

Sénégal

---

# Un urbanisme de la table-rase

## La ville nouvelle de Diamniadio

Philippe Lavigne Delville et Adama Sow

Article disponible en ligne à l'adresse :

<https://www.foncier-developpement.fr/publication/etudes-de-cas-sur-les-modalites-de-conversion-des-usages-des-sols>

Cette étude de cas a été conduite dans le cadre d'un travail collectif sur les modalités de conversion des usages des sols liés à l'urbanisation dans les Suds coordonné par Bérénice Bon (IRD, UMR CESSMA), Claire Simonneau (Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés et UMR Géographie-cités), Éric Denis (UMR Géographie-cités).

Il a donné lieu à la publication d'un ouvrage collectif :

<https://www.foncier-developpement.fr/publication/conversions-ordinaires-des-usages-des-sols-liees-a-lurbanisation-dans-les-suds-habitation-capitalisation-mutations-de-lagriculture/>

Et à la publication d'un recueil des différentes études de cas :

<https://www.foncier-developpement.fr/publication/etudes-de-cas-sur-les-modalites-de-conversion-des-usages-des-sols/>

Référence pour citation :

Lavigne Delville P., Sow A., Un urbanisme de la table-rase. La ville nouvelle de Diamniadio, in Bon Bérénice, Simonneau Claire et Denis Éric (coord.), Conversions des usages des sols liées à l'urbanisation dans les Suds : études de cas, Regards sur le foncier N° 13, Comité technique « Foncier & développement », AFD, MEAE, Paris, juin 2023.

## La ville nouvelle de Diamniadio

Philippe Lavigne Delville et Adama Sow

Signe de la reprise d'initiative des États dans les politiques urbaines (Van Noorloos et Kloosterboer, 2018), le Sénégal a lancé au milieu des années 2010 une ambitieuse politique d'aménagement urbain, fondée sur la création de pôles urbains en périphérie du triangle Dakar-Mbour-Thiès (direction de l'Urbanisme et de l'Architecture, 2016). Elle a pour objectifs de décongestionner la région de Dakar, en proie à une urbanisation rapide, et de faire de Dakar un pôle urbain d'envergure internationale attractif pour les investissements et les capitaux. Cette politique repose en particulier sur le projet, lancé en 2013-2014, de création d'une ville nouvelle dans la commune de Diamniadio (Diongue et Sakho, 2014 ; Diop et Timera, 2018). Située à 35 km du centre de Dakar, sur un carrefour routier, Diamniadio concentre l'attention de l'État depuis le début des années 2000.

La ville nouvelle de Diamniadio couple infrastructures administratives, équipements sportifs, espaces résidentiels et zones industrielles. Elle doit concentrer des équipements modernes, de standing international, et à terme accueillir 350 000 habitants<sup>1</sup>. Des vidéos futuristes décrivent la future ville<sup>2</sup>. Elle se construit progressivement, dans une logique de projets successifs, sur un espace de 1500 à 2 000 ha immatriculés au nom de l'État<sup>3</sup>. À l'heure actuelle, le site est un patchwork de terres agricoles, d'habitations préexistantes, de chantiers à divers degrés d'avancement et de bâtiments fonctionnels (logements, buildings administratifs, centres de formation, etc.).

Le Pôle urbain prend place sur des terres qui étaient appropriées et exploitées par différents villages (agriculture pluviale, maraîchage irrigué, vergers, poulaillers, etc.) dont les terroirs et les moyens d'existence sont remis en cause. Il inclue aussi des zones habitées. Ce qui pose la question des modalités de passage des terres du domaine national au domaine privé de l'État, et du devenir des populations impactées qui tentent, avec plus ou moins de succès, de résister à cette dépossession qui met en cause leur devenir. Cette note a pour but d'analyser les mécanismes

de la conversion des terres agricoles en terres urbaines dans le cadre de la mise en place de la ville nouvelle de Diamniadio. Elle décrit le contexte de la mise en place de la ville nouvelle et son inscription dans le territoire de la commune, elle analyse des modalités de conversion des sols, au sein du Pôle et autour, et elle en discute les implications pour les habitants des villages concernés. Elle analyse enfin la régulation des processus de conversion.

## La commune de Diamniadio et le Pôle urbain, des territoires emboîtés

### Le cadre politique et institutionnel

#### **I La décentralisation au Sénégal : un processus ancien**

L'histoire de la décentralisation au Sénégal est ancienne et remonte à la création des quatre communes de la colonie du Sénégal à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. 1972 voit la création d'une deuxième catégorie de collectivités locales, les communautés rurales. Sous le contrôle des sous-préfets d'arrondissement, qui valident toutes les décisions, le conseil rural est en particulier chargé de gérer les terres du domaine national comprises dans le périmètre de la communauté rurale. Il est consulté sur tous les projets d'aménagement et de mise en valeur. En 1996 a lieu la deuxième grande étape de la décentralisation avec le Code des collectivités territoriales. Les collectivités locales composées de la région, de la commune et de la communauté rurale sont dotées d'une personnalité morale et d'une autonomie financière avec comme mission de mettre en œuvre des actions de développement économique, éducatif, social et culturel d'intérêt régional, communal ou rural<sup>4</sup>. Les collectivités locales disposent de budgets et de ressources propres. Le conseil de chaque collectivité élit en son sein un organe exécutif. L'État procède au transfert de neuf domaines de compétence<sup>5</sup> aux collectivités locales que sont : l'environnement et la gestion des ressources naturelles ; la santé ; la population et l'action sociale ; la jeunesse, les sports et les loisirs ; la culture ; l'éducation ; la planification ; l'aménagement du territoire ainsi que l'urbanisme et l'habitat. En 2013, une nouvelle réforme dénommée Acte III de la décentralisation<sup>6</sup> a supprimé la région en tant que collectivité locale, érigé les départements comme collectivités locales et institué une communalisation intégrale, ce qui aboutit à transformer les communautés rurales en communes. De nombreux redécoupages aboutissent à multiplier le nombre de communes, sur des critères démographiques, mais aussi largement électoralistes (Sané, 2016).

