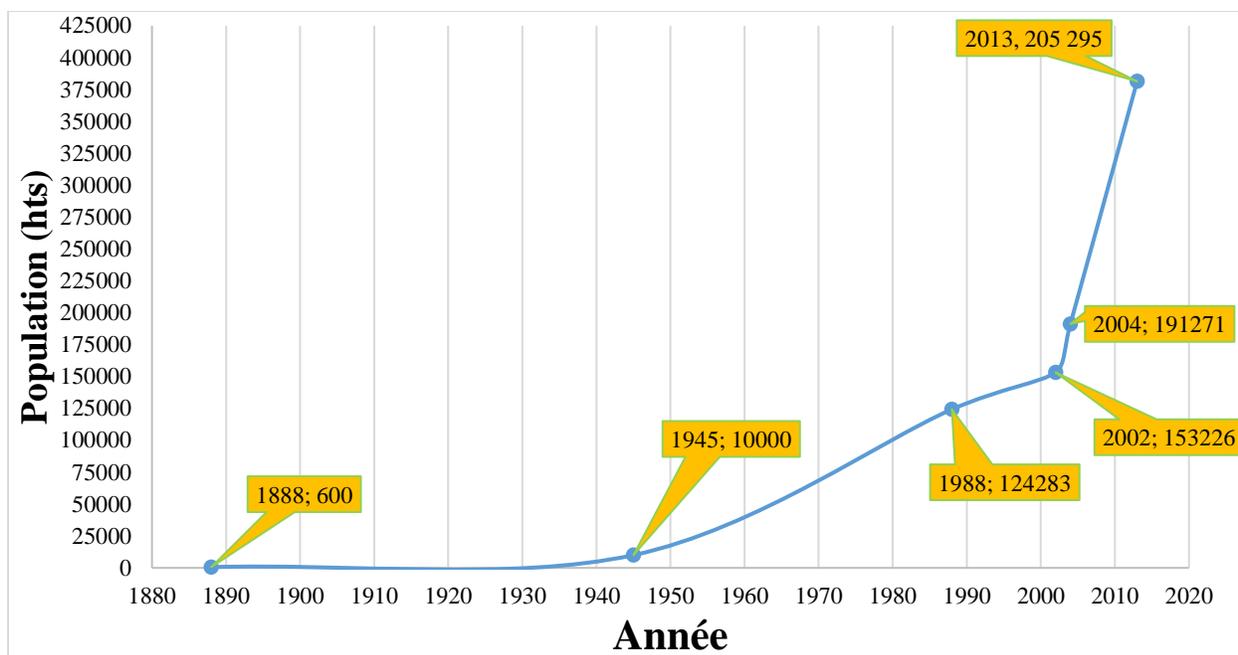
La ville de Ziguinchor est caractérisée par une forte croissance démographique. Ziguinchor qui ne comptait que 723 habitants en 1910 et 10 000 habitants en 1945 a vu sa population passer de 45 772 habitants en 1976, 124 283 habitants en 1988 et 153 269 habitants en 2002 (ANSD, 2002). En 2004 la population de la commune est passée de 191 271 habitants à 205 294 habitants en 2013 (ANSD, 2015). Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un étalement urbain soutenu qui s'est traduit par un empiètement de la surface bâti communal urbain sur le territoire de la commune rurale voisine de Niaguis. Depuis 1888 jusqu'à 2013, la commune de Ziguinchor connaît une évolution continue de sa population. Le tableau 3 montre cette dynamique évolutive de la population entre 1888 à 2013.

**Tableau 3.** L'évolution de la population de la commune de Ziguinchor de 1888 à 2013

Année	Population
1888	600
1945	10 000
1976	45 772
1988	124 283
2002	153 269
2004	191 271
2013	205 295

(Sources : Trincaz, 1984 ; Bruno, 1979, ANSD 2013)

L'analyse de la courbe d'évolution de la population de la commune de Ziguinchor montre que celle-ci a augmenté, de façon fulgurante, car on peut constater qu'elle a presque triplé entre 1988 et 2013 avec respectivement, des effectifs de 124 283 et 205 295 habitants. La crise casamançaise combinée à la sécheresse des années 1970 a fortement alimenté la pression démographique urbaine de Ziguinchor. De plus, les infrastructures de la ville de Ziguinchor à l'image de l'université, des centres de formations professionnels, des instituts supérieurs contribuent à renforcer la population urbaine ces dernières années.



**Graphique 4.** Évolution de la population de la commune de Ziguinchor, de 1980 à 2013 (ANSD)

### 1.3. La voirie

La voirie joue un rôle majeur dans la société, elle constitue en effet, un réseau de communication dense, support d'une mobilité croissante. Elle est également et particulièrement en milieu urbain, un lieu de vie et de rencontres dont la fonction sociale est indéniable. En effet la mobilité joue un rôle important dans un processus d'intégration, car elle favorise les rencontres et les échanges entre les citoyens. Cependant, elle est facilitée par l'existence d'une voirie structurée qui permet aux populations de rallier facilement, les autres quartiers et ainsi, saisir les opportunités et les services offerts.

Dans notre zone d'études à savoir *Boudody-Escale*, *Santhiaba* et *Goumel* nous avons réalisé que ces quartiers disposent d'une voirie bien structurée, connectée au reste du réseau urbain et adaptée aux transports collectifs. Nous avons aussi remarqué que certaines voies ne sont pas bien structurées : ce sont les cas de *Goumel* et *Santhiaba*.



**Photo 6.** Voirie Boudody-Escale ( Amerdine, 2020)

#### **1.4. L'assainissement**

L'assainissement a pour objet la collecte, le traitement et la restitution au milieu naturel de fluides simples pollués par les activités humaines. Depuis les années 1830, il s'intéresse essentiellement aux eaux usées pluviales, rejetées d'abord dans les rivières principales par un système de canalisation (dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement). Dans la commune de Ziguinchor le système d'assainissement existe dans une partie de la ville surtout au centre. Ce dernier a une canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales, mais qui est en état de dégradation avancé, ensuite nous avons remarqué que c'est seulement le quartier Boudody-Escale qui dispose d'un réseau des eaux usée, ce dernier ne fonctionne car il est complètement gâté. En effet, la commune est confrontée à un sérieux problème d'assainissement surtout sur la gestion des déchets solide qui est une compétence transférée aux collectivités locales. Cependant d'après Guène FAYE (2014), les déchets sont généralement déversés à la lisière de la ville et dans des terrains vagues créant ainsi des dépôts sauvages. Ce système représente un moyen pour se débarrasser des déchets du fait de l'irrégularité et l'absence d'un système de collecte de déchets qui couvre toute la commune.

## **CHAPITRE IV :**

### **Causes d'apparition, quantification et types des terrains en friches**

D'après l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie (juin 2016) « *la friche est une phase normale de la ville qui résulte de l'inadéquation, à un moment donné, entre la structure urbaine et la fonction qu'elle est censée contenir. Elle fait partie intégrante du processus de renouvellement des villes. Ce sont des espaces résiduels et nécessaires. Le recyclage de l'espace urbain n'est pas instantané et les besoins de la ville changent, suivant la capacité des acteurs à réagir. Les friches peuvent rester en l'état plus ou moins longtemps* ». Dans ce chapitre nous allons montrer les causes, la quantification, et les types de terrains en friches.

## I. Les causes d'apparition de friches à Ziguinchor

### 1.1 Les logiques d'apparition de friche

Plusieurs causes logiques peuvent être à l'origine d'apparition de friches et on peut les diviser en deux catégories : les logiques planifiées et les logiques spontanées.

Ci-dessous, ces causes peuvent être mises en évidence dans l'émergence de ce phénomène.

**Tableau 4.** Les logiques d'apparition des friches urbaines

<u>Logique planifiée</u>	<u>Logique spontanée</u>
<p>L'apparition des friches liée à une décision locale, politique effectué lors de la révision des documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ délocalisation d'activité.</li><li>✚ absorption de l'habitat précaire ;</li><li>✚ démolition planifiée.</li></ul>	<p>L'apparition de ces friches est causée souvent par le contexte économique, souvent responsable de nombreux abandons :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• abandon de l'activité industrielle ;</li><li>• faillite, vente, vision d'une entreprise.</li></ul> <p><b>Raison liée au terrain lui-même :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✚ pollution de terrain ;</li><li>✚ difficulté d'accessibilité ;</li><li>✚ démolition suite à des catastrophes.</li></ul>

(Source : Mme Ould Makhoulf Sara, 2017)

### **1.1. La fermeture de chantiers**

Jadis considérée comme la colonne vertébrale de l'économie casamançaise, la ville de Ziguinchor a été fortement d'abord touchée par la sécheresse des années 1970. Cette dernière a fait que plusieurs agriculteurs ont abandonné leurs champs et certains magasins ont été fermés suite aux pertes enregistrées dans le secteur des activités agricoles, de revenus et d'emplois. En effet, dans la commune de Ziguinchor, certains bâtiments sont laissés à l'abandon, suite aux arrêts de leurs activités principales. Ici nous pouvons prendre l'exemple d'un bâtiment de travaux publics délaissé suite à l'arrêt de son activité.



**Photo 7.** Chantier des travaux publics lors de la construction de route à Ziguinchor délaissé en friche à Boudody-Escale (AMERDINE, 2020)

### **1.2. Terrain non aedificandi (cas de friches de Goumel)**

Face à l'étalement urbain et au manque d'espace constructible dans la commune de Ziguinchor, les autorités communales ont commis l'irréparable en viabilisant des terrains non aedificandi. À l'exemple de Goumel un quartier qui se situe dans une zone marécageuse et qui était jadis une zone rizicole est aménagé pour de fin d'habitation. En conséquence beaucoup sont ceux qui n'arrivent pas à construire dans leur parcelle à cause de la cherté du coût de la construction dans une zone marécageuse du fait des aménagements préalables à réaliser avant la construction. D'autres qui avaient commencé à construire ont dû abandonner le chantier en cours de route.

Ce qui fait qu'à Goumel, nous avons recensé un nombre important des friches agricoles même s'il y a, la présence de friches d'habitation. En effet le contexte actuel de changement climatique qui se manifeste par une pluviométrie abondante plonge le quartier de Goumel dans une crise environnementale notamment dans des inondations. Lorsqu'il pleut dans ce quartier, certaines routes et maisons reste inondées au point que les populations touchées parfois décident d'abandonner carrément leurs maisons. A chaque hivernage on assiste à des terrains et bâtiments abandonnés ; ce qui explique les nombreuses friches qui existent à Goumel, en particulier.



**Photo 8.** Friche d'habitation entourée par des friches agricoles à Goumel (Amerdine 2020)

### **1.3. Anciens bâtiments délaissés**

Partout dans le monde y compris au Sénégal et Ziguinchor en particulier, se trouvent des bâtiments complètement abandonnés sur lesquels subsistent des anciennes maisons de commerces dont les propriétaires sont partis, des locaux d'une ancienne usine, des bâtiments qui sont frappés par l'usure du temps, menaçant la sécurité des usagers et qui ne sont pas réhabilités. En effet, le problème de ces quartiers est lié à leur histoire. La ville de Ziguinchor était jadis, une ancienne zone agricole dans laquelle s'individualisent des bâtiments.

Ce qui fait que dans notre zone d'étude qui est aussi une zone de bas-fond, plusieurs terrains et bâtiments sont laissés en friches à cause des inondations.



**Photo 9.** Friche d'habitation à Santhiaba (AMERDINE, 2020)

#### **1.4. Des problèmes mystiques**

Les conflits fonciers constituent au Sénégal un problème très important. En effet, à Ziguinchor, certaines friches sont les résultats des litiges fonciers, incluant surtout des recours aux féticheurs qui empêchent les parties prenantes de mettre en valeur ces friches. Certaines maisons sont à l'abandon, parce que les parents sont tous décédés, laissant derrière eux des enfants dont chacun veut utiliser le terrain et cela provoque des conflits familiaux. Les terrains sont ainsi abandonnés car les protagonistes ne veulent pas qu'une seule personne l'utilise.

#### **1.5. Des propriétaires non identifiables**

Certaines parcelles sont laissées au centre de la ville pendant des décennies et personne ne connaît les propriétaires. Utilisées comme dépotoirs d'ordures, des arbres sauvages y poussent, les friches sont bien souvent des sites insalubres, réceptacles de déchets de différents types, preuve des activités successives qui s'y sont déroulées, sur plusieurs décennies. Ces sites sont en friches pour diverses raisons : d'abord parce que les propriétaires qui ont abandonné leurs terrains, ne sont pas connus ou bien ne résident plus à Ziguinchor.

Ensuite, parce que certains propriétaires sont décédés, et leurs enfants peut être en dehors du pays, ne se sont pas manifestés pour valoriser leurs héritages. Ici, nous allons prendre l'exemple de Claude Martin, un français résidant jadis, à l'Escale qui est décédé il y a plus d'une décennie. Ses enfants résident en France et à Dakar et ses terrains sont d'une part occupées par des inconnus qui n'ont aucun document justifiant qu'ils en sont les bénéficiaires. Une autre partie est occupée de façon spontanée et informelle, par des mécaniciens. D'ailleurs ils nous ont strictement interdit de prendre des photos ni de point GPS. Toutefois, nous avons usé d'astuces pour prendre des photos du terrain en question.



