

**REPUBLIQUE DU SENEGAL**

*Un Peuple – Un But – Une Foi*



**Ministère des Pêches des Infrastructures Maritimes et Portuaires  
(MPIMP)**

-----  
**Projet de Gestion des Ressources Naturelles au Sénégal (SENRM)**

-----  
**Unité de Gestion du Projet  
UGP-SENRM-MPIMP**

***PROJET DE CONSTRUCTION DU POSTE  
CONTROLE DE POPENGUINE-NDAYANE***

**(ETUDE DIAGNOSTIC FONCIER)**

-----  
**RAPPORT FINAL**

-----  
**Réalisé par**

**Sammy Amalfi Kourouma, consultant spécialiste gestion foncière**

– Tel. -77 539 16 12

Email : [ksammyamalfi@gmail.com](mailto:ksammyamalfi@gmail.com)

**Octobre 2024**

## Table des matières

|                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Liste des Figures .....                                                                                                                                            | 3  |
| Liste de Tableaux.....                                                                                                                                             | 3  |
| Liste des sigles et abréviations.....                                                                                                                              | 3  |
| 1. Contexte/justification .....                                                                                                                                    | 4  |
| 2. Démarche méthodologique .....                                                                                                                                   | 4  |
| 2.1. Phase préparatoire .....                                                                                                                                      | 5  |
| 2.1.1. Revue documentaire.....                                                                                                                                     | 5  |
| 2.1.2. Mission d'introduction .....                                                                                                                                | 5  |
| 2.2. Collecte et d'exploitation des données .....                                                                                                                  | 5  |
| 3. Présentation éco-géographique de la zone d'étude.....                                                                                                           | 6  |
| 3.1. Situation physique et démographique .....                                                                                                                     | 6  |
| 3.2. Situation socio-économique .....                                                                                                                              | 7  |
| 3.2.1. Agriculture .....                                                                                                                                           | 7  |
| 3.2.2. Élevage.....                                                                                                                                                | 8  |
| 3.2.3. Pêche .....                                                                                                                                                 | 8  |
| 4. Analyse de la situation foncière du site.....                                                                                                                   | 9  |
| 4.1. Revue juridique .....                                                                                                                                         | 9  |
| 4.2. Dynamique spatiale de la commune de Popenguine-Ndayane .....                                                                                                  | 11 |
| 4.2.1. Gestion foncière dans le contexte de la décentralisation.....                                                                                               | 11 |
| 4.2.2. Analyse des pratiques foncières locales .....                                                                                                               | 11 |
| 4.2.3. Situation du bâti .....                                                                                                                                     | 13 |
| 4.3. Situation du site de construction .....                                                                                                                       | 14 |
| 4.4. Conclusion-Recommandations.....                                                                                                                               | 16 |
| ANNEXES .....                                                                                                                                                      | 18 |
| Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées.....                                                                                                                    | 18 |
| Annexe 2 : Acte de notification portant attribution d'une parcelle du DN.....                                                                                      | 19 |
| Annexe 3 : décret instituant le Plan d'Urbanisme de Détails (PUD) .....                                                                                            | 20 |
| Annexe 4 : Plan de situation du site affecté (lot 40 – Acte N°3699) .....                                                                                          | 24 |
| Annexe 5 : Plan de construction du poste .....                                                                                                                     | 25 |
| Annexe 6 : LOI n° 2011-06 du 30 mars 2011 LOI n° 2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers. .... | 31 |
| Annexe 7 : guide d'entretien.....                                                                                                                                  | 34 |

## Liste des Figures

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Carte de la Commune de Popenguine.....                                                 | 7  |
| Figure 2: Point de débarquement des pirogues à Ndayane.....                                       | 9  |
| Figure 3: Schéma de la chaîne de délivrance d’une affectation (source Mairie de la commune) ..... | 13 |
| Figure 4 : Evolution de la superficie du bâti entre 2014 et 2021 à Popenguine-Ndayane.....        | 14 |
| Figure 5: Avantages et inconvénients du site de construction du poste de contrôle.....            | 15 |
| Figure 6 : Site affecté à la construction du poste de contrôlePhoto 2 : .....                     | 15 |
| Figure 7: Cartographie des occupations du site affecté au poste de contrôle .....                 | 16 |

## Liste de Tableaux

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1 : Evolution de la superficie du bâti entre 2007 à 2014 à Popenguine-Ndayane: ..... | 13 |
| Tableau 2: Evolution de la superficie du bâti entre 2014 et 2021 à Popenguine-Ndayane.....   | 14 |

## Liste des sigles et abréviations

|          |                                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| – AMP    | : Aire Marine Protégée                                                                 |
| – ANSD   | : Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie                              |
| – BM     | : Banque mondiale                                                                      |
| – CGCL   | : Code Général des Collectivités Locales                                               |
| – CLPA   | : Conseil Local de Pêche Artisanale                                                    |
| – DGID   | : Direction Générale des Impôts et Domaines                                            |
| – DECOF  | : Développement Communautaire et Formation                                             |
| – ESEA   | : Ecole Supérieure d’Economie Appliquée                                                |
| – HLM    | : Habitation à Loyer Modéré                                                            |
| – LPSPDA | : Lettre de Politique Sectorielle de Développement de la Pêche Artisanale              |
| – MPEM   | : Ministère de la Pêche et de l’Economie Maritime                                      |
| – NICAD  | : Numéro d’Identification Cadastre                                                     |
| – OP     | : Organisation Professionnelle                                                         |
| – PDC    | : Plan de Développement Communal                                                       |
| – PIB    | : Produit Intérieur Brut                                                               |
| – PIC    | : Plan d’Investissement Communal                                                       |
| – PNADT  | : Programme National d’Aménagement et de Développement des Territoires                 |
| – PRAO   | : Programme de gestion des pêches en Afrique de l’Ouest                                |
| – PRMS   | : Plan de Restauration des Moyens de Subsistance                                       |
| – PSE    | : Plan Sénégal Emergent                                                                |
| – PUD    | : Plan d’Urbanisme de Détails                                                          |
| – RGPHAE | : Recensement Général de la Population, de l’Habitat, de l’Agriculture et de l’Elevage |
| – ROM    | : Rapport d’Orientation Méthodologique                                                 |
| – SDAU   | : Schéma Directeur d’Aménagement et d’Urbanisme (SDAU)                                 |
| – SENRM  | : Projet de Gestion des Ressources Naturelles au Sénégal                               |
| – SES    | : Situation Economique et Sociale                                                      |
| – TF     | : Titre Foncier                                                                        |
| – UASZ   | : Université Assane Seck de Ziguinchor                                                 |

# 1. Contexte/justification

Erigé comme prioritaire dans les premières lignes de la lettre de politique sectorielle de développement de la pêche et de l'aquaculture (2016-2023), le secteur de la pêche est appelé à contribuer à l'atteinte des objectifs du premier axe du PSE « transformation de la structure de l'économie dans le sens de soutenir une dynamique de croissance forte et durable », notamment en renforçant « la sécurité alimentaire du Sénégal », en rééquilibrant la « balance commerciale dégradée par les importations de produits alimentaires » et en préservant les « équilibres socio-économiques ». Ces attentes se trouvent incorporées dans la vision qui structure la lettre de politique sectorielle de la pêche et de l'aquaculture : « un secteur, moteur durable de croissance et d'inclusion sociale tout en assurant l'alimentation de la population, en 2023 » (LPSDPA 2016 : 21).

Les exportations des produits halieutiques ont atteint 294 milliards de Fcfa en 2019 contre 244,16 milliards en 2018, pour une contribution à hauteur de 3,2% au PIB national et 12% au PIB du secteur primaire (CENEZO, juil 2022). Pour son importance dans la nutrition et la sécurité alimentaire, le sous-secteur a une contribution de 70% aux apports en protéines d'origine animale.

A cet effet, conformément au décret n°2017-1582 du 13 septembre 2017 relatif à ses attributions, le Ministre de la Pêche et de l'Économie Maritime (MPEM) est chargé de préparer et de mettre en œuvre la politique définie par le Chef de l'État dans les domaines de la pêche, de l'aquaculture, de la mise en valeur des fonds marins, des infrastructures portuaires et des transports maritimes.

Pour répondre à ces enjeux d'une manière coordonnée, le Sénégal a sollicité et bénéficié d'un financement de la Banque Mondiale (BM) pour le Projet de Gestion des Ressources Naturelles au Sénégal (SENRM), qui s'appuie sur les acquis d'interventions antérieures et actuelles dans les secteurs de la pêche (notamment le Programme de gestion des pêches en Afrique de l'Ouest ou PRAO au Sénégal).

Le projet de Gestion des Ressources Naturelles au Sénégal (commanditaire) dans son Volet Pêche, à travers trois composantes techniques complémentaires, cherche à : *Renforcer la gestion des ressources halieutiques et forestières dans des zones ciblées, promouvoir des chaînes de valeur ciblées et renforcer la gestion des risques environnementaux et sociaux.*

La présente étude, prise en charge dans la deuxième composante relative à la résilience et à la productivité du secteur des pêches et de l'aquaculture vise à rechercher des informations sur le foncier dans le cadre de la construction, de la réhabilitation et de l'équipement du poste de contrôle des Pêches de Popenguine. En effet, face à certaines mutations (tendance progressive à individualiser les systèmes de production agricole, marché foncier de plus en plus actif, etc.), il incombe au consultant individuel mobilisé, d'une part, de dresser un état des lieux exhaustif du foncier et, d'autre part, de relever les modalités de sa sécurisation en vue d'abriter le poste de contrôle de Popenguine.

## 2. Démarche méthodologique

La gestion foncière est à la fois complexe et délicate. Pour ce faire, notre démarche méthodologique a été essentiellement basée sur une approche participative, inclusive et itérative. Ce choix a permis de passer en revue l'ensemble des parties prenantes, parfois avec des passages répétés, afin de mieux appréhender le sujet de la mission et d'arriver à des orientations en termes de prise de décision. Ainsi, à chaque fois que de besoin, les outils proposés dans le ROM ont été réadaptés au contexte et à la partie prenante interrogée.

Au regard de ce qui précède, notre démarche a été marquée par deux grandes étapes :

## **2.1. Phase préparatoire**

Cette phase a été marquée par deux grandes étapes : l'exploitation des données secondaires à travers une revue documentaire et la mission d'introduction.