#### **I La législation foncière**

La législation foncière sénégalaise organise le territoire en quatre domaines : le domaine public et le domaine privé de l'État, le domaine national, le domaine des particuliers (propriété privée des particuliers). En 1964, la loi sur le domaine national a en théorie bloqué le développement de la propriété privée, en basculant toutes les terres non immatriculées dans le domaine national, appartenant à la nation, dont l'État a délégué la gestion aux communautés rurales, devenues communes. Celles-ci peuvent affecter des droits d'usage, à titre personnel et sous réserve de

mise en valeur, aux membres de la communauté rurale. Toute transaction est interdite. Seul l'État peut immatriculer des terrains du domaine national, à son nom et pour cause d'utilité publique. Cette sanctuarisation des terres rurales a été en pratique largement fragilisée par le développement des ventes et des immatriculations sans déclaration d'utilité publique, et des pratiques très largement informelles voire illégales de la part tant de l'administration foncière que des élus locaux, qui ont permis une forte spéculation foncière, en particulier en territoire urbain et en territoire périurbain.

### **I Les politiques de développement économique**

Dans la poursuite des grands travaux engagés par Abdoulaye Wade, le président Macky Sall a mis en place un ambitieux programme d'investissements, le Plan Sénégal émergent (PSE) qui veut engager la transformation structurelle de l'économie en consolidant les moteurs de la croissance et en développant de nouveaux secteurs d'emplois liés à la promotion de territoires et de pôles économiques viables.

Le Schéma directeur d'aménagement et de développement territorial de la zone Dakar-Thiès-Mbour (SDADT-DTM) de 2015 met en avant le rôle majeur que doit jouer ce triangle, classé comme « zone préférentielle d'extension urbaine ». Afin de mieux connecter les territoires, un certain nombre d'infrastructures ont été mises en place ou sont en cours, comme l'autoroute reliant Dakar à Mbour et Touba dont le tronçon Dakar-Diamniadio a été inauguré en 2013, l'aéroport international de Diass inauguré en décembre 2017, mais également le train express régional reliant lui aussi Dakar à Diamniadio et qui devrait être mis en service fin 2021.

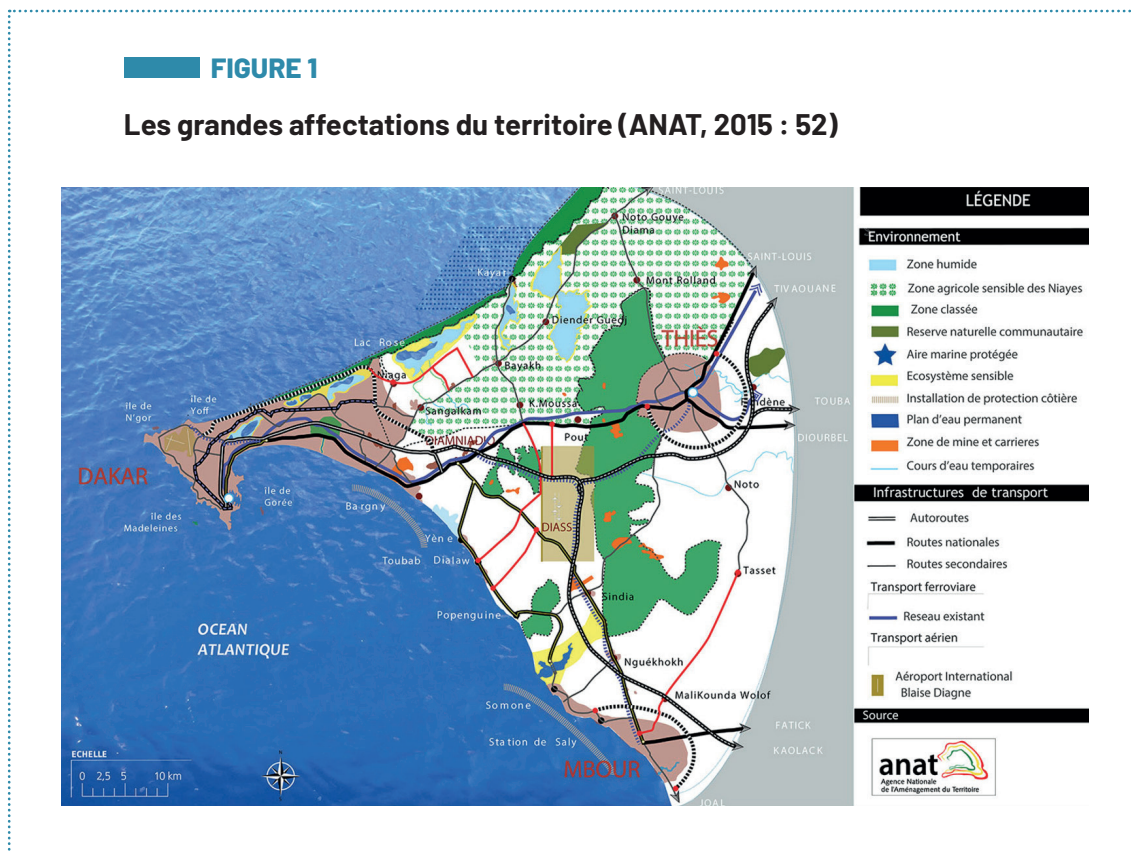
Sur le plan agricole, le Sénégal s'est fixé comme objectif à l'horizon 2035 à travers le Programme d'accélération de la cadence de l'agriculture sénégalaise (PRACAS) d'atteindre la sécurité alimentaire : grâce à la mise en place de 100 à 150 fermes intégrées permettant de développer l'agriculture commerciale et le développement d'agropoles agricoles organisant les petits producteurs autour de gros opérateurs modernes sur des filières à haute valeur ajoutée, et promouvant la transformation alimentaire.

## **La commune de Diamniadio dans la métropole dakaroise**

Le Sénégal a connu un processus d'urbanisation ancien et est l'un des pays les plus urbanisés d'Afrique subsaharienne. Du fait des épisodes de sécheresse des années 1970, les villes situées sur le littoral à l'instar de Dakar vont accueillir un exode important de populations venant de l'intérieur du pays. La métropole dakaroise, qui intègre les départements de Dakar, Pikine, Guédiawaye et la partie urbanisée du département de Rufisque (ANAT, 2015, p. 62), comptait 2 701 110 habitants en 2013 contre 2 030 496 en 2002, soit un taux de croissance démographique moyen annuel de 2,6 %. Dakar regroupe plus d'un quart de la population du Sénégal et près de 50 % de la population urbaine sur 0,28 % du territoire national (Diop et Timera, 2018, p. 91). En 2000, la région de Dakar concentrait 55 % du PIB du Sénégal, 83 % des entreprises du secteur « formel » et 94 % des entreprises nationales.

