

Chapitre 3: FORMES DE CROISSANCE ET MÉCANISMES DE PRODUCTION DES ESPACES

I - 1960-1990 : un étalement et un éclatement du tissu urbain

I.1 - Un étalement urbain démesuré

La croissance spatiale de Nouakchott peut être observée à partir de la comparaison de plusieurs photographies aériennes⁽¹⁾. Ces documents permettent de délimiter la ville en 1964, 1981 et 1984.

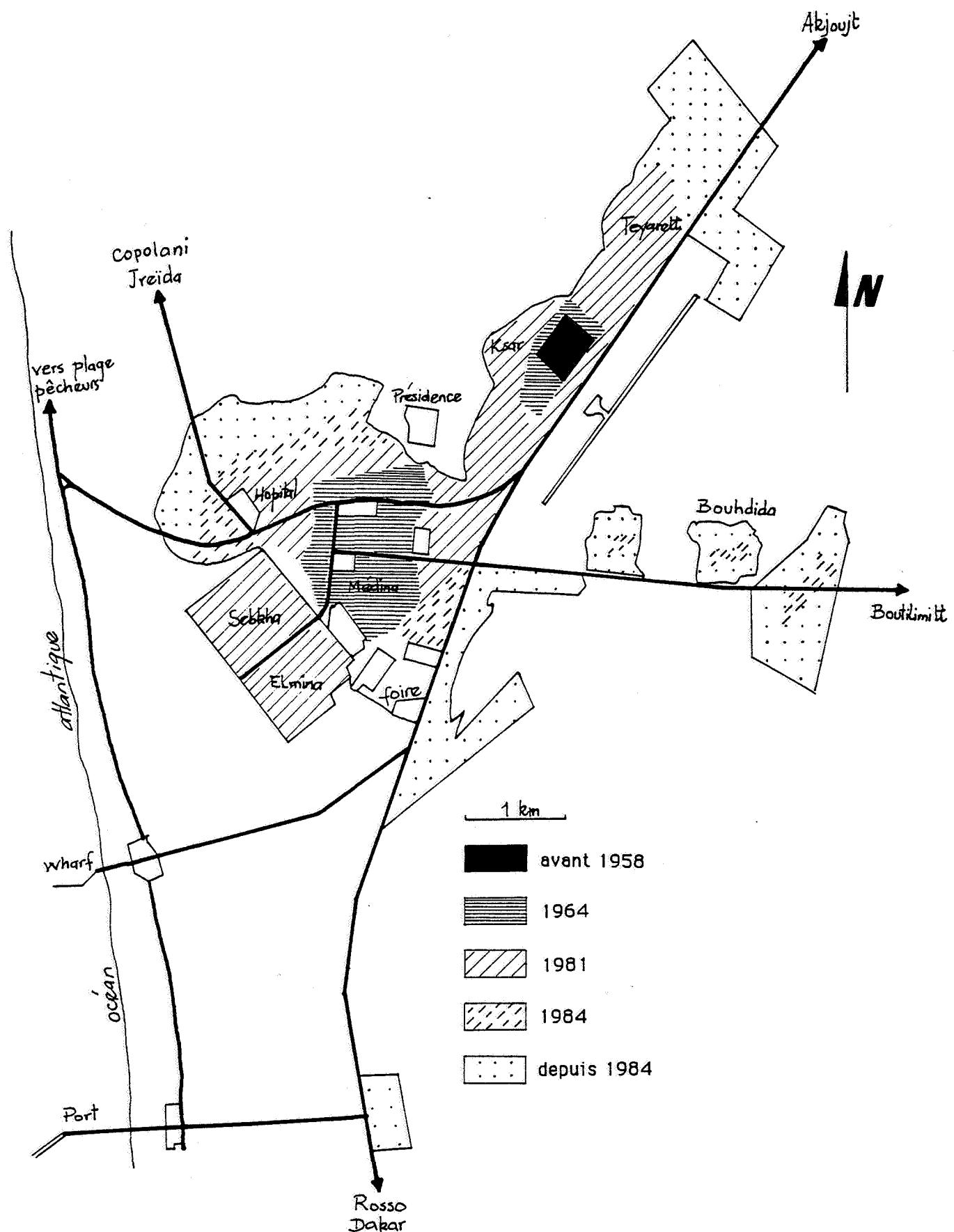
1.1 - 1960 -1975 : Un noyau urbain dédoublé

En 1964, la ville apparaît nettement scindée en deux parties :

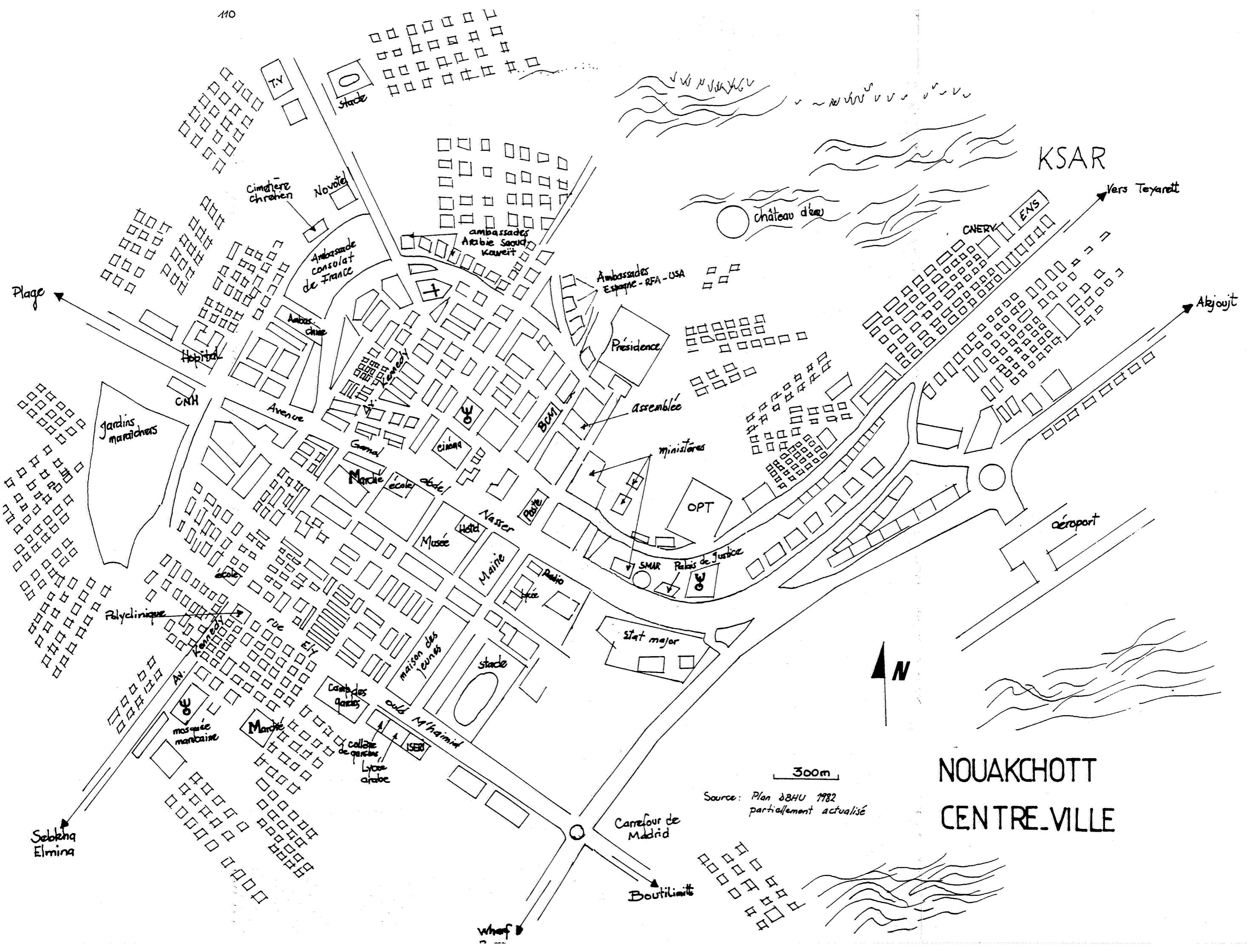
* la partie la plus ancienne au nord-est, montre le ksar entièrement reconstruit après l'inondation due aux crues du fleuve Sénégal en 1950. Le plan reprend presque dans tous ses détails, les éléments du précédent village détruit et l'implantation des nouvelles constructions fut décidée à quelques centaines de mètres du site inondé.

⁽¹⁾ : il s'agit des missions AOF 628/60 (1964); MAU 4/125 (1980); MAU 11/100 (1984)

CROISSANCE SPATIALE DE NOUAKCHOTT



Source : carte établie à partir de la comparaison des missions photographiques aériennes : 1964, 1981 et 1984



L'ensemble des habitations s'organise selon un plan très régulier en damier qui délimite des carrés ou des rectangles confondus avec la trame du parcellaire issu du lotissement de 1951. Sur environ 50 ha, se dessine une voirie rectiligne non hiérarchisée où aucune végétation n'apparaît, si ce n'est dans la partie Sud de la cité, dans un rectangle abritant les premiers bâtiments administratifs. Mais déjà, apparaissait sur tout le pourtour Nord-Ouest un chapelet de baraqués adossées aux constructions, témoin des premières occupations illégales des nouveaux arrivants.

* Au sud-ouest se développe la nouvelle ville qui s'organise de part et d'autre de l'avenue de la dune qui la traverse du nord-est au sud-ouest. Sur environ 300 ha, s'éparpillent les constructions laissant ainsi apparaître de grands espaces vides entre d'une part les différentes zones et les bâtiments d'une même zone d'autre part. Ce qui frappe l'observateur, c'est l'aspect impitoyable de ce site vierge "*planté de grands blocs de béton*" en plein désert. Cela fera dire à Jean Robert Pitte, qu'au moment de l'inauguration, le transfert s'effectue dans une ville fantôme dont le paysage rappelle celui des cités du Far-West Américain(1).

Le long de l'axe majeur de circulation en effet, on trouve alignés une batterie d'immeubles collectifs destinés à accueillir les fonctionnaires de l'administration. Accolés à ceux-ci, dans leur partie Sud, on rencontre un ensemble d'habitations individuelles groupées conçues pour abriter les "petits fonctionnaires" et leurs familles. Plus au Sud, s'étale la médina (environ 30 ha), ensemble remarquablement homogène par ces constructions basses sur une trame déjà plus resserrée qu'ailleurs. Toutefois, seule une petite fraction des parcelles (de l'ordre de 20 à 30%) est bâtie, ce qui laisse supposer l'hypothèse d'une densification ultérieure.

(1): J.R. Pitte, op. cit. p. 46.