### **2.1.1. Revue documentaire**

Pour mener à bien cette mission, il était important d'une part, de prendre connaissance des documents existants et d'autre part, de les exploiter afin de mieux orienter la recherche. Cette activité a permis de passer en revue l'essentiel de la production sur la commune de Popenguine-Ndayane et de façon spécifique sur la pêche et le foncier. Il s'agit :

- du projet de Plan de Développement Communal (PDC) qui a été élaboré par les stagiaires du département Développement Communautaire et Formation (DECOF) de l'Ecole Supérieure d'Economie Appliquée (ESEA).
- des publications de l'ANSD notamment : le document sur la Situation Economique et Sociale (SES) de la région de Thiès 2020-2021, les résultats de l'enquête pour la formation du Plan d'Investissement Communal (PIC) de la commune de Popenguine 2009.

### **2.1.2. Mission d'introduction**

Le projet a jugé nécessaire d'organiser une mission conjointe : une visite de courtoisie au Maire et une introduction du consultant. Cette mission revêtait une importance capitale dans la mesure où elle a permis d'informer le maire pour une meilleure connaissance du processus et une facilitation de la mission du consultant auprès des parties prenantes. Ainsi à défaut d'une présence et d'une disponibilité continues, l'assistant du maire a été désigné pour faciliter la mission.

## **2.2. Collecte et d'exploitation des données**

Deux équipes de collecte ont été déployées pour d'une part, conduire les différentes interviews socio foncières et d'autre part, assurer l'analyse spatiale. Pour les enquêtes socio foncières en raison de la spécificité de la zone d'étude, en lieu et place de focus group, plusieurs guides d'entretien ou check list ont été administrés aux différentes parties prenantes identifiées : des leaders d'OP, des acteurs locaux et des membres de l'équipe municipale notamment le Maire et le Président de la commission domaniale. Quelques aspects majeurs devaient ressortir de l'administration des guides d'entretien selon le cas :

- la présentation de la structure,
- la gestion locale du foncier : connaissance des procédures de la commune (affectation/désaffectation, régularisation, etc.),
- la gouvernance foncière : existence des outils de gestion, mode opératoire de la commission domaniale,
- les conflits fonciers ou sources de conflits fonciers et les moyens de mitigation
- les types de droit exercés sur le foncier
- les principales recommandations.

Les informations ainsi collectées ont été exploitées puis analysées avant de les confronter à nouveau aux résultats de l'interview du Maire.

### 3. Présentation éco-géographique de la zone d'étude

#### 3.1. Situation physique et démographique

La commune de Popenguine-Ndayane se trouve dans la région de Thiès, département de Mbour.

Située au Nord-Ouest du département de Mbour, Popenguine-Ndayane est localisé entre les coordonnées N14° 33' 27'' et W17° 06' 50'', son site repose sur le massif de Diass et dispose d'une ouverture d'environ 8,5km de long sur l'océan Atlantique au niveau de la Petite Côte du Sénégal

Elle est limitée au Nord-ouest par le village de Toubab Dialaw (commune de Yène), au Nord-est par les villages de Raffo et de Thicky (commune de Diass), au Sud par le village de Guéréo (commune de Sindia), à l'Est par le village Kignabour et enfin à l'Ouest par l'océan Atlantique.

Faisant jadis, partie de la communauté rurale de Diass, Popenguine a été érigée en commune en juillet 2008 à travers le décret 2008-748 du 10 juillet 2008. La commune de Popenguine Ndayane couvre une superficie d'environ 36 km<sup>2</sup> soit 2,24% de la superficie du département de Mbour.

Du point démographique, selon le Recensement Général de la Population, de l'Habitat, de l'Agriculture et de l'Elevage (RGPHAE) réalisé par l'Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD) en 2013, la commune de Popenguine-Ndayane compte 8651 habitants dont 4 279 hommes et 4 372 femmes. Cependant, la commune enregistre une augmentation continue de sa population qui est ainsi passée à 10 741<sup>1</sup> habitants en 2021 dont 5 313 hommes et 5 428 femmes.

Les quartiers regroupant le plus d'habitants sont HLM Firdawsi, Grand Médine et 38 HLM Tiléne (quartier devant lequel est érigé le mur de protection), localisés à Ndayane, représentent respectivement 18,5%, 15% et 14,6% de la population totale. En conséquence, Ndayane concentre la majeure partie de la population au détriment de Popenguine. Cela est lié au fait que Popenguine est une localité abritant un nombre non négligeable de résidences secondaires mais aussi elle est un lieu attractif pour les étrangers enchantés par le paysage et la quiétude qui s'y règne, surtout à Popenguine Escal. La localité de Ndayane concentre essentiellement les Lébus qui sont des autochtones et enregistre une importante densité humaine contrairement à Popenguine

---

<sup>1</sup> Rapport projection de la population du Sénégal 2013 - 2023

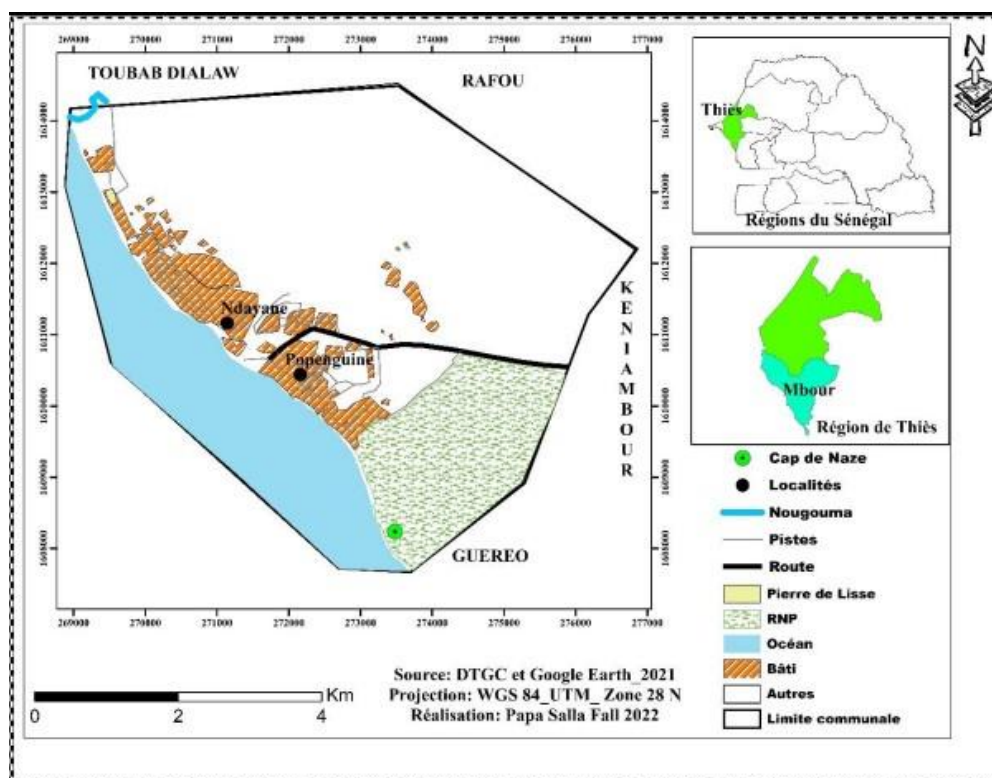


Figure 1 : Carte de la Commune de Popenguine

## 3.2. Situation socio-économique

L'activité économique est dominée par le secteur primaire à travers : l'agriculture, l'élevage, le tourisme, l'artisanat et la pêche.

### 3.2.1. Agriculture

Elle enregistre de plus en plus un recul à cause de l'urbanisation croissante de la commune. Toutefois, elle demeure la seconde activité économique après la pêche.

L'agriculture est pratiquée sous trois formes d'activités que sont l'agriculture sous pluie, l'agriculture de contre saison composée du maraîchage et de l'arboriculture.

L'agriculture pratiquée sur une superficie de 51,4 ha, est encore traditionnelle faute d'équipements modernes et motorisés pour des exploitations de grande envergure.

Ledit secteur agricole concerne : l'agriculture pluviale, le maraîchage et l'arboriculture. L'agriculture occupe la deuxième place dans l'économie locale et mobilise près de 7% de la population active. Les principales cultures sont le mil (souma et sorgho), le niébé et l'arachide.

Le maraîchage s'y développe de plus en plus avec la production d'oignons, de tomates, d'haricots verts, de piments et de gombo. En revanche, l'agriculture reste caractérisée par l'insuffisance et la vétusté des matériels agricoles, ce qui se traduit par la dominance du système extensif au détriment du système semi-intensif et intensif. Pratiqué dans une zone dépressionnaire, l'irrigation est soutenue par des puits peu profonds et des canaux à ciel ouvert alimentés par des eaux souterraines à plusieurs niveaux dont : la nappe captive du compartiment de Sébikhotane, la nappe semi captive des calcaires paléocènes du compartiment de Pout, la nappe phréatique du horst de Diass et du compartiment de Pout et la nappe profonde des grès maestrichtien du horst de Diass (FAYE, 1983).

### 3.2.2. Élevage

La commune de Popenguine-Ndayane n'est pas une zone à vocation d'élevage malgré les potentialités que recèle cette zone côtière. La commune de Popenguine-Ndayane n'est pas une zone à vocation d'élevage. Cependant le milieu présente d'énormes potentialités favorables à cette activité.

Les conditions climatiques favorables, la présence de forêts classées constitue un potentiel fourrager important, la variété des espèces et le taux de croissance positif (3% pour les bovins, 6% pour ovins /caprins, 2% pour les porcins et 25% pour la volaille). Cette dernière activité occupe moins de 1% de la population active.

L'activité d'élevage occupe moins de 1% de la population active. Il est à la fois intensif pour une partie du cheptel : ovins et volailles et extensif pour d'autre : bovins, caprins, équins, asins, etc.

L'existence d'un service vétérinaire permet aussi le contrôle et le suivi régulier du cheptel. Activité accompagnant l'agriculture, l'élevage devrait constituer l'une des occupations des habitants de Popenguine-Ndayane. L'élevage extensif et l'élevage intensif sont présents avec différentes espèces.