Le schéma directeur d'aménagement Dakar 2035 prévoit l'extension spatiale de la métropole autour de nouveaux « pôles d'expansion urbaine et économique ». À mi-chemin entre Dakar et Thiès, d'un côté, et Dakar et le nouvel aéroport, de l'autre, au carrefour de la RN1 et de la RN2,

desservie par l'autoroute et bientôt par le TER, la commune de Diamniadio se situe dans la zone d'extension urbaine prévue dans le plan d'aménagement Dakar 2035 (figure 1). C'est la première zone qui n'est pas encore totalement urbanisée en sortant de Dakar.



Diamniadio est une ville récente, issue du commerce et de sa position stratégique, et s'étend sur les territoires coutumiers des villages lébou (comme Deny Malick Gueye) ou sereer (comme Dougar). L'installation de l'école William Ponty en 1937 et surtout la création des axes routiers en 1952 ont entraîné le début d'un peuplement « exogène », qui s'est étendu avec l'activité économique.

D'une superficie de 5 080 ha, la commune de Diamniadio a été créée en 2002 par le décret présidentiel n° 2002-171, dans la perspective des investissements étatiques dans la zone. Auparavant, elle était sous la tutelle de la communauté rurale de Yenne. En 2002, sa population était estimée à 10 898 habitants. Elle atteint 28 014 habitants en 2019 (Ndiaye, 2019, p. 53). Cet accroissement de la population est allé de pair avec une intense spéculation foncière (Khouma, 2007).

Diamniadio focalise l'intérêt du pouvoir depuis le début des années 2000, ce qui explique sans doute son érection en commune en 2002 : la zone est érigée en « zone spéciale d'aménagement » en 2002<sup>7</sup> ; l'Université des futurs africains, lancée par Abdoulaye Wade en 2004 mais jamais achevée, y est située ; le programme « une famille, un toit » y dispose d'un site ; le chantier du Centre international de conférence est lancé (inauguré en 2014). Une plateforme logistique de 2 500 ha devait y être installée sur financement du *Millenium Challenge Account* (Diop et Timera,

2018, p. 82-83), intégrant une ville nouvelle. C'est toutefois sous la présidence de Macky Sall, à partir de 2012, que Diamniadio sera au cœur des projets étatiques, avec différents projets industriels et le Pôle urbain.

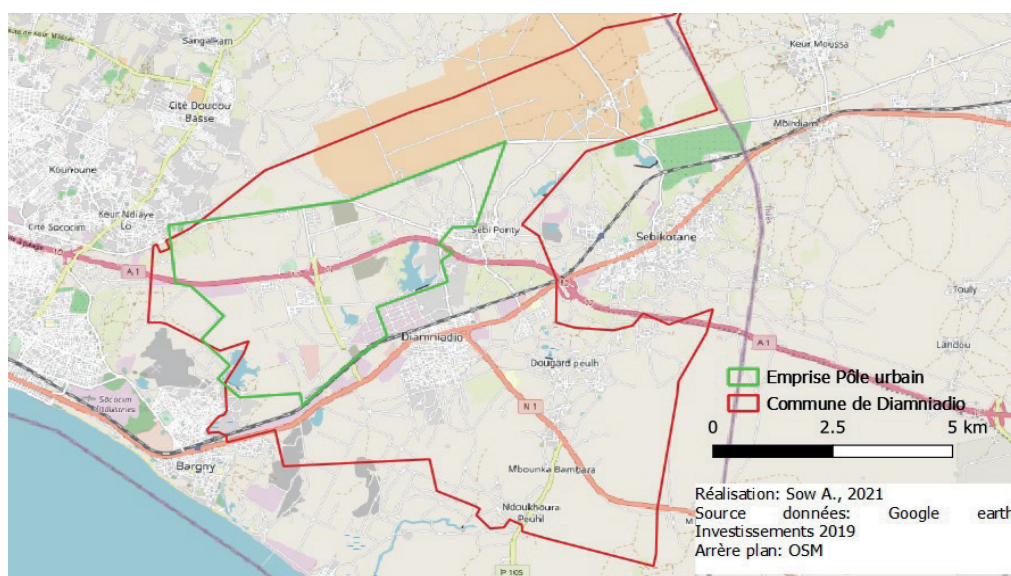
## Le Pôle urbain et sa gouvernance

Les « pôles urbains » sont un instrument de concrétisation de la planification de l'expansion urbaine aux frontières de la métropole de Dakar. Le Pôle urbain de Diamniadio (PUD) a été créé par décret en 2013, sur un espace de 1 664 ha situé essentiellement sur la commune de Diamniadio. Il est organisé en quatre grands « arrondissements » de 400 à 500 ha, chacun centré sur un grand type d'activités (événementiel, industriel, financier, scientifique) et comprenant logements, quartiers administratifs, centres de formation, zones industrielles et équipements sportifs. Il réunit des infrastructures déjà en place (centre de conférence) et en prévoit de nombreux autres : zone industrielle, stade de basket ARENA, buildings administratifs devant accueillir les ministères, stade de football, hôtels de luxe, immeubles et maisons d'habitation, data centers, etc.

Le PUD est géré par la délégation générale à la Promotion des Pôles urbains (DGPU) de Diamniadio et du lac Rose directement rattachée à la présidence de la République. Les missions de la DGPU sont larges : elle est à la fois opérateur en charge de la maîtrise du foncier et de la dévolution des titres fonciers aux développeurs privés sur les pôles, planificateur et aménageur en charge de l'équipement primaire des pôles en infrastructures et en équipements publics (scolaires, de santé, de sécurité...) en amont des développements privés. La DGPU est aussi un organe de recherche d'investisseurs et de développeurs<sup>8</sup>.

