

Recherche Originale

Migration internationale et mutations urbaines à Louga (Sénégal)

Babacar MBAYE^{1,c}¹Université Gaston Berger de Saint Louis, Saint Luis, Sénégal

Résumé

Depuis plus de deux décennies, la ville de Louga connaît des mutations spectaculaires qui s'expliquent par un ensemble de facteurs d'ordre démographique, économique, migratoire, etc. Les transformations urbaines découlant de dynamiques multiples se traduisent par une densification et par un étalement périphérique rapide. Elles sont en relation avec les dynamiques migratoires récentes qui ont profondément modifié l'espace urbain sous l'effet des investissements immobiliers des migrants internationaux, engendrant ainsi une recomposition territoriale. Cette contribution a pour objectif d'analyser les mutations urbaines observées dans la ville de Louga, en rapport avec la migration internationale. Elle permet d'étudier les dynamiques spatiales qui s'y déroulent en relation avec la production foncière et immobilière des migrants. La méthodologie adoptée s'appuie sur la revue documentaire, des enquêtes, des entretiens et de l'observation directe sur le terrain. Les résultats montrent que Louga est une zone de longue tradition migratoire qui s'inscrit dans une logique socio culturelle. Il ressort des résultats des transformations urbaines remarquables sous l'effet de la production foncière et immobilière des migrants, qui se manifestent par la modernisation de l'habitat et l'évolution des prix fonciers, inégalement répartis à l'échelle des quartiers de la ville.

CONTACTS

Auteur de Correspondance :
Babacar MBAYE
mbayebabacar1990@hotmail.fr

HISTORIQUE

Reçu : 08 / 01 / 2025
Accepté : 13 / 02 / 2025
Publié : 18 / 04 / 2025

Mots clés :

- Mutations urbaines
- Investissements fonciers et immobiliers
- Louga
- Sénégal

Abstract

For more than two decades, the city of Louga has experienced spectacular changes which can be explained by a set of demographic, economic, migratory factors, etc. Urban transformations resulting from multiple dynamics result in densification and rapid peripheral sprawl. They are linked to recent migratory dynamics which have had a profound impact on urban space under the effect of real estate investments by international migrants, thus generating a territorial re-composition. This contribution aims to analyze the urban changes observed in the city of Louga, in relation to international migration. It makes possible to study the spatial dynamics that take place there in relation to the land and real estate production of migrants. The methodology adopted is based on documentary review, surveys, interviews and direct observation in the field. The results show that Louga is an area with a long migratory tradition which is part of a socio-cultural logic. The results of remarkable urban transformations under the effect of the land and real estate production of migrants emerge, which are manifested by the modernization of housing and the evolution of land prices, unevenly distributed across the city's neighborhoods.

1. Introduction

La migration internationale est un fait social au centre des débats scientifique, politique, économique, etc. Depuis plus de deux décennies, les migrations de façon générale, et en particulier les migrations internationales constituent un sujet d'actualité, présentant d'énormes enjeux, et qui cristallisent l'attention des décideurs politiques et de la communauté scientifique. Et selon l'Organisation Internationale de la Migration, le nombre de migrants internationaux était de 272 millions dans le monde en 2019.

L'Afrique fait partie des continents les plus concernés par la migration, et qui continue à prendre de l'ampleur du fait des crises multiples qui affectent le continent. Le Sénégal, à l'instar des autres pays africains, est au cœur des dynamiques migratoires observées depuis ces dernières années. Le Sénégal peut être considéré comme un cas d'école en Afrique pour appréhender les tendances migratoires actuelles, avec 166 561 migrants internationaux enregistrés durant les cinq dernières années (ANSD, 2023). Le phénomène migratoire touche toutes les localités du pays, mais les principales régions dominantes sont celles de Matam, Saint Louis, Diourbel, Thiès, Dakar et Louga. Cette dernière est représentative dans les processus migratoires, avec un nombre de migrants internationaux estimé à 11 745 au cours des cinq dernières années, soit 7,1% (ANSD, 2023). La migration internationale est un fait social total à Louga, et qui concerne toutes les localités de la zone, mais avec une prépondérance notoire dans la ville, où 56% des ménages comptent au moins un émigré (MBAYE, 2019). Cependant, depuis les années 1990, cette ville située à peu près à 200 km au Nord-ouest de Dakar, la Capitale du Sénégal, connaît des mutations urbaines remarquables qui s'expliquent par un faisceau de facteurs multiples d'ordre démographique, économique, politique, migratoire, etc. D'où la nécessité de réfléchir sur les interactions entre les dynamiques migratoires et mutations urbaines afin de parvenir à une meilleure compréhension des dynamiques urbaines liées à la migration internationale dans la ville de Louga. Ce qui nous amène à poser les questions suivantes : Quels sont les facteurs de la migration internationale à Louga ? Quelles sont les dynamiques urbaines engendrées par la migration internationale ? Et comment se manifestent ces mutations urbaines ? C'est à ces questions fondamentales que cet article tente d'apporter quelques éléments de réponses à travers l'hypothèse principale selon laquelle la migration internationale comme un fait social total est à l'origine des transformations et mutations urbaines notées à Louga durant les dernières décennies. La figure ci-dessous nous présente la localisation de notre zone d'étude.