A l'Ouest, le quartier administratif se structure autour des grands immeubles ministériels constituant à l'époque la limite septentrionale du noyau bâti en 1958. Seule "l'oasis" que constitue la représentation diplomatique de la France s'isole encore d'avantage sur le flanc Ouest de cet espace on ne peut plus morcelé. Ailleurs dans la ville, nulle trace de végétation si ce n'est les deux longs couloirs réservés à des jardins publics ou encore l'unique périmètre maraîcher (environ 20 ha) à la limite méridionale de la médina

La coupure entre le ksar et la "capitale" apparaît très clairement puisque outre la caserne générale des pompiers, seule la grande mosquée fait office de liaison entre ces deux ensembles distants d'environ deux kilomètres. La localisation presque à mi-chemin de cette mosquée laisse penser que les concepteurs de Nouakchott prévoyaient une jonction future des deux noyaux qui la situerait au cœur de l'agglomération à l'image du rôle structurant qu'elle joue dans nombre de villes islamiques. C'est pourquoi cet immense espace libre, jalonné de dunes vives, apparaîtra à l'époque comme la zone d'extension inéluctable de l'agglomération.

1.2 - A partir de 1975, la confirmation de la jonction Ksar-Capitale et l'ouverture de nouveaux axes d'urbanisation

Seize ans plus tard, soit en 1981, à la faveur d'excroissances de l'une comme de l'autre entité urbaine, la jonction se confirme par la création notamment d'édifices publics importants (entre autres le nouveau palais de justice, l'immeuble de la société mauritanienne d'assurance et de réassurance, la direction générale de l'OPT, l'école normale supérieure, l'école nationale d'administration etc....) au Nord du quartier

administratif venant s'ajouter aux très nombreuses réalisations privées jalonnant l'axe bitumée. A cette date, outre un habitat clairsemé, ce sont principalement de gros commerces spécialisés⁽¹⁾ ou des locaux d'entreposage qui s'implantent sur cette zone de liaison.

La médina pendant ce temps a gagné en superficie par l'édification notamment dans sa partie sud d'une petite cité (la SOCIM) sur environ 3 ha et par la poursuite des constructions vers l'est, jusqu'à la hauteur de la caserne de la garde nationale, initialement isolée à cet endroit. De 30 ha en 1964, elle occupe désormais plus du triple. Les surfaces couvertes par les constructions d'une parcelle ont elles aussi augmentées, elles couvrent dorénavant environ 50% de leurs étendues. Au delà, et en direction du ksar, les réalisations se poursuivent à côté de l'ensemble des édifices sportifs et culturels qui y avaient déjà pris place. On rencontrait du nord au sud : le lycée national, la maison des jeunes, la maison de la culture, le collège de garçon ainsi que l'unique stade de la ville.

Parallèlement, la sécheresse battant son plein et déversant ses flots de "réfugiés" sur Nouakchott, d'autres axes d'urbanisation se sont dessinés et ont pris forme. D'abord en 1974 lorsque l'administration décide d'entreprendre deux lotissements visant à contenir et à résorber les bidonvilles installés en périphérie nord et sud. Ce sont les endroits même occupés illégalement qui furent retenus pour accueillir ces opérations: Au nord-est, au-delà du ksar, et au sud, à la limite du périmètre maraîcher.

Ensuite en 1980, lorsqu'à nouveau les autorités interviennent pour entériner une situation de fait jugée irréversible. Nombre de parcelles avaient en effet été librement délimitées à l'est de la ville sur la route reliant Nouakchott à Boutilimit. Une nouvelle procédure de lotissement fut engagée alors même que les documents d'urbanisme en vigueur excluaient toutes constructions (du moins dans l'immédiat) dans

⁽¹⁾ : il s'agit principalement de commerces de pièces détachées et des concessionnaires de véhicules automobiles.

cette direction. Si bien qu'en 1981, Nouakchott offre une structure urbaine quasi-linéaire s'étendant du nord-est au sud-ouest sur une dizaine de kilomètres. La surface urbanisée quand à elle s'est accrue, passant de 500 ha en 1964 à plus de 3000 en 1981 !

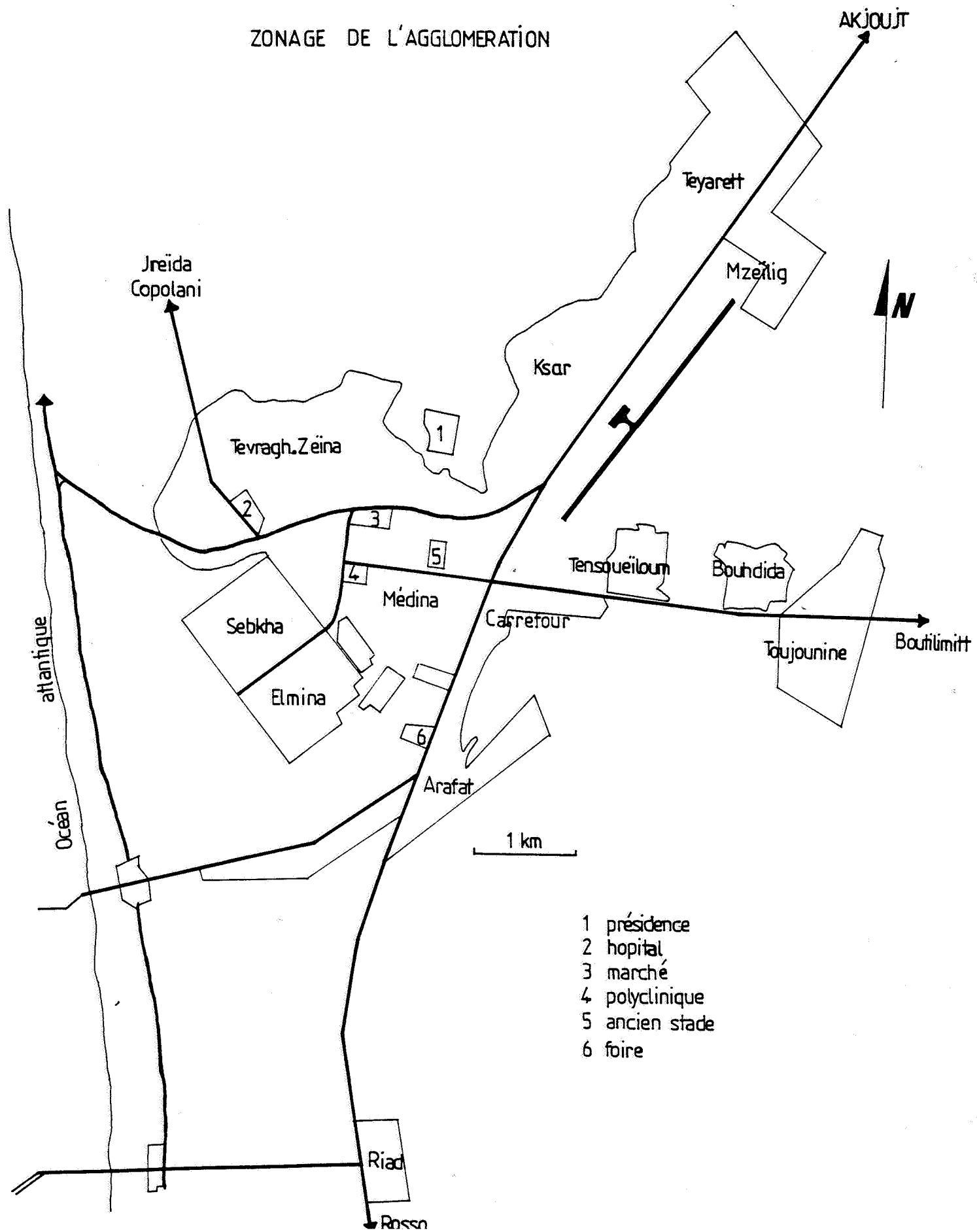
Mais peut-on réellement parler de surface urbanisée compte tenue de la nature des espaces en question ? Car si par urbanisation nous entendons comme P. Merlin et F. Choay⁽¹⁾ l'ont défini, à savoir "*une concentration croissante des populations dans les agglomérations urbaines, ces populations bénéficiant des avantages traditionnellement associés à la ville*", force nous est de reconnaître le caractère spécifique du développement urbain en cours à Nouakchott. Certes le critère démographique est ici amplement vérifié, mais peut-on en dire autant des avantages censés découler de cette concentration ? Nous y reviendrons.

Toujours est-il que quelques années plus tard, en 1984, les extensions dans les directions précédemment observées s'accélèrent notamment à l'est de la ville et se renforcent. Au coeur de la ville elle-même, les espaces vides s'amenuisent par la réalisation de plusieurs opérations immobilières et la jonction du ksar et de la capitale est désormais effective.

Nouakchott a encore gagné en superficie mais le fait marquant réside dans la réapparition de deux immenses nouveaux bidonvilles à la lisière des lotissements créés pour résorber les premiers. Il est vrai que les années 1983 et 1984 ont enregistré une faible pluviométrie qui a provoqué une nouvelle ruée vers Nouakchott. Mais nombreux sont ceux des bénéficiaires des distributions de parcelles de 1974 qui ont replanté leurs tentes ou leurs baraqués un peu plus loin après avoir procédé à la revente de leur terrain.

⁽¹⁾ : Merlin P. et Choay F., dictionnaire de l'urbanisme, PUF 1988, p. 683

ZONAGE DE L'AGGLOMERATION



I.2 - Un étalement le long des axes routiers interurbains

2.1 - Des limites sans cesse repoussées

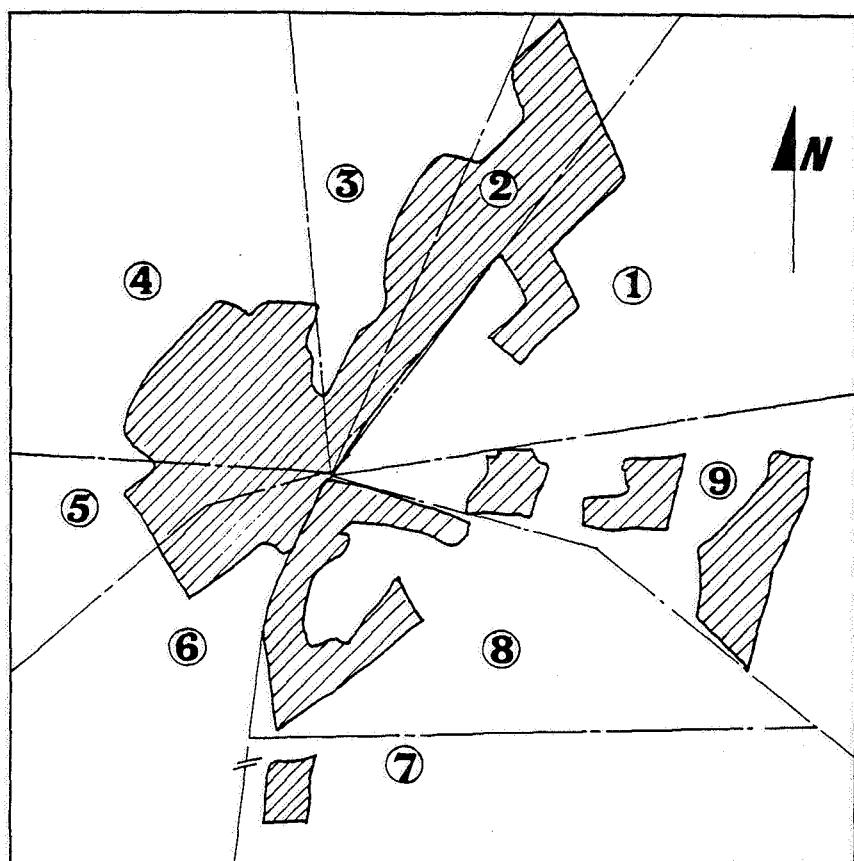
Les observations faites à partir des photographies aériennes révèlent le développement d'un champ urbain remarquable le long des axes principaux de communication repoussant sans cesse plus loin les limites de l'agglomération. Entre 1958 et 1990, celles-ci ont en effet subi quatre modifications qui ont vu la superficie du district évoluer de 60 km² à 1300 km² ! La dernière restructuration intervenue le 10 septembre 1990 a procédé à la refonte des six arrondissements existants et à la création de trois nouveaux.