**FIGURE 2**

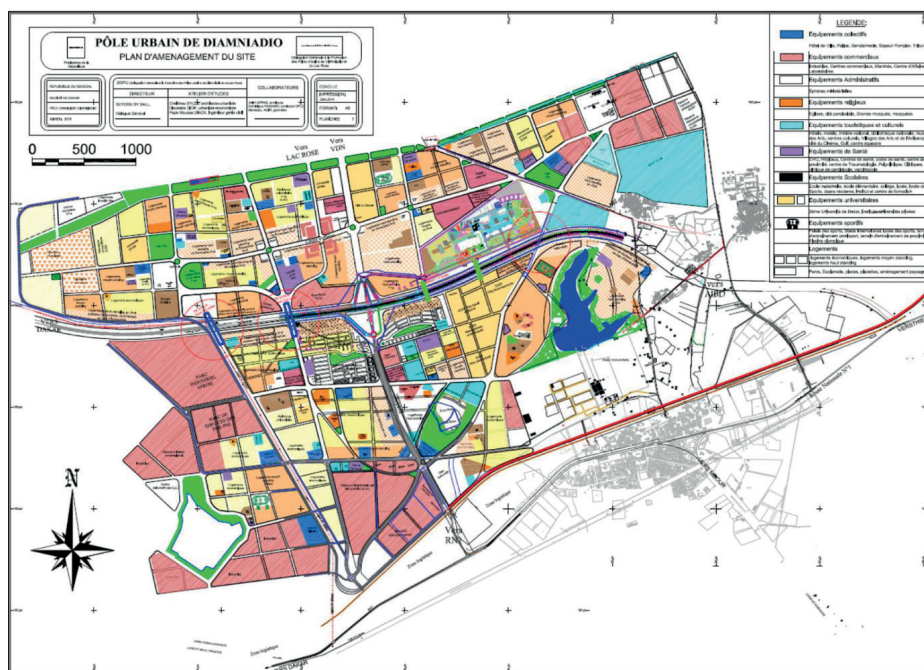
### Le Pôle urbain et la commune de Diamniadio avant le redécoupage de 2021



L'espace concerné par le Pôle est soustrait au domaine national par immatriculation et est donc sorti du territoire des communes concernées, qui se voient ainsi amputées. Le Pôle urbain a fait l'objet de plans d'aménagement, décrivant précisément les équipements et infrastructures prévus (figure 5). Cependant, le plan d'urbanisme de détails prévu par le décret déclarant la zone d'utilité publique n'a pas été réalisé. La planification est indicative, la ville nouvelle se construisant par une succession de projets, relevant d'investisseurs et de modalités propres.

FIGURE 3

### Plan d'aménagement du Pôle urbain de Diamniadio



Source : DGPU

## La conversion des sols, entre normes et pratiques

### Le Pôle urbain de Diamniadio, Deny Malick Gueye et la question des limites

La délimitation exacte du Pôle, comme sa surface, ont été l'objet de nombreux débats et rumeurs. La DGPU s'est longtemps refusée à clairement délimiter le Pôle, arguant qu'il avait « des limites juridiques mais pas géographiques ».

Village lébou historique, Deny Malick Gueye a été particulièrement touché par les projets successifs concernant la zone : installation du BUD Sénégal dans les années 1970, Université des futurs

africains en 2004, autoroute, Centre international de conférence Abdou Diouf, etc. Le Pôle ampute l'essentiel de son territoire, ce qui entraîne des pertes en terres et en activités économiques. Mais surtout, le Pôle englobe même le site du village lui-même, et les zones prévues pour des lotissements lui permettant de s'agrandir. Un bornage réalisé début 2021 a en effet confirmé que l'ensemble du village est inclus dans le Pôle (figure 3).

Le Pôle se superpose aussi à des lotissements autorisés, à Deny Malick Gueye et à Khoumbé au nord de Diamniadio ville, et à divers titres fonciers, dont beaucoup ont été émis peu de temps avant la création du Pôle, alors que l'intérêt de l'État pour cette zone était déjà avéré. Cela pose la question de leur devenir : expropriation par l'État, revente directe aux aménageurs, etc. La situation foncière témoigne en tous cas d'une superposition de situations foncières non purgées. Aucune enquête ne semble avoir eu lieu avant la déclaration d'utilité publique.

En reportant le plan du Pôle sur Google Earth, il apparaît que sa surface est en réalité de 1 995 ha, et non pas de 1 664 ha, 25 % de plus qu'annoncé. Le flou sur les limites renvoie à une stratégie de l'État. Ainsi, le décret de 2014 déclarant d'utilité publique le projet de pôle urbain parle de 1 664 ha, situés au nord de l'autoroute. Le décret d'immatriculation dit dans son titre « d'une superficie d'environ 1 644 hectares ». Le décret précisant les règles de gestion des Pôles prévoit que le périmètre des pôles urbains comprend « les terrains couverts par le décret déclaratif d'utilité publique et les terres attenantes jugées nécessaires à son extension rationnelle », ce qui ouvre la porte à toutes les extensions, sans limitation ni critère.

En 2021, un nouveau découpage administratif a largement amputé la commune de Diamniadio, érigée en arrondissement en échange : le Pôle urbain en est sorti (mais un problème de superposition demeure) ; les parties sud-ouest et sud-est, qui étaient contestées, sont rattachées aux communes littorales de Bargny, Sendou et Yene ; et Sébikotane récupère la partie nord-est.

## Des évictions sous tensions, au cas par cas, des indemnisations problématiques

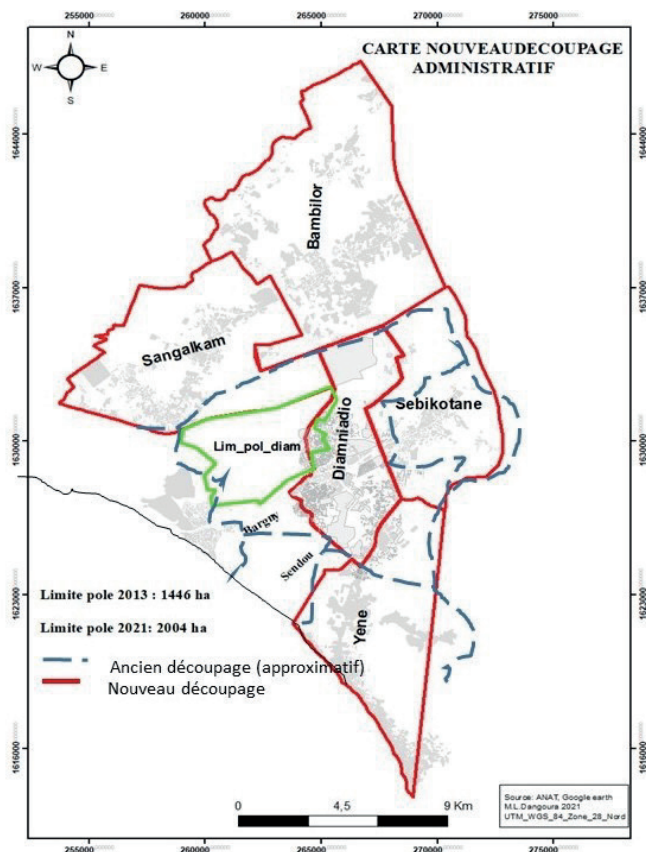
L'essentiel des terrains inclus dans le Pôle étaient auparavant des terrains agricoles : parcours, mais aussi champs pluviaux, jardins maraîchers irrigués par des puits ou par le réseau d'eau public, vergers, poulaillers, etc. C'est au cas par cas, projet par projet, que les terrains ont été dégagés, le plus souvent juste avant le démarrage des travaux, voire au moment même du démarrage. Les évictions se sont déroulées dans un climat tendu, les agriculteurs n'ayant souvent été informés qu'assez tardivement, parfois au moment des relevés topographiques. L'identification des propriétaires se déroule parfois directement sur la parcelle. Lorsque le propriétaire n'a pas été trouvé sur sa parcelle, il doit de lui-même se signaler auprès de la préfecture afin d'être ajouté dans la liste des propriétaires et de pouvoir se faire indemniser.