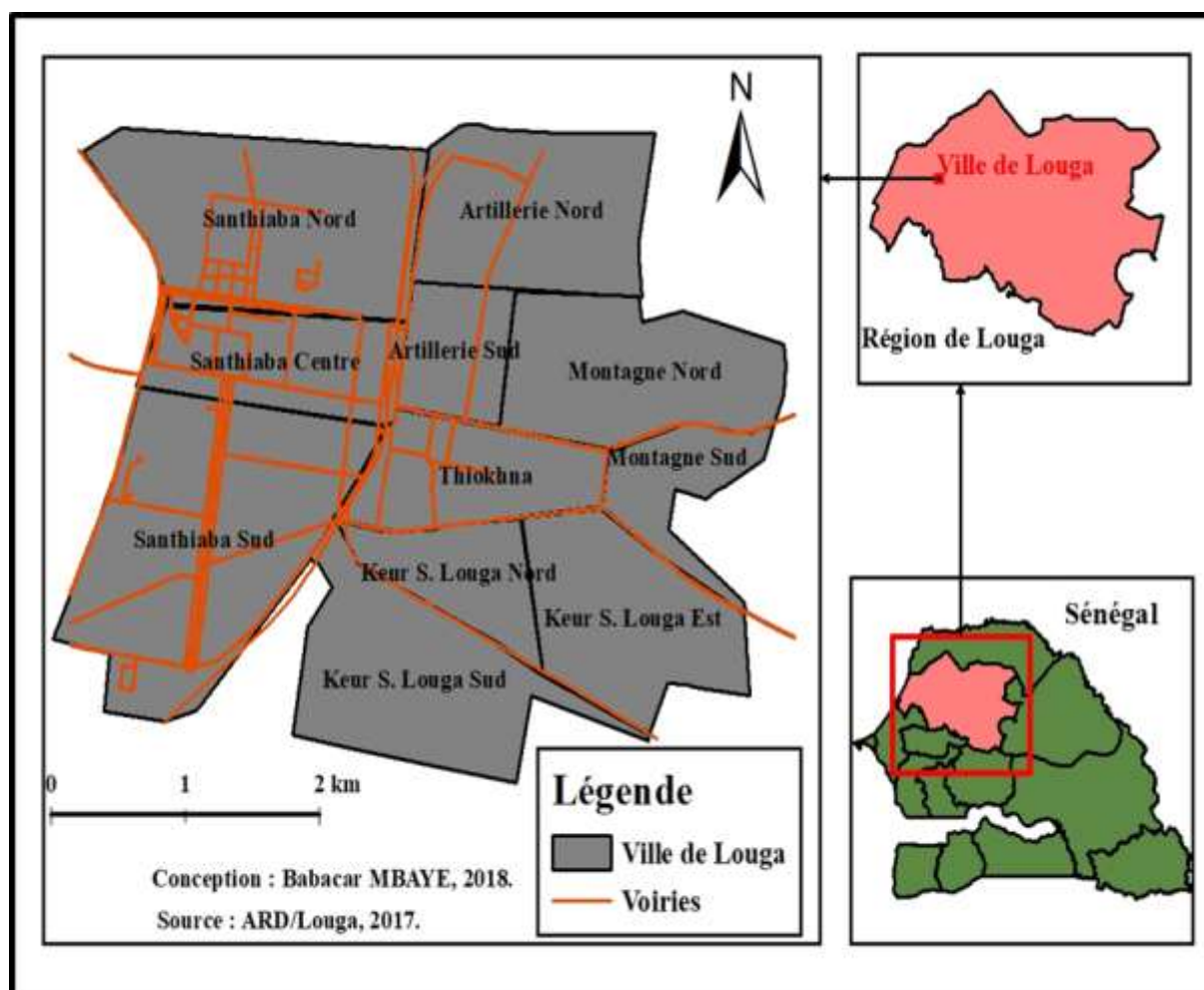


Figure 1 : Localisation de la ville de Louga (Source : ARD/Louga, 2017 ; Elaboré par l'auteur).

2. Revue de la littérature

La revue de la littérature s'est intéressée aux liens entre les mutations urbaines et la migration internationale. Ces thématiques occupent une place de choix dans la recherche scientifique.

L'impact de la migration internationale dans la société sénégalaise, notamment les investissements fonciers et immobiliers des émigrés dans les villes occupent une importante place dans la littérature. Jean-Luc Piermay et Cheikh Sarr (2007) ont étudié les mutations urbaines et se sont surtout appesantis sur les changements contemporains intervenus dans les villes sénégalaises. Construction de nombreux immeubles à plusieurs niveaux dans la plupart des quartiers de la capitale, souci renouvelé d'esthétique, désir de paraître, étalement urbain, émergence de nouveaux acteurs... A la fin des années 1980, l'Etat s'est retiré dans la production de l'espace urbain et cédant la place aux hommes d'affaires et les émigrés, en particulier, constituent la cheville ouvrière dans le processus de la construction urbaine. Serigne Mansour Tall (2009) a analysé l'évolution urbaine dans la capitale du Sénégal et les investissements immobiliers des émigrés dans cette ville en se focalisant sur sa périphérie qui constituent ces dernières années le lieu de prédilection de nombreux émigrés du fait de la saturation des quartiers centraux. Il montre également comment les émigrés ont contribué de manière spectaculaire à la production de l'espace urbain et à la transformation de l'habitat à Dakar. Il établit

un lien étroit entre la migration internationale et le processus d'urbanisation. Beauche-min et al., (2013) tentent d'établir les liens entre migrations et développement en Afrique sub-saharienne. L'ouvrage y apporte une contribution majeure par la qualité et la diversité de ses approches. Cependant, dans cet ouvrage, les auteurs abordent les questions liées à la production foncière et immobilière des migrants internationaux au Sénégal. Selon les auteurs, l'État est devenu moins interventionniste et les migrants internationaux participaient plus que les autres acteurs à la production immobilière. Lessault, et al. (2011) ont analysé l'impact de la migration internationale sur les conditions d'habitat des ménages à Dakar. Cet article cherchait essentiellement à mesurer l'impact des transferts financiers des émigrés dans l'amélioration de la qualité de l'habitat des ménages à Dakar, en dépit de la crise économique et du désengagement de l'État. Ils aboutissent à des résultats nuancés en soutenant que les émigrés participent plus aux dépenses courantes de leurs ménages d'origine qu'à l'accès à la propriété ou l'amélioration des logements à Dakar. C'est dans cette optique que Bertrand (2009) fait une invite aux chercheurs de relativiser le rôle des migrants internationaux dans les investissements urbains. Cheikh Samba Wade et Aboubacry Wade (2018) se sont intéressés aux migrants ressortissants de la vallée du fleuve Sénégal (principalement les régions de Saint-Louis et de Matam), qui se font remarquer par d'importants investissements dans le développement social. Selon eux, les mobilités géographiques attestent désormais d'un impératif de promotion sociale individualisée ou collective (familiale) des acteurs qui passe par l'investissement local du migrant circulant dans l'immobilier et la distribution de biens de consommation et d'équipement. Mbaye et Wade (2021) ont montré que les logiques de recomposition territoriale en cours dans la ville de Louga au Nord-Ouest du Sénégal sont portées par un regain d'investissement durable sensible à l'affection territoriale. Ils nous invitent à reconsidérer les notions de centre et de périphérie dans la ville, déconstruite par de nouvelles logiques d'investissement immobilier des migrants internationaux. L'impact de la migration dans la ville de Louga rejoint les analyses de Mandhouj (2008) dans la ville de Sayada en Tunisie, où l'auteur analyse les transformations socio spatiales que connaît la ville de Sayada qui sont en rapport direct avec l'émigration internationale, et celles de Nkenne (2020) dans la ville de Yaoundé au Cameroun, où l'auteur a montré comment les migrants participent à la construction urbaine à travers la production foncière et immobilière. Ainsi, cette contribution présente un intérêt majeur à la compréhension des dynamiques urbaines liées à la migration internationale dans les villes secondaires africaines, à travers l'exemple de Louga ; ce qui lui confère toute son originalité par rapport aux études précédentes qui portaient essentiellement sur les grandes villes africaines comme Dakar, Ouagadougou, Abidjan, Yaoundé, etc.

3. Méthodes

L'approche méthodologique adoptée s'articule autour de la revue documentaire, des enquêtes, des entretiens et de l'observation directe, afin de mieux analyser le rôle des migrants dans les processus de mutations urbaines à Louga.

3.1. Les enquêtes

Pour bien décrire les mutations urbaines en relation avec la migration internationale, le recours aux enquêtes s'avère indispensable en vue d'interroger les populations locales. Le questionnaire ménage a été utilisé comme outil pour collecter des données auprès de la population. Ce questionnaire ménage a permis de collecter des données socio démographiques, la situation migratoire des ménages (les transferts et les investissements fonciers et immobiliers...), la situation foncière et immobilière du ménage, etc. L'enquête a couvert tous les quartiers de

la ville. La technique d'échantillonnage stratifiée a été choisie pour déterminer l'échantillon. Il consiste à diviser la zone d'étude en strates. Au total, 352 ménages ont été enquêtés, soit 3% de l'effectif total des ménages et répartis de façon raisonnée dans les différents quartiers de la ville, divisés en deux strates selon leur ancienneté et situation géographique que l'on a appelé les quartiers centraux et ceux périphériques. Pour les quartiers centraux (Thiokhna, Santhiaba Nord, Montagne Sud, Keur Serigne Louga Nord et Artillerie Sud), 109 ménages ont été enquêtés et répartis de façon convenable selon la taille démographique du quartier, et pour les quartiers périphériques (Santhiaba Sud et Centre, Montagne Nord, Artillerie Nord, Keur Serigne Louga Sud et Est), 243 ménages ont été enquêtés.