De telle sorte qu'aujourd'hui, Nouakchott se subdivise en neuf arrondissements d'inégale importance dont les limites sont définies à partir de la place de Madrid (carrefour des routes de Rosso, Boutilimit et Akjoujt). Aux six premiers arrondissements créés en 1974 (Tevragh-Zeïna; Ksar; Teyarett; Sebkha; Elmina et Toujounine) sont venus s'ajouter trois nouveaux:

- * l'arrondissement d'Arafat qui regroupe les lotissements créés au carrefour de la route de Rosso et de celle de Boutilimit,
- * l'arrondissement de Dar-Naïm composé essentiellement de l'ensemble des constructions situés sur la frange Est de l'aérodrome
- * l'arrondissement de Riad, sur la route de Rosso et en totale rupture avec le reste du tissu éclaté de la ville.

Ce découpage administratif confère à la ville de Nouakchott le statut de région avec à sa tête un délégué du gouvernement qui a rang de gouverneur. Chacun des neuf arrondissements est considéré comme département ce qui justifie leur administration par un préfet comme cela est de règle sur toute l'étendue du territoire national.

CARTE DES ARRONDISSEMENTS



| | | | | |
|---|----------------------------|---|---|------------|
| ① | Arrondissement de Dar Naïm | ⑥ | " | Elmina |
| ② | " | ⑦ | " | Riad |
| ③ | " | ⑧ | " | Arafat |
| ④ | " | ⑨ | " | Toujounine |
| ⑤ | " | | | Sebkha |

diagonal hatching = espace bâti

1 km

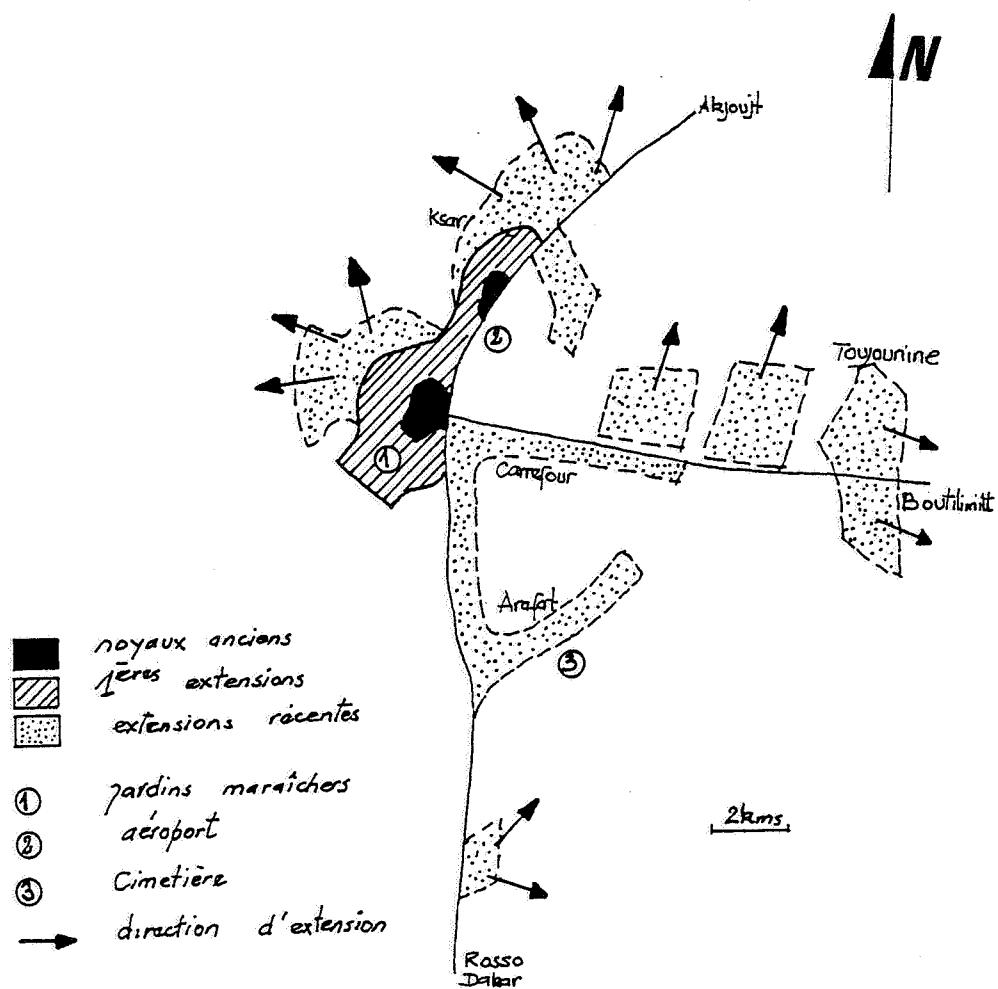
Source: DBNU 1992

— limite d'arrondissement

2.2 - Un déploiement linéaire discontinu

Les photographies aériennes révèlent le mode d'occupation progressive du terrain. Parce que le site le permet, l'extension du tissu urbain se fait directement sur des zones vierges extérieures au tissu déjà existant. Le morcellement foncier intervient alors en s'appuyant sur les principales voies de communication ou sur quelques autres constructions de la frange urbaine.

CROQUIS DEPLACEMENT SPATIAL



C'est donc bien dans une phase de déploiement spatial que l'on se situe où les nouvelles unités d'habitat s'agglutinent par étapes successives pour englober les espaces fonctionnels périphériques (cimetière, jardins maraîchers, aérodrome). Mais contrairement à tous les scénarios de développement prévus, la croissance urbaine s'est effectuée le long et autour des principaux axes routiers de communication. Il s'est opéré une progression quasi-linéaire mais discontinue de zones délimitées par les autorités et aboutissant à une incohérence spatiale.

C'est ainsi par exemple que la voie interurbaine reliant Nouakchott à Akjoujt supporte depuis peu les extensions de Teyarett après avoir accueilli quelques années auparavant les premiers lotissements de l'arrondissement du même nom. Toutefois, c'est à l'Est que le phénomène est le plus visible puisque les constructions s'étalent le long de la route de l'espoir à une distance d'environ huit kilomètres du centre ville.

S'installer près d'une grande voie de communication donne l'assurance d'un approvisionnement plus facile et plus régulier sans compter les possibilités qu'offre une telle localisation pour accéder le plus rapidement au centre ville. Une autre raison pourrait justifier l'occupation accélérée de ce même axe Est d'urbanisation: l'implantation à quelques dizaines de mètres de la voie bitumée d'une conduite d'eau alimentant la ville de Nouakchott à partir d'Idini. On s'était aperçu, après la pose d'une seconde canalisation en 1987 que des éleveurs n'avaient pas hésité à percer la première conduite pour aménager des abreuvoirs. Et lorsqu'on sait l'importance que revêt toute source d'eau dans les environs, on est tenté de rechercher là les motivations premières des occupants.

Mais il convient également de prendre en compte dans la justification de localisations si lointaines, le souci des occupants illégaux d'éviter le mieux que possible tout terrain immédiatement situé à la frange urbaine dès lors que sa mise en valeur pourrait être imminente. Ces populations, conscientes de la précarité de leur occupation, recréent

un cadre de vie provisoire faisant apparaître un nouveau type d'habitat : les bidonvilles appelés ici "Kébbé".

I.3 - La bidonvillisation de l'espace nouakchottois

Les populations sinistrées, en arrivant à Nouakchott démunies de toutes ressources sont confrontées à la dure réalité du milieu urbain qui plus est, dans un cadre bâti déjà à la limite de la saturation. Le premier problème auquel elles doivent trouver une solution est celui de l'abri. Certaines parmi elles qui retrouvent des proches, bénéficient d'une forme de solidarité leur procurant dans l'immédiat, la possibilité d'être logé provisoirement.