Face à l'expropriation subite de leurs terres, les paysans ont fréquemment opposé un refus de libérer les parcelles. Ce refus peut être individuel ou collectif (voir ci-dessous). Dans le cas de certaines exploitations, lorsque le propriétaire était absent, des agriculteurs ont vu les clôtures de leurs champs détruites. Diverses stratégies visent à affirmer la possession de la parcelle : mise en culture permanente, plantation d'arbres afin d'obtenir de meilleures indemnités, etc. Les agriculteurs ont cependant conscience qu'ils perdront leurs parcelles, ne pouvant pas lutter face



FIGURE 4

## Le nouveau découpage administratif de 2021



Source : Modou Laye Dangoura, 2022

à l'État. Les stratégies sont un moyen de retarder le processus d'expropriation et de mettre en place un rapport de force afin d'obtenir de meilleures indemnités.

Les indemnités des agriculteurs impactés ont constitué un point important de cristallisation des tensions. Les détenteurs de parcelles sur le domaine national n'ayant légalement que des droits d'usage, ils ne peuvent pas être expropriés et seuls les investissements peuvent être indemnisés. Les bâtiments, les puits, les clôtures, les arbres sont censés être systématiquement identifiés et indemnisés, selon un barème établi. Cependant les modalités varient en pratique selon les types de projets et leurs modes de financement. Ainsi, les paysans ayant perdu leurs terres pour le site de l'Université des futurs africains n'ont reçu aucune indemnité. Au contraire, ceux qui ont été impactés par l'autoroute ont été indemnisés bien au-dessus du minimum légal. Les investisseurs privés (hôtels, etc.) hésitent à payer, ou ils proposent des sommes au-dessus du minimum pour tenter d'éviter des conflits. Cela génère des inégalités difficilement acceptables. Le montant des indemnités proposées est, selon de nombreux habitants rencontrés, largement inférieur à la valeur de leurs investissements, en particulier là où il y avait un réseau d'irrigation

enterré, des poulaillers, etc. Beaucoup aussi témoignent de pression pour leur faire accepter les montants proposés. Enfin, les indemnités promises ne sont pas toujours versées, ou pas intégralement.

## Un territoire en chantier

La comparaison des images montre l'ampleur des bouleversements. À l'exception de la partie est, occupée par le village, l'espace concerné par le Pôle urbain était essentiellement consacré à l'activité agricole, avec de nombreux vergers et parcelles irriguées destinées au maraîchage intensif. En 2011-2012, seuls les 50 ha de l'Université des futurs africains avaient été transformés.

En 2021, l'agriculture ne subsiste plus qu'autour du lac, et dans l'extrême nord-ouest du Pôle. Toute la zone centrale du Pôle est déjà transformée soit en bâtiments et infrastructures, soit en chantiers. Du fait de la logique de réalisation par projets, on observe un développement en mosaïque avec des infrastructures disposées un peu partout dans la zone. On a pu calculer grâce aux images satellitaires que, jusqu'en novembre 2020, un total de 524,58 ha de terres a été converti. Une grande partie des travaux est en cours et des réserves foncières importantes attendent leur acquisition et le début des travaux. Ces terres sont désormais pour la plupart en friche, leurs anciens propriétaires ne pouvant plus les exploiter. D'autres sont toujours cultivées en attendant de voir leurs propriétaires chassés. C'est ce qui a été observé notamment dans l'arrondissement 4 de la nouvelle ville. Même s'il concentre beaucoup d'infrastructures telles que le centre de conférence et la sphère ministérielle, ainsi que des chantiers en cours tels que le complexe diplomatique, le stade de football, mais aussi l'université, de nombreuses exploitations familiales sont toujours présentes.



Occupation du sol du pôle urbain en janvier 2011

Le village de Deny Malick Gueye a lui aussi connu une expansion rapide avec les nouveaux lotissements effectués par les promoteurs privés et l'équipe municipale. Les habitants y sont désormais confrontés à des difficultés importantes du fait notamment que beaucoup d'entre eux ont été expropriés de leurs exploitations, mais aussi à cause de l'impossibilité pour eux d'y acquérir de nouvelles parcelles d'habitations ; les nouveaux lotissements bénéficient en effet plutôt à de nouveaux arrivants, en raison des prix des parcelles très élevés. Le devenir des habitants est incertain, même si la réalisation des lotissements vise à rendre impossible leur déguerpissement et la démolition de leur maison.

## La régulation des conversions

### La DGPU, maître d'œuvre

L'immatriculation du Pôle a, en droit, fait basculer tout l'espace concerné dans le domaine privé de l'État et annulé tous les droits existants, quand bien même les paysans détenaient des affectations délivrées par le conseil communal. Toutes les décisions relevant de la gestion et de la mise en œuvre du Pôle reviennent exclusivement à la DGPU et non à la commune de Diamniadio. La DGPU accorde des terrains à des « développeurs immobiliers », qui interviennent « à l'échelle d'un ensemble formé d'une ou de plusieurs unités de vie et d'activité, dénommé secteur d'aménagement, d'une superficie globale supérieure à 75 000 m<sup>2</sup>, [qu'ils sont] chargé[s] d'aménager et d'équiper » ; ou à des « constructeurs-lotisseurs », qui interviennent à l'intérieur d'une unité de vie et d'activité, d'une superficie comprise entre 2 501 m<sup>2</sup> et 75 000 m<sup>2</sup>, pour un type d'usage donné (décret sur les règles de gestion).



Occupation du sol du Pôle urbain en avril 2021

Les projets des investisseurs sont présentés à un Comité consultatif sur les programmes et projets, qui réunit sept ministres et qui donne son avis. S'il est positif, le requérant fait une demande d'attribution de terrain à la DGPU. Les terrains peuvent faire l'objet de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions de droit de superficie, de cessions définitives ou d'autorisations d'occuper.