Photo 10. Friche, au quartier Escale en face de CEM Tété Diadhiou (AMERDINE, 2020)

De nombreuses causes sont à l'origine de la formation des friches, mais les plus importants à retenir sont les raisons locales liées au changement effectué lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme qui imposent une modification de l'usage prévu du terrain. Ensuite par des raisons liées au terrain lui-même à l'exemple de terrain non aedificandi et les difficultés d'accès.

## **II. Quantification des terrains en friche**

Dans un projet d'urbanisme l'élément très important c'est de connaître le périmètre, le territoire dans lequel on travaille, avoir connaissance de ce qu'il y a puis y avoir par le passé sur le site, avec les outils que la communauté dispose aujourd'hui, les outils qui existent dans les bases de données nationales. C'est dans cette perspective que nous allons tout d'abord montrer les outils utilisés pour recenser les friches dans son environnement afin de passer à la quantification de friche. Dans cette sous-partie, nous essayerons de montrer les recensements des friches et en fin passé à la quantification.

### **2.1.Le recensement des friches**

Cette partie constitue une étape essentielle de notre étude. En effet avant de commencer toute étude de recensement de friches nous avons effectué des descentes régulières sur le terrain, d'ailleurs cela est fait pendant toute la durée des travaux de recherche. Nous avons eu à échanger avec la population surtout ceux qui ont vu les différentes évolutions de notre zone d'étude et aussi prendre leurs points de vue vis-à-vis d'une probable réaffectation de ces terrains. Ainsi depuis 2018 jusqu'à fin 2020 nous avons aussi assisté quelque changement dans ses sites en friche. Ces changements sont considérables, car il s'agit de certaines friches dont les propriétaires privées sont venues pour y construire. Des parcelles publiques dont en 2018 étaient utilisées comme dépôt d'ordure attribué à des mécaniciens, un bâtiment en délabrement total de 2018 à 2020. Cette étape d'observation et les renseignements des informations sur le vécu des populations nous a permis de mieux apprécier les sites en friches et de passer sur l'étape de recensement.

En effet après avoir observé et se familiariser avec la zone d'étude nous avons commencé l'étape de recensement. Nous avons ensuite commencé les prises des points et tracés avec un GPS et des prises de photographie afin de faciliter la cartographie de zone en friche de Ziguinchor. Après les prises des points GPS, nous avons encore présenté les points et les tracés sur Google Earth pour bien sélectionner les terrains et les bâtiments en friche. Ensuite, une fois terminée la cartographie, nous avons effectué plusieurs descentes sur terrain afin de vérifier et valider les résultats de la cartographie.



Photo 11 : capture de la présentation de friches de la zone d'étude sur Google earth,  
(AMERDINE, 2020)

## **2.2.La quantification**

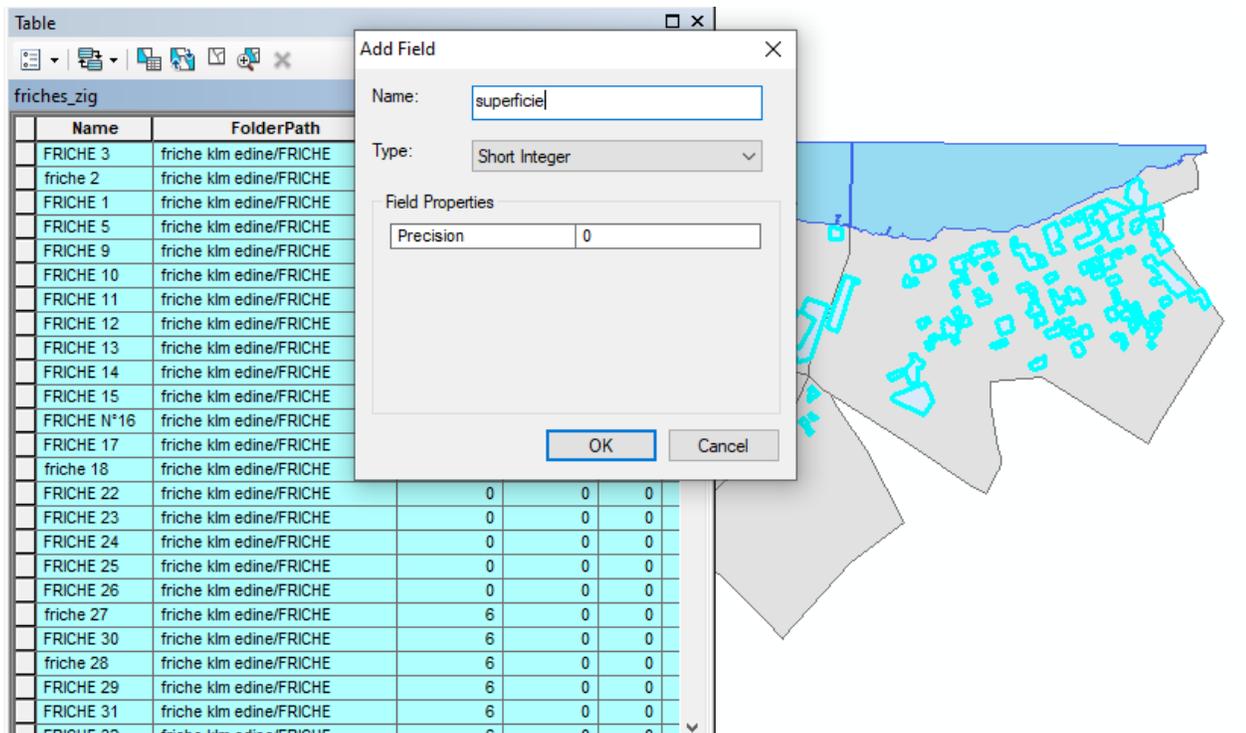
La quantification des friches constitue l'étape la plus importante, en effet pour la mener de manière adéquate il nous a fallu commencer par les prises des points et tracés par GPS, ensuite nous avons envoyé ces points et tracés sur *Google Earth* pour les vérifications, mais aussi localiser certaines friches qu'on nous a interdit de prendre leur point GPS sur le terrain. Après nous avons passé au géo-référencement afin de calculer les différentes superficies et la représentation de cartes. Ainsi en ce qui concerne la quantification des friches nous l'avons partagé en deux étapes :

La première étape est de quantifier les friches et les bâtis de notre zone d'étude.

La deuxième étape est de comparer en pourcentage les parts dont les friches et les bâtis occupent dans notre zone d'étude

### 2.2.1. La méthode utilisée pour calculer la superficie de friche

Dans cette partie qui est la partie de la méthodologie, nous avons utilisé l'outil « calculer la géométrie » du logiciel Arc gis qui nous a permis de calculer la surface de chaque friche recensée. Pour ce faire, on clique sur le bouton droit sur la couche, puis on sélectionne « ouvrir table attributaire ». Après l'ouverture de la table attributaire, on ajoute un champ. Ci-dessous une capture de la procédure.

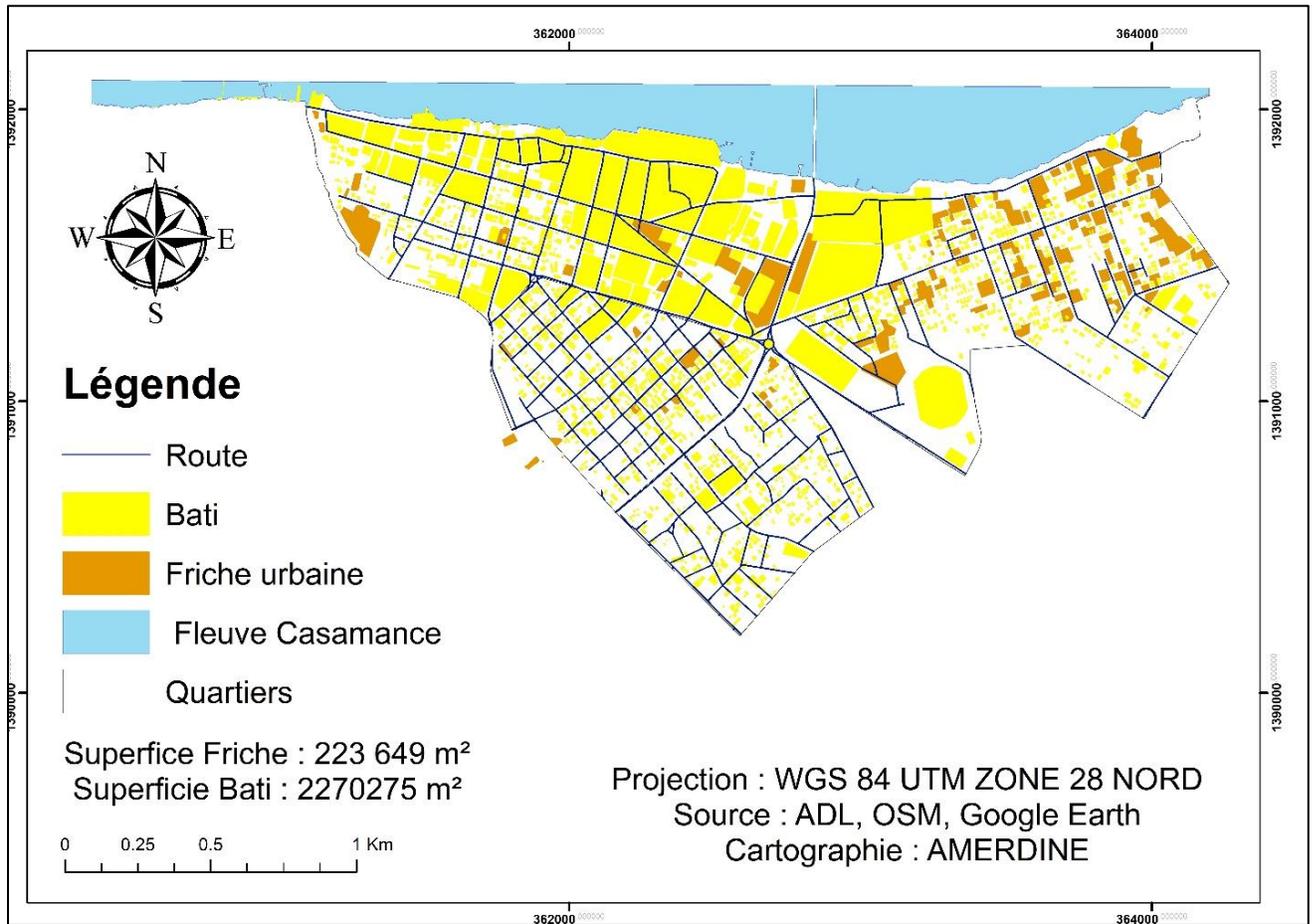


**Photo 12.** Capture méthodologie de quantification de friches

Après avoir ajouté un champ dans la table attributaire on calcule la superficie en cliquant droit au niveau du champ ajouter et on clique calcule géométrie pour ajouter les superficies de chaque entité sélectionnée. Ici on peut également appuyer sur Ctrl+Maj+G, pour ouvrir la boîte de dialogue « calculer la géométrie ». La capture suivante montre les étapes suivies.



Une fois l'exportation terminée, nous avons ensuite calculé la superficie totale des friches et du bâti sur Excel (voir la carte n° 6)

