

# Migration internationale et conditions d'habitat des ménages à Dakar

David Lessault, Cris Beauchemin, Papa Sakho

DANS **POPULATION** 2011/1 Vol. 66, PAGES 197 À 228  
ÉDITIONS **INED ÉDITIONS**

ISSN 0032-4663

ISBN 9782733231081

DOI 10.3917/popu.1101.0197

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://shs.cairn.info/revue-population-2011-1-page-197?lang=fr>



**CAIRN** · INFO

Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...  
Flashez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



**Distribution électronique Cairn.info pour Ined Éditions.**

Vous avez l'autorisation de reproduire cet article dans les limites des conditions d'utilisation de Cairn.info ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Détails et conditions sur [cairn.info/copyright](https://shs.cairn.info/copyright).

Sauf dispositions légales contraires, les usages numériques à des fins pédagogiques des présentes ressources sont soumises à l'autorisation de l'Éditeur ou, le cas échéant, de l'organisme de gestion collective habilité à cet effet. Il en est ainsi notamment en France avec le CFC qui est l'organisme agréé en la matière.



David LESSAULT\*, Cris BEAUCHEMIN\*\*, Papa SAKHO\*\*\*

---

## Migration internationale et conditions d'habitat des ménages à Dakar

*Dans les pays du Nord comme du Sud, il est depuis longtemps débattu du rôle des migrants internationaux dans le développement social et économique de leur pays d'origine. On s'interroge notamment sur l'impact des transferts matériels et financiers, tant sur les économies des pays d'origine que sur les conditions de vie des communautés et des ménages de départ. À partir d'une enquête sur les migrations internationales réalisée à Dakar en 2008 auprès de 1 141 ménages, David LESSAULT, Cris BEAUCHEMIN et Papa SAKHO cherchent à mesurer le rôle des transferts financiers des migrants dans l'amélioration de la qualité de l'habitat, qui a lieu à Dakar en dépit de la crise économique et du désengagement de l'État. Ils aboutissent à des résultats nuancés : les migrants sénégalais participent bien aux dépenses courantes de leurs ménages d'origine (factures, loyers) et en cela les aident sans conteste, mais ils n'apparaissent pas, au moins directement, comme acteurs essentiels pour l'accession à la propriété ou l'amélioration des logements dans la capitale.*

Depuis deux décennies, la participation des migrants au développement de leur pays d'origine est de plus en plus au cœur des débats. C'est une idée chère aux politiques de codéveloppement, défendue aussi bien par l'Europe et ses États membres que par les pays d'Afrique de l'Ouest. L'une des thématiques porte plus spécifiquement sur la question des acteurs du financement et de la gestion de la croissance urbaine, dans un contexte où les États, faute de moyens, sont de moins en moins interventionnistes. Au Sénégal, de l'avis de nombreux observateurs scientifiques et politiques, les migrants internationaux auraient un rôle majeur dans le dynamisme de la production immobilière. Par le biais d'investissements

---

\* Centre population et développement, Paris.

\*\*Institut national d'études démographiques, Paris.

\*\*\* Institut de formation et de recherche en population, développement et santé de la reproduction (IFPDSR), Université Cheikh Anta Diop, Dakar, Sénégal.

Correspondance : David Lessault, Ceped, UMR 196 Paris Descartes-Ined-IRD, 19 rue Jacob, 75006 Paris, tél : 33 (0)1 78 94 98 70, courriel : david.lessault@ined.fr

directs « dans la pierre » à distance ou à leur retour, ou de transferts financiers adressés à leur famille restée au pays, les migrants internationaux seraient les premiers acteurs de l'amélioration des conditions d'habitat des ménages, en particulier depuis la dévaluation du franc CFA (1994) qui a doublé leur pouvoir d'achat et dopé leur potentiel d'investissement.