Les projets sont définis au cas par cas. Il n'y a donc pas de programmation globale. Les paysans savent qu'ils ont perdu leurs droits sur leurs terres mais, avant le démarrage du chantier, ou en tous cas avant les levés topographiques, ils ne savent pas jusqu'à quand elles resteront en état. Ils les laissent souvent en friche, ou tentent de les cultiver quand même. Les projets de grande taille (supérieurs à 30 000 m<sup>2</sup>) peuvent être scindés en deux tranches, le terrain prévu pour la seconde tranche étant réservé pour une durée de trois ans, le temps de réaliser la première. Les investisseurs viennent avec leur propre financement, y compris pour les infrastructures publiques qui sont réalisées en partenariat public-privé, l'État louant les bâtiments pour rembourser l'investisseur.

## Résistances et mobilisations sociales autour du projet

Les évictions liées au Pôle urbain de Diamniadio ont suscité de nombreux conflits. Dès 2015, les 1 700 familles attributaires de terrains dans les lotissements communaux de Khoubé et de son extension ont refusé de perdre leurs parcelles, affectées par l'État à une entreprise, et de voir leurs maisons démolies. Ils ont mobilisé l'Inspection générale d'État.

À partir de 2018, les habitants de Deny Malick Gueye ont tenté d'obtenir la clarification des limites du Pôle (voir ci-dessus) et de s'opposer aux projets. Ils se sont en particulier opposés aux projets d'hôtels, considérant qu'ils ne refusaient pas les infrastructures d'intérêt général, mais n'acceptaient pas de perdre leurs terres pour des intérêts privés. Les collectifs créés pour l'occasion combinent différents répertoires d'action : blocages de chantiers, conférences de presse, marches pacifiques, recours juridiques, recours aux forces mystiques. S'ils savent ne pas pouvoir gagner face à l'État, au moins tentent-ils de freiner les chantiers, voire d'obtenir le renoncement aux projets sur les espaces bâtis.

## Conclusion

Installé aux limites du front actuel d'urbanisation de Dakar, le Pôle urbain de Diamniadio vise à créer une ville nouvelle, à la fois cité administrative, zone économique et espace d'habitat, à la limite de la métropole, fondée sur une planification ambitieuse et la mobilisation de capitaux privés. Directement reliée à la Présidence, la DGPU planifie et gère le développement de la ville sur la base d'un plan d'aménagement « hors-sol », faisant fi de l'existant : l'existence de lotissements ou même de villages, l'importance de l'économie maraîchère dans la zone, le fait que les sols soient des argiles gonflantes, fissurant les premiers immeubles et imposant des surcoûts lors des fondations, tous ces éléments n'ont pas été pris en compte et se gèrent après coup, au cas par cas. L'ensemble se met en place dans une trajectoire assez bricolée, fondée sur une prise de contrôle des terres par immatriculation, sans que les procédures préalables à la déclaration d'utilité publique aient été réalisées, et sur un espace aux limites floues et évolutives. Le tout

mettant en insécurité foncière tant les exploitants agricoles que les propriétaires de parcelles loties, parfois même bâties, et mettant en cause les moyens d'existence des premiers.

La conversion des sols dans le Pôle se fait ainsi au fil des projets, sous l'égide de la DGPU, le territoire du Pôle étant, depuis 2014, un ensemble hétérogène et très évolutif de terrains non cultivés en attente de conversion, de chantiers, de bâtiments achevés, utilisés ou non. La rapidité des chantiers tient à la mobilisation de capitaux privés, dans une logique de partenariat public-privé, qui contribue à endetter fortement l'État lorsqu'il porte sur des équipements publics. Dans son volet urbain, le projet de ville nouvelle se veut une réponse à la congestion de Dakar, mais l'offre varie entre le très haut et le milieu de gamme, inaccessible à la majorité de la population. La volonté de faire de Diamniadio une vitrine branchée sur l'international va de pair avec une offre de luxe plus qu'avec les logements sociaux dont a besoin la majorité de la population. La question du type d'acheteurs et donc du type d'habitants de cette future ville se pose.

Le développement du Pôle urbain accentue par ailleurs une dynamique de spéculation foncière et de conversion des sols sur le reste du territoire de la commune, dynamique engagée dès le début des années 2000 et favorisée par une disponibilité foncière et des prix relativement accessibles par rapport aux tarifs pratiqués à Dakar. Les projets de zone industrielle, de lotissements se multiplient, suscitant eux aussi explosion urbaine, spoliations et conflits. Les lotissements villageois ou familiaux et les projets de promoteurs ayant acquis les terrains par la commune ou par l'État se télescopent, aboutissant à des spoliations d'acheteurs et des maisons détruites.

## BIBLIOGRAPHIE

---

### Textes légaux

- Décret n° 2002-171 du 21 février 2002 portant création des communes de Diamniadio, Cayar, Mboro, Ranérou, Rosso-Sénégal, Niandane et Diawara.
- Décret n° 2013-1043 du 25 juillet 2013 déclarant d'utilité publique le Nouveau Pôle de développement urbain de Diamniadio nord Autoroute à péage. Ordonnant l'élaboration d'un Plan d'urbanisme de détails et prescrivant des mesures de sauvegarde.
- Décret n° 2014-968 du 19 août 2014 prescrivant l'immatriculation au nom de l'État, d'un terrain dépendant du domaine national, situé à Diamniadio, dans le département de Rufisque, formant le Pôle de développement urbain de Diamniadio, d'une superficie d'environ de 1 644 hectares et prononçant sa désaffectation. Non disponible sur le site du JO.
- Décret n° 2015-79 fixant les règles de gestion des terrains dans les Pôles urbains de Diamniadio et du lac Rose.
- Décret n° 2017-2096 du 02 novembre 2017 abrogeant et remplaçant le décret n° 2015-79 du 20 janvier 2015 fixant les règles de gestion des terrains dans les Pôles urbains de Diamniadio et du lac Rose.
- Loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national.
- Loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales.
- Loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des collectivités locales, modifiée et complétée par les lois n° 2002-14, n° 2002-16 du 15 avril 2002 et n° 2006-22 du 11 juillet 2006.