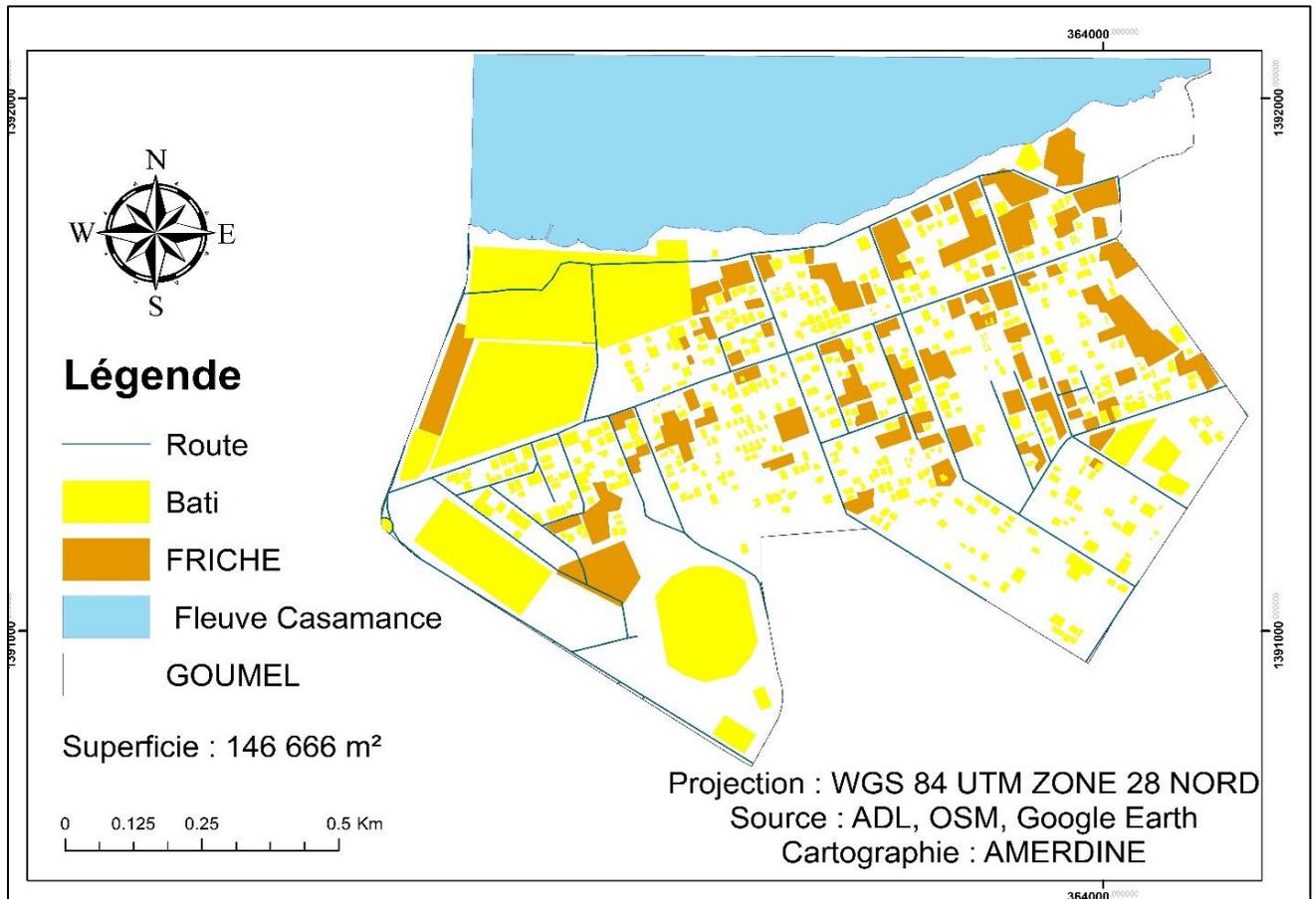


Carte 6. Présentation et calcul de la superficie des friches

### 2.2.2. Comparaison des friches dans notre zone d'étude

La comparaison des friches dans notre zone d'étude est faite en trois catégories. D'abord nous avons fait trois cartes mettant en évidence les friches de chaque milieu et les différentes superficies. Ensuite nous avons réalisé un graphique mettant seulement en évidence les superficies des friches afin de les différencier.

## 10. Le cas de Goumel



Carte 7. Calcul de la superficie des friches à Goumel

Goumel, un quartier urbain situé au nord-est de la commune, abrite 146 666m<sup>2</sup> de surface en friche, cela équivaut à 71% des friches recensé dans notre zone d'étude. Cela s'explique par le fait que le site est essentiellement constitué d'anciennes rizières. Ainsi le quartier a été loti en 1987 à des fins d'habitation, à la suite de la longue sécheresse qui a sévi au Sénégal en général et la Casamance en particulier. En effet pour récupérer ces zones rizicoles des opérations de remblaiement et de terrassement ont été faites pour rendre le site constructible et viable. Malheureusement la faiblesse de l'épaisseur des remblais, explique la remontée des eaux. Sur ce, compte tenu de cette caractéristique du site de Goumel qui nécessite beaucoup de moyens pour y construire, nous comprenons pourquoi plusieurs parcelles sont laissées à l'abandon.

## 11. Le cas de Boudody-Escale et santhiaba

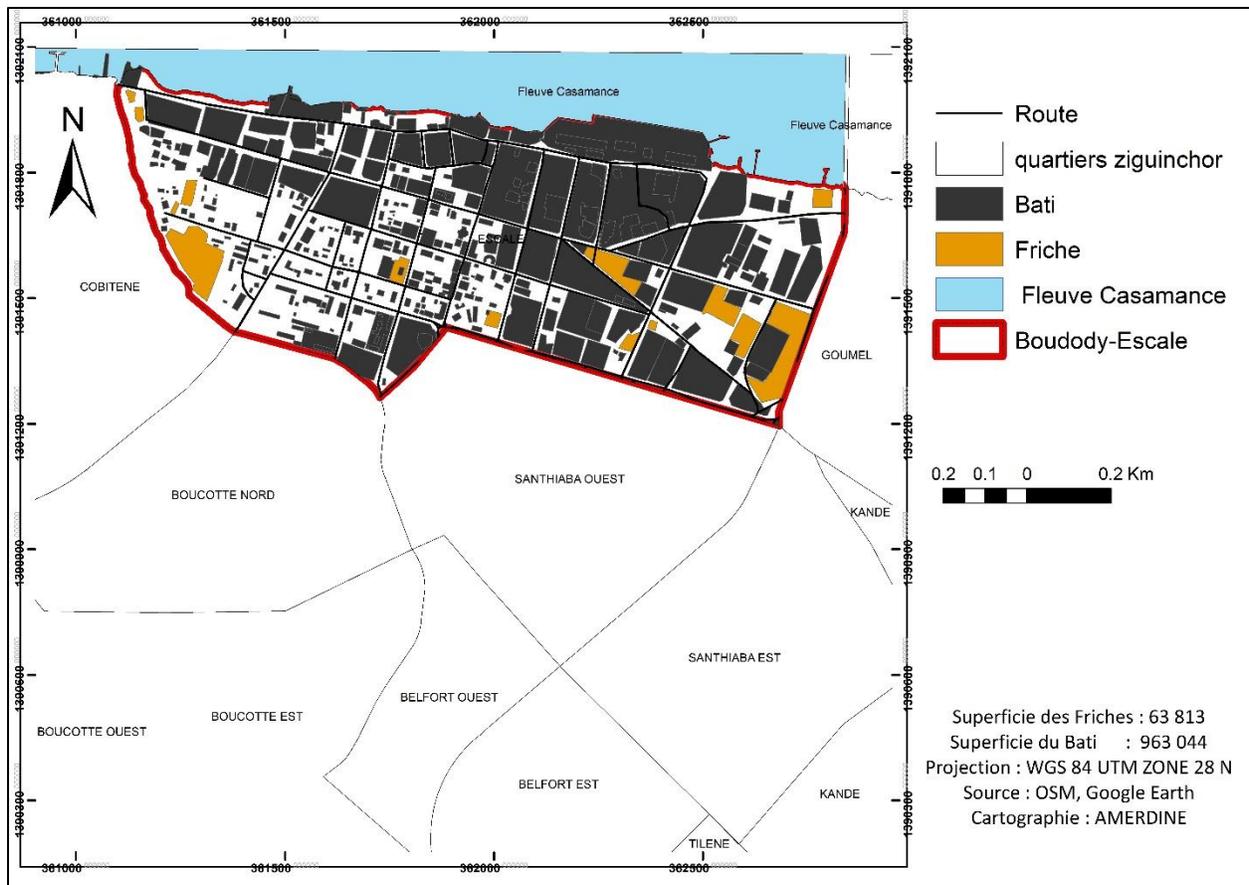
Plusieurs facteurs peuvent expliquer la formation des friches à Boudody-Escale et Santhiaba. On peut en citer :

- ✚ **problème du site** : les quartiers Boudody-Escale et Santhiaba sont construits dans une ancienne zone rizicole ; ce qui fait que les deux quartiers sont difficilement constructibles à cause de la nature du sol. Cette situation représente également une contrainte économique ;
- ✚ **l'ancienneté du quartier** : Boudody-Escale et Santhiaba sont les premiers quartiers de Ziguinchor. C'est ce qui fait que l'on peut y trouver des bâtiments anciens construits depuis la période coloniale. La plupart de ces édifices sont aujourd'hui délaissés par les pouvoirs publics ou par des privées suite au délabrement du bâtiment ;
- ✚ les **changements** effectués lors de la révision des instruments de l'urbanisme ayant entraîné une modification de l'usage prescrit du terrain.

Ci-dessous nous avons calculé la superficie de deux quartiers à savoir la superficie de Boudody-Escale et celle de *Santhiaba*.

Pour le cas de Boudody-Escale

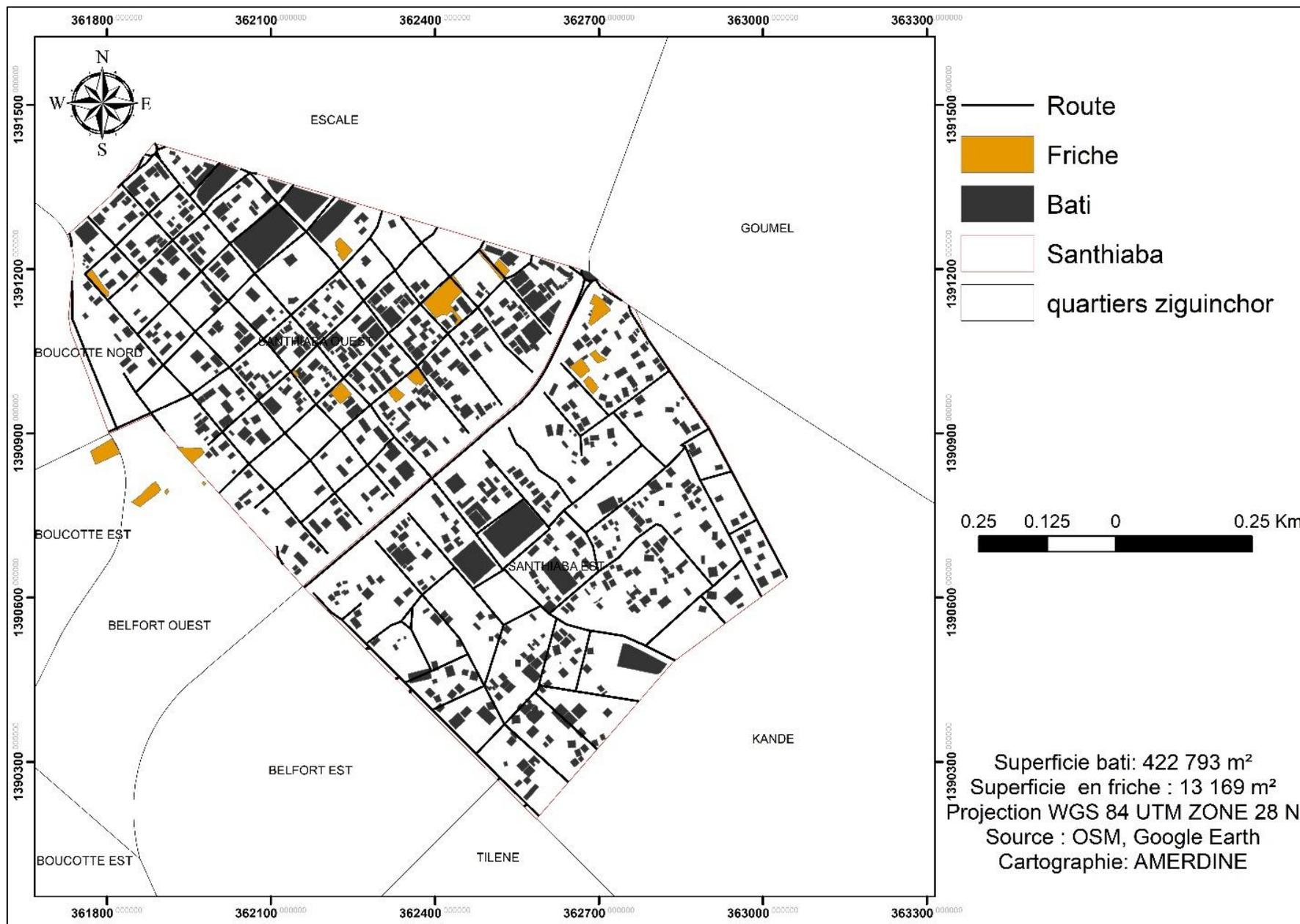
Nous avons utilisé la méthode citée ci-haut sur les calculs géométrique dulongiciel Arc Gis pour calculer la superficie de friches et la superficie du bâti. Cela nous a donnés 63 813 m<sup>2</sup> de superficie de friche et 962 044 m<sup>2</sup> du bâti à Boudody-Escale.



Carte 8 : Quantification des superficies des friches à Boudody-Escale

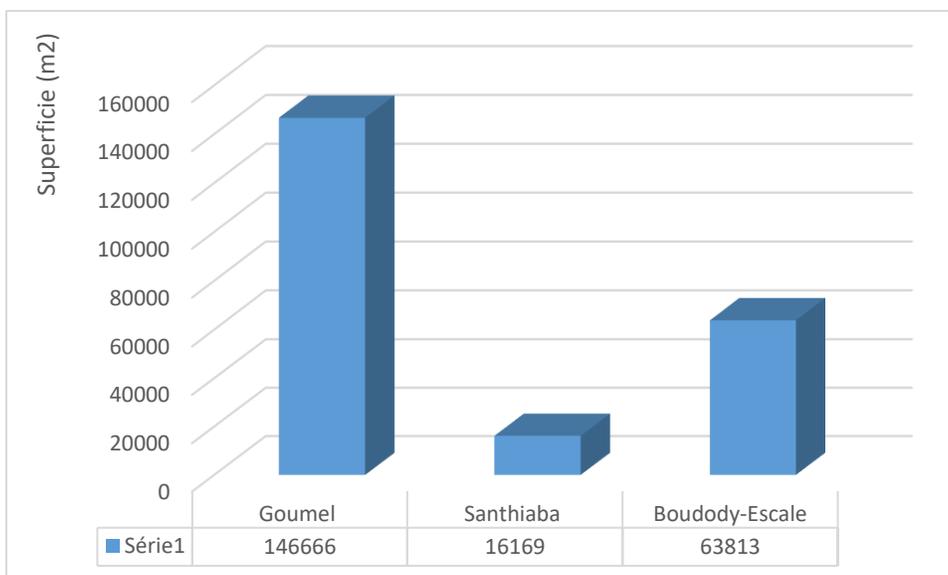
### Cas de Santhiaba

Nous avons ainsi calculé la superficie du bâti et celle de friches à *Santhiaba*, cela nous a donné : 422 793 m<sup>2</sup> de superficie bâtie et 13 169 m<sup>2</sup> de superficie en friche.