### 3.2.3. Pêche

A Popenguine-Ndayane, la pêche est pratiquée durant toute l'année avec une période d'intense activité s'observant entre les mois d'avril et mai. Elle occupe la première place dans l'économie locale et mobilise près de 65,53%<sup>2</sup> de la population active. Le secteur de la pêche concerne la pêche artisanale, le mareyage et la transformation des produits halieutiques. La mise à terre des poissons se fait à travers deux lieux de débarquement localisé l'un à Ndayane et l'autre à Popenguine-escale. Actuellement, ce secteur concentre environs 3500 actifs dont 2986 pêcheurs qui sont en majorité des campagnards (2830 pêcheurs campagnards contre 156 pêcheurs opérant sur place) selon (FALL, 2021).

Les recettes du secteur sont très dépendantes des bénéfices issus des campagnes des pêcheurs. Ainsi, les revenus des pêcheurs campagnards varient en moyenne entre 250.000 et 500.000 FCFA par mois quant aux femmes transformatrices, elles gagnent environ 10.000 FCFA par jour<sup>3</sup> quand les activités marchent très bien, mais cela devient de plus en plus difficile. Les principales destinations des pirogues sont entre autres : Guéréo, Somone, Ngaparou, Djiffer, Joal, Palmarin, Bétenty, Missira et Kafountine. Les espèces halieutiques mises fréquemment à terre sont : Thiof, Dorâtes, Poulpe, Langoustes, Kong, etc.

Elle regorge de réelles potentialités. L'écosystème maritime est favorable. La présence des rochers représente un récif naturel et favorise la reproduction des poissons. En outre, une aire marine protégée (AMP) a été créée en vue d'assurer le renouvellement des espèces halieutiques.

La pêche mobilise plusieurs couches de la population locale et constitue par ailleurs la principale source de revenus des ménages de la commune.

---

<sup>2</sup> Mémoire Master 2 analyse de la dynamique spatiale, : cas de Popenguine-Ndayane., 2021 UASZ, P.S. Fall

<sup>3</sup> Données enquête RIF, mars 2024



Figure 2: Point de débarquement des pirogues à Ndayane

## 4. Analyse de la situation foncière du site

### 4.1. Revue juridique

La première grande réforme postcoloniale est l'adoption de la loi 64-46 du 17 juin 1964 sur le domaine national. Cette loi instaure sur ces terres (majoritaires au Sénégal, plus de 90% en 1964) des droits d'usage et confie leur gestion aux communautés rurales (devenues communes avec la loi 2013-10 portant CGCL).

Une analyse statique du système foncier au Sénégal laisse apparaître trois régimes : le régime de la domanialité nationale, le régime de la domanialité publique et le régime de l'immatriculation.

- 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 des terroirs et les zones pionnières.
- La domanialité publique est un régime de protection des biens meubles ou immeubles appartenant à l'Etat et affectés à une utilité publique qui peut résulter d'une affectation à l'usage direct du public ou à un service public. Le domaine public imprescriptible et inaliénable ne peut faire l'objet que de permissions de voirie, d'autorisation d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation donnant lieu, sauf exception au paiement de redevances.
- Le régime de l'immatriculation qui garantit la propriété foncière au moyen de la publication au livre foncier, de tous les droits réels se rapportant à l'immeuble approprié. L'immatriculation s'effectue aussi bien au nom des personnes physiques que des personnes.

Sur le fondement de ces régimes, nous avons au Sénégal trois catégories de terres :

- Les terres du domaine national régies par la loi n°64-46 du 17 juin 1964. Le domaine national constitue un vaste espace qui regroupait, au moment de sa constitution en 1964, plus de 95% du sol sénégalais ;
- Les terres du domaine de l'Etat régies par la loi n°76-66 du 2 juillet 1976. Le domaine de l'Etat se subdivise en domaine public et domaine privé.

- Les terres, objet de titres fonciers appartenant à des particuliers et constitués sur la base du décret du 26 juillet 1932 aujourd'hui remplacé par la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière.

La loi du régime foncier du 17 juin 1964 relative au domaine national a également créé quatre catégories de terres : les zones urbaines, les zones classées, les zones pionnières et les zones de terroir.

- Les zones urbaines (art. 5) sont constituées par les terres du domaine national situées sur le territoire des communes et des groupements d'urbanisme prévus par la législation applicable en la matière. Un décret fixera les conditions de l'administration des terres à vocation agricole situées dans les zones urbaines.
- Les zones classées (art. 6) sont constituées par les zones à vocation forestière ou les zones de protection ayant fait l'objet d'un classement dans les conditions prévues par la réglementation particulière qui leur est applicable. Elles sont administrées, conformément à cette réglementation.
- Les terres de la zone des terroirs (art. 7 et 8) sont affectées aux membres des communautés rurales (Loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative aux communautés rurales puis par la loi n°96-06 du 30 mars 1996 portant Code des Collectivités Locales, etc.)
- Les zones de terroirs correspondent aux terres qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage.
- Les zones pionnières (art. 7) sont mises en valeur dans les conditions fixées par les plans de développement et les programmes d'aménagement. A cet effet, des portions de ces zones sont affectées par décret soit à des communautés rurales existantes ou nouvelles, soit à des associations coopératives ou tous autres organismes créés sur l'initiative du Gouvernement ou avec son agrément et placés sous son contrôle.
- Les zones pionnières correspondent ainsi aux autres terres ; il s'agit de terres à vocation de réserve temporaire destinées à être aménagées et à être affectées par décret soit à des collectivités territoriales, soit à des associations coopératives ou à tous autres organismes créés ou contrôlés par la Puissance publique.

En définitif la réforme de 1964 (loi 64-46 sur le domaine national) a été une révolution dans le système foncier sénégalais. Cette réforme unifie et démocratise la gestion foncière. Les terres ne sont plus laissées à la gestion des autorités coutumières ou propriétaires terriens traditionnels, mais à des institutions publiques élues au suffrage universel. Aux termes de l'article 9 de cette loi, les terres de la zone des terroirs sont gérées sous l'autorité de l'Etat et dans les conditions fixées par décret, par un Conseil rural (...).

En 1972, la loi sur le domaine national a été renforcée avec le décret 72-1288 portant sur les conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national. Plusieurs outils y sont prévus dont le registre foncier et le dossier foncier. Ainsi, pour la première fois de l'histoire foncière, des outils fonciers sont cités dans le corpus juridique gouvernant les terres du domaine national.

En 1996, la décentralisation renforce la compétence foncière des collectivités territoriales en y apportant plus de clarification (anciennes communautés rurales) avec un contrôle de l'administration territoriale. Néanmoins, les différents outils prévus ne sont pas mis en place dans toutes les communes dont Popenguine-Ndayane pour un exercice approprié de cette compétence par les collectivités territoriales.

## **4.2. Dynamique spatiale de la commune de Popenguine-Ndayane**

### **4.2.1. Gestion foncière dans le contexte de la décentralisation**

La politique de décentralisation a évolué au Sénégal, de 1960 à nos jours dans le sens d'un approfondissement progressif. Jusqu'en 1972, cette politique ne concernait que les Communes.

Ainsi l'année 1972 marquait un tournant décisif dans l'organisation administrative locale avec la mise en place du cadre juridique des communautés rurales (loi n°72-25 du 19 avril 1972).

A partir de 1990, le processus d'approfondissement est entamé. Dans les Communes, le statut spécial et le poste d'administrateur de commune sont supprimés avec l'adoption de la loi n° 90-35 du 8 octobre 1990. Chacune de ces collectivités a désormais à sa tête, un maire qui assure la gestion quotidienne de la localité. Dans les Communautés rurales, la gestion du budget est retirée au sous-préfet par la loi n°90-37 du 8 octobre 1990. Le président du conseil rural est responsabilisé pour ce faire. Toutefois, aucun correctif n'est apporté dans les insuffisances relatives à l'encadrement de l'exercice de la loi sur le domaine national par les conseils ruraux.

En 1996, les autorités, estimant « qu'il est temps de mieux approfondir la décentralisation » (exposé des motifs de la loi n°96-06 du 22 mars 1996), allègent considérablement la tutelle, transfèrent aux collectivités locales neuf nouveaux domaines de compétences et créent la Région, entité décentralisée. En matière domaniale, les compétences transférées aux régions, communes et communautés rurales concernent la gestion et l'utilisation du domaine national et du domaine public de l'Etat. Toutefois, il faut reconnaître que pour ces deux domaines, il s'agit d'un abus de langage parce que, juridiquement, il n'y a pas eu de transfert de compétences. En effet, le texte ne fait que reprendre l'esprit des dispositions de la loi portant domaine national et de la loi de 1976 portant Code du Domaine de l'Etat. Ainsi, il s'agit uniquement d'un réaménagement dans la gestion des domaines. Le domaine national reste de la compétence presque exclusive de la communauté rurale (devenue commune avec l'Acte III de la décentralisation) et le même principe doit être admis pour l'Etat à propos de son domaine.

La politique foncière du Sénégal est ainsi connectée à la décentralisation dont le renforcement semble être un processus irréversible, en ce sens qu'on lui associe des vertus de bonne gouvernance (démocratie locale) et d'efficacité technique (solutions locales aux questions locales).

C'est dans ce cadre qu'est intervenue la dernière réforme de la décentralisation introduite par la loi 2013-10 portant CGCL (communément appelé Acte III). L'article 81 de cette loi donne compétence au conseil municipal (organe délibérant), sur :

- le plan général d'occupation des sols,
- les projets d'aménagement, de lotissement, d'équipement des périmètres affectés à l'habitation, ainsi que l'autorisation d'installation d'habitations ou de campements ;
- l'affectation et la désaffectation des terres du domaine national ;
- etc.

La gestion du foncier est ainsi du ressort de l'Etat à travers ses services techniques, de l'administration territoriale, et des collectivités territoriales. Toutefois, beaucoup d'autres acteurs interfèrent dans le système d'administration des terres. Il en est ainsi des chefs de villages, des chefs traditionnels, des autorités coutumières, des chefs religieux, autorités disposant d'une grande influence, souvent saisies avant les délibérations des conseils et quasi incontournables dans le règlement des conflits fonciers.