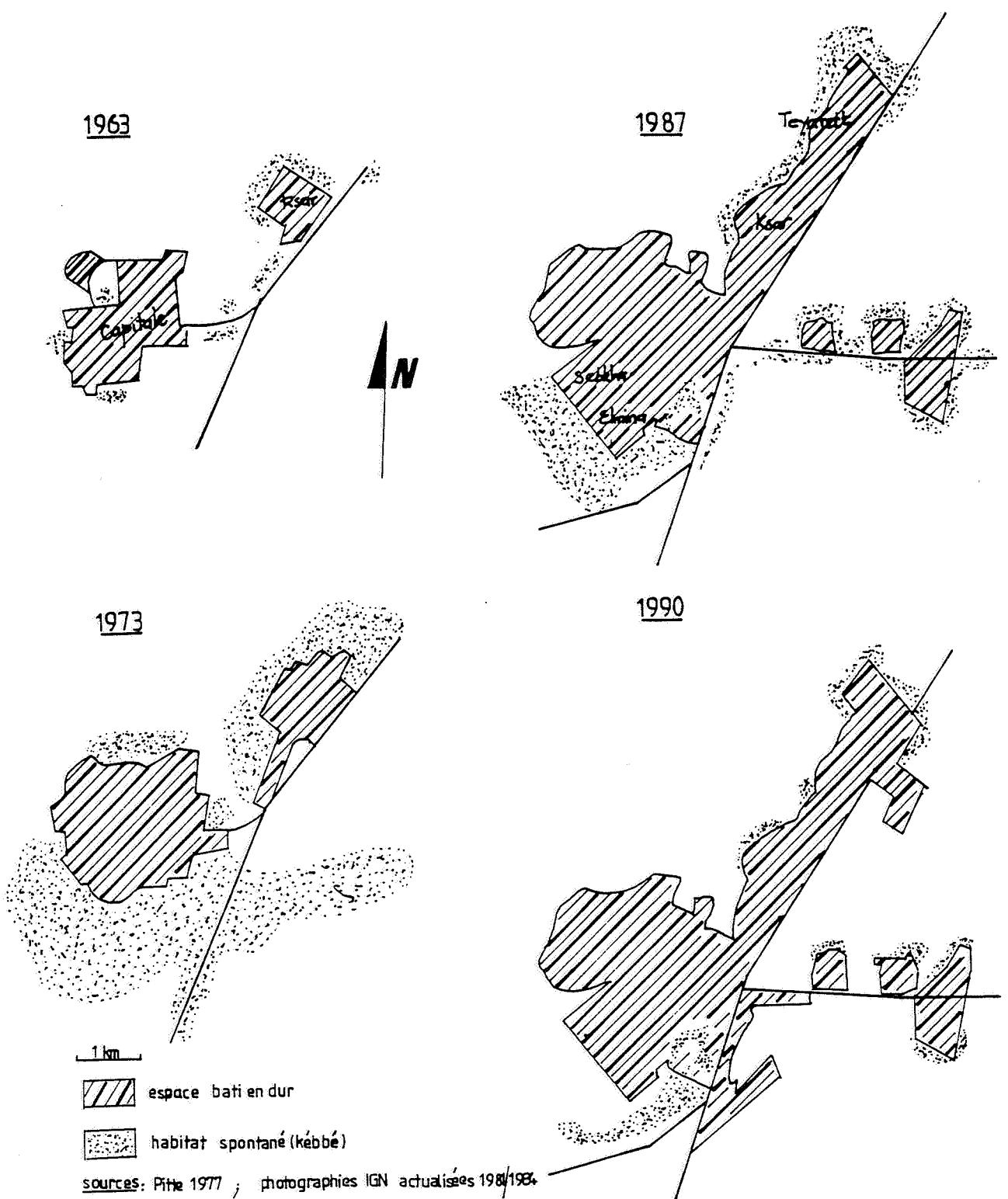
Mais, c'est dans des abris précaires dispersés dans l'espace intersticiel du cadre bâti que l'on retrouvera la quasi-totalité des nouveaux venus. Le district de Nouakchott, prenant conscience de l'ampleur du phénomène et surtout du danger que de telles installations pourraient constituer, décida purement et simplement de les interdire sans pour autant préconiser une réelle solution de substitution.

C'est donc tout naturellement que ce type d'habitat s'est replié en périphérie, à la lisière de l'espace bâti, principalement au sud de la "Capitale"⁽¹⁾ et au nord du Ksar (cf. carte de l'habitat spontané page). Les installations se firent d'abord de façon assez éparses allant parfois même jusqu'à une forme de regroupement communautaire qui rappelle le modèle du campement. Par la suite, sous la pression des vagues successives, l'occupation s'est poursuivie de manière désordonnée pour former un enchevêtrement de tentes et de baraqués disposées selon les ordres d'arrivée.

⁽¹⁾ : l'appellation "capitale" est ici attribuée à la partie de la ville édifiée à partir de 1958, comme elle est couramment utilisée par les Nouakchottois

EVOLUTION DE L'HABITAT SPONTANE

(1963-1990)



En 1975, une enquête⁽¹⁾ sur les besoins en logement en Mauritanie, établissait que 55% des ménages de Nouakchott occupaient un logement précaire. Par logement précaire, il faut entendre toute habitation provisoire (tente, baraque, etc....) installée sur un terrain qui n'a pas fait l'objet d'une attribution officielle par les services des domaines. Six ans plus tard, soit en 1981, une autre étude⁽²⁾ révélait que la situation avait empiré puisque désormais plus de 56% des ménages occupent ce type de logement. Toutefois, ces populations n'entreprendront aucune action de durcification du cadre bâti, conscientes qu'elles sont de leur occupation précaire subordonnée à l'action des Pouvoirs Publics.

De sorte que pendant longtemps, subsistera une configuration très tranchée d'un espace bâti ceinturé de tous côtés par une chaîne de bidonvilles dont l'extension anarchique constate le désordre urbain établi. Celui-ci se maintiendra et s'accentuera même lorsque, mesurant les dangers d'une bidonvillisation généralisée, les Pouvoirs Publics engagent à partir de 1974 un programme de résorption de cet habitat illégal. Le désir de l'autorité publique de freiner l'occupation sauvage de la périphérie urbaine par l'ouverture répétitive de nouvelles zones à bâtir, a réveillé et attisé l'instinct d'appropriation de populations pour qui le domaine public équivaut à "un domaine qui n'appartient à personne".

⁽¹⁾ : SOCOGIM M+R, le logement en Mauritanie, besoins et ressources, Nouakchott, 1975.

⁽²⁾ : Enquête nationale mauritanienne sur la fécondité, op. cit. pp : 25-29.

II - LE VOLONTARISME IMPUSSANT DES POUVOIRS PUBLICS

Le manque de contrôle des Pouvoirs Publics sur le développement urbain a conduit à une ville non aménagée où se détériorent sans cesse les conditions de vie. Depuis 1973, date à partir de laquelle le phénomène de bidonvillisation a pris toute son ampleur, l'action des Pouvoirs Publics s'est résumée en une politique d'habitat s'appuyant sur deux axes principaux. D'une part, la production publique de logements à bas coûts par la création en 1974 d'une société d'économie mixte, la SOCOGIM (société de construction et de gestion immobilière), chargée de promouvoir un habitat économique et d'autre part, par la mise en place répétitive de lotissements évolutifs à destination des couches pauvres de la population citadine sans pour cela prendre en compte les prescriptions des documents d'urbanisme.

II.1 - Une prise de conscience tardive de la "dérive urbaine" : Des plans d'urbanisme rendus caducs

On se souvient que lors de la création de Nouakchott, les planificateurs prévoyaient 8000 habitants en 1970. A cette date, on ne comptait pas moins de 40 000 habitants. Toujours réticents à reconnaître l'ampleur de l'urbanisation en cours, les autorités mauritanienes ont continué à considérer que ce phénomène était conjoncturel. De ce fait, aucun effort d'investigation n'a été entrepris pour le circonscrire. Elles sont restées cantonnées dans le présupposé qui consistait à dire que le monde nomade est en déstructuration et que par conséquent, les

populations qui affluent vers les villes et principalement vers Nouakchott, peuvent être considérées comme marginales.

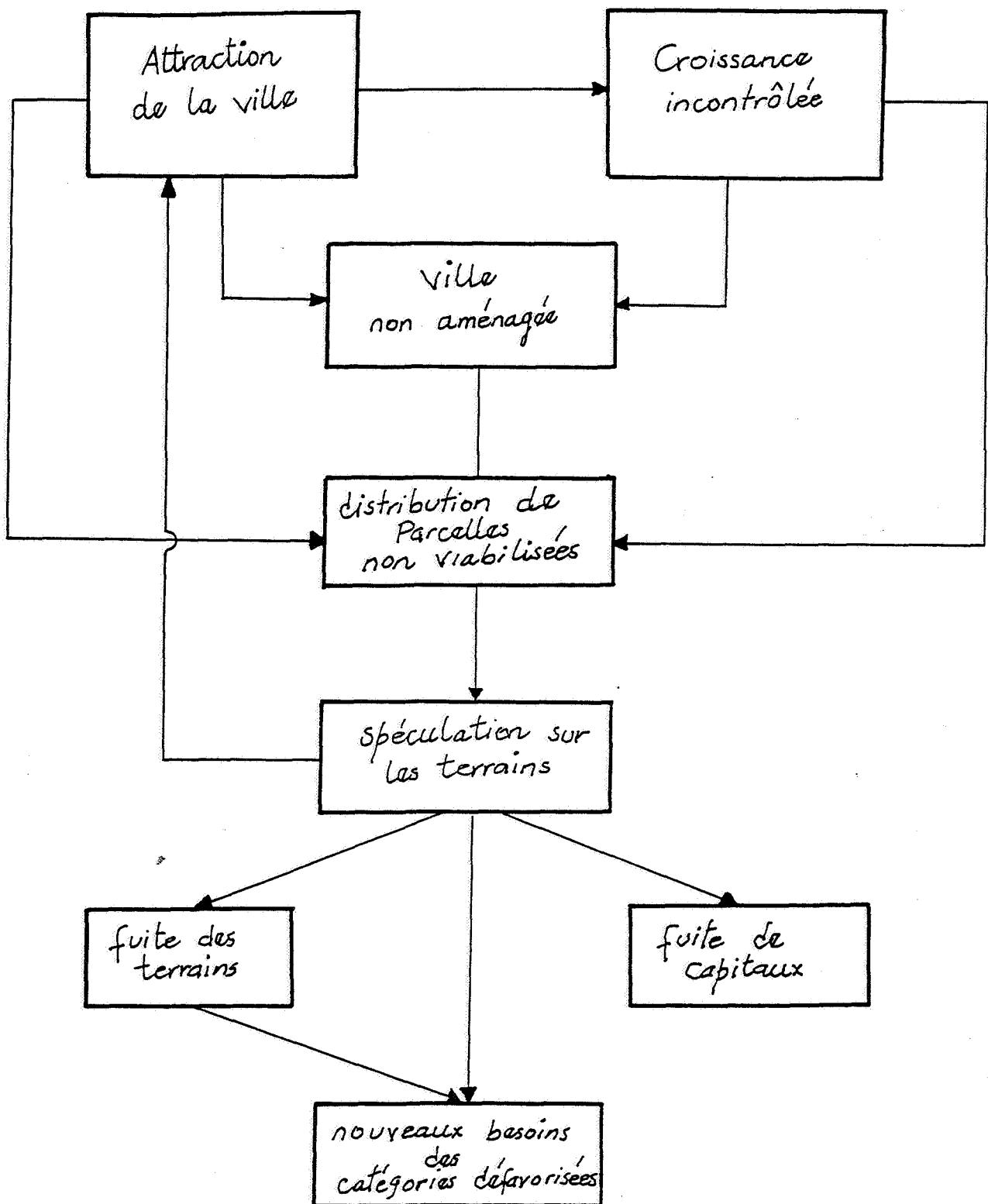
En se rappelant l'évolution démographique de Nouakchott à la fin des années 1960, il devient aisément de comprendre que le projet Lainville-Leconte ne pouvait servir longtemps de seule base de travail et comme seul cadre d'évolution de la ville. C'est pourquoi en 1970, ce plan est repris par le SMUH⁽¹⁾ pour l'adapter et lui adjoindre un règlement d'urbanisme. Mise à part l'abandon de la vieille délimitation médina-zone résidentielle (désormais réunie en une seule), ce plan prévoit pour Nouakchott 100 000 habitants à l'horizon 1980. Ils seront plus de 200 000 à cette date.

Il faut dire que trois ans après l'élaboration du plan directeur de 1970, une poussée brutale de sécheresse, encore plus violente que les précédentes a provoqué un afflux massif de nouveaux sinistrés. Face à une détresse d'une ampleur inconnue jusqu'alors, l'administration implante à la hâte deux lotissements d'un total de 7000 parcelles au nord-est et au sud-ouest de la ville, aux endroits même où s'étaient regroupées les populations. Ces opérations ont été entreprises sans respect des recommandations du plan directeur qui préconisait un développement sud-ouest.