Carte 10 : Quantification des friches à Santhiaba

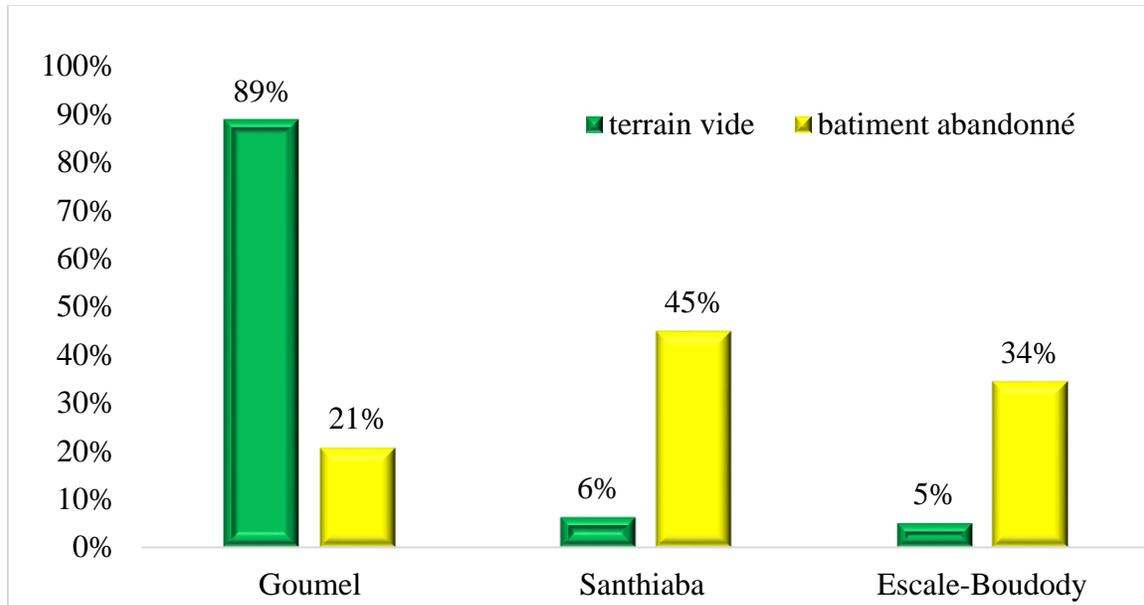
Avec tous ces facteurs, nous avons essayé de comparer les superficies des friches dans ces trois quartiers. Cela a révélé que 65% (146 666 m<sup>2</sup>) des friches sont localisés à Goumel, 7 % (16 169m<sup>2</sup>) de friches à Santhiaba et 28% (68 813) à Boudody-Escale (Graphique 6). On peut dire que la présence de plusieurs friches en à Goumel est due à des problèmes d'enclavement car à Goumel certaine zone sont difficilement accessibles et cela constitue aussi une contrainte forte pour le maintien des activités économique, sociale et culturel. Ensuite Goumel est construit dans une zone non aedificandi dont le coût de la construction, si élevé, pousse parfois les propriétaires à délaissier leurs terrains.



Graphique 5 : Superficie de friche dans notre zone d'étude

### III. Typologie des terrains en friche

D'abord, les friches peuvent être classées selon leurs caractéristiques : friches bâties et friches vides (non bâties). Le graphique 5 suivant montre en pourcentage les friches recensées selon leur type et leur quartier respectif.



Graphique 6. les types de friches

Le graphique 5 ci-dessus, montre qu'à Goumel 89 % de friches recensées sont des terrains vides, alors que les bâtiments abandonnés ne représentent que 21% des friches. L'importance des terrains vides en friches à Goumel s'explique par le fait que le quartier se situe dans un terrain marécageux, une ancienne zone non aedificandi, mal aménagée suite à sa déclassification ; ce qui fait que pour y construire il faut mobiliser beaucoup de moyens pour élever les fondations afin d'éviter la stagnation des eaux. En effet, la plupart de terrains ne sont pas accessibles en période d'hivernage. Nous avons recensé à Santhiaba, 45 % des bâtiments abandonnés, et 6% de terrains vides, alors qu'à Boudody-Escale les proportions sont de 34 % de et 5%. Cela s'explique par le fait que Boudody-Escale et Santhiaba sont les tout premiers quartiers de la commune de Ziguinchor ; ce qui fait que l'on peut y trouver des friches administratives, des friches industrielles, ainsi des habitats en friches.

Les friches peuvent être classées selon leur positionnement dans le tissu urbain ou rural; ce qui donne deux catégories des friches :

- les friches urbaines : situées dans un milieu urbain, au centre ou en périphérie des agglomérations;
- les friches rurales : situées dans les campagnes, hors du milieu urbain.

D'après ces définitions et par rapport au type de friches « catégorisées selon leurs fonctions initiales et leur position géographique », en connaissant le positionnement et la fonction de notre zone d'étude qui est le centre de la ville de Ziguinchor, nous avons donc classé les friches étudiées dans la catégorie friches urbaines.

En effet, les friches urbaines sont très diverses dans leur nature ; ce qui rend difficile l'établissement d'une classification typologique stricte. Selon Emmanuel REY (2013), la classification des friches est distinguée en se référant en premier lieu, à l'activité pratiquée sur le site avant son abandon d'où les différentes friches : industrielle, administrative, agricole, ...etc.

À Ziguinchor nous avons recensé plusieurs types de friches qui sont les friches administratives, agricoles, industrielles, militaires et les friches d'habitat. Cependant dans cette section nous nous sommes concentrés sur la définition et quelque exemple des types de friches qui se trouve dans la commune de Ziguinchor. Ci-dessous un schéma montrant les types de friches qu'on a recensées à Ziguinchor :

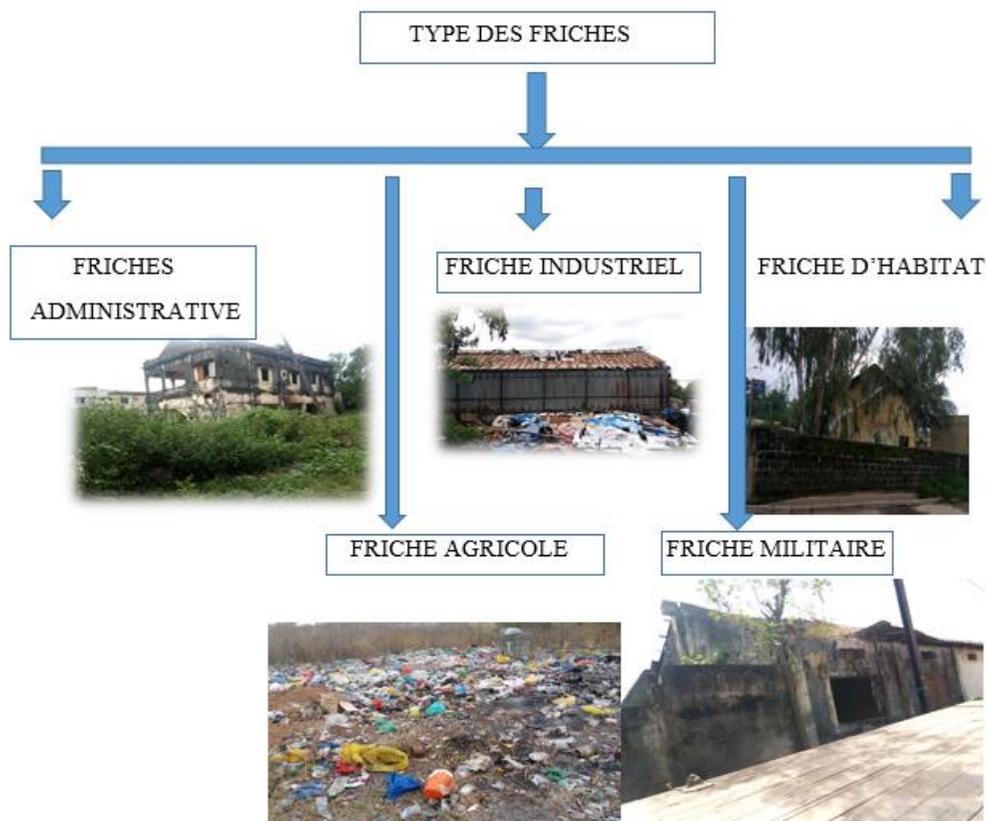


Schéma 1. Les types de friches (AMERDINE ; 2020)

### 3.1. Les friches administratives

Une friche administrative est un terrain bâti ou non, non réhabilité ou non réutilisé, entièrement délaissé depuis au moins 2 ans, ayant participé à une activité administrative. Ce sont des terrains ou bâtiments dégradés d'une telle façon que tout nouvel usage n'est possible qu'après une remise en état (Emanuel Rey, 2013). Les friches existent partout. Elles sont les marqueurs de la mutation économique d'une ville. Une friche administrative est un terrain bâti ou non dont la fonction initiale a cessé. Il pouvait s'agir d'une activité administrative implantée en périphérie de ville (ADEME, 2018). En effet à Ziguinchor nous avons recensé plusieurs friches administratives à Boudody-Escale et Santhiaba. Ici nous avons montré l'exemple d'une friche administrative de l'ancien impôts et domaine qui se localise à Boudody-Escale juste en face du cadastre.



Photo 15. Friche administrative à Boudody-Escale, (AMERDINE, 2020)

### 3.2. Les friches agricoles

L'origine du terme « friche » remonte à la géographie rurale et le vocabulaire de l'agriculture. Traduisant une terre inculte, mal située ou peu fertile, il revêt à première vue une connotation négative. Par contre, la définition de la friche en tant que réserve, stock, c'est-à-dire une potentialité, apporte un sens beaucoup plus positif au terme. Dans cette perspective, la friche est une jachère permettant la régénération du sol. Elle devient alors un état transitoire de bonification. Jaques (1997) adhère à cette vision de jachère, espace en repos, surface en attente, pour ne pas dire en transformation. La friche urbaine varie en fonction de nombreux facteurs. Dans notre cas les friches agricoles ne sont pas les « espace vert de transition, non occupé à la suite d'une démolition, ou abandonné provisoirement dans l'attente d'un changement de propriétaire ou suite à l'arrêt d'une activité industrielle ». Les friches agricoles sont des terrains précédemment exploités et délaissés par les agriculteurs. En effet, elle désigne dans le monde rural, les terres non cultivées soit tout le temps, soit par abandon lors d'un cycle de jachère (Emanuel Rey, 2013). En outre nous avons recensé plusieurs friches agricoles, plus précisément à Goumel un quartier qui était jadis une zone marécageuse aujourd'hui en zone d'habitation. Cependant, certaines parcelles sont laissées en friche du fait que ces parcelles sont inconstructibles.



**Photo 66.** Friches agricoles à Goumel, (AMERDINE, 2020)

### 3.3. Les friches industrielles

Une friche industrielle est un espace bâti ou non, terrain ou local anciennement occupé par une activité industrielle et désormais désaffecté ou très sous-occupé (Emanuel, 2013). D'après le lexique de géographie humaine et économique (1992) les friches industrielles est : « Espace bâti ou non, terrain ou local, autrefois occupés par l'industrie et désormais en voie de dégradation par suite de leur désaffectation, c'est-à-dire de leur abandon total ou partiel par l'activité industrielle. » En effet, D'après France Dumesnil et Claudie Ouellet (2002), « Les friches industrielles sont décrites comme étant des anciens sites industriels usines ou terrains associés à des usines, tels des entrepôts ou des décharges qui sont maintenant abandonnés ou sous utilisés. Le plus souvent, l'apparition d'une friche industrielle est la conséquence directe d'une décision de délocalisation, de récession d'une activité industrielle. A cet effet nous avons recensé des friches industrielles dans toute notre zone d'études. Mais celle en photo d'illustration est très importante par sa taille et sa localisation. Elle se situe à l'entrée de Ziguinchor, à côté du pont Emile Badiane.