3.2. Les entretiens

Nous avons mené un certain nombre d'entretiens auprès des personnes ressources et les acteurs locaux pour mieux cerner la relation entre migration internationale et mutations urbaines. Des entretiens ont été effectués au niveau des services techniques déconcentrés de l'Etat (Urbanisme, Cadastre et Impôts et Domaines) et au niveau de la Municipalité de Louga (avec le chargé des affaires domaniales, le chargé des projets et le Secrétaire Général de la Mairie), portant sur les investissements fonciers et immobiliers des migrants, la migration internationale, le foncier, les mutations urbaines, etc. Ils nous ont permis d'appréhender les réalités complexes liées au processus des mutations urbaines, en lien avec la migration internationale. Pour avoir des informations complémentaires et précises sur la migration internationale, une série d'entretiens a été faite avec des migrants, au nombre de 25, centrés sur leur projet migratoire, les transferts d'argent, l'investissement foncier et immobilier, etc.

3.3. L'observation

Elle est un outil très privilégié par les géographes dans leur démarche scientifique pour accéder à certaines informations, dont ni les enquêtes ni les entretiens ne peuvent nous les fournir. Dans ce cas, le recours à l'observation semble pertinent pour recueillir certaines informations. L'observation s'est déroulée sur plusieurs sites de la ville, mais surtout dans les quartiers périphériques où les constructions poussent comme des champignons. C'est le cas des sous quartiers comme Voile d'or, Grand-Louga, etc. Dans ces sous quartiers, on se rend compte facilement des processus de mutations urbaines en cours sous l'effet des investissements immobiliers des migrants internationaux.

4. Résultats

4.1. La migration internationale à Louga : entre nécessité économique et réalité socioculturelle

La migration est un phénomène qui a toujours existé depuis l'Antiquité, car les Hommes éprouvaient le besoin de se déplacer pour satisfaire les exigences de la vie. C'est dans cette dynamique que s'inscrivent les processus migratoires contemporains, qui s'expliquent par un faisceau de facteurs selon les contextes, et dont on peut en résumer entre réalité socio culturelle et nécessité économique dans notre contexte d'étude. Louga est ainsi l'un des territoires les plus dynamiques au Sénégal, en raison des flux migratoires enregistrés dans cette localité.

4.1.1. Louga, un territoire de la migration

La migration internationale est un fait social total à Louga, reste la principale préoccupation des lougatois, surtout les jeunes, obsédés par le désir de partir à l'étranger. Cela montre l'importance du phénomène migratoire qui s'explique par le sentiment de concurrence et d'émulation qui se développe dans la société lougatoise. Comme le révèle les résultats qui indiquent que 56% des ménages impliqués dans la migration contre 44% de ménages sans migrant. En plus, il faut souligner que 18,8% des ménages ont plus d'un émigré, et dans certains ménages lougatois, il arrive dès fois que tous les hommes en âge d'adultes soient des émigrés.

Par ailleurs, ce désir ou cette propension de partir se justifie par des motivations économiques, mais aussi socioculturelles. Cette dernière se lit à travers les propos du vieux Diouck, un ancien émigré, qui soutient que « *Louga est une ville qui a une longue tradition migratoire. Nos parents partaient au Saloum pendant l'hivernage où on les employait comme des « sourga* ». C'est cette forme de migration saisonnière qui est à la base des pratiques migratoires actuelles des lougatois ». Un jeune émigré rencontré à Keur Serigne Louga Nord s'inscrit dans la même optique en affirmant que « *l'émigration est une tradition chez nous, voire un héritage dont il est très difficile de se départir* ». Cette motivation socio culturelle des pratiques migratoires confirme l'idée selon laquelle « *notre patrimoine génétique conserve la mémoire des migrations de nos ancêtres ; chacun porte en lui la marque des migrations de ses ancêtres et des brassages de populations dont il est issu* » (Simon, 2008, p. 29-30). En outre, dans la ville de Louga, les émigrés ont réussi à se hisser au sommet de la société dans un contexte socio culturel où l'avoir primé désormais sur les autres critères d'ordre sociologique comme la descendance et l'appartenance familiale. Le titre de migrant entraîne un changement dans l'ordre social. Cela exerce une forte pression psychosociologique chez les familles sans migrant et particulièrement chez les jeunes dont la propension de partir est très forte. La forte hantise de migrer est un sentiment très partagé des jeunes lougatois. Les propos de ce jeune homme sont assez illustratifs de la forte propension des jeunes lougatois au phénomène migratoire : « *il préfère vivre dans la précarité en Europe que de rester au Sénégal vivre dans l'opulence et l'abondance* » dont la traduction en wolof donne approximativement ceci : « *Dém Europe torakh moma gueunal tokk Sénégal tédd* ». Les propos du jeune homme révèlent suffisamment les motivations socio culturelles des jeunes lougatois qui expliquent leur projet migratoire. Ainsi, la migration internationale actuelle n'est donc que le prolongement, voire la continuité des pratiques migratoires traditionnelles ; elle constitue un héritage socio culturel profond qui explique les mobilités géographiques des lougatois.

Cependant, il convient de souligner que la dégradation constante des conditions climatiques dans la zone où l'agriculture et l'élevage sont les principales sources de revenus de la population, combinée à la crise de l'économie locale consécutive aux politiques d'ajustement structurel des années 1990, sont autant d'éléments explicatifs des tendances migratoires observées à Louga depuis plus de trois décennies. L'économie locale s'est sombrée dans une léthargie quasi-totale suite à la fermeture des unités industrielles que comptait la ville. Cette situation a mis sur les routes de l'émigration une bonne partie de la jeunesse à la recherche d'une vie meilleure afin de mieux prendre en charge les obligations sociales qui pèsent comme une pression insoutenable sur les épaules frêles des jeunes. C'est la raison pour laquelle nous affirmons que la migration internationale au-delà de la dimension économique à des connotations sociologiques, mais le principal motif avancé reste l'enjeu économique. La figure ci-dessous montre les principaux motifs de la migration internationale à Louga.

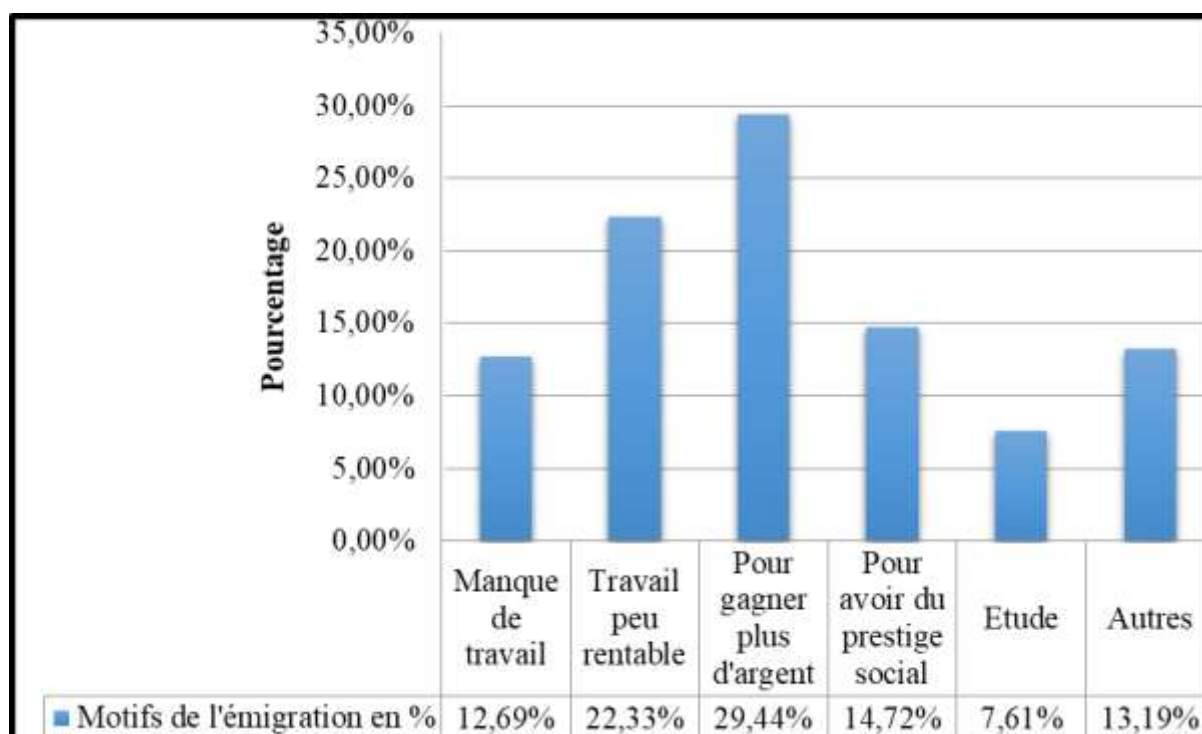


Figure 2 : Les motifs de la migration internationale à Louga (Source : MBAYE B, 2017 ; Elaboré par l'auteur.)