### **4.2.2. Analyse des pratiques foncières locales**

L'avènement des deux instruments (Programme National d'Aménagement et de Développement des Territoires – PNADT<sup>4</sup> et la loi d'orientation pour l'Aménagement et le

---

<sup>4</sup> Validé le 24 janvier 2020

Développement Durables des Territoires) vise à promouvoir un aménagement et un développement équilibré du territoire national. Ils fixent les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement territorial en tenant compte des potentialités et des contraintes des territoires.

Ainsi dans le cadre de la planification globale de Diass et environs, définit par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), des zones ont été identifiées pour être dotées d'un Plan d'Urbanisme de Détails (PUD) parmi lesquelles la commune de Popenguine-Ndayane.

Les choix des secteurs ne sont pas fortuits et celui porté sur la zone de Popenguine-Ndayane résulte de plusieurs facteurs. En effet, il s'agit de la seule zone du SDAU dotée d'une frange côtière et la planification des activités liées à l'économie maritime devient très importante pour le développement du secteur. L'élaboration du dit PUD s'est avérée opportune afin de doter la zone d'un outil de planification. Enfin l'objectif de ce PUD vise à améliorer le cadre de vie des populations en leur offrant de nouveaux espaces d'habitation et d'équipements.

Le Plan d'Urbanisme de Détails (PUD) de la zone de Popenguine-Ndayane couvre une superficie de 1.500 hectares (au sud-ouest du périmètre d'étude du SDAU de Diass et environs). Dans ce contexte, la Direction Générale des Impôts et Domaines (DGID) a lancé l'opération «Sama Këyitu Këur, Sama karàngué », une volonté politique qui vise à faciliter l'accès aux titres de propriété sécurisés. La phase pilote de cette opération initiée en Mars 2022 avait démarré dans six (06) communes du département de Mbour dont la commune de Popenguine-Ndayane. La dite politique avait comme objectif :

- l'accès facile des usagers aux baux emphytéotiques et aux titres fonciers ;
- la gestion sécurisée du foncier ;
- l'élargissement et la maîtrise de l'assiette foncière.

Cette activité de sensibilisation de la DGID a profité à une certaine franche de la population et à la commune en termes de sécurisation du foncier et de suivi de l'occupation de l'espace.

Ainsi, selon les différents propos recueillis, il existe une certaine gouvernance et une gestion transparente du foncier. Toutefois, le maire est pratiquement le seul maître du jeu car il est détenteur de toutes les informations sur le foncier. En effet, à la suite de son érection en commune, l'autorité municipale est parvenue à :

- L'immatriculation de son assiette foncière (TF : 2554/MB),
- La régularisation des droits coutumiers à travers des opérations de lotissement dont la dernière date de 2013,
- Disposer d'un Plan d'Urbanisme de Détails (PUD) couvrant une superficie de 1500 Ha – décret 2021-702.

### **Les acteurs de la gestion du foncier**

Les acteurs intervenant dans la gestion foncière de la commune de Popenguine-Ndayane sont de deux types ; les acteurs internes et les acteurs externes.

Pour les **acteurs internes**, il s'agit principalement : du maire, du secrétaire municipal, de la commission domaniale, des chefs de quartiers et du conseil délibérant. Toutefois, pour les opérations de lotissement les propriétaires et exploitants des terres sont impliqués dans la phase de négociation pour prévenir d'éventuels conflits fonciers.

Par ailleurs, l'analyse de la chaîne de délivrance, fait apparaître d'autres acteurs externes principalement : le service départemental du cadastre de Mbour et du Sous-Préfet, représentant de l'Etat pour l'approbation de la délibération.

Selon nos investigations, la chaîne de délivrance se présenterait comme suit :

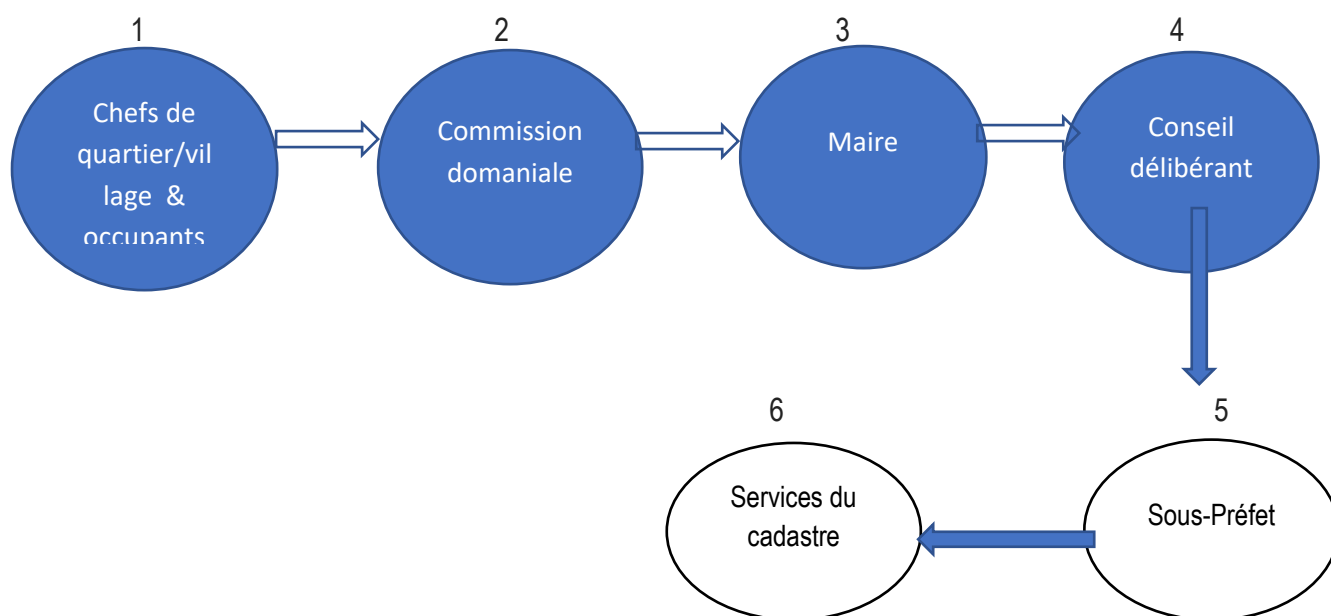


Figure 3: Schéma de la chaîne de délivrance d'une affectation (source Mairie de la commune)

1. Concertation préalable entre les chefs de quartier avec les occupants
2. Visite de la commission domaniale, élaboration et dépôt du PV de visite
3. Examen et la suite à donner du Maire
4. Délibération du conseil municipal
5. Approbation du Sous-préfet
6. Opération de lotissement.

La mise en œuvre d'une telle opération engendre généralement des conflits. Pour y faire face, le Maire a développé une certaine stratégie consistant à octroyer 60% des parcelles à usage d'habitat aux propriétaires coutumiers. Ainsi selon le maire, les conflits fonciers sont quasi absents, seuls quatre (04) ont été relevés et résolus à l'amiable grâce au système d'information.

### Les outils de gestion

Il est noté la conception et l'utilisation de quelques outils pour la gestion du foncier :

- Un registre de demande ;
- Des PV de visite de chantier de la commission domaniale
- Un embryon de système d'information à partir d'un fichier Excel. L'accès et la manipulation de cet outil sont du ressort exclusif du Maire.

### 4.2.3. Situation du bâti

La commune de Popenguine-Ndayane enregistre une certaine urbanisation croissante. Déjà en 2007, la superficie occupée par le bâti est égale à 74,99ha soit 2,55% de la superficie totale qui est aux environs de 2946,88ha. Cette part du bâti s'est considérablement augmentée en 2014 et atteint 153,93ha, représentant ainsi 5,22% de la surface totale. Le taux de croissance de la zone occupée par le bâti entre 2007 et 2014 est de 105,26%, ce qui témoigne l'évolution rapide de l'occupation du sol par les constructions sur moins de dix (10) ans.

| Unité spatiale       | Année   |         | Evolution en Pourcentage |
|----------------------|---------|---------|--------------------------|
|                      | 2007    | 2014    |                          |
| Bâti en hectare (ha) | 74.99   | 153.93  | 105,26%                  |
| Non Bâti en ha       | 2871,89 | 2792,95 | -2,74%                   |
| Total en ha          | 2946,88 | 2946,88 |                          |

Tableau 1 : Evolution de la superficie du bâti entre 2007 à 2014 à Popenguine-Ndayane:

Cette tendance progressive de l'occupation de l'espace s'est poursuivie entre 2014 et 2021. En effet, l'occupation des sols par le bâti a connu une hausse de 30,63% en passant de 153,93ha en 2014 à 201,08ha en 2021. Pour la surface non bâtie, elle a connu une baisse de - 1,68% en passant de 2792,95ha en 2014 à 2745,8ha en 2021. La carte de 2021 montre que les constructions sont très denses aux alentours de la route principale près du centre de la bande côtière avant de s'étaler vers le Nord au niveau de Ndayane en allant vers Toubab Dialaw (Fall, 2021).

| Unité spatiale       | Année   |         | Evolution en Pourcentage |
|----------------------|---------|---------|--------------------------|
|                      | 2014    | 2021    |                          |
| Bâti en hectare (ha) | 153.93  | 201.08  | 30,63 %                  |
| Non Bâti en ha       | 2792,95 | 2745,8  | -1,68 %                  |
| Total en ha          | 2946,88 | 2946,88 |                          |

Tableau 2: Evolution de la superficie du bâti entre 2014 et 2021 à Popenguine-Ndayane

La carte ci-dessous permet de visualiser la situation de l'occupation de l'espace entre dans la commune de Popenguine-Ndayane.