**Photo 77.** Friche industrielle à Boudody-Escale (AMERDINE, 2020)

### 3.4. Les friches d'habitat

Les friches d'habitat ne sont pas les logements qui connaissent une courte période des disponibilités entre deux occupants successifs, mais les logements dont l'abandon se prolonge au-delà des vacances frictionnelles que nécessite la bonne fluidité du marché (Emanuel Rey, 2013). Il existe aussi une autre catégorie de friche résultante de la démolition de certains bâtiments vétustes, résorption d'habitat précaire, ou suite à des catastrophes naturelles tel le séisme. Ceci mène à l'apparition d'un certain nombre de poches urbaines de taille relativement faibles (à partir de 200 m<sup>2</sup>) ; Leurs particularités est souvent d'être situées en milieu urbain dense (quartiers résidentiels ou centres tertiaires). Malgré leur différence, ces friches ont une caractéristique commune qui se résume en leur capacité à susciter un intérêt pour le marché foncier, et donc à attirer spontanément de nouvelles activités.

Ils existent à Ziguinchor, plus précisément dans notre zone d'étude, de nombreuses friches d'habitat et qui occupent une superficie importante, mais négligée par les autorités communales. En effet, notre photo d'illustration se localise à Boudody-Escale dans la Rue Général De Gaulle.



Photo 88 : Friche d'habitation, Boudody-Escale (AMERDINE, 2020)

### 3.5.Friche militaire

Les friches militaires sont des espaces bâties ou non qui a participé dans une activité militaire, hôpitaux, terrain d'entraînement, ou de base des fortifications édifiées en période de guerre. Souvent méconnue du fait du secret entourant les activités de l'armée, la nature des friches militaires mérite d'être précisée car, en fonction des situations, elles peuvent avoir des éléments communs avec d'autres friches, notamment tertiaires ou industrielles, quoiqu'elles n'entrent dans aucune de ces deux catégories. Au-delà de ce constat, le patrimoine de la Défense comprend aussi bien des terrains que des casernes, des hangars, des logements, beaucoup de bureaux, et quelques surprenantes curiosités.

À Ziguinchor nous avons pu recenser quelque friche militaire qui est surtout dans notre zone d'étude. Celle qu'on a mise en photo d'illustration se localise à Boudody-Escale entre Rue Général de Gaulle et l'Avenue Ousmane A.Guéye.



Photo 9 : Friche militaire à Boudody-Escale, (Amerdine, 2020)

## **Conclusion partielle**

En somme, ces dernières décennies, les villes s'efforcent de rationaliser leur trame urbaine dans une logique de développement durable. Elles s'intéressent davantage à ces espaces délaissés. À Ziguinchor aucune étude n'a été faite pour montrer les réelles opportunités que peuvent offrir ces terrains en friche, délaissés. C'est donc la raison pour laquelle nous avons montré chaque type de friches et certaines utilisations informelles dont elles font l'objet. En fin nous avons quantifié les friches pour bien illustrer le potentiel foncier existant dans la commune de Ziguinchor.

## **TROISIÈME PARTIE : POLITIQUE DE GESTION ET POTENTIEL DE RECONVERSION DES FRICHES**

La reconversion des friches urbaines, dans un contexte de forte pression foncière, est un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire urbain. Elle participe à la bonne gestion de l'espace et au recyclage du foncier. Dans cette partie nous allons montrer tout d'abord, les perceptions et l'utilisation actuelle des terrains en friches. Ensuite, nous montrons les avantages d'une politique de reconversion des friches.

## CHAPITRE V :

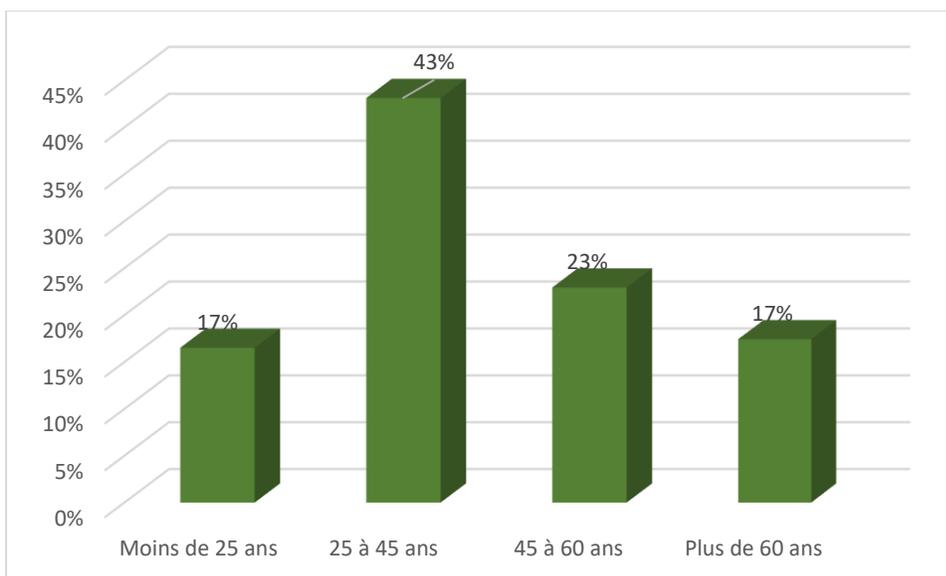
### Perception et utilisation des terrains en friche

#### I. Perception populaire des friches

Dans ce chapitre, il s'agira de revenir sur les différentes perceptions populaires relatives aux friches dans le centre-ville de Ziguinchor. Ensuite, nous montrons l'utilisation actuelle de sol en friches.

##### 1.1. Les répartitions par âge des personnes enquêtées sur les friches

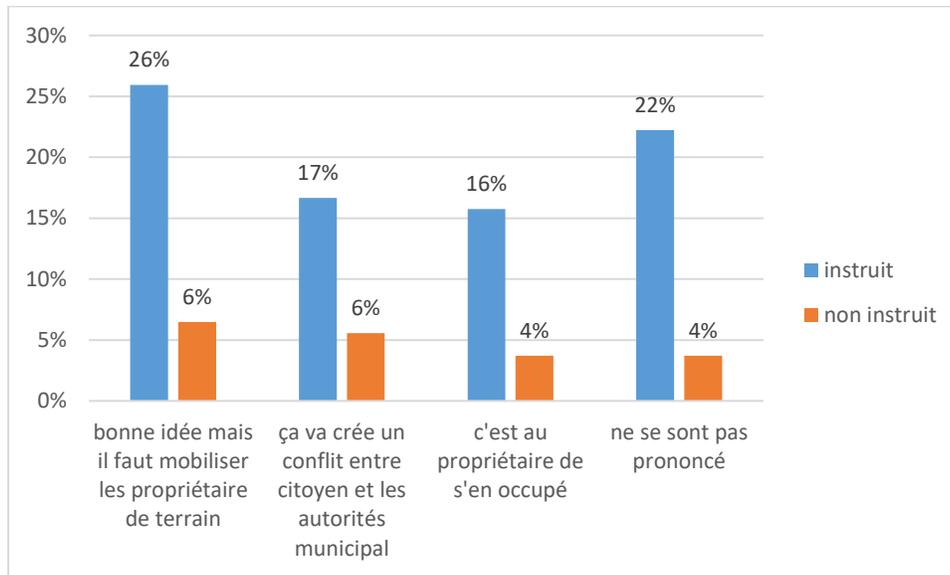
Ici nous avons classé la population enquêtée selon leurs tranches d'âges : les moins de 25 ans, ceux qui sont entre 25 à 45 ans, de 45 à 60 ans et les plus de 60 ans. En effet, le constat général est que les personnes enquêtées sont majoritairement dans les tranches de la population active avec près de 66 %, les 34 % sont répartis en part égale (17%) entre les moins de 25 ans et les plus de 60 ans. Ainsi, ces personnes actives ont généralement vécu l'histoire des différentes friches présentes dans la zone d'étude. Elles sont des personnes ressources, témoins et acteurs incontournable dans la compréhension, la perception affectée à ces friches. De plus, c'est des populations qui disposent de plusieurs propositions sur d'éventuelles réutilisations des espaces vacants.



Graphique 7 : La répartition par âge des personnes enquêtées

### 1.2. Les perceptions sur un projet de reconversion des friches

Lors de nos enquêtes la population enquêtée se sont prononcé pour apprécier ou non l'idée d'un probable projet de reconversion des friches. En effet, parmi les personnes enquêtées 26% qui sont instruits disent qu'un projet de reconversion serait une bonne idée, mais il faut mobiliser les propriétaires, ensuite 17% des instruits explique que cela peut créer un conflit entre citoyens et les autorités municipales, en fin, 16% sont ceux qui disent c'est au propriétaire de s'en occuper. En outre en ce qui concerne les non instruits enquêtés 6% disent qu'un projet de reconversion est une bonne idée, mais il faut mobiliser les propriétaires, 6% trouvent que ça va créer un conflit entre citoyens et les autorités communales et 4% disent que c'est au propriétaire de s'en occuper. En fin 22% des instruits et 4% des non instruits ne se sont pas prononcés sur cette question (graphique 7).



Graphique 8. Les avis de la population

### 1.3. Les recommandations

Pour mener à bien un projet de reconversion des friches les personnes enquêtées ont recommandé :

- ✚ la collaboration et discussion entre les propriétaires fonciers, la population concernée, car la problématique de reconversion urbaine se confronte souvent à la propriété juridique du terrain. C'est sûrement les propriétaires qui représentent les premiers obstacles au lancement des projets de reconversion des friches urbaines. Ces propriétaires ont des statuts différents, car ils peuvent être des particuliers, des entreprises privées ou publiques ou bien des institutions étatiques.
- ✚ la mise en place d'un schéma d'aménagement globale afin d'intégrer les friches ;
- ✚ la constitution d'équipe pluridisciplinaire de haute compétence, afin d'assurer un bon déroulement des opérations.

## II .Utilisation actuelle de sol en friche

Délaissé par leur propriétaire certaines friches s'utilisent clandestinement nous avons eu à recensé quelques activités qui s'effectue chaque jour dans les parcelles délaissées.

### 2.1.Des garages de mécaniciens

Plusieurs garages mécaniques occupent des terrains informellement, soit dans des parcelles publiques, soit dans des parcelles privées dont les propriétaires ont abandonné leur terrain ou bien laissé en attendant qu'ils trouvent les moyens pour revenir construire. Généralement, ces mécaniciens se localisent dans les quartiers de Boudoy-Escale et Goumel, plus précisément le long de la route principale et derrière la gare routière.



Photo 20 : Friches utilisées en atelier de mécaniques à Goumel

### 2.2.Terrain de football

On a pu constater que certaines friches sont utilisées comme terrain de football par les jeunes du quartier, ce dernier en profite des espaces vacants vu que les aires des jeux n'y sont pas ou bien il

y n'a, mais ils n'ont pas accès. En outre ces terrains couverts des petites herbes sont les lieux où les bestiaux pâturent. Ces terrains sont aussi des lieux de promenade, des pratiques sportives, ou simplement des passages.



Photo 21: espace délaissé, utilisé comme terrain de football à Goumel (AMERDINE, 2020)

### 2.3. Dépotoir d'ordure

Utilisé comme des espaces de jeux des enfants les friches sont aussi utilisées comme dépotoir de toute sorte d'ordures. En effet, dans la commune de Ziguinchor la plupart des ménages éliminent

leurs ordures par incinération, par rejet dans les décharges sauvages, dans les cours d'eau, et dans les terrains laissés à l'abandon. Le rejet dans les terrains vacants et le mode d'élimination le plus utilisé par les ménages de Ziguinchor. D'ailleurs lorsque l'on parcourt la commune de Ziguinchor on remarque que les immondices gagnent de plus en plus de places surtout dans les zones en friches. C'est parce que la majorité de la population utilise le mode de rejet pour éliminer leurs ordures ménagères. Par ailleurs ces immondices constituent milieux propices pour les agents pathogènes et sont les sources des maladies et des nuisances au sein de la population, ils polluent également les eaux et dégrade le sol. En fin la mauvaise gestion des déchets dans la commune et la seule excuse que les citoyens utilisent pour jeter les ordures dans les friches urbaines.



Photo 22 : espace délaissé utilisé comme dépotoir d'ordure à GOUDEL (AMERDINE, 2020)

#### **2.4. Activité informelle**

Ces espaces vacants, délaissés par leur propriétaire ou par l'action publique ne le sont pas toujours par les habitants riverains qui y exercent des pratiques informelles plus ou moins régulières. Ces activités informelles ont évolué ces dernières années en relation avec les changements des fréquentations de l'espace public par les citoyens. En effet, les activités exercées dans les friches urbaines sont nombreuses, mais dans notre zone d'étude nous pouvons noter des activités comme l'utilisation des friches comme terrain de jeu, des garages mécaniques, dépotoir d'ordure, lieu de commerce informel...etc.

## **CHAPITRE VI :**

### **Politique de gestion des friches urbaines (possibilité de reconversion des terrains en friche)**

Régénération, requalification, rénovation, autant de termes en « re » qui indique des mutations profondes, un « re » composition des espaces et des territoires (Haddadi, 2017). La reconversion a pour objectif d'améliorer la qualité des espaces abandonnés et leur mise en valeur. C'est la raison pour laquelle dans ce chapitre, nous essayons de bien définir les enjeux de la reconversion des friches urbaines. Ensuite, montrer la problématique des friches urbaines dans la législation sénégalaise.