L'analyse de la figure montre que la migration internationale est principalement guidée par des motivations économiques. Il ressort de l'examen de la figure que 29,44% des émigrés sont partis pour des raisons économiques (pour améliorer leur revenu), 22,33% des émigrés déclarent avoir émigré à cause d'un travail peu rentable et 12,69% par le manque de travail. Il y a 14,72% des émigrés qui avancent comme motif de départ la recherche d'un prestige social, c'est-à-dire pour accéder à une promotion sociale, 7,61% des émigrés sont partis pour étudier et 13,19% sont partis pour d'autres motivations.

En effet, la migration internationale peut être qualifiée comme un phénomène total qui embrasse tous les quartiers. Cela peut être expliqué par le fait que « *le village ou le quartier d'origine peut être un territoire transformé par les investissements économiques, sociaux et symboliques des migrants et qui favorise en retour la diffusion du comportement migratoire* » (Ndione et Lalou, 2007, p. 240). Mais on constate une répartition plus ou moins inégale, c'est-à-dire une disparité socio territoriale des migrants à l'échelle des quartiers. Cette disparité s'explique par le fait que certains quartiers se caractérisent par une longue tradition migratoire, mais aussi par l'importance de leur population d'origine rurale. La figure ci-dessous montre la répartition des migrants dans la ville.

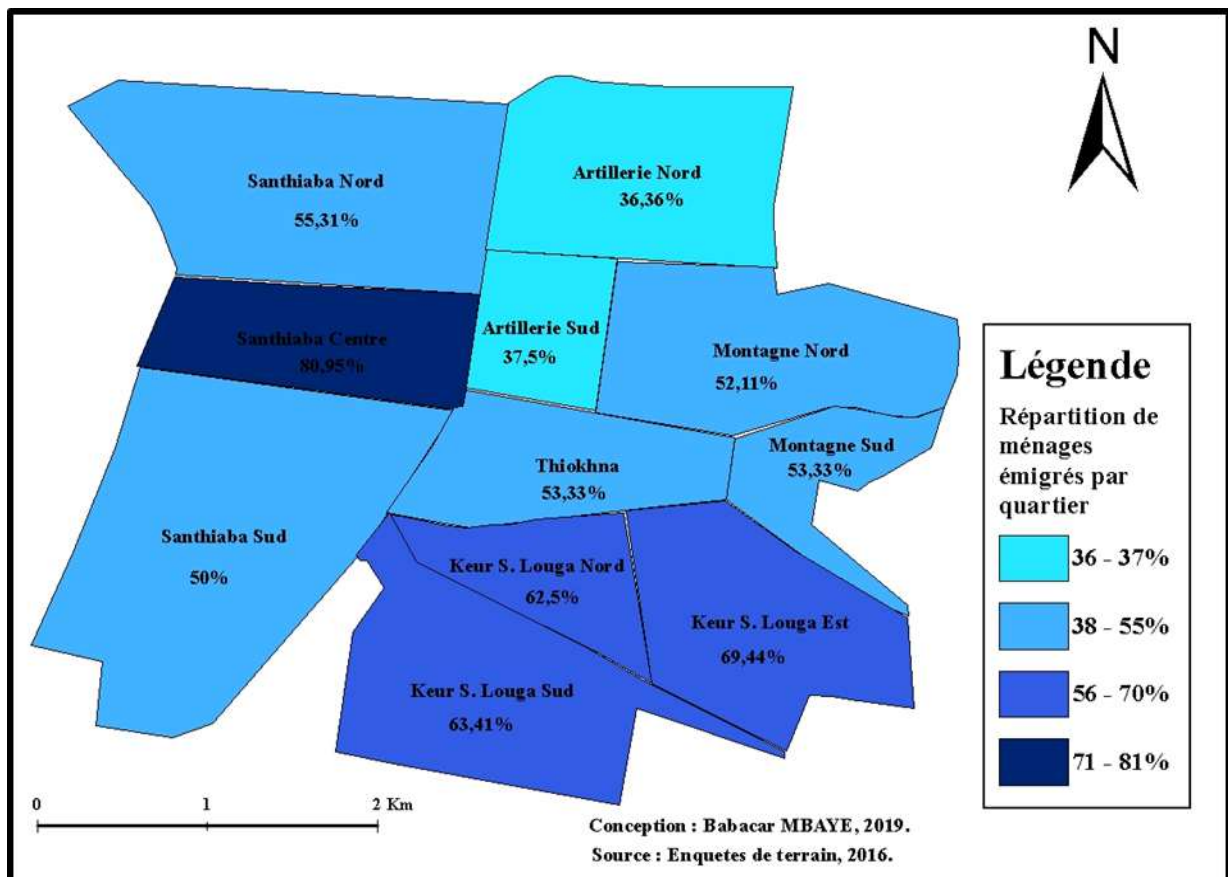


Figure 3 : Répartition des migrants dans les quartiers de la ville (Source : MBAYE B, 2017 ; Elaboré par l'auteur.)

Il ressort de l'analyse de la figure une répartition disproportionnée des migrants dans les différents quartiers de la ville. Les quartiers de Santhiaba centre, Keur Serigne Louga Est, Keur Serigne Louga Sud et Keur Serigne Louga Nord occupent les premiers rangs, avec des taux élevés de migrants, dont le plus élevé est celui de Santhiaba Centre (89,95%). Ensuite viennent les autres quartiers avec des taux de migrants relativement importants, dont le plus faible est celui d'Artillerie Nord (36,36%). De façon générale, la répartition spatiale des émigrés à l'échelle des quartiers indique une forte tendance migratoire des lougatois. Les transformations urbaines, notamment dans le domaine de l'habitat peuvent être mises en relation avec la dynamique migratoire.

4.2. Louga, un espace en mutation sous le prisme de la migration internationale

Depuis les années 1990, la ville de Louga connaît des transformations urbaines significatives, catalysées par l'intensification des flux migratoires internationaux. Le processus d'urbanisation a pris une autre forme en rapport avec la migration internationale qui se développe de manière très rapide. De nouveaux quartiers ont vu le jour sous la forte impulsion des émigrés que Jean-Luc Piermay¹ qualifie de véritables « *catalyseurs du changement* » du fait de leur grande capacité à induire des transformations profondes et durables. Cette forte propension des migrants d'accéder à la propriété foncière a entraîné l'accélération du processus d'étalement

¹ Piermay J.L et Sarr C. (2007). La ville sénégalaise : une invention aux frontières du monde, Paris, Karthala, 240 p.

urbain. Ainsi, le processus de mutations urbaines s'est accompagné d'une dynamique d'urbanisation, qui s'est répercuté sur l'évolution spatiale de la ville. La figure ci-dessous montre la dynamique spatiale de Louga depuis 1975.