Parallèlement, se développe au Nord-Ouest de la ville le quartier résidentiel de Tevragh-Zeïna (belle à jamais) dont les constructions, d'un standing extrêmement élevé sont destinées aux classes dirigeantes, aux représentants des missions diplomatiques et des divers autres organismes. Quelques années plus tard, soit en 1981, les difficultés d'application de ce plan conduisent à la formulation d'un troisième qui selon les dires d'un responsable du ministère de l'équipement "a été conçu pour prendre en compte une vision globale de l'évolution de la ville de Nouakchott à long terme !"

⁽¹⁾ : SMUH : Sécrétariat aux Missions d'Urbanisme et d'Habitat

Schéma des mécanismes de croissance de Nouakchott



Ce plan préconise le développement de la ville selon l'axe Nord-Ouest et prévoit la réglementation de la croissance des trois pôles: Ksar, Capitale et Wharf pour freiner l'extension spatiale démesurée. Mais une fois de plus, l'attribution abusive par le gouverneur de quelques 5000 parcelles à l'Est de la ville, conforte cet axe d'urbanisation qui sera entériné par le remaniement dudit plan directeur et son adoption en octobre 1987.

De sorte qu'aujourd'hui, toute la politique urbaine des Pouvoirs Publics se résume en une tentative de rattrapage d'une situation urbaine qui lui a toujours échappé.

II.2 - La procédure de lotissements évolutifs ou l'échec de la résorption des kébbé

Face à la diffusion en périphérie d'un habitat précaire qui attire de plus en plus de personnes, le gouvernement met en place à la fin de l'année 1973 une commission nationale chargée de réfléchir et de proposer des solutions à ce problème. Celle-ci, sur la base d'enquêtes visant à cerner les intentions des populations sinistrées, conclut à un retour improbable de leur quasi-totalité. Ce n'est qu'à partir de ce moment que les Pouvoirs Publics arrêtent plusieurs mesures dans le but d'une part de freiner la croissance de cet habitat et d'autre part de mieux organiser les secours destinés à cette catégorie de populations : distribution d'eau et de vivres.

2.1 - 1974 : L'urgence des lots de recasement.

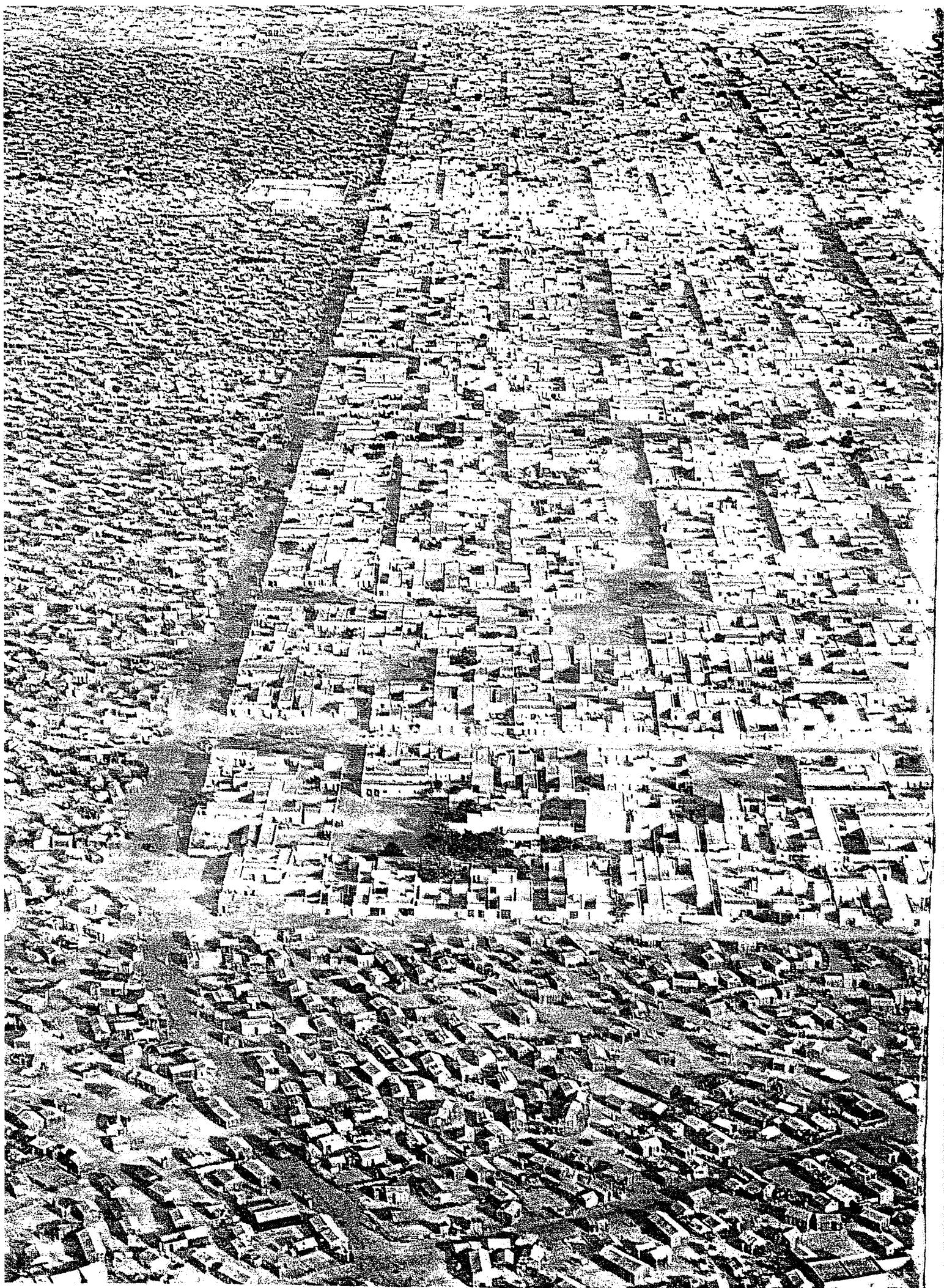
C'est ainsi qu'en 1974, l'autorité publique procède à une réorganisation administrative qui découpe la ville en six arrondissements en évitant de calquer la zonation sur les types d'habitat existants, ce qui aurait conduit à des disparités trop voyantes. Chaque arrondissement eu à sa tête un préfet chargé de préparer les opérations de recensement destinées à mieux identifier les populations concernées par la distribution de lots de terrains. Deux implantations furent retenues :

- * Le nord-est du Ksar dénommé arrondissement n°1 (et qui deviendra plus tard l'arrondissement de Teyarett);
- * Le sud-ouest de la médina, découpé en deux nouveaux arrondissements : le 5ème et le 6ème arrondissements qui deviendront respectivement les arrondissements de Sebkha et d'Elmina.

En tout, 7000 lots furent distribués sur des zones où un minimum d'équipements publics est prévu (préfecture, commissariat de police, dispensaire et école) pour assurer un début de fonctionnement de ces nouveaux quartiers. Malgré l'indigence des populations attributaires, des constructions se réalisent néanmoins assez rapidement pendant que deux nouveaux kébbé voient le jour à la périphérie de ces deux lotissements. C'est qu'entre temps, "*80% des parcelles attribuées avaient changé de mains, les premiers bénéficiaires ayant reconstitué plus loin les bidonvilles*"(1)

Nous reviendrons plus amplement ultérieurement pour examiner les raisons et les modalités de ces transferts qui, jusqu'en 1985 verront progressivement s'ériger plus de 16 000 parcelles sur ces terrains nus.

(1) : D'hont O., op. cit. p. 79



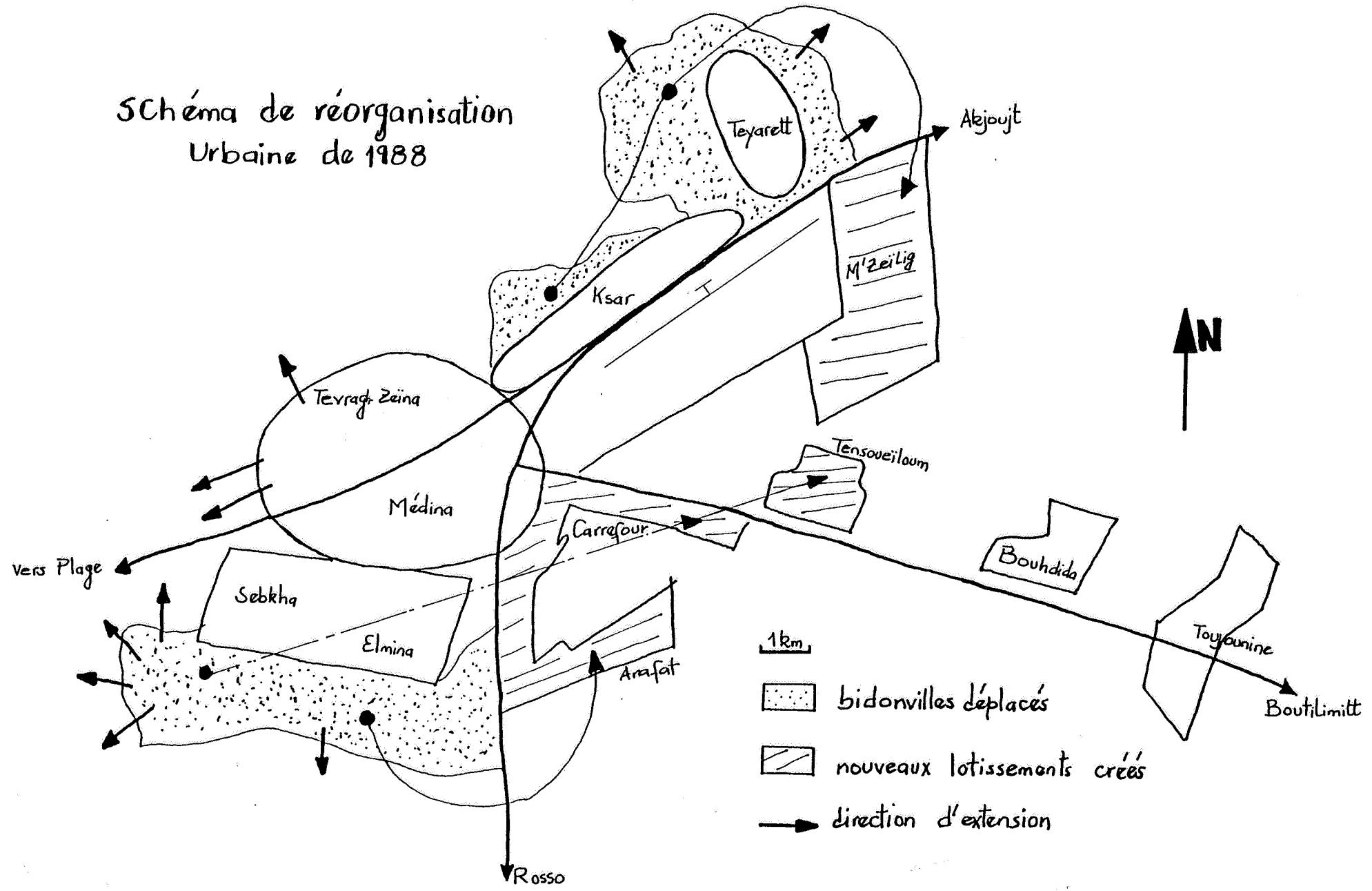
2.2 - Entre 1981 et 1988, la banalisation d'une procédure exceptionnelle

En réalité, ce qui paraissait une procédure exceptionnelle au début des années 1970, allait s'avérer être le seul outil dont les Pouvoirs Publics n'hésiteront pas à recourir. Ce fut d'abord en 1981, lorsque le district décide de régulariser des occupations sauvages à Toujounine (à l'Est de la ville sur la route de Boutilimit) où depuis 1978 se bâtissaient de petites habitations au milieu de parcelles soigneusement délimitées en dépit d'une interdiction officielle.