Reconnue depuis longtemps comme un pôle de transit des migrants de l'intérieur du territoire vers l'étranger, la région de Dakar est aujourd'hui la première pourvoyeuse de migrants internationaux et la plus franchement tournée vers les pays du Nord (Lessault, 2008). Elle serait aussi devenue le lieu où se concentrent les investissements immobiliers des migrants (Tall, 2000). Malgré les effets d'une crise économique persistante, on constate une nette amélioration de la qualité de l'habitat à Dakar. Il est donc tentant de penser que les ressources qui soutiennent les nouvelles constructions immobilières et l'amélioration de la qualité de l'habitat proviennent de l'extérieur du pays. Il reste que ce rôle des migrants internationaux dans les transformations de l'habitat, perçu comme une évidence dans le contexte social et politique dakarois, repose essentiellement sur des études qualitatives en l'absence de données statistiques appropriées. L'objet de l'article est d'apporter un nouvel éclairage à cette problématique, au moyen de données quantitatives collectées dans le cadre de l'enquête effectuée auprès des ménages *Migrations entre l'Afrique et l'Europe* (Mafe, 2008)<sup>(1)</sup>. Ces données nous permettent d'aborder les rapports entre la migration internationale et l'habitat selon un angle original : l'examen de l'appui apporté par les migrants internationaux aux ménages dakarois pour se loger. À travers ce point de vue, nous proposons une approche qui situe les ménages au cœur de l'analyse.

En effet, l'hypothèse selon laquelle les migrants internationaux sont les acteurs majeurs des transformations des conditions d'habitat des ménages dakarois s'inscrit dans un cadre théorique, où la migration internationale est considérée dans ses causes et ses conséquences comme une stratégie collective plus qu'individuelle. Elle renvoie aux théories d'une part de la nouvelle économie des migrations, et d'autre part des réseaux qui s'opposent à la vision néoclassique de la migration, selon laquelle la migration est un acte décidé par les individus eux-mêmes et pour leur seul profit personnel. Dans la première, la migration est un acte qui implique des groupes (familles, communautés) plus que des individus. La migration est alors conçue comme un moyen pour la collectivité de diversifier les sources de revenus et de surmonter les insuffisances des marchés locaux du crédit, de l'assurance, etc. Le départ d'un migrant peut ainsi, par exemple, être une stratégie pour financer l'acquisition d'un logement familial (Stark et Bloom,

(1) La partie sénégalaise du projet *Migrations entre l'Afrique et l'Europe* (Mafe) est coordonnée par l'Ined (C. Beauchemin), en association avec l'Institut de population, développement et santé de la reproduction (IPDSR) de l'Université Cheikh Anta Diop au Sénégal (P. Sakho). Sont également impliqués : l'Université Pompeu Fabra (P. Baizan), le Consejo Superior de Investigaciones Científicas (A. Gonzalez-Ferrer), et le Forum Internazionale ed Europeo di Ricerche sull'Immigrazione (E. Castagnone). Pour plus d'information, voir : <http://www.mafeproject.com/>

1985 ; Katz et Stark, 1986). Dans la seconde<sup>(2)</sup>, les réseaux migratoires sont considérés comme un ensemble de liens interpersonnels entre migrants, anciens migrants et non-migrants, liens qui peuvent être basés sur la parenté, l'amitié, ou simplement sur le fait d'appartenir à la même communauté d'origine (Massey et Arango, 1993). Elle accorde donc un rôle majeur à la famille et aux proches, comme unité décisionnelle mais également comme institution fournissant le support (humain, financier et matériel) nécessaire à la migration (Zlotnik, 2003). En contrepartie du contrat migratoire, la « dette » contractée par le migrant vis-à-vis de ses proches est notamment remboursée par le biais de transferts matériels et financiers (Guilmoto et Sandron, 2000). Dans le contexte sénégalais, l'approche basée sur la théorie des réseaux invite également à prendre part au débat en cours sur l'individualisation des comportements en Afrique et sur l'effritement des liens de solidarité dans les sociétés africaines, en particulier en milieu urbain (Vidal, 1994 ; Marie, 1997).