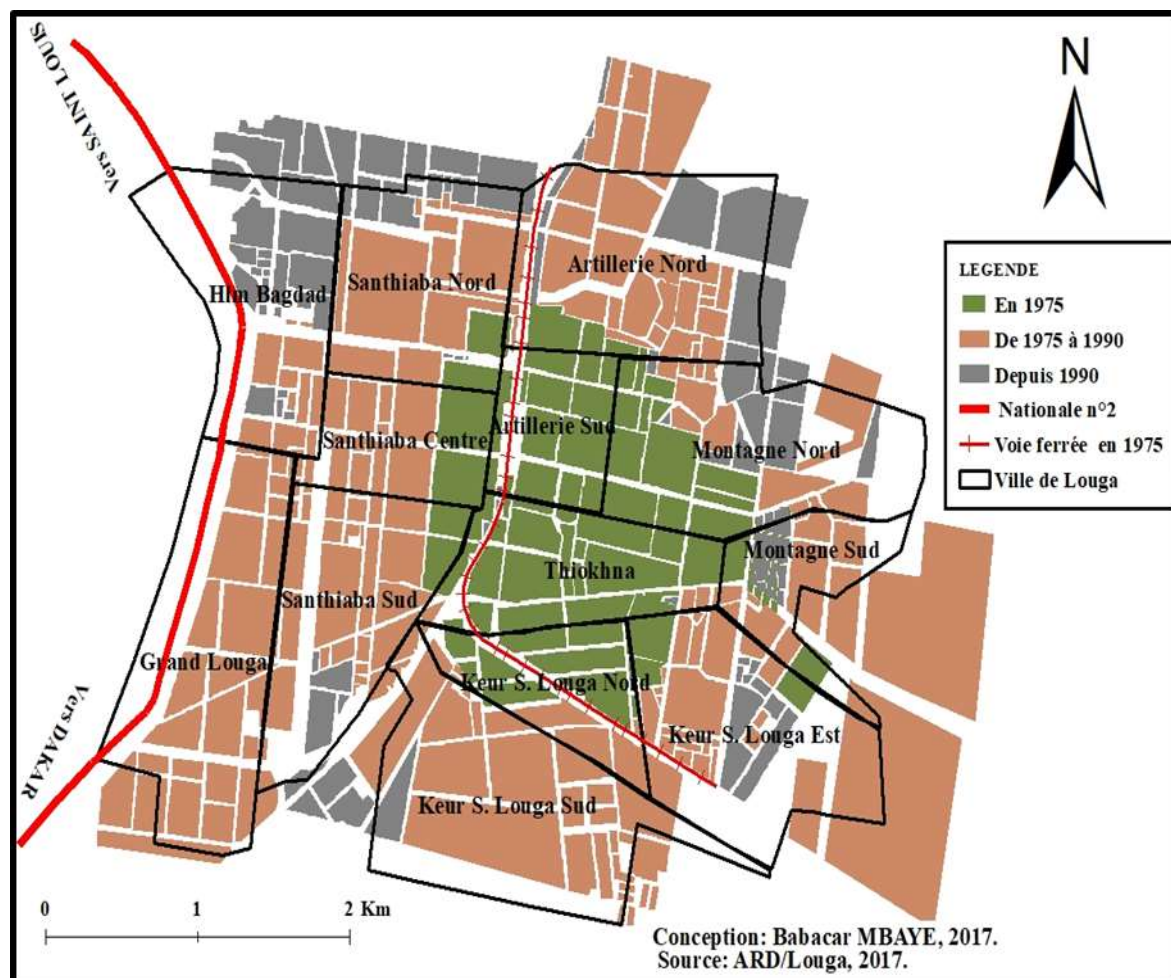


Figure 4 : Evolution spatiale de Louga depuis 1975 (Source : ARD/Louga, 2017 ; Elaboré par l'auteur.)

En 1975, la ville de Louga se limitait seulement aux noyaux anciens. C'est même durant ces années que la ville a entamé son véritable processus de développement spatial. De 1975 à 1990, il y a une évolution considérable de l'espace urbain lié aux flux migratoires (l'exode rural) et au dynamisme démographique interne de la ville. Cette période se caractérise par une croissance dans certains endroits. L'extension débordait déjà les limites communales au Nord et au Sud-est. De 1990 jusqu'au début des années 2000, l'occupation spatiale se faisait essentiellement dans la partie Nord et Nord-est de la ville. Ces dynamiques spatiales sont dues en grande partie à l'œuvre des migrants internationaux à travers leurs investissements fonciers et immobiliers. Ils peuvent être considérés comme les principaux acteurs des mutations urbaines.

4.2.1. Les migrants, les véritables artisans des mutations urbaines à Louga

Les investissements et les réalisations des migrants témoignent de leur attachement et affection à leurs localités d'origine, et qui contribuent à changer de manière significative la morphologie des territoires urbains ou ruraux des migrants. Chaque réalisation constitue un témoignage de l'attachement territorial à la localité d'origine et au devoir de solidarité envers les parents (Wade C-S et Wade A, 2018). Cette volonté se manifeste par les transferts d'argent

des migrants, dont l'essentiel des fonds reçus, à part les besoins de consommation alimentaire, sont utilisés dans l'investissement immobilier ou dans l'amélioration des conditions de l'habitat.

Les transferts des migrants internationaux constituent une contribution importante dans l'économie nationale. Dans beaucoup de pays africains, les transferts sont plus importants que l'aide publique au développement (APD). Les transferts monétaires des émigrés sont en constante évolution au fil des dernières décennies. Selon la Banque Africaine de Développement (BAD), au Sénégal, les transferts des migrants représentaient 737,7 milliards de FCFA en 2012, soit l'équivalent de 10% du PIB. L'entrée par les transferts monétaires permet de mettre l'accent sur la figure du « *migrant investisseur* » (Tapia, 2002)², qui investit dans divers secteurs d'activités, et en premier lieu dans l'immobilier (Chort et Dia, 2013). Les types d'investissements immobiliers réalisés par les migrants sont la construction de logements, l'achat de terrains, la construction de boutiques et des magasins pour les activités de commerce. L'analyse des transferts des migrants est un élément central pour mieux appréhender la figure du migrant comme un véritable artisan des mutations urbaines à Louga. Les résultats révèlent que 94,41 % des migrants ont effectué de transferts d'argent au cours des 12 derniers mois contre 3,55% de migrants n'ayant pas effectué de transferts. La figure ci-dessous présente la répartition des migrants ayant effectué des transferts d'argent au cours des 12 derniers mois.