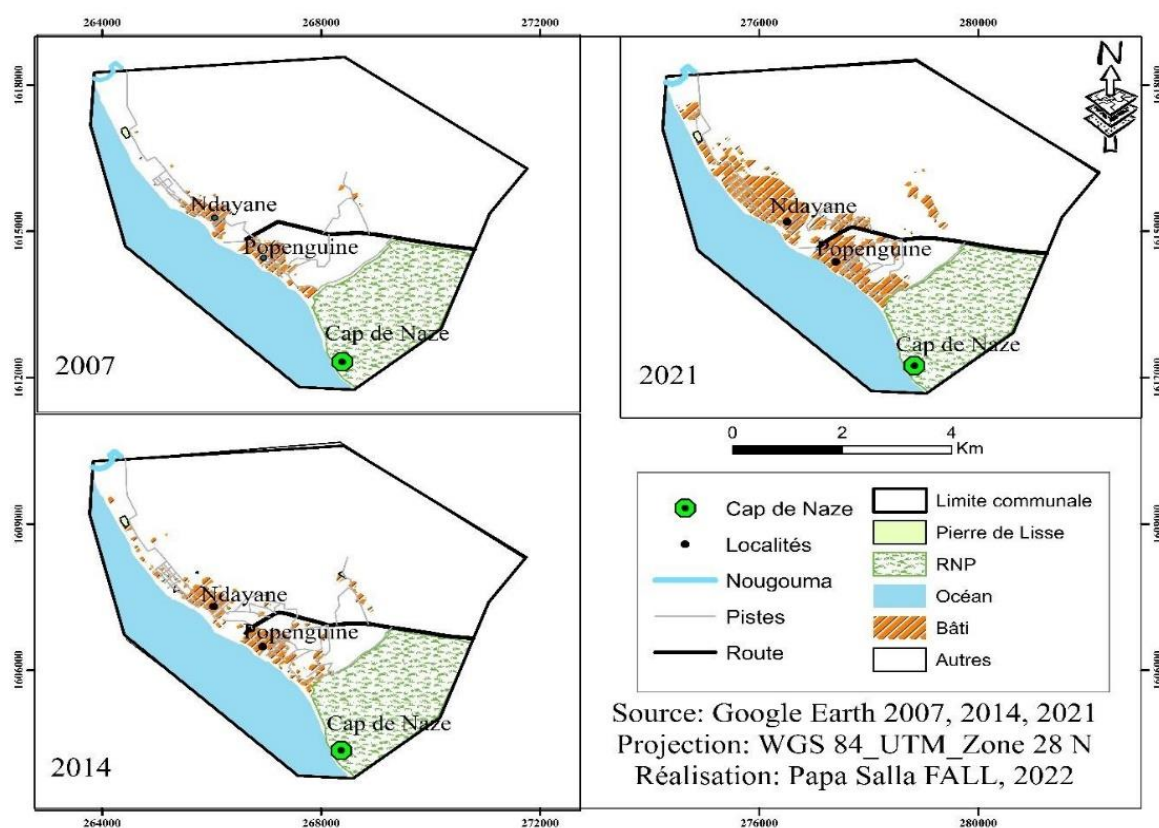


Figure 4 : Evolution de la superficie du bâti entre 2014 et 2021 à Popenguine-Ndayane

### 4.3. Situation du site de construction

Le quartier des HLM grande mosquée est une partie intégrante de l'assiette foncière, objet du lotissement de Ndayane Escal. Le quartier est composé principalement de parcelles à usage d'habitation et des espaces communautaires pour diverses raisons dont des lieux de culte.

Les espaces dits communautaires ont été ainsi affectés à la commune avant que cette dernière ne les concède aux différentes entités organisées. Ainsi le lot 40 du lotissement Ndayane Escal précédemment attribué à la commune a été mis à la disposition du ministère de tutelle (Ministère de la pêche) pour abriter la construction du poste de contrôle cf. acte de notification

N°3699), prévue par le projet de gestion des ressources naturelles au Sénégal (SENRM/MPIMP)

Le site ciblé pour la construction du poste de contrôle a des avantages et inconvénients comme décrits dans le tableau ci-dessous :

| Site de construction du quai | Avantages                                                    | Inconvénients                                   |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                              | Délibération effective                                       | Risques d'inondation                            |
|                              | Espace plus important que prévu                              | Proximité des lieux de culte et des habitations |
|                              | Accessibilité (au bord de la route qui mène à Toubab Dialao) |                                                 |
|                              | Proximité du quai de pêche                                   |                                                 |

Figure 5: Avantages et inconvénients du site de construction du poste de contrôle

Pour remédier à l'inondation du site, des solutions endogènes ont été apportées à travers un début de remblai avec des gravats comme en atteste la photo d'illustration ci-dessous :



Figure 6 : Site affecté à la construction du poste de contrôlePhoto 2 :

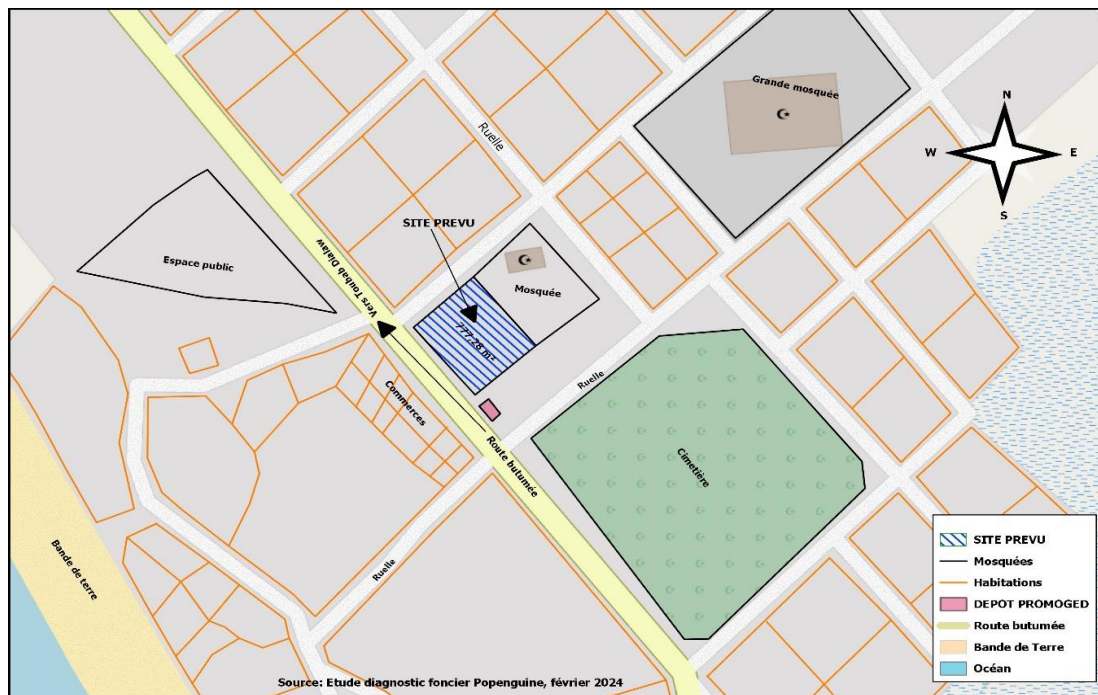


Figure 7: Cartographie des occupations du site affecté au poste de contrôle

La cartographie du site démontre qu'il est à mi-chemin du quai de pêche, des différents lieux de culte, des espaces communautaires et des habitations. L'habitat a enregistré une évolution en termes de typologie de la construction. Cependant, le quartier a conservé son ancrage dans la société 'lébou' à travers sa forme d'organisation sociale.

Il ressort des entretiens avec les différents acteurs de la pêche (CLPA, CLP) et des acteurs municipaux (maire, président commission domaniale) qu'il n'existe aucun conflit foncier sur cette parcelle déjà délibérée au nom de la commune.

#### 4.4. Conclusion-Recommandations

Cette mission de recherche d'information sur le foncier dans la commune de Popenguine-Ndayane a été riche en enseignements et a permis de relever quelques facteurs de réussite mais aussi des limites des parties prenantes sur la gestion de cette ressource. Ainsi en termes de facteurs de réussite, nous pouvons noter :

- La capacité d'anticipation sur la planification de la gestion de l'espace et la gestion des conflits fonciers ;
- La forte implication des services techniques déconcentrés (cadastre) et de l'organe municipal (commission domaniale) dans la chaîne de délivrance des affectations ;
- Le recours à l'ingénierie sociale comme préalable à toute opération de lotissement (concertation, négociation, implication, acceptation sociale, etc.) ;
- La non-identification de conflits fonciers ouverts.

Au-delà des éléments considérés comme des réussites, des limites ont été également relevées :

- La gestion exclusive de l'information sur le foncier par l'autorité municipale ;
- L'absence des outils fonciers notamment le système d'information foncière (manuel comme numérique) ;
- Etc.

Ainsi au regard de l'analyse spatiale de l'assiette foncière de Ndayane et de la synthèse de l'avis des différentes parties prenantes : le site proposé est l'endroit indiqué pour la construction du poste de contrôle de Popenguine/Ndayane. A cet effet, la commune a

procédé à la réaffectation de la parcelle à usage d'habitat (Lot 40 Ndayane Escale) du domaine national (DN).

Toutefois, quelques mesures d'accompagnement s'imposent :

- La finalisation du processus d'affectation de la parcelle à la tutelle (ministère en charge de la pêche) ;
- La prise en compte de la nécessité d'opérer des travaux de remblaiement du site.