En nous appuyant sur ces considérations théoriques, nous cherchons à savoir si les migrants internationaux sont bien les vecteurs de l'amélioration des conditions d'habitat des ménages dakarois. La première partie de l'article met en évidence le paradoxe que constitue l'amélioration des conditions d'habitat à Dakar dans un contexte de paupérisation des ménages et de désengagement financier de l'État dans le domaine du logement. C'est en particulier ce paradoxe qui a fait émerger et conforte aujourd'hui l'hypothèse d'une contribution majeure des migrants internationaux à la dynamique de l'habitat à Dakar. Dans la partie suivante, nous exposons la source de données utilisée et la démarche méthodologique adoptée afin d'analyser les relations entre la migration et l'habitat. Nous présentons en troisième partie les résultats de nos analyses, en traitant successivement des conditions d'habitat des ménages selon leur rapport à la migration, de la place du logement dans les usages de l'argent de la migration, et du rôle de la migration internationale dans l'accès à la propriété immobilière des ménages dakarois.

## I. Contexte

### 1. La qualité de l'habitat s'améliore malgré la crise

La région de Dakar, capitale du Sénégal, comptait 2,2 millions d'habitants en 2002 selon l'Agence nationale de la statistique et de la démographie (ANSD, 2006). L'agglomération urbaine s'étend désormais sur la quasi-totalité de la presqu'île du Cap Vert (550 km<sup>2</sup>) et sa densité de population est en moyenne de 4 000 habitants par km<sup>2</sup>. Son taux de croissance annuel est plus modéré que par le passé, mais il reste soutenu (de l'ordre de 2,5 % actuellement contre

---

(2) La théorie des réseaux sociaux, quant à elle, considère que toutes les actions humaines et les processus sociaux qui en résultent doivent être analysés en fonction de leur enracinement dans des réseaux sociaux (Granovetter, 1990).

4 % dans les années 1980). Si elle poursuit sa croissance au rythme actuel, sa population doublera en 25 ans avec une augmentation annuelle de 80 000 habitants. Par conséquent depuis deux décennies, le visage de l'agglomération dakaroise a considérablement changé. Sur le plan de la dynamique urbaine, un double processus est à l'œuvre. Alors que les réserves foncières s'amenuisent rapidement au sein du périmètre urbain, on assiste d'une part à la densification du tissu urbain existant (ajout de pièces dans le logement, augmentation du nombre de personnes par pièce, ajout d'un ou plusieurs étages), et d'autre part, à la poursuite de l'étalement urbain (naissance de nouveaux quartiers viabilisés). C'est ce dont témoigne le changement notable des paysages urbains.

On assiste d'abord à une progression très rapide du front d'urbanisation d'ouest en est vers l'intérieur des terres (Salem, 1998 ; Lessault et Sakho, 2008). La ville de Rufisque, située à une trentaine de kilomètres du centre de Dakar a ainsi été récemment intégrée à la conurbation dakaroise (Dakar, Pikine, Rufisque, Thiès et Mbour). Les modes de production du logement à l'œuvre sont directement responsables de cette situation. Ainsi, la verticalisation de l'habitat et son corollaire, la production d'appartements en immeubles ou de maisons à étage(s), sont longtemps restés marginaux à Dakar où le processus d'urbanisation s'est réalisé à travers une expansion horizontale rapide : « En l'absence de production de logement social ou d'accès à des systèmes de financement, l'autoconstruction de la maison individuelle correspond aux ressources, très limitées, du plus grand nombre » (Dureau *et al.*, 2000). Mais le caractère évolutif des constructions, permettant aux familles d'étaler la construction dans le temps en fonction des ressources et rentrées d'argent souvent irrégulières, a plus récemment modifié la situation. Il est ainsi possible d'ajouter un ou plusieurs étages, utiles lorsque la famille s'agrandit, quand on souhaite exercer une activité commerciale ou encore louer une partie de son logement. La multiplication des maisons à plusieurs étages et la diffusion du phénomène aux espaces de banlieue contribuent ainsi à modifier les paysages urbains à Dakar. En effet, selon les résultats du dernier recensement de la population et de l'habitat (2002), près d'un tiers du parc de logements dakarois est désormais d'allure « verticale », ce qui traduit bien le nouveau processus engagé dans la capitale sénégalaise.