**Bibliographie**

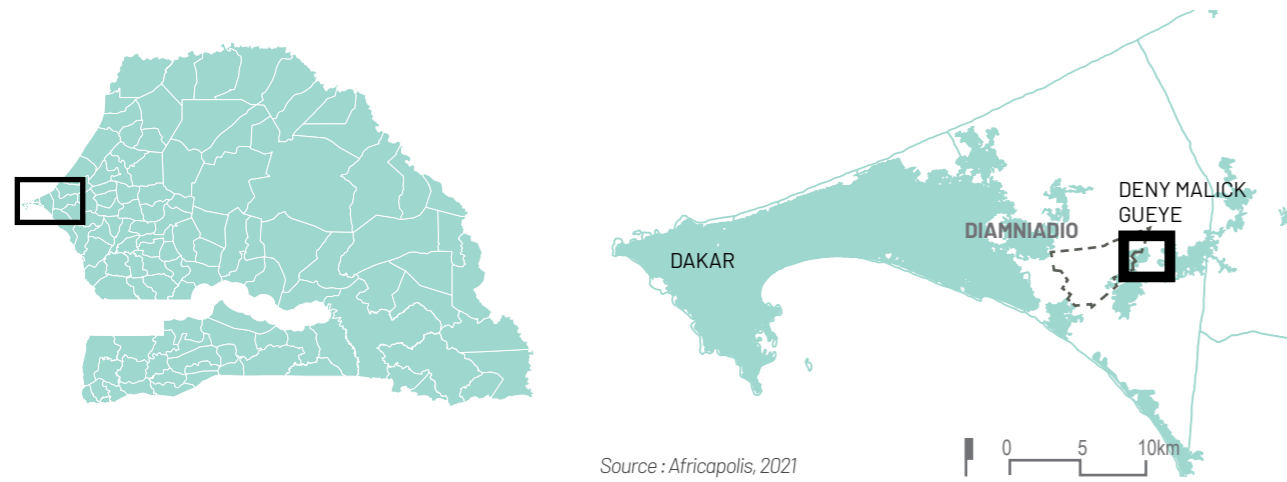
- ANAT (2015). *Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Territorial de la zone Dakar-Thiès-Mbour. Rapport provisoire*. Dakar, ANAT, 163 p.
- Diongue, M., & Sakho, P. (2014). Diamniadio, une petite ville (carrefour en quête d'une nouvelle identité économique) de la métropole Dakar, *Aux frontières de l'urbain*, p. 361-377.
- Diop, D., & Timera, A.S. (2018). *Diamniadio. Naissance d'une nouvelle ville : enjeux et défis d'une gouvernance durable*. Dakar, L'Harmattan/Sénégal.
- Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture (2016). *Plan directeur d'urbanisme Dakar 2035*. Dakar, ministère de l'Urbanisme.
- Khouma, M. (2007). Anticipation de la ville et production de l'espace dans la couronne périurbaine de Dakar. In J.L. Piermay & C. Sarr (éd.), *La ville sénégalaise une invention aux frontières du monde*. Paris, Karthala, p. 57-74.
- Ndiaye, A. (2019). *Dynamique urbaine et les conflits fonciers dans la périphérie urbaine de la métropole de Dakar : Cas de la localité de Diamniadio*. Master, université Cheikh Anta Diop, Dakar, 96 p.
- Sané, Y. (2016). La décentralisation au Sénégal, ou comment réformer pour mieux maintenir le statu quo. *Cybergeo: European Journal of Geography*, 796, 10.4000/cybergeo.27845
- Van Noorloos, F., & Kloosterboer, M. (2018). Africa's new cities: The contested future of urbanisation. *Urban Studies*, 55(6), p. 1223-1241.

**NOTES**

1. *Le Quotidien.sn*, « Nouveau Pôle urbain à la lisière de la capitale », 31 décembre 2018.
2. [https://www.youtube.com/watch?v=Fn4v\\_r1vPX4](https://www.youtube.com/watch?v=Fn4v_r1vPX4)
3. La surface exacte est débattue, comme on le verra.
4. Loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des collectivités locales, modifiée et complétée par les lois n° 2002-14, n° 2002-16 du 15 avril 2002 et n° 2006-22 du 11 juillet 2006.
5. Loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales.
6. Loi n° 2013-10 du 28 décembre 2013 portant Code général des collectivités locales.
7. Décret n° 574 du 06 juin 2002 instituant en zone spéciale d'aménagement le secteur de Diamniadio.
8. <https://www.dgpu.org/presentation/>

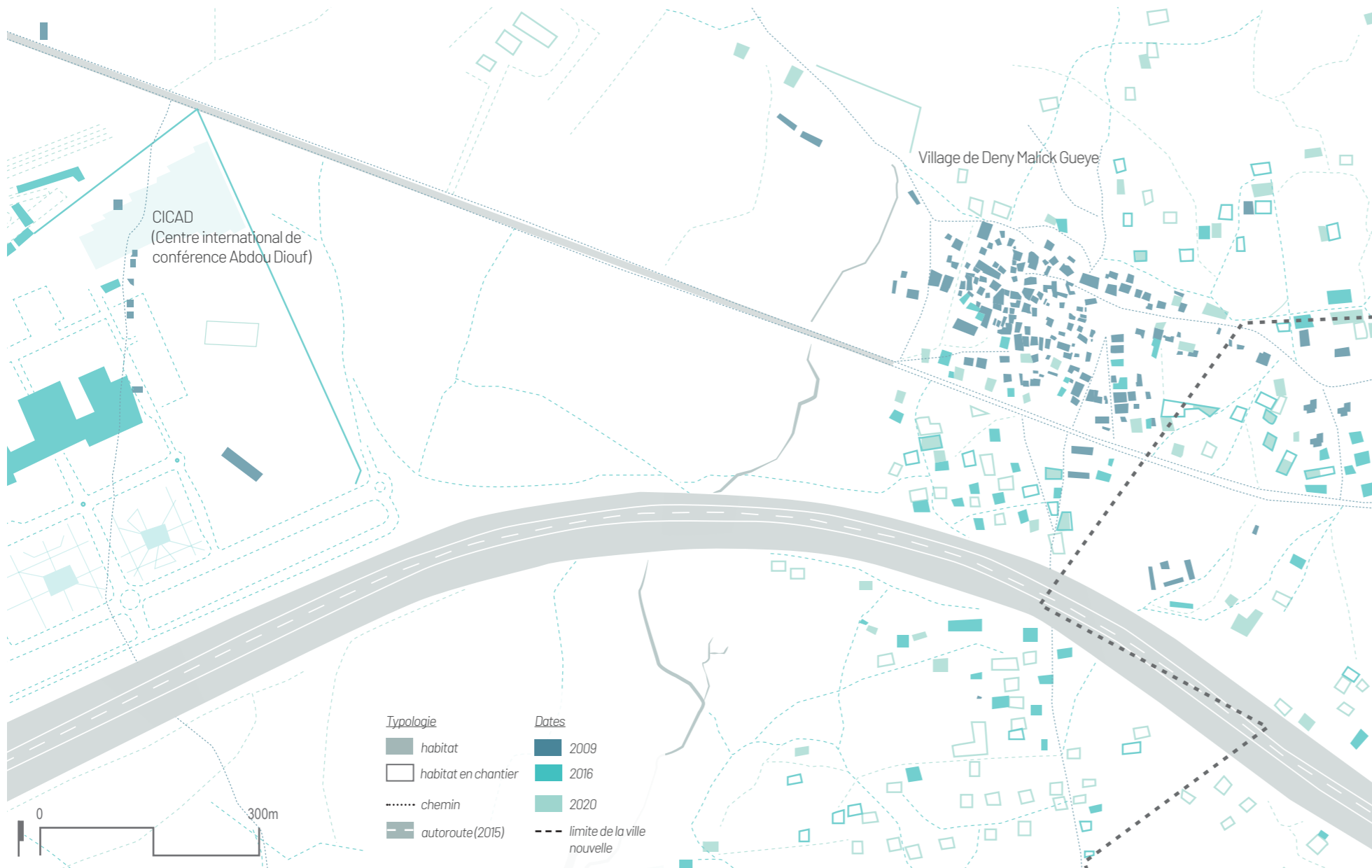
# Diamniadio (Sénégal)