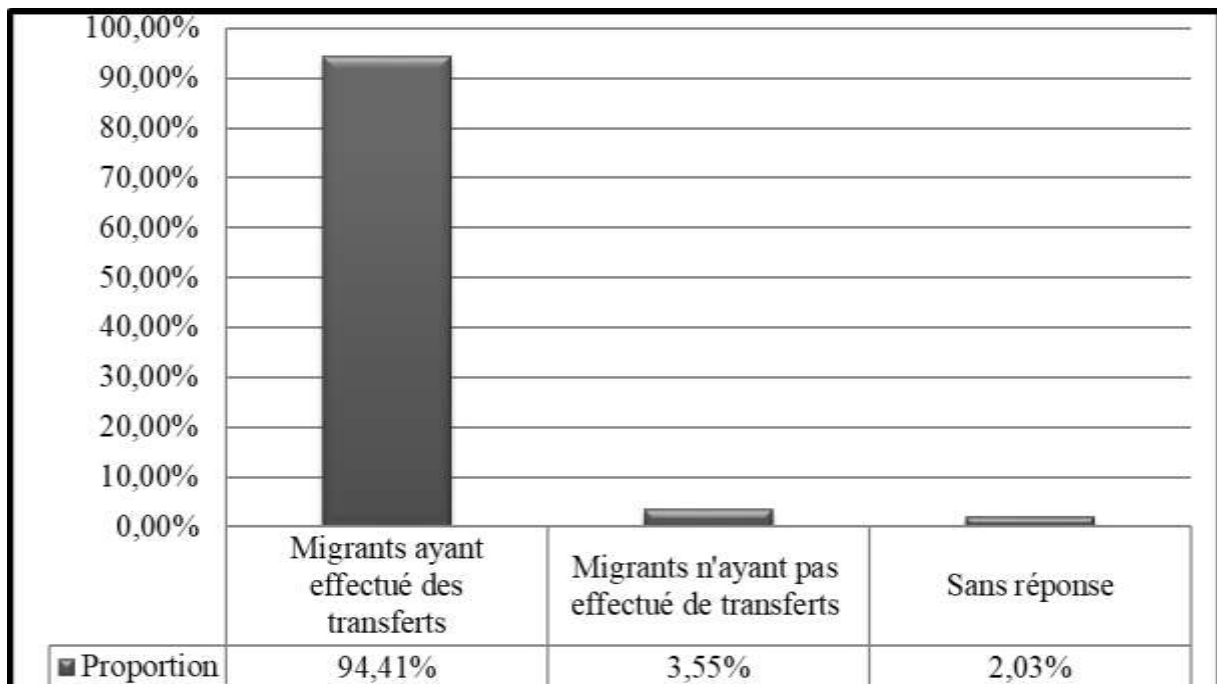


Figure 5 : La répartition des migrants ayant effectué des transferts d'argent (Source : MBAYE B, 2017 ; Elaboré par l'auteur.)

Par contre, la fréquence des transferts varie d'un émigré à un autre. Certains envoient mensuellement de l'argent à leur famille pour gérer la dépense. D'autres envoient régulièrement de l'argent mais à un rythme non mensuel. Ainsi, 68,02% de ménages émigrés reçoivent mensuellement de l'argent provenant de la migration. Cette fréquence mensuelle des transferts s'explique par la dépendance de beaucoup de familles lougatoises de l'argent de la migration.

² Cité par Chort I et Dia H. (2013). « L'argent des migrations : les finances individuelles sous l'objectif des sciences sociales », Autrepart 2013/4 (N° 67-68), p. 3-12. DOI 10.3917/autr.067.0003.

Des ménages trop dépendants de la migration reçoivent de l'argent tous les quinze jours (par quinzaine). Ils représentent 10,65% de ménages émigrés. D'autres émigrés effectuent des transferts d'argent à un rythme bimestriel (8,62%). Il y a également une autre catégorie de migrants qui envoient de l'argent à un rythme trimestriel voire même plus. Certains ménages expliquent l'irrégularité des transferts par le fait que les migrants ont des « *business* » dans leur pays d'origine, notamment dans le commerce, des villas en location et autres activités qui permettent d'assurer des dépenses quotidiennes. D'autres expliquent cette irrégularité par la crise économique qui sévit au niveau des pays d'accueil. Cette catégorie de migrants n'est pas nombreuse. La figure suivante montre la répartition des migrants selon la fréquence des transferts.

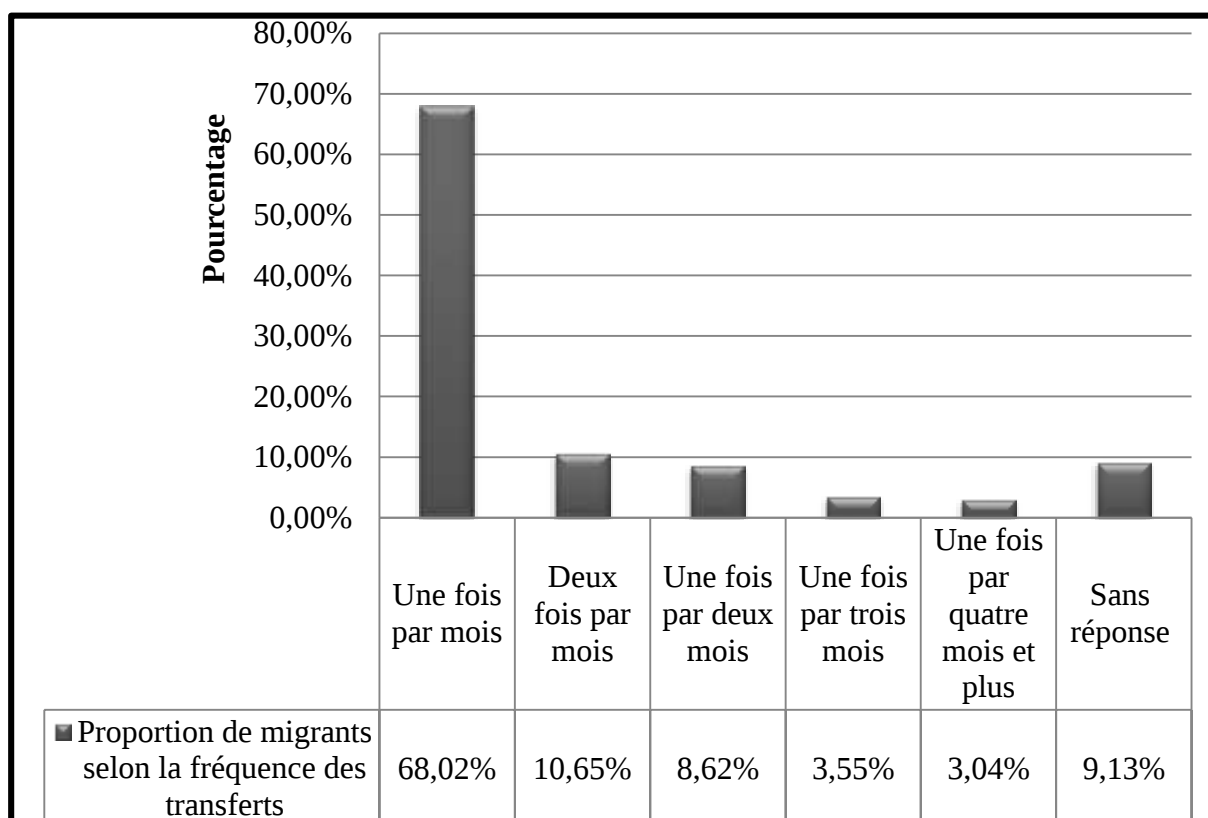


Figure 6 : La répartition des migrants selon la fréquence des transferts d'argent (Source : MBAYE B, 2017 ; Elaboré par l'auteur.)

Avec l'importance des transferts des migrants, on remarque une multiplication des agences bancaires dans la ville. L'essentiel des transferts d'argent des migrants passent par les banques. Depuis leur implantation, on note la diminution voire la disparition des canaux classiques ou informels utilisés pour les transferts. Par exemple, les envois d'argent par l'intermédiaire d'un émigré de retour ou par le biais des commerçants, ce que l'on appelait « *les gérants de fortune* » (Mboup, 2000) sont en voie de disparition dans la ville de Louga en raison de l'émergence des nouvelles technologies qui facilitent davantage les transferts. On note de plus en plus une formalisation des transferts d'argent (Barro, 2008). Cette formalisation des transferts a poussé les structures bancaires comme la BICIS et la SGBS à s'adapter aux nouvelles exigences en nouant des partenariats avec des opérateurs financiers internationaux spécialisés comme Western Union et Money Gram (Barro, 2008), en vue de capter les transferts monétaires des migrants. Du fait de l'importance des sommes d'argent qui transitent dans les banques, un groupe de migrants lougatois avaient un projet de créer une banque locale, mais avec les tracasseries répétitives d'Interpol pour suivre la traçabilité des flux financiers vers la

ville de Louga, le projet a été vite abandonné. Néanmoins, les banques se sont multipliées et se sont répandues dans tous les coins et recoins de la ville, et surtout dans le centre-ville. Une simple visite dans la ville permet de saisir rapidement la montée en puissance des structures de transferts d'argent sous la forte impulsion des migrants, comme on peut le constater à travers ces photos.