Nuançant les prévisions alarmistes des Nations unies<sup>(3)</sup> et sous l'effet d'une production immobilière soutenue, la qualité de l'habitat s'est également améliorée. Les mutations urbaines se traduisent par la quasi-généralisation des constructions en « dur », y compris dans les zones encore rurales mais en voie de périurbanisation (Lessault, 2005). Cases et baraques traditionnelles ont

(3) Dans son discours officiel à Dakar en 2005, la directrice exécutive d'ONU Habitat a ainsi rappelé « la nécessité de résorber la prolifération des bidonvilles dans les grandes villes africaines et, en particulier dans la capitale sénégalaise ». Le Sénégal, qui figure parmi les pays les plus urbanisés d'Afrique subsaharienne (avec près de 50 % de la population vivant dans les villes), a un « taux de prévalence de bidonvilles très élevé (...) ». Le cas de Dakar qui voit sa population augmenter de près de 120 000 habitants annuellement est particulièrement préoccupant, car la majorité ira vers des quartiers où manquent cruellement les infrastructures et les services de base ».

pratiquement disparu du paysage urbain, ne représentant respectivement plus que 3,7 % et 6,4 % du bâti selon la Direction de la prévision et de la statistique du ministère de l'Économie, des finances et du plan (DPS, 1988) et l'Agence nationale de la statistique et de la démographie (ANSD, 2006). À cette amélioration de la qualité du bâti s'ajoute un meilleur niveau d'équipement des logements. En 1989, 40 % des ménages dakarois avaient un accès direct à l'eau et 63 % à l'électricité (Antoine *et al.*, 1995 ; DPS, 1988). En 2002, les proportions avaient respectivement atteint 77 % et 86 % (ANSD, 2006). Au total, « les espaces urbains se sont étalés associant l'agglomération compacte et continue et des zones périurbaines de plus en plus éloignées du cœur de la ville (...) ». Sur le plan morphologique et démographique, le bâti s'est durci, est devenu dense, a pris des formes architecturales modernes, des hauteurs et des couleurs » (Piermay et Sarr, 2007). Cette évolution peut paraître surprenante, car elle s'est réalisée au cours d'une période globalement défavorable à l'amélioration des conditions d'habitat du plus grand nombre.

Le manque de ressources financières de l'État, autrefois interventionniste dans le domaine de l'habitat, l'oblige à se retirer de la production de logements sociaux. En effet, la mise en application des plans d'ajustement structurel à partir du début des années 1980 correspond à un changement d'orientation générale de la politique du gouvernement sénégalais en matière de logement. Sous la pression des bailleurs de fonds, l'État se retire du secteur de l'habitat en mettant en place une politique basée sur la responsabilisation accrue des individus et des ménages (Mbow, 1992). Le paysage des sociétés intervenant dans le domaine du logement se modifie aussi profondément. De nombreuses sociétés parapubliques voient le jour à partir des années 1980 et des facilités sont accordées aux coopératives d'habitat (Hamo, Scat Urbam, etc.). En plus de l'aménagement des terrains, ces dernières ont vocation à capitaliser l'expérience des opérations du type « Parcelles Assainies »<sup>(4)</sup> et à contribuer ainsi à la politique d'« autoconstruction ». L'expérience se poursuit encore aujourd'hui en périphérie de la ville (Keur Massar), mais avec des conditions très sélectives d'éligibilité des bénéficiaires des programmes. Ainsi, la plupart des ménages qui ne présentent pas de gage de solvabilité sont de fait exclus de l'offre en terrains et logements proposée par les sociétés parapubliques.