La même année, l'administration organise le transfert d'une partie des kébbé de Sebkha et d'Elmina sur ce même axe Est, à Tensoueïloum. Ce sont les populations installées dans l'extrême Ouest de ces deux arrondissements qui furent concernées par cette mesure qui visait "officieusement" à libérer des terrains réservés. En réalité, la propagation des bidonvilles du sud-ouest en direction de la voie bitumée reliant la ville à la plage des pêcheurs, devenait "dangereuse" aux yeux des autorités puisque dans le même temps, s'effectuaient dans la même direction les extensions des quartiers résidentiels de l'îlot K et de Las Palmas. Cette juxtaposition de deux espaces aux antipodes l'un de l'autre ne pouvait subsister longtemps et l'idée d'un "déguerpissement" et d'un recasement sur un autre site n'a pas tardé à naître.

Dans le même temps, l'anarchie du développement et des occupations illégales au nord-est inquiètent sérieusement les services de l'habitat à tel point que la décision d'y mettre un terme est officiellement envisagée. L'annonce des réorganisations intervient en septembre 1988 et prévoit un transfert de toutes ces populations à l'Est de la ville. Les kébbé de Sebkha et d'Elmina sont transférés sur la zone de Carrefour (carrefour des routes de Rosso, Boutilimit et d'Akjoujt) et ceux du ksar-Teyarett seront implantés à M'zeïlig au pourtour Nord de l'aéroport sur une zone pourtant classée non-aédificandi (cf. schéma de la réorganisation spatiale de 1988).

Schéma de réorganisation
Urbaine de 1988



2.3 - Des procédures d'exécution chaotiques

A propos des opérations de recasement elles-mêmes, nous pouvons douter de l'efficacité des méthodes employées car, comme nous avons pu le constater, toute la rigueur de préparation et de programmation que requiert une telle entreprise n'est pas observée. En effet, au lieu de préparer les espaces d'accueil, par l'implantation préalable des lots et la mise en place des quelques équipements de base, pour ensuite seulement déplacer les populations, ce sont les déménagements qui ont précédé tous les travaux de préparation: reconnaissance, déblayage ou remblayage, parcellisation etc....

Cette façon de procéder, devenue coutumière, qui consiste à "confectionner" dans les bureaux des plans de lotissement sans se préoccuper auparavant de la configuration du site d'implantation est à l'origine de plusieurs irrégularités souvent difficilement réparables. C'est par exemple la présence inattendue d'une dune de sable non repérée qui obligera à "retoucher" tout ou partie d'un tracé, à moins que l'on ne décide d'ignorer complètement cet obstacle pour en constater les méfaits ultérieurs.

C'est ainsi que nous voyant photographier les environs de son habitation, une vieille dame sortit de sa cabane pour nous entretenir de ses déboires en nous suppliant de l'aider: "*il y a une dune au milieu de mon terrain et, que puis-je faire? je suis toute seule. J'ai installé ma baraque sur la dune et des fois, je ne peux plus sortir les matins*". Autrement dit, du fait de la configuration particulière de son terrain, cette femme n'a eu d'autre choix que de "poser" sa baraque au sommet de la dune. Ce qu'elle ignorait, c'est que sous l'action des vents latéraux, la dune s'affaisse progressivement pour former un creux au sommet. Ainsi donc, la cabane s'enfonce petit à petit au point de voir l'unique porte

sévèrement condamnée par un amas de sable, les soirs de grosses tempêtes.

Par ailleurs, il arrive souvent que des lots fassent l'objet d'une double voire d'une triple attribution. En effet, le service des domaines (agissant pour le compte de son ministère de tutelle, celui de l'économie et des finances), le district de Nouakchott (pour le compte du ministère de l'intérieur), et depuis 1986, la municipalité (qui revendique depuis cette date le monopole des opérations de lotissement) sont tous compétents à délivrer une autorisation d'occuper. Cette superposition de compétence vient alourdir une procédure d'acquisition foncière déjà complexe où l'accès à la propriété intervient en trois étapes : l'autorisation d'occuper; la mise en valeur du terrain et enfin la délivrance du titre foncier.

L'acquisition d'un terrain par un particulier commence par la délivrance d'un permis d'occuper octroyé par le ministère de l'économie et des finances. Celui-ci fixe par lettre, le délai de paiement (environ 3 mois) du prix de la parcelle augmenté des frais de bornage. La possession de ce permis d'occuper signifie que le bénéficiaire s'engage sous peine de déchéance, à clôturer son terrain dans un délai de 2 ans et à le mettre en valeur dans le délai de 5 ans. Cette mise en valeur doit correspondre à un investissement minimum fixé par le cahier des charges. Si pour les zones d'habitat évolutif le montant de cet investissement n'est pas fixé, il s'élève dans les zones résidentielles à 2 millions d'ouguiya.

Dans la pratique, et surtout en zone résidentielle, la mise en valeur intervient rarement dans le délai fixé, parce que l'acquéreur éprouve souvent la nécessité soit de renouveler ses ressources, soit de rassembler les capitaux qu'exigent la mise en valeur de son terrain. Le droit de propriété foncière n'est définitivement assuré que par un titre de propriété dénommé "titre foncier". La mise en valeur (constituée par la construction édifiée sur le terrain) étant constatée par une commission, le titre foncier du terrain peut être délivré au propriétaire qui doit alors

s'acquitter du paiement du droit d'enregistrement et du droit de conservation foncière, respectivement de 10% et de 3,7% de la valeur vénale du terrain, c'est à dire y compris les investissements réalisés sur celui-ci.

Il arrive rarement que l'attributaire d'un permis d'occuper soit déchu de ses droits, tout au plus, il perd le bénéfice du titre foncier qui lui concède la cession définitive du terrain. Mais, les cas de perte de bénéfice du titre foncier résident le plus souvent dans la revente d'un terrain affecté d'un permis d'occupation. Ce permis confère en effet au terrain une valeur ajoutée certaine : l'attestation de son existence légale.

En raison d'une part de l'importance massive des changements de main du permis d'occuper qui prive les derniers acquéreurs de la possibilité de demander le titre foncier du terrain et d'autre part, du prix à payer pour le règlement des droits pour ceux qui restent en mesure de l'obtenir, très peu de propriétaires demandent en fait l'établissement du titre foncier de leur terrain. Cette situation fait perdre à l'État des sommes considérables.

Le morcellement de la compétence d'attribution foncière entre les services du domaine, du district et de la mairie, leur manque de collaboration et de concertation conduit fréquemment à des litiges. Ces situations embarrassantes sont généralement "rattrapées" par des affectations de lots grignotés sur les emplacements publics réservés à de futurs équipements.

Enfin, parce qu'on sait que les largeurs de rues ou de routes se retrouvent toujours amputées, les services de la DBHU (direction des bâtiments, de l'habitat et de l'urbanisme) n'ont trouvé comme seule parade à ces agissements que la solution de prévoir une largeur supplémentaire à celle strictement nécessaire. N'est-ce pas là une façon simpliste de concevoir et de mener une action concrète d'urbanisme opérationnel ?

II.3 - L'échec de la politique de production de logements à bas coûts

Parallèlement aux opérations de lotissement précédemment décrites et entreprises à partir de 1974, les autorités procèdent la même année à la création d'une société d'économie mixte: la SOCOGIM (société de construction et de gestion immobilière) chargée de promouvoir un habitat bon marché et de pallier ainsi les carences de la promotion immobilière privée encore loin de satisfaire les besoins. Celle-ci, dans une perspective de rentabilité, s'adresse à une clientèle solvable en faible proportion et de ce fait n'a jamais connu un réel développement.

En conséquence, cette initiative de promotion publique se propose, en utilisant des techniques simples et bon marché de construire des logements accessibles aux catégories sociales les plus démunies. Mais, cette orientation exige de la part de la puissance publique et des familles, des mises de fonds substantielles ainsi qu'une puissante infrastructure technique, si elle veut répondre à la demande du plus grand nombre.

Car les programmes de logements sociaux ne sont réellement sociaux que s'ils profitent aux plus bas revenus et cela à la condition que ceux-ci arrivent à dégager une épargne suffisante. Alain Durand-Lasserve (1988) faisait justement remarquer l'ambiguïté entretenue dans les discours officiels sur le logement entre programmes publics et programmes sociaux. Il constatait dans nombres de situations que d'une part la population cible des programmes publics de logements appartenait souvent à des groupes de revenus moyens et que d'autre part, les logements produits étaient attribués à des groupes de revenus supérieurs à ceux auxquels ils étaient initialement destinés.

Il est vrai que si des familles vraiment pauvres se font attribuer des logements subventionnés, donc cédés ou loués en dessous des prix du marché, la tendance sera à la revente ou à la sous-location à des familles de la catégorie supérieure amorçant ainsi un processus ségrégatif. Compte tenu de ces considérations, et eu égard à l'ampleur de la demande en logement, cette mission confiée à la SOCOGIM relevait de l'impossible.

3.1 L'importance de la demande de logement

Avant de quantifier les besoins de logements à Nouakchott, il convient au préalable de préciser les critères retenus qui permettent de considérer comme correcte une unité d'habitat. Pour cela, nous nous sommes référés aux critères de la DBHU qui définissent l'adéquation d'un logement par rapport à deux exigences :

- * le logement doit être construit en dur;
- * le logement ne peut être partagé par plusieurs ménages.

Dès lors, on imagine l'ampleur de l'incertitude de toute évaluation des besoins en logements compte tenu des écarts entre le modèle adéquat (théorique) fixé et les modèles d'habitat (ou d'habiter) que l'on rencontre à Nouakchott. Nous empruntons à Olivier D'hont la méthode d'évaluation qui suit dans le but de conserver des éléments de comparaison de la situation qu'il avait observée avec celle que nous effectuons sur une période que ne recouvrait pas son étude.