Photo 1 : Une forte concentration des structures bancaires dans le centre-ville (Source : MBAYE B, le 07/12/2017 et le 05/10 2024)

Les photos permettent de mettre en évidence de manière visible la multiplication des structures et agences bancaires dans la ville de Louga. Durant les dernières années, on avait constaté une forte présence de banques, qui s'explique par le fait que Louga est l'une des villes sénégalaises où l'on note une forte colonie de migrants. La prolifération des établissements

financiers à Louga témoigne de l'importance des transferts des migrants dans le vécu quotidien des ménages et au développement de la ville. De façon générale, les retombées financières des migrants ont grandement contribué à la redynamisation de l'économie locale, mais aussi au processus de transformations et de recompositions territoriales de Louga.

4.2.2. *Quand les migrants redéfinissent les territoires urbains par une évolution des prix du foncier*

Les mutations urbaines engendrées par la dynamique migratoire se manifestent également par l'évolution des prix fonciers. La croissance démographique de la ville, combinée au phénomène de la migration internationale ont fait grimper les prix des terrains dans un contexte marqué par la raréfaction voire l'épuisement des réserves foncières. Avec le développement de la migration, on assiste à une évolution constante des prix fonciers dans les quartiers, entraînant ainsi une recomposition voire une redéfinition des territoires urbains.

Par ailleurs, les migrants s'inscrivent dans des logiques de distanciation résidentielle pour se démarquer des autres catégories sociales. Ils tentent d'imprimer des frontières sociales (distance sociale) avec une occupation sélective des espaces urbains en s'éloignant des quartiers populaires. Cette tentative de démarcation résidentielle se voit nettement sur la configuration spatiale de certaines zones, où les prix fonciers et immobiliers sont inaccessibles aux personnes à revenu modeste et faible. L'augmentation sans cesse des prix du sol et le standing de ces quartiers ont poussé les propriétaires pauvres à revendre leurs terrains pour s'installer dans les quartiers populaires périphériques. L'implantation des migrants dans ces quartiers cotés se justifie par une quête permanente d'un statut social plus valorisant. Par exemple, le quartier de Grand Louga est associé à l'image du très populaire milliardaire et homme d'affaires feu El Hadji Djily MBAYE. De ce fait, les migrants sont à l'assaut du quartier en y achetant des terrains nus ou des maisons déjà construites afin d'en édifier de très belles encore. Autrement dit, l'installation des migrants dans ces quartiers, « *pourra constituer une opportunité et une stratégie d'ascension sociale* » (Deboulet, 1991, p.132)³.

Dans cette logique de distanciation, on constate des quartiers à Louga où la quasi-totalité des chefs de ménage sont des migrants. C'est le cas de Voile d'or, Ancienne route, Cité Mboubène, etc. Dans ces quartiers, les prix des terrains sont chers et inaccessibles aux personnes à revenu modeste. Les propos de cet émigré (P. Fall) qui habite au Voile d'or montrent nettement la cherté et l'évolution des prix des terrains dans ces quartiers : « *J'avais acheté mon terrain en 2007 à 8 000 000 de FCFA et aujourd'hui, il faut déboursier plus pour en avoir* ». Ainsi, les prix des terrains constituent un facteur discriminatoire et accentuent les inégalités socio territoriales, qui se traduisent par une recomposition spatiale caractérisée par des mobilités résidentielles vers la périphérie à la recherche de logements correspondant à son statut social. Les catégories sociales dont les revenus sont limités, quittent de plus en plus les quartiers centraux pour s'installer dans la périphérie lointaine en vue d'anticiper sur une éventuelle hausse du prix des terrains dont les migrants internationaux sont les principaux acteurs. Ce récit d'un habitant de la ville dont un courtier nous l'a relaté, permet d'illustrer cette situation : « *Il habitait dans le centre-ville dans une maison bien placée, mais n'a pas de moyens. Par l'intermédiaire d'un courtier, il a vendu sa maison à 30 000 000 FCFA à un migrant pour aller s'installer à la périphérie, notamment au niveau des « santhiane » près de Nguidilé* ».

³ Deboulet Agnès. (1991). La diversification des filières de promotion foncière et immobilière au Caire, in Tiers-Monde, tome 32, n°125, p.115-133; doi : <https://doi.org/10.3406/tiers.1991.4581>.

Il existe une nette différence des prix fonciers dans la ville déterminée par un ensemble de facteurs comme la position du quartier et son poids dans la migration internationale. La figure ci-dessous permet de spatialiser les prix des terrains à l'échelle des quartiers de la ville.

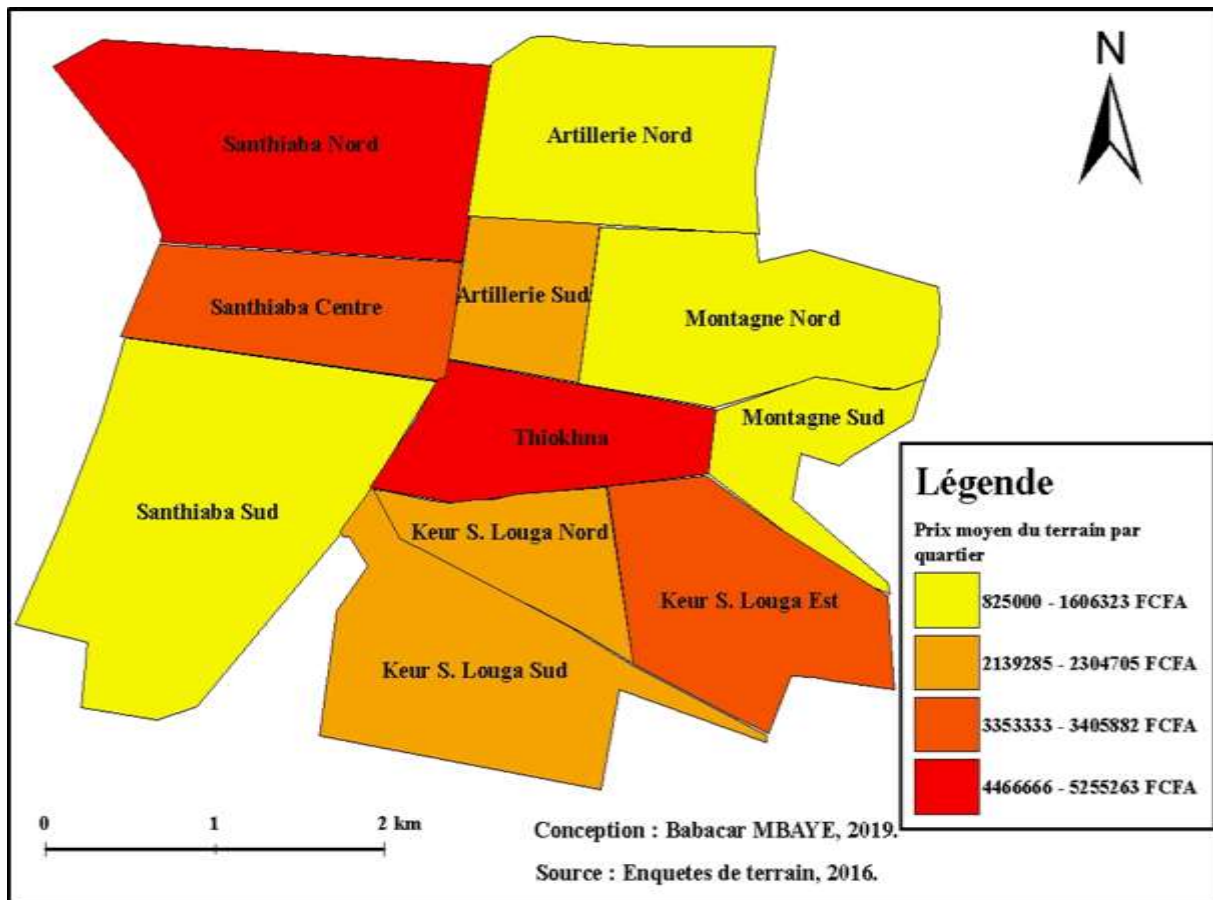


Figure 7 : Le prix moyen des terrains dans les quartiers (Source : MBAYE B, 2016 ; Elaboré par l'auteur.)