#### **I. Une politique de ville durable à travers la reconversion de friches urbaines**

##### **1.1. Pourquoi reconvertir les friches ?**

La reconversion des friches urbaine et périurbaine, dans un contexte de forte pression foncière, est un enjeu majeur pour l'aménagement durable des territoires. En effet, les emprises des anciennes activités agricoles, industrielles, d'habitations...etc., aujourd'hui laissées à l'abandon, libérées d'occupation constituent un support privilégié du renouvellement urbain sur lequel des droits à construire sont ou seront mobilisables (Rey, 2013). Ces espaces doivent rencontrer une demande suffisamment forte pour motiver les investissements en infrastructures et en recyclages nécessaires à leurs mutations vers des nouveaux usages. Recenser ou bien reconnaître les valeurs de ces sites vacants est un paramètre majeur de leurs capacités à être renouvelés. Cependant, la reconversion des friches urbaines et périurbaines s'avère parfois complexe. Ainsi, intégrer le devenir de ces sites abandonnés dans les démarches de planification territoriale (les Schémas Directeurs D'aménagement et d'Urbanisme, Les Plans Directeurs d'Urbanisme, Les Plans d'Urbanisme de Détails,...etc.) serait primordial, car ils participeraient à la bonne gestion du territoire et au recyclage du foncier.

##### **1.2. Les enjeux de la reconversion ?**

La reconversion des friches urbaines que ça soit des terrains vides ou bâtis, est considérée comme un champ d'action participant au développement durable puisqu'elle constitue une forme de recyclage urbain des aménagements et des constructions existantes. Elle permet de maîtriser l'étalement de la ville et l'artificialisation des sols :

- en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- en comblant les dents creuses en milieu urbain ;
- en valorisant des bâtis délaissés existant dans le tissu urbain ;
- en économisant la construction des nouvelles infrastructures (voiries, réseau...etc.) en périphérie.

Ensuite elle permet aussi de prévenir les risques liés à la santé de l'homme et à l'environnement, en limitant les impacts les nuisances et en restaurant la qualité de l'environnement.

Enfin elle permet de développer des projets stratégiques et emblématiques en milieu urbain et périurbain :

- en profitant de ces espaces souvent situées aux cœurs des villes, notamment au quartier Boudody-Escale ;
- en redonnant plus de vie des sites abandonné et dégradé en milieu urbain ;
- en améliorant l'image de nos centres-villes et du territoire ;
- en développant de nouveaux usages (espaces récréatifs et de loisirs, agriculture urbaine, vie socioculturelle...etc.) comme c'est le cas à Santhiaba et à Goumel;
- en développant des politiques foncières de long terme ; et
- en augmentant les retombées économiques et fiscales locales.

Reconvertir les friches urbaines permet d'économiser à la fois l'espace, des matériaux et de l'énergie, mais aussi, il contribue à améliorer l'environnement urbain. La reconversion vise aussi à revaloriser durablement des espaces urbains déqualifiés au bénéfice des habitants et des usagers. Elle vise ainsi, à préserver des bâtiments qui ont des valeurs culturelles importantes. Nous pouvons noter l'exemple de l'ancien bâtiment des retraités de Ziguinchor laissé à l'abandon (Photo 23).



Photo 103 : friche administrative à Santiaba (ancien bâtiment des retraités)

Cette friche avec son architecture remarquable, unique de par son caractère emblématique, doit être conservée et mise en valeur, sans la dénaturer pour les générations futures.

On peut dire qu'un projet de reconversion des friches répond bel et bien aux principes fondamentaux du développement durable dans la mesure où la reconversion des friches à des impacts positifs dans l'économie, l'environnement et la société. Aujourd'hui, certaines friches du quartier de Goumel peuvent en grande partie servir d'aires de jeux, d'espace public et de manège.

### **1.3. Des appréhensions critiques sur l'espace urbain**

Lors de notre descente sur terrain, nous avons eu à recenser des multiples critiques selon lesquelles si la population n'arrive pas à construire dans leurs terrains c'est en grande partie dû à la cherté des matériaux de construction.

#### ➤ La cherté du foncier et des coûts de construction

D'abord l'acquisition d'un terrain et la construction d'un logement restent un projet qui nécessite beaucoup d'argent (plusieurs millions de francs) au Sénégal en général et à Ziguinchor en particulier.

En effet le prix du foncier qui était jadis à 300 000 et 400 000 CFA est aujourd'hui à 5 millions et 6 millions de CFA. A cet effet, le prix du terrain varie en fonction du site et de la superficie. En plus, après avoir acheté, il y a des formalités administratives à remplir. L'acheteur établit un acte de vente avec le vendeur, qu'il va ensuite légaliser au niveau de la mairie en présence de deux témoins plus la photocopie de leur carte d'identité nationale. Il envoie l'acte de vente et le quitus de paiement, des frais de bornage au niveau des services des impôts et domaines pour faire la mutation de la terre en son nom, en s'acquittant des frais de frais de mutation. Nombreux sont ceux qui refusent de suivre la procédure pour payer l'argent à la Mairie. Ce qui fait que parfois on peut trouver une parcelle avec trois ou quatre propriétaires.

En ce qui concerne la cherté des matériaux, l'essentiel des matériaux utilisés dans le secteur du bâtiment vient de Dakar et du littoral-central (région de Thiès), entraînant des répercussions sur le coût global d'un projet immobilier à Ziguinchor. En effet, les frais de transport des matériaux (gravillons basaltiques, barres de fer, ciment...), les taxes prélevées par les douaniers gambiens à l'entrée comme à la sortie de leur pays, les paiements des droits de traversée du pont de la Sénégambie, sont autant de dépenses qui poussent les commerçants à majorer les prix de vente à Ziguinchor pour pouvoir tirer profit de leur activité. Au final le prix d'achat des matériaux dans les quincailleries et autres magasins de commerce est faramineux (Kalamo, 2020). Connaissant la faiblesse du revenu moyen du Sénégalais lambda, on comprend aisément combien il lui est difficile de réaliser ce projet sans recourir au financement bancaire. Malheureusement les conditions fixées par les banques ne permettent quasiment pas aux couches populaires de la société d'accéder à ce genre de financement (opcit.). Ce dernier les procédures ne facilite pas tout le monde et la procédure est très longue. Un des doyens que nous avons rencontré à *Santhiaba* nous a expliqué que si certains terrains ne sont pas constructibles ou nécessitent des millions pour y construire, c'est en grande partie, de la faute des autorités communales. C'est à elles de faciliter aux citoyens la réaffectation ou le renouvellement des friches.

#### 1.4.Exemple de reconversion de friches bien réussi à Ziguinchor

La reconversion d'ancien site en friche sont depuis quelques années un sujet d'actualité. D'après Emmanuel Rey « le programme se réorientent depuis le milieu des années 1990 vers la création de lieu de culture et représentent 40% des opérations en France. Leur très grande diversité (musée, salle d'exposition, médiathèque, bibliothèque .....Etc) rend compte de l'évolution de la demande

sociale ». En effet le renouvellement urbain n'est pas nouveau, c'est un phénomène naturel qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville. On a toujours démoli pour mieux construire.

L'exemple suivant est un cas qui représente une reconversion d'un ancien site en friche aujourd'hui en site universitaire de référence nationale et internationale. Ci-dessous deux photos d'illustration de notre exemple (Photos 25 et 26).



Photo 24: site en friche en 2011, de l'actuelle URF Santé (Source : AMERDINE, 2020)



Photo 25 : UFR des Sciences de la Santé de l'UASZ, en 2019 (Source : AMERDINE, 2020)

On assiste depuis une trentaine d'année à un mouvement de réappropriation de friches, ces derniers deviennent des lieux culturels, d'accueil, d'apprentissage...etc., jadis en friches, les bâtiments sont aujourd'hui transformés en :

Salles de classe



Photo 26 : Salle de classe de l'UFR santé

✚ Une bibliothèque



Photo 27 : La bibliothèque de l'UFR santé



Photo 28 : Jardin de l'UFR santé

## **II. La problématique des friches urbaines dans la législation sénégalaise.**

### **2.1. La loi n°64-46 du 17 juin 1964**

La domanialité nationale a été instituée par la loi n°64-46 du 17 juin 1964. C'est un régime original basé sur de grands principes parmi lesquels la gratuité de l'accès à la terre. L'absence de propriété de la terre et l'administration des terres dans leur grande majorité par les collectivités locales. Le domaine national comprend des terres classées en quatre catégories constituant les zones urbaines, les zones classées, les zones terroirs et les zones pionnières.

**2.2. La loi n°76-67 du 02 juillet relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations d'utilité publique (modifiée par la loi n°85-02 du 03 janvier 1985 remplaçant le premier alinéa 31 de l'article 31 de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 et la loi n°2005-20 du 05 août 2005 abrogeant et remplaçant de l'article 4 de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976)**

Selon l'article premier l'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle l'État peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou un droit réel immobilier. L'expropriation ne peut être prononcée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée et qu'ont été accomplies les formalités prescrites par le chapitre II du présent article. En effet, selon l'article 2 peuvent notamment être acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles et droits réels immobiliers de toute nature à la réalisation de projets relatifs :

- à tous travaux publics ;
- à l'installation, au fonctionnement et à l'accomplissement de l'objet des services de l'État et des autres personnes morales, des sociétés d'économie mixte contrôlées par l'État, des entreprises prioritaires ou conventionnées, des représentations diplomatiques ou consulaires et des organismes internationaux ainsi qu'au logement du personnel de ces services, sociétés, entreprises, représentations et organismes ;
- à la salubrité publique ;
- à la sécurité intérieure et à la défense du territoire ;
- au reboisement et à la conservation des forêts et des sols ;
- à la recherche et à l'exploitation des substances minérales (travaux d'extraction, travaux de construction de bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, au logement du personnel, à la transformation et à l'évacuation des produits extraits) ;
- au captage, à l'extraction, à la production, au transport et à la distribution de l'eau, de l'énergie électrique, des gaz combustibles ou des hydrocarbures ;

- aux aménagements hydroélectriques, aux installations à la recherche atomique ou à la production de l'énergie atomique ; - à l'application des plans directeurs, d'urbanisme et de lotissement, ainsi qu'à la réalisation des constructions et installations prévues auxdits plans ;

- à l'exécution des plans de développement et des programmes d'aménagement (opérations d'intérêt économique ou social, implantation d'installations industrielles, commerciales ou agricoles, opérations destinées à assurer progressivement et suivant des plans d'ensemble, l'aménagement, l'équipement, la construction et la mise en valeur de zones affectées à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à la culture, à l'élevage ou au boisement par des projets approuvés).

### **2.3. La loi n°2008-43 du 20 août 2008, modifié par la loi n°2009 du 08 juillet 2009**

Selon l'article premier, l'urbanisme a pour objectif l'aménagement et la gestion prévisionnels et progressifs des agglomérations dans le cadre de la politique de développement économique, social et d'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement. Son objectif est l'organisation rationnelle du sol en vue de l'amélioration de condition de vie de la population et asseoir les bases de production de richesses et d'un développement durable.

L'Etat sénégalais comme tout autre pays du monde fonctionne selon un ensemble des lois à laquelle chacun, sans exception, est tenu de se conformer. Ces textes juridiques cités ci-haut qui définissent la gratuité de l'accès à la terre, l'absence de propriété de la terre et l'administration des terres dans leur grande majorité par les collectivités locales peuvent être utilisé pour récupérer les espaces vacants, en général au Sénégal et en particulier dans la commune de Ziguinchor.

## **Conclusion partielle**

La reconversion urbaine est considérée comme une intervention urbanistique qui s'applique à toute transformation fonctionnelle introduite sur des surfaces laissées à l'abandon en milieu urbain (Haddadi, 2017) Le développement durable s'est surtout construit au cours des trois dernières décennies du XX<sup>e</sup> siècle. Depuis, le terme a gagné du terrain, que ce soit dans la réflexion des élus, aménageurs et citoyens ou dans la politique de la ville et les documents d'urbanisme. La reconversion des friches est donc bien une opération inscrite dans une démarche de développement durable. L'intérêt qui peut apporter un projet des reconversions des friches urbaines est très promoteur puisqu'il peut répondre aux différents aspects et objectifs de l'aménagement durable.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

« Les métropoles continuent et continueront de grandir, de concentrer une partie croissante des hommes et des richesses, de s'étendre sur des territoires de plus en plus vastes, d'intégrer dans leur système quotidien des zones urbaines et rurales de plus en plus éloignées, formant des « métapoles », de plusieurs centaines de milliers d'habitants, voire de plusieurs millions. » Ascher (1995).

En parallèle à ce constat, la sécheresse des années 1970, le conflit casamançais, l'augmentation de la population citadine : ces dynamiques ont engendré des profondes mutations de la ville de Ziguinchor. L'augmentation de la consommation du territoire et l'étalement spatial des infrastructures urbaines de la ville de Ziguinchor est d'ores et déjà confirmés par plusieurs auteurs et par les divers projets de l'étalement de la ville. En effet Ziguinchor évolue petit à petit, nous observons des terrains délaissés parce que le coût de construction est cher, des bâtiments abandonnés car leurs fonctions initiales ne répondent plus aux standards de notre époque et cela représente d'importantes réserves foncières au cœur de la ville, un potentiel foncier non exploité. Dans cette perspective, la rareté du foncier en milieu urbain et périurbain, la reconversion des friches est aujourd'hui primordiale. Ces espaces souvent porteurs de sens et de mémoire pour les habitants restent néanmoins des opportunités à saisir pour des projets structurant et majeurs dans beaucoup de territoire (AUCAME, 2016).