# ANNEXES

## Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées

| <b>A</b> | <b>Prénom et nom</b>       | <b>Fonction</b>                | <b>Tel</b>   |
|----------|----------------------------|--------------------------------|--------------|
| 01       | Youssou Ndiaye             | Président CLP Popenguine       |              |
| 02       | Ibrahima NDIONE            | Président commission domaniale |              |
| 03       | Ibrahima NIANG             | Président CLPA                 |              |
| 04       | Ousmane NDOYE              | SM commune Popenguine Ndayane  |              |
| 05       | Aby DIOUF                  | CM/CLPA, mareyeur              |              |
| 05       | Ndéye Awa SENHOR           | Directrice CTP                 |              |
| 06       | Pape SECK                  | Assistant particulier Maire    |              |
| 07       | Mamadou Mansour<br>SENGHOR | Maire de la commune            | 77 260 28 68 |

## Annexe 2 : Acte de notification portant attribution d'une parcelle du DN

REPUBLIQUE DU SENEGAL

REGION DE THIES

DEPARTEMENT DE MBOUR

COMMUNE DE POPENGUINE-NDAYANE

N°

3699

CPO-

# ACTE DE NOTIFICATION

Portant Attribution d'une parcelle du Domaine National

## LE MAIRE

Vu la Constitution

Vu le décret n°2008-748 du 10 juillet 2008 portant création de la Commune modifié par le décret n°2009-861 du 10 septembre 2009

Vu la loi 2013-10 du 28 décembre 2013 portant Code général des Collectivités territoriales

Vu la délibération n°2016-06/CPON autorisant la désaffectation des parcelles et approuvée le 1/8/2016

Vu le Procès Verbal de la réunion du 27 Décembre 2018 de la commission d'attribution des Parcelles

Vu Le procès-verbal de la réunion du conseil municipal de Popenguine Ndayane en date du 10 Février 2022 portant installation du Maire et élection de ses Adjoints;

Vu la Demande de l'intéressé;

## DECIDE

**Article 1<sup>er</sup>** la parcelle d'habitation du Domaine National n° 40 NDAYANE ESCALE  
Précédemment attribuée à COMMUNE DE POPENGUINE NDAYANE

**Article 2** : Le terrain cité à l'article 1<sup>er</sup> de cette présente décision est mis à la disposition de  
Monsieur/Madame : MINISTERE DE LA PECHE

Domicilié(e) à DAKAR

|        |   |                 |
|--------|---|-----------------|
| CIN N° | 0 | Délivrée le ( ) |
|--------|---|-----------------|

**Article 3** : après deux (02) ans sans une mise en valeur, le terrain pourra être retiré

**Article 4** : L'article 2 vaut préavis ;

**Article 5** : toute transaction est soumise à l'enregistrement du Receveur des Domaines

**Article 6** : toute construction est assujettie à l'autorisation préalable du Maire de la Commune.

**Article 7** : Vous devez, vous mettre en rapport avec le service des domaines pour  
la régularisation par voie de bail

### Ampliations :

Archives

Intéressé

Dossier foncier

Popenguine-Ndayane le 26/09/2022

LE MAIRE

Mamadou Mansour THIANDOUM



## Annexe 3 : décret instituant le Plan d'Urbanisme de Détails (PUD)

**REPUBLIQUE DU SENEGAL**  
*Un Peuple – Un But – Une Foi*

**Décret n° 2021-702**  
**Approuvant et rendant exécutoire le**  
**Schéma Directeur d'Aménagement et**  
**d'Urbanisme (SDAU) de DIASS et trois (3)**  
**Plans d'Urbanisme de Détails (PUD).**

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,**

- VU la Constitution ;
- VU la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national, modifiée ;
- VU la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
- VU la loi n°76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique, modifiée ;
- VU la loi n°2001-01 du 15 janvier 2001 portant Code de l'Environnement ;
- VU la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code de l'Urbanisme, modifiée par la loi n°2009-26 du 08 juillet 2009 ;
- VU la loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière ;
- VU la loi n°2013-10 du 28 décembre 2013 portant Code général des Collectivités territoriales, modifiée par la loi n°2014-19 du 24 avril 2014 ;
- VU la loi n°2021-04 du 12 janvier 2021 portant loi d'orientation pour l'Aménagement et le Développement durable ;
- VU le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi relative au Domaine national ;
- VU le décret n°72-1288 du 27 octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du Domaine national comprises dans les communautés rurales, modifié ;

- VU le décret n°77-563 du 03 juillet 1977 portant application de la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;
- VU le décret n°2001-282 du 12 avril 2001 portant application du Code de l'Environnement ;
- VU le décret n°2005-617 du 13 juillet 2005 portant organisation administrative pour la conduite de différents projets en matière d'urbanisme et d'aménagement ;
- VU le décret n°2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme ;
- VU le décret n°2010-99 du 27 janvier 2010 portant partie réglementaire du Code de la Construction ;
- VU le décret 2020-2098 du 1<sup>er</sup> novembre 2020 portant nomination des ministres et secrétaires d'Etat et fixant la composition du Gouvernement ;
- VU le décret n°2020-2100 du 1<sup>er</sup> novembre 2020 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, le Secrétariat général du Gouvernement et les ministères ;
- VU le décret n°2020-2216 du 11 novembre 2020 relatif aux attributions du Ministre de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique;
- VU la délibération n°03 du Conseil municipal de Diass en date du 20 juillet 2017 ;
- VU la délibération n°06 du Conseil municipal de la commune de Keur Moussa en date du 25 novembre 2017 ;
- VU la délibération n°2017-07/CP du Conseil municipal de la commune de Popenguine-Ndayane en date du 09 novembre 2017 ;
- VU l'extrait de délibération de la session ordinaire du samedi 09 décembre 2017 du Conseil départemental de Mbour en date du 18 décembre 2017 ;
- VU le Procès-Verbal n°1436/GRT du 03 août 2018 du Comité régional de l'Urbanisme de Thiès ;

VU le rapport d'enquête publique du commissaire-enquêteur en date du 11 décembre 2018.

Sur le rapport du Ministre de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique,

**DECRETE. -**

**Article premier.** - Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Diass est approuvé et rendu exécutoire.

**Article 2.-** Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Diass qui couvre une superficie de 31.600 hectares soit 316 km<sup>2</sup>, comprend :

1. un rapport de présentation ;
2. un règlement d'urbanisme ;
3. un plan d'occupation du sol à l'échelle de 1/10.000<sup>e</sup>.

**Article 3.-** Les trois (03) Plans d'Urbanisme de Détails joints au dossier du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Diass sont approuvés et rendus exécutoires.

**Article 4.-** Les trois (3) Plans d'Urbanisme de Détails couvrent une superficie totale de 4.000 hectares et sont dénommés ainsi qu'il suit :

4. PUD de la commune de Diass, couvrant une superficie de 1.000 hectares ;
5. PUD de la commune de Popenguine-Ndayane, couvrant une superficie de 1.500 hectares ;
6. PUD des alentours immédiats de l'Aéroport International Blaise Diagne (Commune de Keur Moussa), couvrant une superficie de 1.500 hectares.

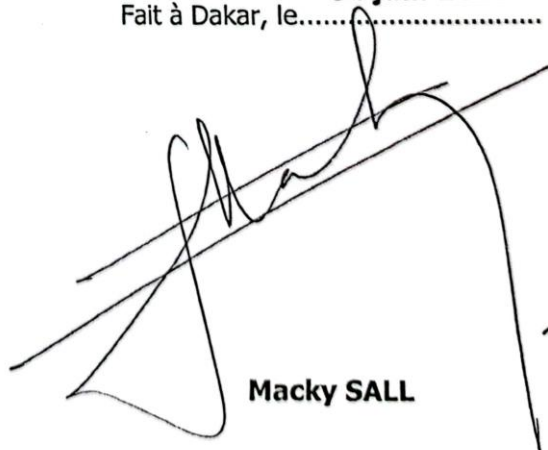
Ils comprennent chacun :

7. un rapport de présentation ;
8. un règlement d'urbanisme ;
9. un plan d'occupation du sol à l'échelle de 1/5.000<sup>e</sup>.

**Article 5.-** Le Ministre des Forces armées, le Ministre des Finances et du Budget, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre des Infrastructures, des Transports terrestres et du Désenclavement, le Ministre de la Santé et de l'Action sociale, le Ministre des Mines et de la Géologie, le Ministre de l'Agriculture et de l'Équipement rural, le Ministre de l'Eau et de l'Assainissement, le Ministre du Tourisme et des Transports aériens, le Ministre des Collectivités territoriales du développement et de l'aménagement des Territoires, le Ministre de l'Éducation nationale, le Ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, le Ministre du Pétrole et des Énergies, le Ministre du Développement industriel et des Petites et Moyennes industries, le Ministre des Pêches et de l'Économie maritime, Ministre de l'Environnement et du Développement durable, le Ministre des Sports, le Ministre de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique, le Ministre du Commerce et des Petites et Moyennes Entreprises, le Ministre de la Culture et de la Communication, le Ministre de l'Élevage et des Productions animales, le Ministre de l'Emploi, de la Formation professionnelle et de l'Artisanat, le Ministre de l'Économie numérique et des Télécommunications, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

**04 juin 2021**

Fait à Dakar, le.....

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over a diagonal line.