Il ressort de l'analyse de la figure une inégale répartition du prix moyen du terrain à l'échelle des différents quartiers de la ville. Le centre-ville, en l'occurrence le quartier Thiokhna et le quartier Santhiaba Nord où se localise Grand Louga se signalent par le prix moyen élevé des terrains avec respectivement 4 466 666 FCFA et 5 255 263 FCFA. Ces résultats sont approximativement en adéquation avec le barème des prix des terrains établis par le décret n° 2010-439 du 06 avril 2010. Dans les secteurs du centre-ville et Grand Louga, le prix des terrains se fixe respectivement à 20 000 FCFA/m² et 25 000 FCFA/m². C'est dans ces deux secteurs où le prix du mètre carré est le plus élevé dans la ville. Ensuite, on a les quartiers de Santhiaba centre et Keur Serigne Louga Est où le prix moyen du terrain est également important avec respectivement 3 405 882 FCFA et 3 353 333 FCFA. Le prix moyen élevé du terrain dans ces quartiers s'explique par leur part importante d'émigrés. Enfin, c'est dans le quartier Montagne Sud où le prix moyen des terrains est le plus faible (850 000 FCFA). Cette situation peut être expliquée par sa position excentrée.

5. Discussion

L'objectif principal de cet article est d'analyser l'impact de la migration internationale sur les transformations urbaines observées, depuis plus de deux décennies, à Louga. Et à travers les différentes interrogations posées, l'objectif fixé a été bien atteint, malgré quelques limites concernant le manque d'exhaustivité des données, surtout celles liées au montant des transferts d'argent des migrants.

Les résultats montrent que la ville de Louga connaît des transformations remarquables depuis les années 1990. Cette situation s'est coïncidée avec l'avènement de la migration internationale, considérée comme un fait social, qui s'est rapidement développée dans toutes les localités du pays, surtout dans le Ndiambour (Louga), que l'on peut qualifier d'un « territoire de la migration » en raison de l'intensité et de l'ampleur du phénomène en question. Il ressort aussi de l'analyse des résultats des mutations urbaines qui sont perceptibles à travers les investissements fonciers et immobiliers des migrants. Avec l'intérêt accru des migrants d'accéder à la propriété foncière dans un contexte de déficit voire de raréfaction des terrains à bâtir, on assiste à une flambée voire à une surenchère des prix fonciers à Louga, entraînant ainsi une recomposition socio territoriale et une reconfiguration spatiale dans les quartiers, et une migration résidentielle des ménages à revenu modeste dans les quartiers périphériques.

Les résultats confrontés à d'autres études présentent des similitudes concernant le rôle des migrants dans les transformations urbaines dans d'autres contextes urbains au Sénégal comme à Dakar (Tall, 2009 ; Lessault et al., 2011), dans la vallée du fleuve Sénégal, notamment dans les villes de Matam et de Ourosogui (A. Wade et Ch. S. Wade, 2018 ; Sall, 2004), mais aussi dans d'autres villes africaines comme Yaoundé au Cameroun (Nkenne, 2020) qui constitue un lieu de déploiement intense de stratégies d'investissement foncier et immobilier des migrants internationaux, qui émergent comme de nouveaux acteurs. Les auteurs s'accordent à reconnaître que les migrants jouent un rôle prééminent dans les transformations urbaines contemporaines à travers leurs investissements. Ils suggèrent que les émigrés, de par leur pouvoir d'achat plus élevé par rapport aux nationaux, ont fini d'être de véritables acteurs de l'urbain. Dans d'autres villes africaines, les études ont également montré que le paysage urbain a changé sous l'effet de la migration internationale. Au Sénégal, des études ont conclu que la migration internationale a eu de réels impacts sur la dynamique urbaine. Toutes les études mettent l'accent sur la contribution spectaculaire des migrants dans la production de l'espace urbain de manière générale, et en particulier sur les mutations urbaines remarquables, impulsées par leurs investissements fonciers et immobiliers. Par leur volonté affirmée de marquer leur présence dans l'espace urbain, ils sont finis par s'imposer comme des acteurs de premier plan dans la fabrique urbaine. Cependant, il convient de relativiser l'impact de la migration internationale sur les mutations urbaines, car on arrive souvent à une surreprésentation de la réalité migratoire dans beaucoup d'études.

6. Conclusion

Durant ces dernières années, Louga, à l'instar de la plupart des villes sénégalaises, se distingue par une urbanisation plus ou moins rapide qui se répercute dans l'espace par des mutations spatiales. Ces dernières peuvent être expliquées en rapport avec la migration internationale qui a pris une importance particulière à Louga. De ce fait, les migrants internationaux ont joué un rôle décisif dans le processus de développement urbain en général, et en particulier dans le processus de transformations urbaines de la ville. A travers leurs investissements

Mes sincères remerciements au Comité d'organisation du Symposium International « Villes, migrations et intégration urbaine », qui s'est tenu du 18 au 20 décembre à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) en Suisse.

MBAYE B. (2019). *Croissance urbaine, production foncière et immobilière dans la ville de Louga (Nord-ouest du Sénégal)*, Thèse de doctorat de géographie, Section de géographie, Université Gaston Berger de Saint Louis, 313 p.

NDIONE B et LALOU R. (2007). Tendances récentes des migrations internationales dans le Sénégal urbain : existe-t-il une dynamique de quartier ? Les exemples de Dakar, Touba et Kaolack, in *Les migrations internationales : observation, analyse et perspectives*, Actes du colloque international de Budapest (Hongrie, 20-24 septembre 2004), Association internationale des démographes de langue française (AIDELF), N°12, p. 239-258. www.erudit.org

NKENNE J-M. (2020). *Migrations internationales et mutations spatiales par l'habitat : Le cas de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé*, Thèse de doctorat de sociologie, Université de Lorraine, 339 p.

PIERMAY J.L et SARR C. (2007). *La ville sénégalaise : une invention aux frontières du monde*, Paris, Karthala, 246 p.

SALL M. (2008). « Actions des migrants internationaux à Ourossogui : Du développement urbain à l'exclusion » in DIOP M-C, *Le Sénégal des migrations : Mobilités, Identités et Sociétés*, CREPOS-Karthala-ONU Habitat, p. 211-221.

SIMON G. (2008). *La planète migratoire dans la mondialisation*, Paris, Armand Colin, 255 p.

TALL S-M. (2009). *Investir dans la ville africaine. Les émigrés et l'habitat à Dakar*, CREPOS-KARTHALA, Dakar-Paris, 286 p.

THIAW I et al., (2025). « La migration de retour à Niomré : Défis, Opportunités et Perspectives de réintégration », *Revue Sociologie, Anthropologie et Psychologie*, 2025, 1(15), p. 253-288. <https://hal.science/hal-04922431v1> ; le 22/04/2025.

WADE C-S. et WADE A. (2018). « La migration, facteur urbanisant et de développement socio territorial dans la vallée du fleuve Sénégal », *Revue d'études caribéennes*, 39-40. <https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.11651> , <https://journals.openedition.org>