Ce travail de mémoire visait à montrer les avantages de refaire la ville par ces espaces vacants (les friches) au centre de la ville de Ziguinchor, ville des 381415 habitants en 2015 dans la région qui porte le même nom. Cette thématique encore peu étudiée au niveau international, n'a pas encore fait l'objet de beaucoup étude au Sénégal. Le principal apport de ce mémoire est de fournir une synthèse d'enseignement, d'observation sur le potentiel existant dans nos villes, mais qui est inexploité voir même oublié par les décideurs de l'aménagement du territoire. Cette contribution pourra être utile en vue d'une comparaison du phénomène avec d'autres espaces urbains et d'une prises de décision des autorités publiques.

Ce mémoire débouche sur trois champs de recherche, à savoir l'importance des friches dans la requalification de nos villes, l'environnement et les friches urbaines de Ziguinchor, la politique de gestion des friches pour une possible reconversion des terrains délaissés.

Ces objectifs étaient donc notre guide dans nos interventions. Ces recherches m'ont énormément appris la ville et ces friches en général.

En effet, nos résultats nous ont montré que l'étalement de la ville a eu des conséquences sur la mise en place des friches dans l'environnement urbain de Ziguinchor. De plus, les fermetures de chantiers, les terrains non aedificandi, les anciens bâtiments délaissés, la psychose du mystique, entre autres, sont les principales causes de constitution des friches. En effet, nous avons trouvé plusieurs types de friches à Ziguinchor : friches administratives, industrielles, d'habitats, agricoles et militaires. En outre, la quantification de friches a donné un total de 223649 m<sup>2</sup> soit 146 666 m<sup>2</sup> à Goumel, 13 169 m<sup>2</sup> à Santhiaba, 63 813 m<sup>2</sup> à Boudody-Escale.

À travers ces recherches, il est apparu essentiel de penser à reconvertir la ville par elle-même et offrir aux Ziguinchorois un lieu de culture, un lieu de rencontre et des divertissements. Cependant, nous suggérons d'ouvrir un axe de recherche sur les friches urbaines et leurs recensements dans la commune de Ziguinchor et de tout le territoire sénégalais en général, afin de prendre en considération ce potentiel foncier délaissé. Enfin ce travail peut être l'occasion de remettre la problématique des friches urbaines au cœur du débat et de sensibiliser les acteurs de ce domaine. Ce travail peut servir d'alerte et d'outil d'aide à la décision en contribuant aux prises de conscience sur l'importance de valoriser les espaces vacants.

## **BIBLIOGRAPHIE**

ADEME, 2010, la reconversion des sites et des friches urbaines pollués, 12 pages.

ADEME, 2015, Requalification durable des friches industrielles, 105 pages.

AGATHE FONTAINE, 2016, Quelle requalification d'une friche industrielle pour une urbanisation durable ? Sciences agricoles, dumas-01392688, 72 pages.

AGENCE VERDIER-TAPPIA et Agence URBICAND, 2013 Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges Centrales, Guide méthodologique, 2013, 27 pages.

ANGOTTI, LANDEL OLIVIER et PHILIPPE. Les friches cœur de nouveau urbain, les communautés urbaines face aux friches. Paris : juillet 2010.

ANTONI JEAN-PHILIPPE et YOUSOUFI SAMY, 2007, Étalement urbain et consommation d'espace. Étude comparée de Besançon, Belfort et Montbéliard, [vol. 47 / 3 | 2007, La Franche-Comté ou la réalité d'un territoire en interface](#)

ARCELOR MITTAL, 2009, Réaménagement des friches industrielles « Rochester Riverside », planches, 2 pages.

ARNAUD MACQUAT, 2006, processus de réhabilitation des friches industrielles, mémoire de master, institut de géographie, université de Neuchetel, 110 pages.

AUCAME, 2016, les friches entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain, Observatoire foncier CAEN NORMANDIE, 24 pages.

BENMMAR ABDELKRIM, CHAALAL MOUSSOUM et MASSAOUD FAYSAL, 2018, reconversion de friche ferroviaire de Mechria en quartier durable, mémoire de master, Université Abdel Hamid Ibn Badis de Mostaganem, département génie civil et architecture, 73 pages

BRUNEAU Jean-Claude (1979) : « La croissance urbaine dans les pays tropicaux : Ziguinchor en Casamance », CEGET, CNRS, 163 p.

CECILE GAUTHIER, 2017, renaturation des friches urbaine et périurbaine par la mise en œuvre de mesure de compensation écologique, 52 pages.

CETE Nord-Pas-de-Calais, 2013, Méthodologie pour l'identification des friches d'activités dans le Nord-Pas-de-Calais, juin 2013, 37 pages.

CLAUDE RAFFESTIN, une société de la friche ou une société en friche P 166, 173

CLÉMENCE PETIT, 2008, périurbanisation, politique urbaine et gouvernance, mémoire Université de Paris IV-Sorbonne, UFR de Géographie et Aménagement, 208 pages.

COLLOQUE INTERNATIONAL, 2019, les friches urbaines : une forme de nature en ville, 21-Tours (France)

Département YVELINES, 2009, Les friches industrielles, un potentiel pour la ville. Essai de classification dans le département YVELINES, OCT.2009.

DJIBY SOW, Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor de 1960 à 2014, mémoire de master, département de géographie, université Assane SECK de Ziguinchor, 114 pages.

EMMANUEL REY et SOPHIE LUFKIN 2016 : des friches urbaines aux quartiers durables, édition Savoir suisse, EAN 9782889151417, 114 pages.

EMMANUEL REY 2013 : Régénération de la friche urbaine et développement durable, EAN 9782875580788, Presse Universitaire Louvain, 296 pages.

GILLES Sénécal, 2005, les récits du déclin et de la relance de Montréal face aux défis de l'aménagement urbain, Un article de la revue [Cahiers de géographie du Québec](#), Volume 41, Numéro 114, 1997, p. 381–391.

Grégoire Beaumont, 2018, Occupation temporaire et aménagement des friches urbaines, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy, 112 pages.

ID FRICHE, 2018, requalification de la friche un environnement complexe, <https://www.idfriches-auvergnhonealpes.fr/>

ID FRICHE, 2019, ensemble redonnons vie aux friches, <https://www.idfriches-auvergnhonealpes.fr/>

J.-M. HALLEUX et J.-M. LAMBOTTE, 2008 : Reconstruire la ville sur la ville. Territoires wallons, 16 pages.

JEAN-MICHEL ROUX, (2015), Économie foncier et urbanisme, propriétaires et aménageurs dans les opérations de recyclage « reconstruire la ville sur la ville" 98 pages.

JOLIVET DELPHINE, 2006, l'inversion du rapport entre le projet d'aménagement et la planification : la question de temporalité, mémoire de master, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement, 159 pages.

KENZA BENALI, (2012) : La reconversion des friches industrielles en quartiers durables, Un article de la revue [Cahiers de géographie du Québec](#), Volume 56, Numéro 158, Septembre 2012, p. 297–312.

KOUDAD NACERA, (2018) : Revitalisation des friches urbaines aux bords de la ville ancienne, mémoire de master en architecture, Université Abou Bekr BELKAID de Tlemcen faculté de technologie département d'architecture, OPTION : Urbanisme et environnement, 104 pages.

LAURA CECCARELLI-LE GUEN, (2017) : Les friches et règlementations d'urbanisme, Groupe de travail n°3 sur le statut juridique des friches, 14 pages.

LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL et ENVIRONNEMENTAL DE LA RÉGION DE CENTRE-VAL DE LOIRE, 2015 : Requalification des friches urbaines, quelles perspectives en région Centre-Val de Loire 97 ;

Marion Brun, 2005, biodiversité végétale et délaissée dans l'aménagement urbain contribution potentielle des délaissés urbains aux continuités écologiques, thèse de doctorat, Université François –Rabelais de Tours, Ecole Doctorale « Sciences de l'Homme et de la Société » UMR-7324 -Cités TERRitoires Environnement Sociétés, 480 pages.

MARION BRUN, FRANCESCA DI PIETRO et DENIS MARTOUZET, (2017) : Les délaissés urbaines support de nouvelles pratiques et représentations de la nature spontanée ? Comparaison de représentations des gestionnaires et des habitants, 101pages.

MOHAMMED BAKOUR et TAHAR BAOUNI, (2016) : Étalement urbain et dynamique des agglomérations à Alger : quel rôle pour la promotion administrative, 89 pages.

OULD MAKHLOUF SARA, (2018). La reconversion de friche industrielle en centre culturel, Université Saad Dahleb de Blida, Institut d'Architecture et d'Urbanisme, mémoire de master II en Architecture, Option : Architecture Ville Et Territoire, 106 pages.

PATIGNY JACQUES (2017) : Reconstruire la ville sur la ville, le partage des responsabilités entre l'aménageur et le propriétaire, P 120.

PERRIN OPHELIE (2013) : Friches urbaines et espaces en mutation : comment, par la mutation de ses espaces en friche, la ville parvient-elle à se reconstruire sur elle-même ? France 2013.

PNUD, 2017 : stratégie à l'appui d'une urbanisation durable, 90 pages.

RACHEL RODRIGUES-MALTA, 2001, Régénération urbaine : variations sud-européennes, p 321- 339.

SARAH DUBEAUX, 2017, les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance transfert et transférabilité entre l'Allemagne et la France, Thèse [Paris Sciences et Lettres \(ComUE\)](#) , [École doctorale Lettres, Arts, Sciences humaines et sociales](#) , en partenariat avec [PAYS GERMANIQUES](#) (laboratoire) et de [Ecole normale supérieure](#), 360 pages.

SY OUMAR, 2013, périurbanisation et vulnérabilité dans la ville de Ziguinchor (SÉNÉGAL) : Le cas de Goumel, 14 pages.

TRINCAZ Pierre Xavier (1979) Colonialisme et régionalisme : Ziguinchor en Casamance. Thèse de Troisièmes Cycles, Université Paris V, 271 p.

**Webographie :**

<https://www.idfriches-auvergnerhonealpes.fr>

[www.jo.gouv.sn](http://www.jo.gouv.sn)

[www.etd.asso.fr](http://www.etd.asso.fr) : « du bon usage des consultant dans les projets de renouvellement urbain » forum des projets urbains

[www.lesechos.fr](http://www.lesechos.fr) , des friches tertiaires et commerciales en devenir, publié le 13 mai 2015

## LISTE DE GRAPHIQUE

Graphique 1 : Répartition par âge de la population de la commune.....	35
Graphique 2: pluviométrie des années 1950 à 2010 (Ba et Al., 2015) .....	43
Graphique 3. Niveau de connaissance de friches urbaines par la population enquêtée .....	53
Graphique 4. Évolution de la population de la commune de Ziguinchor, de 1980 à 2013 (ANSD) .....	56
Graphique 6 : Superficie de friche dans notre zone d'étude .....	73
Graphique 5. les types de friches .....	74
Graphique 7. Les avis de la population.....	85

## LISTE DE CARTE

Carte 1: Géolocalisation De Site Scolaire De Ziguinchor .....	36
Carte 2: Structure Sanitaire Dans La Commune De Ziguinchor (Amerdine, 2019).....	37
Carte 3 : Plan De 28 Quartiers De Ziguinchor (Amerdine, 2020).....	45
Carte 4 : Plan Des 38 Quartiers De La Ville De Ziguinchor (Sow, 2014).....	46
Carte 5. Cartographie Des Fiches Dans La Zone D'étude .....	52
Carte 6. Présentation Et Calcul De La Superficie Des Fiches.....	68
Carte 7. Calcul De La Superficie Des Fiches À Goumel .....	69
Carte 8 : Quantification Des Superficies Des Fiches À Boudody-Escale .....	71

## LISTE DE PHOTO

<b>Photo 1:</b> Route en pavée au quartier Escale-Boudody .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>Photo 2:</b> Bâtiment en dur (R+4) au quartier Santhiaba, (Amerdine, 2020).....	31
<b>Photo 3:</b> Logement en banco au quartier Diabir (AMERDINE, 2020).....	31
Photo 4. Inondation à Boudody-Escale (Amerdine 2020) .....	39
<b>Photo 5.</b> Mise à feu des ordures ménagères (AMERDINE, 2020).....	47
<b>Photo 6.</b> Canal d'évacuation des eaux usées et pluviales (Boudody-Escale, Boucotte et Santhiaba (Amerdine, 2020).....	48
<b>Photo 7.</b> Voirie Boudody-Escale ( Amerdine, 2020) .....	57
<b>Photo 8.</b> Chantier des travaux publics lors de la construction de route à Ziguinchor délaissé en friche à Boudody-Escale (AMERDINE, 2020) .....	60
<b>Photo 9.</b> Friche d'habitation entourée par des friches agricoles à Goumel (Amerdine 2020).....	61
<b>Photo 10.</b> Friche d'habitation à Santhiaba (AMERDINE, 2020).....	62
Photo 12. Friche, au quartier Escale en face de CEM Tété Diadhio (AMERDINE, 2020) .....	63
Photo 20 : capture de la présentation de friches de la zone d'étude sur Google earth, (AMERDINE, 2020) .....	65
<b>Photo 21.</b> Capture méthodologie de quantification de friches .....	66
Photo 22. Méthodologie de la quantification des friches .....	67
Photo 23. Méthodologie de la quantification .....	67
Photo 13. Friche administrative à Boudody-Escale, (AMERDINE, 2020) .....	77
<b>Photo 14.</b> Fiches agricoles à Goumel, (AMERDINE, 2020).....	78
<b>Photo 15.</b> Friche industrielle à Boudody-Escale (AMERDINE, 2020).....	79