Entre 1975 et 1977, les estimations du BCR (bureau central de recensement) font ressortir une progression du nombre de logement d'environ 18%, passant de 8500 à près de 10 000 unités d'habitat. Il en découle donc une production annuelle de l'ordre de 500 logements correspondant au début de la mise en valeur des premières parcelles distribuées courant 1974.

Dix années plus tard, soit en 1987, le parc de logement à Nouakchott comprenait selon la même source 36400 unités. On en déduit une production annuelle entre 1977 et 1987 d'environ 2400 logements. Mais, si l'on considère entre ces mêmes dates un taux moyen de croissance démographique de 10%, soit un besoin annuel de quelques 2700 logements, et si l'on fixe à 10% le taux de résorption du déficit accumulé, la production de logements aurait du atteindre au cours de cette période 4400 logements par an⁽¹⁾. Même si par rapport à la période 1975-1977, les années 1980 ont vu s'accentuer l'effort de construction (par le biais notamment de nouvelles attributions de terrains), celui-ci reste insuffisant pour couvrir les besoins de la population.

Néanmoins, entre 1975 et 1987, ce sont quelque 28 000 logements qui ont été construits, permettant ainsi d'accueillir et d'offrir un toit à près de 200 000 personnes, abstraction faite des normes d'habitat fixés par les Pouvoirs Publics. Malgré cette légère amélioration, la question du logement demeure encore aiguë parce que l'action de la SOCOGIM est non seulement restée très limitée mais les programmes qu'elle a mis en route ont exacerbé une spéculation foncière déjà effrénée.

⁽¹⁾ : raisonnement effectué sur la base d'une population de 134 704 habitants en 1977 et avec un nombre de personnes par ménage ramené à cinq du fait de l'inégale distribution des types de logements et du développement spectaculaire des quartiers résidentiels, inaccessibles à la majorité de la population.

3.2 L'échelle des programmes de la SOCOGIM très réduite : une accessibilité très faible des populations visées

Entre 1975 (début du lancement des programmes de construction) et 1987, seuls 1200 logements dits économiques ont été livrés, soit une production annuelle moyenne de 100 logements ! L'impossibilité pour la SOCOGIM de trouver des financements importants à long terme explique en grande partie son échec dans cette production immobilière. Aussi a-t-on vu en 1979, un programme de 100 logements arrêté après l'ouverture du chantier en 1976. Les travaux ne reprendront qu'en 1982 pour s'achever au cours de l'année 1983 ! Autant dire que les objectifs qui visaient une cadence de production d'environ 3000 logements par an relevaient de l'utopie compte tenu des structures de financement qui reposaient essentiellement sur des dons d'États amis : Arabie Saoudite, Koweït...

Une fraction importante des logements livrés (environ 70%) est mise en accession à la propriété ou en location-vente, tandis que le reste est attribué en location simple pour des loyers mensuels allant de 4500 UM pour un F1 à 9500 UM pour un F4.

Mais, les normes de constructions adoptées ajoutées au souci de rentabilité de l'organisme gestionnaire conduisent au recrutement d'une clientèle au minimum solvable : celle des fonctionnaires et des salariés du secteur moderne, évitant par delà même le segment de populations visé au départ. Très vite, les nouveaux propriétaires entreprennent des modifications tendant à la densification du logement acquis si ce n'est sa démolition totale puis la reconstruction d'une nouvelle habitation. Il faut dire que les programmes de construction de la SOCOGIM ont toujours bénéficié d'une bonne localisation qui, renforcée

par un niveau satisfaisant de viabilisation les rendent particulièrement recherchés par la catégorie sociale à revenus intermédiaires.

Les programmes suivants connaîtront tous le même sort et, le phénomène illustré précédemment témoignant par ailleurs de solides disponibilités financières, nous amène à nous interroger sur la nature réelle du problème posé. Car, bien qu'il se pose un épineux problème de logement à Nouakchott, le véritable enjeu ne réside-t-il pas dans la course à l'acquisition d'un terrain plutôt qu'à celui de se voir attribuer un logement ? Cette hypothèse se confirme encore davantage si l'on en juge par le développement intense que connaît le marché spéculatif foncier.

3.3 Une spéculation foncière effrénée

Dès 1972, la multiplication des demandes de terrains a conduit les services des domaines à stopper les attributions sur des zones où aucun équipement n'est prévu. A cette date, ce sont près de 15 000 demandes qui étaient en attente (J.R. Pitte, 1977) et émanant pour la plupart des catégories fortunées (commerçants et hauts fonctionnaires), seules en mesure de supporter le prix d'une mise en valeur. Jean Robert Pitte notait déjà à cette époque, l'existence d'un marché clandestin de revente des terrains où les prix atteignaient 10 voire 15 fois le prix officiel.

Avec l'accroissement continu de la population, les demandes se sont intensifiées, atteignant au cours de l'année 1987 jusqu'à 108 000 dossiers. Ces demandes proviennent désormais majoritairement d'une couche moyenne de plus en plus représentée et désireuse d'accéder à une forme réelle de citadinité : l'appropriation d'un terrain qu'elle associe à une intégration urbaine réussie. Cette aspiration étant restée longtemps

ignorée par les Pouvoirs Publics, c'est tout naturellement que cette catégorie de la population a recours au marché illégal pour satisfaire ses besoins.

Alimentée dans le passé par la rareté des distributions, la spéculation foncière revêt aujourd'hui un caractère chronique que seule la possibilité de réaliser des profits substantiels permet d'entretenir. Olivier D'hont remarquait aussi qu'en 1977, deux ans après la distribution de terrains, 80% avaient changé de mains, permettant aux attributaires d'origine de réaliser de gros bénéfices. Le même phénomène se répétera en 1981 et en 1988 lors des nouvelles distributions de parcelles.

Cédés par l'État à 75 UM le mètre carré, les terrains situés dans les zones d'habitat évolutif s'échangeaient la même année entre 150 000 et 180 000 UM, soit entre 1250 et 1500 UM le mètre carré. De la même façon, les terrains localisés en zone résidentielle, cédés par l'État à 400 UM le mètre carré étaient presque aussitôt revendus à plus de 2000 UM le mètre carré. Bien qu'alertés depuis longtemps sur cette frénésie spéculative, les réactions de l'administration sont restées très timides et limitées à des mesures de régularisation par un système de taxation des parcelles illégalement acquises.

A défaut de disposer d'outils efficaces de contrôle et de régulation, on a comme l'impression que la multiplication des opérations d'attribution de parcelles visait la saturation du marché de l'offre qui ferait retomber la fièvre spéculative. Or à ce moment là, ce sont d'autres facteurs (et non plus la rareté) qui entretiendront le marché et qui sont principalement liés à la proximité du centre, au niveau d'équipement ou encore au type de clientèle, comme on vient de le constater à propos des logements construits par la SOCOGIM.

D'un autre côté, le ralentissement de la demande en villas de luxe a orienté le marché de la construction vers les zones populaires où des maisons de 8 à 10 chambres s'organisant autour d'une cour et d'un

point d'eau sont entreprises. La location étant quasiment assurée, le propriétaire échappe au paiement des taxes élevées qu'il aurait eu à payer sur la location d'une villa située en secteur résidentiel.

A côté de cette pratique répandue, nombreux sont les détenteurs de capitaux qui, convaincus de la perspective continue de la demande, pratiquent la rétention pour entretenir ce marché où les mises en vente s'effectuent au hasard des décisions individuelles, dans un climat hautement spéculatif.

Malheureusement, le flou juridique dans lequel se déroulent ces transactions ne nous permet pas de disposer de toute l'information quantitative et qualitative qui nous aurait permis de mieux appréhender ce qu'il convient d'appeler un véritable détournement de l'initiative publique au profit de stratégies d'accumulation individuelles qui s'affirment avec de plus en plus de virulence.

III - L'AFFIRMATION VIRULENTE DES INITIATIVES INDIVIDUELLES

Lorsqu'en 1988, la décision de "déguerpir" les bidonvilles est arrêtée, il fut mis sur pied une commission interministérielle chargée d'étudier les modalités des transferts. Celle-ci, sur la base d'estimations arrêta le nombre de 77 000 parcelles nécessaires d'une part au "relogement" d'environ 43 000 ménages et d'autre part constituant une réserve permettant de faire face à de nouvelles arrivées.

Par la suite, il a été procédé au recensement proprement dit pour mieux préciser dans leur nombre les familles concernées. Les résultats furent ahurissants car, ce sont près de 140 000 "ménages" qui se sont portés demandeurs au lieu des 50 000 attendus ! Comment justifier un tel écart, si ce n'est par le biais des stratégies individuelles déployées en la circonstance.

Il faut dire que la générosité dont font preuve les autorités a stimulé l'ensemble des couches de la population qui saisit l'opportunité de bénéficier d'un titre de propriété. Dès lors, il n'est pas étonnant de constater la façon dont les Nouakchottois ont fait connaître leurs intentions, lesquelles ont pris la forme d'une véritable conquête foncière.

III.1 - Une véritable conquête foncière

En réalité, dès l'annonce du futur recensement, on a assisté à l'éclatement des familles et à la multiplication des baraques. Tel ménage

se scinde en deux voire en trois endroits différents ou encore installe à la hâte d'autres abris pour permettre à plusieurs membres de la famille de se faire enregistrer séparément sur les listes des ayant-droits.

Il en sera de même pour tous ceux qui ont momentanément bénéficié d'un élan de solidarité sous la forme d'un hébergement gratuit ou encore ceux-là, nantis, mais simplement désireux d'acquérir au moindre coût une *n^{ième}* parcelle qui viendrait enrichir leur patrimoine immobilier. Pour tous, la complicité des agents recenseurs sera d'une grande utilité, puisque ceux-ci n'hésitaient pas en échange de quelques billets de banque d'affecter un numéro de recasement.

Si bien que durant le mois de septembre 1988, commença à Nouakchott "*un remue-ménage sans précédent qui prit la forme d'une énorme représentation théâtrale à travers toute la ville*"⁽¹⁾. Le projet de réorganisation spatiale des Pouvoirs Publics comportait dans l'un de ses volets, un plan visant à légaliser toutes les occupations illégales constatées sur les sites de déménagement retenus. On imagine alors les conséquences d'une telle décision. La réponse n'a du reste pas tardé à suivre.

Les Nouakchottois se sont précipités hors de leurs cours et de leurs villas, pour prendre place, déguisés en "Kébbéquois" sur les espaces convoités. "*Un immense vrai faux Kébbé s'est ainsi constitué en quelques nuits, et la bonne société de la capitale a ainsi joué à la dînette un an durant sous des tentes improvisées, mais sur de vrais tapis*"⁽²⁾

Sur des centaines et des centaines de mètres, le long des axes bitumés Nouakchott-Rosso et Nouakchott-Boutilimit, et à perte de vue sur les dunes, ont poussé comme des champignons, des maisonnettes grandes comme des boîtes d'allumettes, des baraques lilliputiennes, des tentes informes disposées à la diable en un tableau indescriptible.