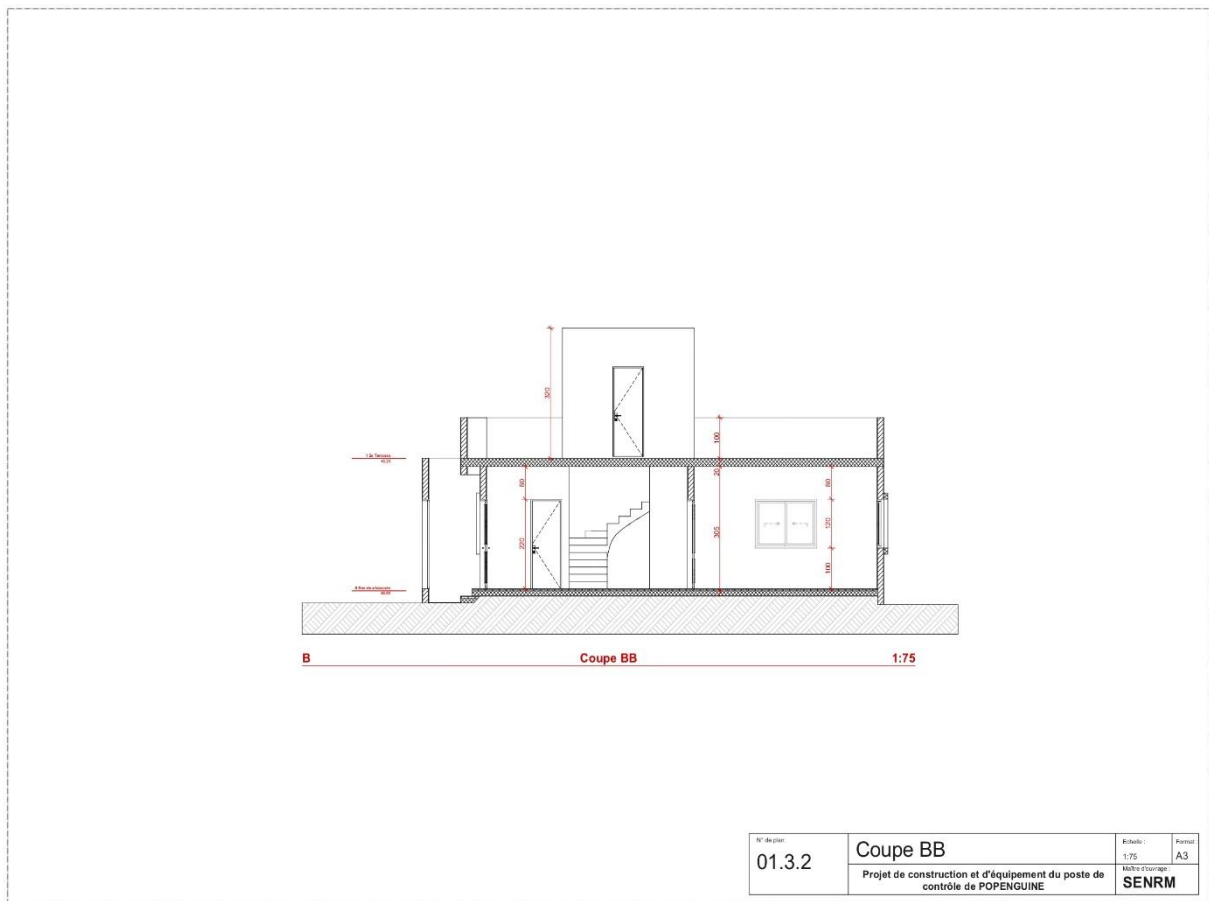
**Macky SALL**

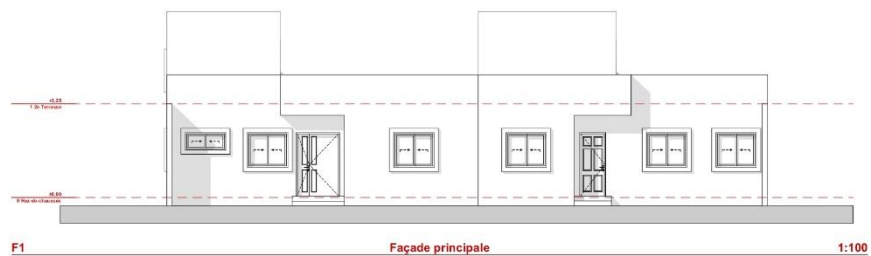
## Annexe 4 : Plan de situation du site affecté (lot 40 – Acte N°3699)



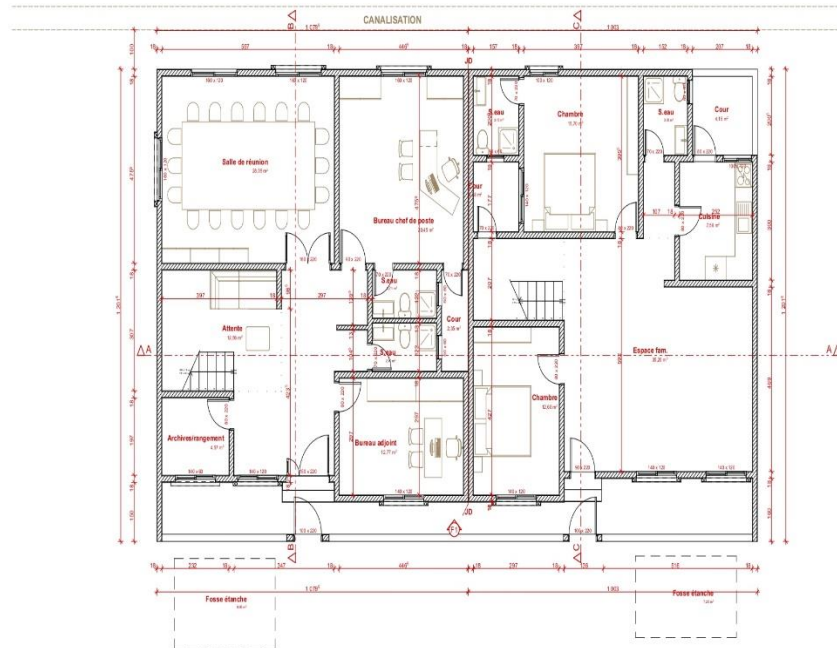
[Senrm peche diagnostic foncier\PLAN DE SITUATION, SITE AFFECTE 1.pdf](#)

## Annexe 5 : Plan de construction du poste

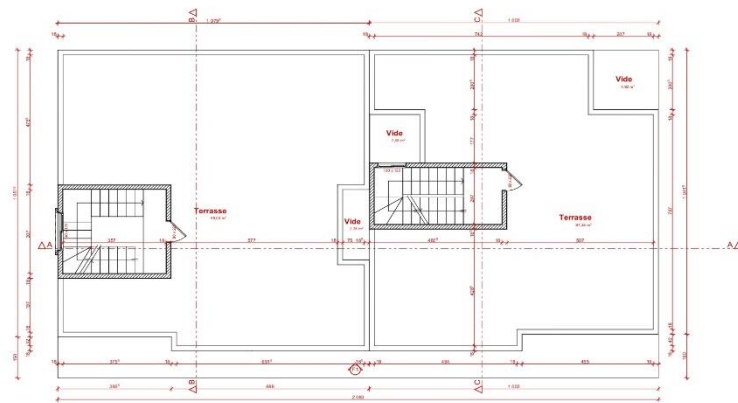




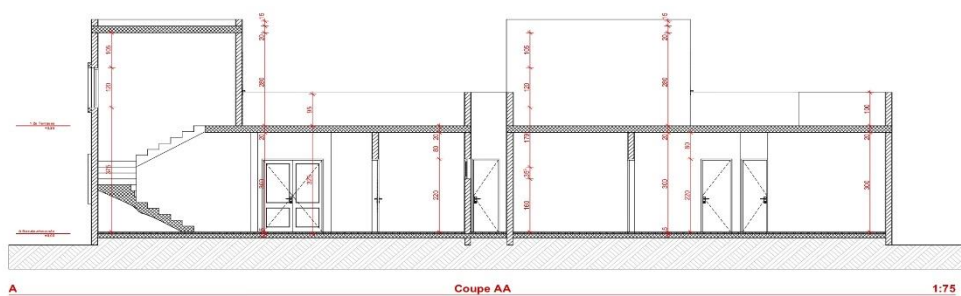
|                             |                                                                                                          |                                     |               |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| N° de plan<br><b>01.1.1</b> | <b>Façade principale</b><br>Projet de construction et d'équipement du poste de<br>contrôle de POPENGUINE | Echelle:<br>1:100                   | Format:<br>A3 |
|                             |                                                                                                          | Membre d'équipement<br><b>SENRM</b> |               |



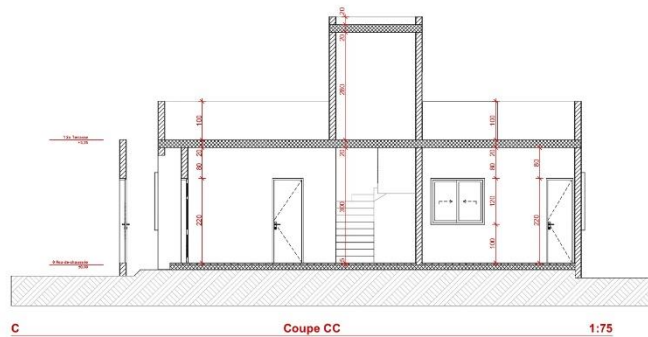
|                                                                           |        |                |          |       |         |    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------|-------|---------|----|
| N° de plan:                                                               | 01.2.1 | Rez-de-chausée | Echelle: | 1:100 | Format: | A3 |
| Projet de construction et d'équipement du poste de contrôle de POPENGUINE |        |                | SENRM    |       |         |    |



|            |                                                                           |                  |        |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|
| N° de plan | Terrasse                                                                  | Echelle          | Format |
| 01.2.2     | Projet de construction et d'équipement du poste de contrôle de POPENGUINE | 1/500, 1/50      | A3     |
|            |                                                                           | Métier d'origine | SENRM  |



|            |                                                                           |         |        |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| N° du plan | Coupe AA                                                                  | Echelle | Format |
| 01.3.1     | Projet de construction et d'équipement du poste de contrôle de POPENGUINE | 1:75    | A3     |
|            |                                                                           | SENRM   |        |



**C** **Coupe CC** **1:75**

|                             |                                                                                                 |                                  |               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| N° de plan<br><b>01.3.3</b> | <b>Coupe CC</b><br>Projet de construction et d'équipement du poste de<br>contrôle de POPENGUINE | Echelle:<br>1:75                 | Format:<br>A3 |
|                             |                                                                                                 | Maître d'ouvrage<br><b>SENRM</b> |               |

## **Annexe 6 : LOI n° 2011-06 du 30 mars 2011 LOI n° 2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers.**

Exposé des motifs Dans le cadre de la législation coloniale sur le Domaine privé urbain, divers textes ont institué le régime du permis d'habiter et des titres connexes (permis d'occuper, autorisation d'occupation et autorisation d'occuper) qui s'analyse à l'origine comme une autorisation administrative donnée à un chef de famille, lui accordant le droit d'habiter une parcelle du Domaine.

Ce système qui était articulée du décret du 15 novembre 1935 était suivi par divers règlements d'application instituant, les uns, un régime de droit commun, les autres, des régimes particuliers.

- Le régime de droit commun résultait des arrêtés n° 723/AD du 16 mars 1937 fixant les conditions d'aliénation, d'amélioration et d'exploitation des terres domaniales ainsi que leur affectation à des services publics, applicable à l'ensemble du territoire sauf l'ancienne « Circonscription de Dakar et Dépendances » et n° 2495 du 18 décembre 1937 ayant le même objet que le précédent, applicable dans l'ancienne « Circonscription de Dakar et Dépendances » ;

- Le régime particulier résultait des arrêtés du 04 mars 1926 prescrivant l'allotissement des terrains de « Tound » à Dakar, n° 1487 bis du 24 novembre 1934 concernant l'affectation et les conditions d'occupation des terres de Médina à Dakar, étendu à « Bopp » et « Hann Jardin », n° 4701/SDE du 28 septembre 1949 concernant l'affectation et l'occupation du lotissement de la Zone A1 à Dakar et n° 7304/MFAE du 10 juillet 1972 fixant les conditions d'attribution et d'occupation des parcelles du lotissement de Dagoudane - Pikine à Dakar, abrogeant et remplaçant l'arrêté n° 2352/SDE du 23 avril 1952 ayant le même objet.