Dans la capitale, l'inadéquation quantitative et qualitative entre l'offre de logements proposés et une demande toujours croissante contraint souvent les ménages dakarois à des cohabitations « forcées » qui augmentent les taux d'occupation des logements, ou les oblige à se loger toujours plus loin en périphérie en dehors des filières légales d'accès au logement (Lessault, 2005 ; Diagne et Lessault, 2007). Le tarissement des réserves foncières conduit à des spéculations qui rendent l'accès à la propriété particulièrement difficile, surtout lorsque le pouvoir d'achat des ménages et leurs possibilités d'épargne sont

(4) Opérations ayant permis la viabilisation, l'aménagement et l'attribution de près de 10 500 parcelles dans la proche périphérie dakaroise au cours des années 1980.

considérablement réduits en période de crise économique. La part des ménages qui accèdent au logement, en dehors des circuits de l'habitat planifié et/ou par le biais de l'« autoconstruction » individuelle, reste donc prépondérante. Cette prise en charge croissante par les ménages de leur « destinée résidentielle » se réalise dans un contexte socioéconomique défavorable marqué par une recrudescence de la pauvreté en milieu urbain (Antoine et Fall, 2009). Selon une étude récente qui s'appuie sur les résultats de l'enquête Jeremi (Antoine, 2002), la paupérisation à Dakar va croissante et « les inégalités sont exacerbées par les stratégies développées par les uns pour s'éloigner du spectre de la pauvreté et par les autres pour trouver les moyens de survivre dans un environnement urbain où l'accès à l'emploi ou au logement demeure un luxe pour une large couche de la population » (Antoine et Fall, 2009). Dans ces conditions, on peut alors s'étonner de l'amélioration générale des conditions d'habitat des ménages. Ce paradoxe pose question.

## 2. L'explication du paradoxe dans les discours publics

De manière assez unanime, la production de l'habitat et la transformation des paysages urbains qui en résulte seraient sous-tendues par l'activité des migrants internationaux, en particulier dans le domaine de l'immobilier. C'est ce qui est mis en avant par les chercheurs. C'est aussi ce qui ressort du discours et des pratiques politiques récentes. C'est enfin ce qui se dégage des représentations médiatiques. En effet, plusieurs études qualitatives font ressortir la réputation des migrants internationaux d'origine subsaharienne comme investissant prioritairement dans l'immobilier. Pour certains, l'investissement majeur qui fédère les migrants africains est l'investissement immobilier. Pour des raisons culturelles notamment, chaque migrant africain en Europe est potentiellement acquéreur de deux ou trois maisons dans son pays d'origine sur une période de 10 à 20 ans (Smith et Mazzucato, 2003). Pour d'autres, « les migrants investisseurs contribuent de par leurs investissements en ville à la redynamisation des processus d'urbanisation souvent ralentis par l'indisponibilité de moyens financiers. » (...) « Dans ce remue-ménage, les émigrés investissent en masse dans le secteur du logement » (Tall, 2000). Des observateurs s'accordent également à faire ressortir l'intérêt des Sénégalais dits de « l'extérieur » pour un secteur aussi dynamique que l'habitat. Cet intérêt ne se limite plus désormais à la recherche d'un logement familial mais s'oriente aussi de plus en plus vers la création de petites et moyennes entreprises de construction immobilière (Barro, 2008). La plupart de ces travaux et études récents mettent donc en exergue le « rôle pivot », voire « providentiel » joué par les migrants dans le secteur de l'habitat, ce qui suggère au gouvernement de s'appuyer sur leurs actions pour définir ou encadrer leurs politiques de développement urbain.