Photo 16 : Friche d'habitation, Boudody-Escale (AMERDINE, 2020).....	80
Photo 17 : Friche militaire à Boudody-Escale, (Amerdine, 2020).....	81
Photo 18 : espace délaissé, utilisé comme terrain de football à Goumel (AMERDINE, 2020).....	88
<i>Photo 19</i> : espace délaissé utilisé comme dépotoir d'ordure à GOU MEL (AMERDINE, 2020).....	89
Photo 24 : friche administrative à Santiaba (ancien bâtiment des retraités) .....	92

## LISTE DE TABLEAU

<b>Tableau 1</b> : le nombre de ménages enquêtés dans les trois quartiers ciblés .....	22
<b>Tableau 2</b> : Les différents lotissements à Ziguinchor (cadastre 2013, service d'urbanisme) .....	44
<b>Tableau 3</b> . L'évolution de la population de la commune de Ziguinchor de 1888 à 2013 .....	55
<b>Tableau 4</b> . Les logiques d'apparition des friches urbaines .....	59

## TABLE DE MATIÈRE

Dédicaces.....	2
Remerciements .....	3
Liste des abréviations .....	4
Résumé.....	5
Abstract.....	6
SOMMAIRE.....	7
INTRODUCTION GÉNÉRALE .....	9
1. Introduction.....	9
2. Cadre conceptuelle.....	11
2.1. Contexte .....	11
2.2. Justifications.....	12
2.3. Etat de l'art .....	14
2.4. Problématique .....	15
2.5. Questions de recherche.....	16
2.6. Objectifs .....	16
Objectifs spécifiques (OS): .....	16
2.7. Hypothèses générales,.....	17
Hypothèses spécifiques : .....	17
2.9. Analyse conceptuelle.....	17
2. Cadre méthodologique.....	20
2.1. Les enquêtes et entretiens.....	21
2.1.1. Le questionnaire.....	21
2.1.2. L'échantillonnage.....	21
2.1.3. Les pré-enquêtes.....	22

2.1.4. Les enquêtes proprement dites .....	22
2.2. Les entretiens.....	23
2.2.1. Données géo-spatiales .....	23
2.2.2. Les difficultés rencontrées.....	24
2.2.3 Le traitement et la représentation des données.....	24
<b>PREMIÈRE PARTIE :</b> .....	25
<b>PRÉSENTATION DE LA VILLE ET LA CARTOGRAPHIE</b> .....	25
<b>CHAPITRE I :</b> .....	26
<b>Présentation générale de la ville de Ziguinchor</b> .....	26
<b>I. Présentation de la ville</b> .....	26
1.1. Historique de la ville .....	27
1.2. Cadre administratif de la ville .....	28
1.3. L'occupation spatiale.....	29
1.3.1 Le type d'aménagement des quartiers .....	29
1.3.2. L'habitat .....	30
<b>II. Environnement physique de la ville</b> .....	32
2.1. Climat .....	32
2.2. Pluviométrie .....	32
<b>III. Cadre démographique de la ville</b> .....	34
3.1. Évolution de la population .....	34
3.2. Structure de la population.....	35
<b>IV. Étude des Secteurs sociaux</b> .....	35
4.2. La santé.....	36
4.3. L'assainissement .....	37
<b>CHAPITRE II :</b> .....	40
<b>L'étalement de la ville et ses conséquences</b> .....	40
<b>I. L'étalement spatial de la ville et la consommation d'espace</b> .....	40

1.1.	Les facteurs de l'étalement urbain de Ziguinchor .....	41
1.2.	L'étalement spatial de la ville de Ziguinchor, de 1960 à 2021. ....	42
II.	Les conséquences de l'étalement urbaine .....	46
2.1.	Conséquence sur l'environnement .....	46
2.2.	Conséquence de l'étalement sur l'offre de transport urbain .....	48
2.3.	Diminution des espaces agricole .....	49
	Conclusion partielle .....	50
<b>DEUXIÈME PARTIE : ENVIRONNEMENT URBAIN ET FRICHES URBAINES A ZIGUINCHOR.....</b>		<b>51</b>
<b>CHAPITRE III : Les caractéristiques des quartiers en friche .....</b>		<b>52</b>
I.	Présentation géographique des quartiers en friche.....	52
1.1.	Occupation du sol.....	53
1.2.	L'évolution de la population urbaine .....	55
1.3.	La voirie .....	56
1.4.	L'assainissement .....	57
<b>CHAPITRE IV : Causes d'apparitions, quantification et types des terrains en friches .....</b>		<b>58</b>
I.	Les causes d'apparition de friches à Ziguinchor.....	59
1.1.	La fermeture de chantiers .....	60
1.2.	Terrain non aedificandi (cas de friches de Goumel) .....	60
1.3.	Anciens bâtiments délaissés.....	61
1.4.	Des problèmes mystiques.....	62
1.5.	Des propriétaires non identifiables.....	62
II.	Quantification des terrains en friche .....	64
2.1.	Le recensement des friches .....	64
2.2.	La quantification.....	65
2.2.1.	La méthode utilisée pour calculer la superficie de friche .....	66

2.2.2.	Comparaison des friches dans notre zone d'étude.....	68
<b>III.</b>	<b>Typologie des terrains en friche.....</b>	<b>74</b>
3.1.	Les friches administratives.....	77
3.2.	Les friches agricoles.....	78
3.3.	Les friches industrielles.....	79
3.4.	Les friches d'habitat.....	80
3.5.	Friche militaire.....	81
<b>TROISIÈME PARTIE : POLITIQUE DE GESTION ET POTENTIEL DE RECONVERSION DES FRICHES.....</b>		<b>83</b>
<b>CHAPITRE V : Perception et utilisation des terrains en friche.....</b>		<b>84</b>
<b>I.</b>	<b>Perception populaire des friches.....</b>	<b>84</b>
1.1.	Les perceptions sur un projet de reconversion de friches.....	84
1.2.	Les recommandations.....	86
<b>II.</b>	<b>Utilisation actuelle de sol en friche.....</b>	<b>87</b>
2.1.	Des garages mécaniques.....	87
2.2.	Terrain de football.....	87
2.3.	Dépotoir d'ordure.....	88
2.4.	Activité informelle.....	89
<b>CHAPITRE VI : Politique de gestion des friches urbaines (possibilité de reconversion des terrains en friche).....</b>		<b>90</b>
<b>I.</b>	<b>Une politique de ville durable à travers la reconversion de friches urbaines.....</b>	<b>90</b>
1.1.	Pourquoi reconvertir.....	90
1.2.	Quels sont les enjeux de la reconversion.....	90
1.3.	Des appréhensions critiques sur l'espace urbain.....	92
<b>II.</b>	<b>La problématique des friches urbaines dans la législation sénégalaise.....</b>	<b>98</b>
2.1.	La loi n°64-46 du 17 juin 1964.....	98

<b>2.2. La loi n°76-67 du 02 juillet relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations d'utilité publique (modifiée par la loi n°85-02 du 03 janvier 1985 remplaçant le premier alinéa 31 de l'article 31 de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 et la loi n°2005-20 du 05 aout 2005 abrogeant et remplaçant de l'article 4 de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976) 99</b>	
<b>2.3. La loi n°2008-43 du 20 aout 2008, modifié par la loi n°2009 du 08 juillet 2009 .....</b>	<b>100</b>
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	<b>102</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>104</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>115</b>

## **ANNEXE**

## Annexe 1 : questionnaire

28/03/2021	Les friche en milieu urbaine
<b>Les friche en milieu urbaine</b>	
2019-2020 UNIVERSITE ASSANE SECK DE ZIGUINCHOR	
_____	
LES FRICHES DANS LA VILLE DE ZIGUINCHOR : CAS DES QUARTIERS BOUDODY-ESCALE, SANTHIABA ET GOMEL	
_____	
<b>OBJECTIF DE L'ENQUETE</b>	
<i>est de comprendre les avantages de refaire la ville par la requalification des espaces vacants (les friches) au centre de la ville de Ziguinchor</i>	
_____	
<b>date</b>	
_____	
yyyy-mm-dd	
_____	
<b>numéro de fiche</b>	
_____	
<b>nom quartier</b>	
_____	
<b>nom et prénom</b>	
_____	
<b>dans quelle tranche d'age vous situez vous</b>	
<input type="radio"/> moins de 25 ans	
<input type="radio"/> de 25 à 45 ans	
<input type="radio"/> de 46 à 60	
<input type="radio"/> plus de 60 ans	
<a href="https://kf.kobotoolbox.org/#!/forms/a3AXHypHHpw56fz7FAdKXX/summary">https://kf.kobotoolbox.org/#!/forms/a3AXHypHHpw56fz7FAdKXX/summary</a>	
1/7	

28/03/2021

Les friche en milieu urbaine

**Quel est votre ethnie**

- Diola
- Mankagne
- Peulh
- Wolof
- Autre

**si autre précisez**

---

**Quel est votre situation matrimoniale**

- Marié
- Divorcé
- Veuf(e)
- Célibataire

**quelle est votre profession ?**

---

**êtes-vous instruit**

- oui
- non

<https://kf.kobotoolbox.org/#/forms/a3AXHypHHpw56fz7FAdKXK/summary>

2/7

quel est votre type d'instruction ?

- Français
- coranique
- autodidacte
- autre

quel est votre niveau d'instruction ?

- Primaire
- Secondaire
- Supérieure

Quel est votre lieu de provenance ?

- la ville de ziguinchor
- Arr Niaguis
- Arr Nyassia
- de la Guinée
- de la Gambie
- de la Guinée Bissau
- autre ville ou pays

si autre précisez

---

depuis quand vivez-vous dans ce quartier ?

---

ou habitez-vous avant de vous installer ici ?

---

28/03/2021

Les friche en milieu urbain

quel est le type de friche ?

- terrain vide
- bâtiment abandonné
- autre

Si autre précisez

---

photo du friche

Cliquez ici pour télécharger un fichier. (< 5MB)

point GPS

---

latitude (x,y °)

---

longitude (x,y °)

---

altitude (m)

---

précision (m)

---



avez vous remarqué ces espaces auparavant ?

- oui
- non

<https://kf.kobotoolbox.org/#/forms/a3AXHypHHpw56tz7FAdKXXK/summary>

4/7

savez-vous à qui appartient ce terrain ou ce bâtiment ?

---

le terrain est-il occupé

- oui
- non

si oui pour quel usage et par qui ?

---

depuis quand est-il occupé ?

---

savez-vous qu'est ce qu'une friche urbaine

- oui
- non

si oui existe-il des friches urbaines dans votre quartier ?

- oui
- non
- ne sait pas

doit-on laisser les friches dans leur état actuel ?

- oui
- non

si oui que pourrait-on y faire ?

---

selon vous qui est habilité à le faire ?

- Etat
- Communauté
- Mairie
- Les ONG
- Autre

si autre preciser

---

votre quartier dispose t-il d'un espaces vert ?

- oui
- non

votre quartier dispose-t-il d'une aire de jeu

- oui
- non

quels sont les équipement publiques dont vous disposez ?

---

existe t-il un association dans cet quartier

- oui
- non

**quel est leur cadre d'interventions**

- développement économique
- développement sociale
- sportif
- autre

**si autre précisez**

---

**Etes vous membre de ce groupement ou association ?**

- oui
- non

**si oui comment investissez vous dans le développement**

- physique
- financièrement

**Etes vous au courant de grand projet urbain dans cet quartier**

---

**quels son vos souhait avis et recommandations**

---

### **Guide d'entretien au Secrétaire général de la Mairie**

1. Quels sont vos missions (taches) dans cette structure ?
2. Connaissez-vous l'étendu des espaces vacants dans Ziguinchor ?
3. Avez-vous géolocaliser ces différents terrains vacants ?
4. Avez-vous déjà quantifié ces friches ?
5. Connaissez-vous les différents propriétaires ?
6. Y' va-t-il des projets de réaffectation/requalification/réutilisation de la part de la municipalité destinés à ces friches ?

### **Guide d'entretien auprès des personnes ressources**

1. Connaissez-vous l'histoire de ces terrains vacants ?
2. Connaissez-vous les propriétaires des friches ?
3. Quelles sont les conséquences des terrains en friche ?
4. Comment appréciez-vous l'environnement immédiat ?
5. Quels sont vos souhaits (recommandations, suggestions) par rapport à l'avenir de ces friches ?