Diamniadio, une nouvelle ville aux portes de Dakar, une recherche de Philippe Lavigne Delville et d'Adama Sow



L'arrivée au pouvoir en 2012 du président Macky Sall a coïncidé avec le lancement d'une nouvelle politique urbaine, fondée sur de grands projets d'aménagement. Cette politique a pour but de désengorger Dakar et de constituer une métropole capable de concurrencer d'autres métropoles ouest-africaines.

Le Pôle urbain de Diamniadio, situé à 35 km de Dakar, a été créé en 2013, sur près de 2000 ha, pour accueillir une ville nouvelle. L'espace, auparavant exploité en maraîchage intensif et vergers, se transforme. La mise en place du Pôle urbain a profondément insécurisé les agriculteurs et les habitants, dont les droits coutumiers sont ignorés. Le Pôle impacte l'urbanisation des villages alentours, comme Deny Malick Gueye et impulse une spéculation foncière importante : les réserves foncières sont morcelées en lotissements et la taille des villages croît exponentiellement.



Dynamiques de conversion des usages des sols aux portes de la ville nouvelle - cas d'études à Deny Malick Gueye  
Source : d'après Google Earth pro 2021, Vues aériennes 2009, 2016 et 2020 ©2021

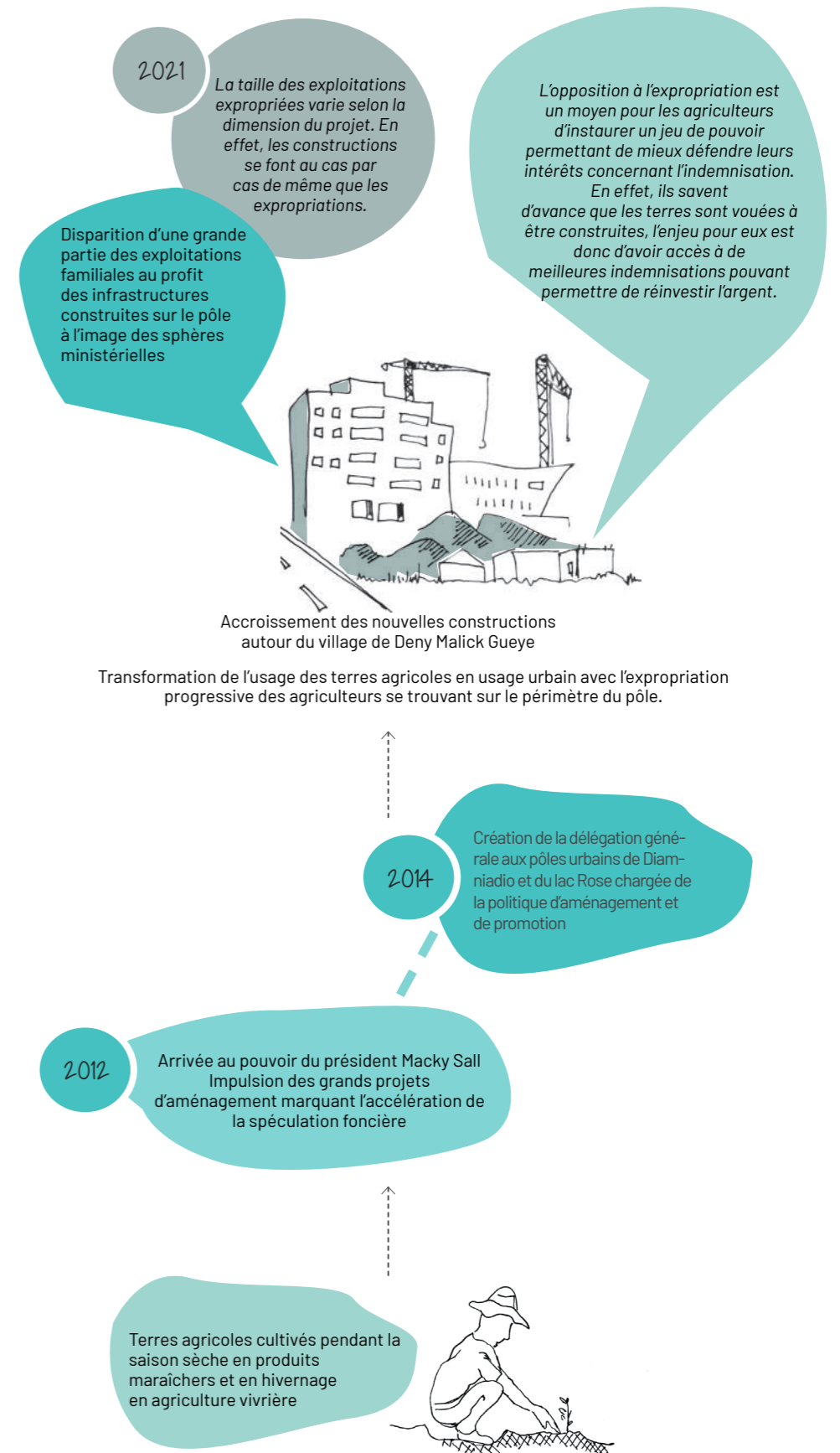


Schéma des dynamiques de conversion des usages des sols - cas d'études à Deny Malick Gueye