Au total, ce système permettait de délivrer des titres administratifs à titre précaire et révocable, certains pouvant permettre d'accéder à la propriété suite à la mise en valeur du terrain (Médina -Hann Jardin - Bopp - Tound), les autres exclusifs de tout droit de propriété, donc instables et non sécurisants (Grand Dakar ou Zone A1, Pikine - Guédiawaye).

Ce régime a prévalu au Sénégal jusqu'à l'avènement de la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat qui est à l'origine d'une situation juridique complexe.

En effet, en vertu des dispositions combinées des articles 59 et 60 de ce texte, et des articles 38 et suivants du décret 81-557 du 21 mai 1981 pris pour son application, les titres d'occupation qualifiés de « permis d'habiter », « autorisation d'occupation », « autorisation d'occuper » accordés antérieurement à leur entrée en vigueur doivent être transformés en baux emphytéotiques dans le délai de deux ans à compter de cette date. Cette mesure concerne :

a) A Dakar, les titres délivrés dans les lotissements de Médina, Bopp et Hann-Jardin dont les bénéficiaires n'ont ni réalisé la mise en valeur exigée ni déposé dans le délai imparti (2ans) une demande d'attribution définitive ;

b) Dans les régions autres que Dakar, les titres d'occupation délivrés et pour lesquels la mise en valeur n'a pas été réalisée, ou dont les bénéficiaires n'ont pas sollicité le constat de mise en valeur dans le délai imparti en vue d'une attribution définitive.

Quant aux titres d'occupation des lotissements de la zone A1, de Pikine et de Guédiawaye, exclusifs de tout droit de propriété, ils devaient pour leur part être retiré à compter de la date d'entrée en vigueur du décret 81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat et transformés, sans

délai, en baux emphytéotiques après leur retrait pour ceux qui ont respecté les obligations qui leur étaient imposées.

La mesure de transformation en titres fonciers ou en baux emphytéotiques des « permis d'habiter », des « autorisations d'occupation » et des « autorisations d'occuper » n'ayant été sollicitée par aucune des parties, il s'en est suivie une situation juridique inextricable qui a eu pour conséquence de transformer les bénéficiaires des dits titres annulés en véritables occupants sans titres.

Il faut souligner que les titulaires de ces titres administratifs s'en sont volontiers accommodés du fait de la longue pratique desdits titres qui les amené à les considérer comme conférant une propriété pleine et entière de la parcelle, d'autant qu'aucune redevance ne leur est réclamée pour occupation du domaine de l'Etat.

Ce sentiment est renforcé par la simplicité du permis d'habiter et de sa procédure sommaire de transfert (vente), les mutations de permis d'habiter se faisant quasiment sans formalités ce qui cadre parfaitement avec les pratiques du secteur informel qui constitue la sphère professionnelle de la plupart des bénéficiaires de ces titres.

Pour tenir compte de cette situation paradoxale et de sa forte connotation sociologique, l'administration a continué jusqu'ici à accueillir favorablement les demandes de « mutations » et de délivrance de « duplicata » de permis d'occuper ou d'habiter.

Aux leçons de cette longue expérience, il est devenu urgent de réformer cette réglementation dans la double perspective d'assurer aux textes de loi les conditions de leur pleine applicabilité et de conférer une plus grande sécurité juridique aux détenteurs de ces titres.

Le législateur a tenté cette réforme à travers la loi n° 87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zone urbaine qui a pour fondement essentiel, la correction des insuffisances de la gestion du Domaine privé telle que prévue par le Code du Domaine de l'Etat. Cette loi ainsi que le décret n°88-826 du 14 juin 1988 pris pour son application ont tenté de suppléer à l'échec du Code du domaine de l'Etat à transformer tous les anciens modes d'amodiation du domaine privé immobilier de l'Etat en baux ou titres fonciers.

Cependant, force est de reconnaître que la situation n'a pas évolué du fait de la loi 87-11 précitée en grande partie à cause de la simplicité de gestion que confère le permis d'habiter et de coût exorbitant de la transformation en titres fonciers des droits d'usage à temps.

Devant les difficultés sus évoquées, un texte à objet plus spécifique (concernant les permis d'habiter et titres similaires) et aux mécanismes de mise en œuvre plus souples que ceux de la loi n°87-11 du 24 février 1987 doit être pris pour permettre de parvenir à l'objectif voulu par le législateur de transformer des permis d'occuper en titre foncier au profit des bénéficiaires.

Afin d'éviter que cette mesure dont le caractère social est prédominant (concernant les anciennes habitations des quartiers modestes de la Médina, Bopp, Hann, Grand Dakar, Pikine, Guédiawaye à Dakar et les quartiers traditionnels des villes autres que Dakar) puisse être détournée de sa portée, il est proposé d'inclure dans le texte de loi d'une disposition édictant le remboursement des frais engagés par l'Etat dès la première transaction suivant la cession initiale.

La même mesure devrait s'appliquer aux terrains dits de « Tound » de Dakar Plateau. En effet, en application des dispositions de l'article 60 du code du Domaine de l'Etat, les terrains dits de « Tound »

à Dakar Plateau qui étaient régulièrement « affectés » conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 mars 1926 prescrivant le lotissement desdits terrains, seront attribués définitivement en pleine propriété et gratuitement par arrêté du Ministre chargé des Domaines aux bénéficiaires de l'affectation qui en feront la demande. La plupart des détenteurs de ces parcelles n'ayant pas déféré à la formalité, celles-ci sont actuellement occupées sans droits ni titres, souvent par un habitat insalubre, créant ainsi une insécurité juridique en plein centre de Dakar.

La mise en œuvre du processus nécessite l'abrogation des dispositions de la loi n°87-11 du 24 février 1987 et de son décret d'application relatives à l'autorisation d'occuper ainsi que celles du Code du domaine de l'Etat relatives aux modalités de transformation des terrains dit « du Tound » en titres fonciers.

Telle est l'économie du présent projet de loi soumis à votre approbation.

L'Assemblée nationale a adopté, en sa séance du mardi 22 février 2011 ;

Le Sénat a adopté, en sa séance du vendredi 18 mars 2011 ; Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. - est autorisée, en application des dispositions des articles 41 et 42 de la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat, la transformation gratuite sans formalités préalables en titres fonciers des permis d'habiter et titres assimilés, délivrés sur les terrains domaniaux destinés à l'habitation, situés dans les centres urbains.

Art. 2. - la mesure s'applique également aux terrains dits de « Tound » de Dakar Plateau visés à l'article 60 du Code du Domaine de l'Etat, qui étaient régulièrement « affectés » conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 mars 1926.

Art. 3. - en cas d'aliénation d'un immeuble acquis sous l'empire de la présente loi, il est dû par le vendeur lors de l'enregistrement de l'acte de vente, outre les droits exigibles en vertu de cet acte, les dépenses engagées par l'Etat au moment de la transformation du permis d'habiter et titres similaires en titre foncier.

Art. 4. - les conditions financières de leur aliénation ultérieure sont fixées par voie réglementaire.

Art. 5. - les sommes versées à l'Etat au titre d'opérations de cession définitive, en cours d'instruction ne sont restituables que par voie d'imputation sur les droits visés à l'article 3 de la présente loi.

Art. 6. - sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente loi et notamment celles relatives à l'autorisation d'occuper contenues dans la loi n° 87-11 du 24 février 1987 et du décret n° 88-826 du 14 juin 1988 pris en application de ladite loi, ainsi que celles visées à l'article 60 du Code du Domaine de l'Etat relatives aux modalités de transformation des terrains dits « du Tound » en titres fonciers.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 30 mars 2011.

Abdoulaye WADE

### GUIDE D'ENTRETIEN

Cibles : équipe et direction municipale (Maire, membres de la commission domaniale, secrétaire municipal etc.)

1. Quels sont les outils fonciers utilisés par la commune (registre foncier, POAS, CDI, plans d'urbanisme de détails, SIF etc...) ? Quel est l'état de mise en application de ces outils, mise à jour ?
2. Quelle appréciation par rapport au fonctionnement de la commission domaniale (moyens de fonctionnement, instrument de mesure, relations avec services techniques, des PV sont-ils dressé et archivé après chaque mission ? etc...).
3. Existe-il un lien entre les différents outils dans votre démarche de gestion foncière ?
4. Quels sont les acteurs impliqués dans la prise de décision d'affectation, de désaffectation, d'enregistrement ou d'administration du foncier ?
5. Comment est organisé l'accès aux informations sur le foncier par les acteurs locaux ?
6. Le demandeur prend-t-il directement les frais de déplacement de la commission domaniale ? à combien s'élèvent ces frais dans votre commune ? quels autres frais sont supportés par le demandeur avant l'accès à la délibération ?
7. Avez-vous déjà organisé une opération de régularisation foncière ?
8. Comment sont conservées/archivées les données foncières (délibération, arrêtés, PV commission domaniale etc.)
9. Quels sont les acteurs impliqués dans la prise de décision d'affectation, de désaffectation, d'enregistrement etc...
10. Comment se déroule dans la commune, une opération d'affectation/désaffectation ? (ne négligez aucun détail)
11. Le service foncier est-il fortement ou faiblement sollicité ? combien de demandes d'affectation ou de régularisation recevez-vous en moyenne par mois ?
  - i. Moins de 05 demandes par mois (venant majoritairement des EXFAM ou investisseurs extérieurs à la commune)
  - ii. Entre 5 et 15 demandes //
  - iii. Plus de 15 demandes par mois //
12. Existe-t-il une stratégie particulière pour faciliter/accompagner la régularisation foncière des populations ?
13. Par ordre de priorité, quels sont les types d'occupation majoritaires (cocher les trois prioritaires 1-2-3) :
  - i. Familiale
  - ii. Communautaire,
  - iii. Individuel,
  - iv. Société privée (investisseur privé)
  - v. Autres (à préciser) ...
14. Quels sont les politiques/actes d'ouverture au dialogue et de transparence pour une amélioration du service rendu ?
15. Quelles suggestions/recommandations à propos des occupants de la zone du projet