⁽¹⁾ : Haeringer P. in compte-rendu de la journée d'étude du groupe Mégapole, 17 juin 1989.

⁽²⁾ : Haeringer P. op. cit.

Tout ce qui roule est mis à contribution pour transporter la logistique d'une véritable conquête foncière : baraques toutes prêtes, planches en morceaux, containers industriels etc... Cette folie foncière est même allée jusqu'à affecter les lois du marché des matériaux de construction tels que le bois et le zinc. Puisqu'il s'agissait en effet de prouver une présence ancienne sur les lieux, les "gazreurs"⁽¹⁾ cherchaient essentiellement à acquérir des matériaux usés pour monter leurs menus abris. La demande jouant pour l'usure, les prix de ces matériaux ont grimpé au point de dépasser leur valeur à l'état neuf.

Des familles entières s'organisent pour, à tour de rôle "monter la garde" et signifier par une présence l'occupation effective du lopin. Certains iront même jusqu'à déballer tous les ustensiles de cuisine alors que les repas, eux, sont procurés autrement ! Qu'importe, seule compte la satisfaction de devenir enfin propriétaire, quitte pour certains à revendre tout de suite ce bien si chèrement acquis et pour d'autres, à rester plusieurs années sans pouvoir bâtir.

⁽¹⁾ : terme populaire issu de "gazra" qui signifie "usurper" et est utilisé par les Nouakchottois pour désigner ceux qui s'adonnent aux pratiques illégales d'occupation du domaine public.



photo n° 3

cliché I.D Août 1992

A l'Est de la ville à Arasat, des abris misérables, dispersés à perte de vue sont aménagés pour signifier l'occupation du lopin, en attendant une nouvelle distribution de parcelles qui fera peut-être de leurs détenteurs des propriétaires légaux.



photo n° 4

cliché I.D Août 1992

A Carrefour, une des zones d'accueil des kébbé "déguerpis", sur des dunes en mouvement, l'habitat se reconstitue progressivement en offrant parfois des scènes de contraste violent.

III.2 - La hantise de devenir propriétaire

Indépendamment du constat que toute opération de lotissement entraîne son cortège de spéculation et de détournement, force est de reconnaître qu'elle n'en remplit pas moins son objet initial, celui de permettre à certains individus de construire leurs maisons. La précarité de certaines situations d'habitat est non pas liée au manque de ressources mais incontestablement à la précarité du statut d'occupation.

"Je suis venu en 1974 d'Aleg (Brakna), je n'ai pas eu de terrain lors des distributions la même année, j'ai donc continué à habiter le kébbé de Sebkha. En 1975, j'ai trouvé un travail fixe comme jardinier et j'ai loué une chambre à Sebkha. Deux ans après (1977), j'ai amené ma femme et mes deux enfants. Pour habiter, j'ai loué deux chambres à Elmina puisque là-bas c'est trop petit pour 4 personnes. Toujours les bruits des distributions ont couru mais il n'y a rien eu. Seulement en 1988, j'ai eu un terrain à carrefour et ma femme aussi. Mais habiter carrefour est très difficile si on travaille aux jardins, c'est pourquoi j'ai vendu les deux terrains là-bas. J'ai acheté un petit terrain ici à Elmina et Dieu merci ça fait deux ans j'ai commencé à construire mais je n'ai pas encore fini...". (B. 46 ans)

Tel est le témoignage de Brahim, ex-habitant du kébbé de Sebkha, aujourd'hui installé dans sa maison à Elmina. Il a attendu 14 ans pour disposer d'un terrain et commencer à bâtir sa maison. Ce témoignage caractéristique de nombre de trajectoires résidentielles traduit les difficultés d'insertion et d'adaptation des populations qui arrivent à Nouakchott. Mais d'une autre façon, il révèle l'attachement de ces néo-citadins à disposer de leur propre "chez-soi".

Tout se passe en effet comme si aujourd'hui, les populations nouvellement venues à Nouakchott prenaient conscience de la réelle fragilité de leur situation. C'est pourquoi, on a comme le sentiment que la recherche effrénée d'une parcelle ne vise qu'un seul objectif, celui d'obtenir le droit de résidence. De la même façon, l'importance de la valeur sociale du logement peut justifier cette course à l'acquisition d'un terrain compte tenu de la perception négative qui en est faite lorsqu'on n'est pas propriétaire mais locataire. Car, dans les villages et encore moins dans les campements, il n'existe pas de marché locatif parce que la demande est nulle. La tradition de la concession familiale aidant, chacun trouve la possibilité d'édifier sa propre maison.

Ailleurs dans les villes secondaires (à l'exception de Nouadhibou) ce marché locatif demeure, hormis celui entretenu par l'État pour loger ses fonctionnaires, très faible. C'est pourquoi en arrivant à Nouakchott, les migrants découvrent une autre réalité d'existence en totale rupture avec la tradition séculaire du pays. La valeur marchande associée au sol urbain et qui s'oppose radicalement aux représentations (économiques, religieuses et mentales) encore fortes des espaces restés traditionnels, les conduit à adopter une attitude inédite face au foncier.

III.3 - Un rapport inédit au foncier

"A dire qu'on m'a proposé cet emplacement il y a vingt cinq ans! mais je n'en ai pas voulu parce que ici avant, c'était la brousse...". (S.K; 68 ans). En désignant l'emplacement de l'ex-SMB (Société Mauritanienne de Banque, en face de l'actuel rectorat de l'université de Nouakchott), ce notable, originaire du Sud du pays exprime tout le remords qu'il ressent en évoquant cet état d'esprit des temps révolus.

Comme pour tempérer son regret, il poursuit : " *je ne pouvais accepter car vraiment à l'époque, c'était un endroit sans valeur; mais aujourd'hui...*".

Mais aujourd'hui, cette brousse de naguère est devenue le centre-ville d'une capitale qui n'en finit pas de grandir. Et les espaces jadis délaissés pour leur faible valeur foncière sont désormais parmi les plus convoités, au cœur même de l'agglomération. Ce témoignage marque la rupture de ce qu'on peut qualifier d'une sorte d'indifférence que manifestaient les premières générations établies à Nouakchott vis à vis de la propriété foncière ou plus exactement de l'accumulation de biens immobiliers.

" Jusqu'à une date récente, les gens se sont contentés d'un ou de deux terrains; l'un était construit pour eux-mêmes et l'autre était construit et mis en location pour mettre un peu d'argent de côté. Ce qu'ont voit aujourd'hui, je veux parler de la course autour des terrains, c'est récent. Les temps ont changé...". (M.D; 60 ans). De nombreux autres témoignages recueillis soulignent ce nouvel état d'esprit des populations qui marque le profond bouleversement intervenu dans leurs rapports au sol.

La "terre" autrefois bien collectif, revenant à une communauté tribale (pour ce qui est des Maures) ou à un lignage (pour les négro-sédentaires de la vallée), est désormais uniquement perçue (en ville) comme un bien dont on cherche à tirer profit⁽¹⁾. Cette attitude nouvelle est d'autant plus spectaculaire que le paradoxe des sociétés nomades résidait dans le fait qu'elles fondaient leur pérennité non pas sur l'enracinement dans un lieu mais tout au contraire sur la mobilité géographique"

⁽¹⁾ : cela est encore plus vrai dans les zones urbaines ou à vocation agricole comme sur toute la rive mauritanienne du Sénégal.

Ces populations dominaient et contrôlaient de vastes espaces qu'ils parcouraient périodiquement sans jamais véritablement se fixer. Il est vrai qu'avec la crise que connaît cette société, l'alourdissement des déplacements a créé des rapports particuliers des hommes aux lieux. Avec les multiples transformations est apparue une nouvelle "sahélité" synonyme à peu de choses près de sédentarité. Les références ancestrales vis à vis de l'appropriation foncière se sont émoussées pour renaître sous forme de comportements inédits lorsque les migrations aboutissent dans un centre urbain⁽¹⁾. C'est à l'expression de cette contradiction qu'est soumis l'espace urbain de Nouakchott.

Sur les terres de la vallée, la mise en valeur "*incombe au doyen du lignage qui répartit les terres entre les adultes mâles de la descendance*"⁽²⁾. Une partie des terres non exploitées peut faire l'objet d'une location à une personne étrangère contre paiement d'une redevance. Mais, sous aucun prétexte, la communauté ne se désaisit de son droit de propriété sur un domaine qui reste indivis.

Pour toutes ces raisons, l'État Mauritanien restait handicapé par ce système de tenure foncière traditionnelle, réduit qu'il était à agir uniquement dans le domaine limité des terres vacantes et sans maîtres. Aussi, pendant longtemps, s'est-il appuyé sur la combinaison du système ancien et de quelques éléments nouveaux contenus dans la loi du 02 Août 1960, promulguée quelques mois avant l'indépendance. Le cadre étroit des dispositions de cette loi révéla les difficultés de son action, lorsqu'il s'engagea notamment dans les importants aménagements hydro-agricoles de la vallée du fleuve Sénégal.

C'est pourquoi, par l'ordonnance 83127 du 05 juin 1983 portant réorganisation foncière et domaniale, l'État intervient dit-il "*pour instituer un cadre juridique propice à son intervention*". Il entendait "*mettre à profit l'ensemble des superficies laissées sciemment en jachère*

⁽¹⁾ : Cf. à ce propos l'étude sur Kaédi de tidiane Koïta.

⁽²⁾ : Crousse B. in poitique africaine, n° 21 pp : 63-76.

par des collectivités oisives se prévalant d'un droit naturel contraire aux exigences d'un État moderne et centralisateur..."(¹).

En fait, cette loi aboutissait à l'abolition de la légitimité coutumière orale et communautaire du sol, inscrit dans des droits collectifs, à laquelle est substituée la légitimité individuelle par référence au droit islamique, " la chariaa", et renforçait le pouvoir de l'État. La notion de " terres vacantes et sans maîtres" qui constituait le domaine public (souvent contesté par les chefferies désirant faire valoir leurs droits de souveraineté traditionnelle) est remplacée par celle, issue de la "chariaa", de "terres mortes" ne portant aucune trace évidente de mise en valeur.

Ainsi, disparaissaient toutes les formes d'affermage couramment pratiquées pour laisser s'instaurer des rapports contractuels monétarisés, à l'avantage de la bourgeoisie commerçante que la perspective de profits importants sur les terres irriguées du Sud ne manquera pas d'attirer. Aussi, cette nouvelle loi engendre-t-elle déjà de multiples conflits au travers desquels s'expriment nombre d'antagonismes longtemps latents qui opposent d'une part l'État aux communautés agraires et d'autre part, celles-ci à toute autre communauté qu'elles soupçonnent de vouloir mettre en péril ses intérêts fonciers.

(¹) : circulaire du ministère de l'intérieur, destiné aux gouverneurs de régions, aux préfets et aux chefs d'arrondissements; ministère de l'intérieur, Nouakchott, avril 1984.