De fait, les décideurs politiques semblent avoir progressivement intégré cette nouvelle composante dans l'orientation de la politique de l'habitat au Sénégal. L'action des émigrés est actuellement perçue comme un pilier du développement



local : « c'est ce qui a incité l'État à mettre en place le ministère des Émigrés, puis le CSSSE<sup>(5)</sup> » (Tall, 2008). En effet, selon la ministre des Sénégalais de l'extérieur, le gouvernement a décidé de faire de l'émigration un partenaire potentiel au développement, puisque ce ministère doit permettre aux migrants de revenir et d'investir au pays sans difficulté. Face aux difficultés éprouvées par les migrants pour accéder au logement dans leur pays d'origine, les autorités ont donc mis en place une série de mesures destinées à faciliter leurs démarches. En collaboration avec la Banque d'habitat du Sénégal (BHS), il est question de multiplier les succursales bancaires à l'étranger pour permettre aux expatriés de réaliser leurs projets d'investissement immobilier (les 500 milliards de francs CFA de transferts annuels servent d'abord à construire des immeubles). Des « guides » pratiques ont également été réalisés afin d'optimiser les démarches des migrants. Depuis, certains Sénégalais de l'extérieur se sont constitués en associations afin de se donner les moyens d'accéder plus facilement au logement<sup>(6)</sup>.

### 3. Le potentiel économique de l'émigration internationale dakaroise

L'estimation du nombre de Sénégalais vivant à l'étranger varie fortement selon les sources. Les Nations unies évaluaient à 463 403 le nombre de Sénégalais vivant à l'étranger en 2005 (DRC, 2007). Le ministère des Sénégalais de l'extérieur estime, quant à lui, que plus de 2 millions de Sénégalais résident aujourd'hui en dehors du territoire national. Concernant les flux d'émigration récents vers l'étranger, le dernier recensement de la population et de l'habitat (ANSD, 2006) du Sénégal fournit une information détaillée. Le nombre de migrants sénégalais partis à l'étranger depuis 1997 et qui y demeuraient encore en 2002 s'élevaient à 170 000 pour une population intérieure estimée à 9,8 millions d'habitants. Les principaux pays de destination sont, par ordre décroissant, l'Italie, la France, la Gambie, la Mauritanie et l'Espagne. Ce classement confirme à la fois le succès des destinations européennes et le déclassement de la France. À eux cinq, ces pays ont attiré près des deux tiers (64 %) des émigrés sénégalais partis entre 1997 et 2002. Pour les zones de départ, la région de Dakar se démarque franchement des autres régions. Elle constitue l'espace le plus fortement pourvoyeur de migrants internationaux en fournissant plus du quart des effectifs émigrés<sup>(7)</sup>. D'après le recensement, 10 % des ménages dakarois auraient été concernés par l'émigration internationale récente. La singularité dakaroise s'exprime également du point de vue des destinations privilégiées par les ressortissants de la capitale : la proportion des migrants ayant choisi les États-Unis et l'Europe du Sud y est nettement plus élevée qu'ailleurs (Ebin, 1990 et 1996 ; Lessault, 2008). Du fait de cette orientation et du nombre des

(5) Comité de suivi du symposium des Sénégalais de l'extérieur.

(6) C'est, par exemple, le cas de Paris MBoko International (PMI). Basée en France, cette association d'entraide vise à rechercher, à Dakar, des parcelles à usage d'habitation pour les émigrés.

(7) Les principaux espaces d'émigration sont constitués par les régions de Dakar (26 % des émigrés récents), Touba (7 %) et les départements de la vallée du fleuve Sénégal, Matam et Podor (12 %). Presque la moitié des départs (45 %) ont eu lieu depuis ces trois principales régions du Sénégal.



émigrants, la région de Dakar bénéficie sans doute d'un potentiel d'investissement des migrants supérieur à celui des autres régions du pays.

On ne dispose pas d'information sur l'ensemble des transferts reçus par la région dakaroise. Pour autant, des estimations récentes montrent que les transferts de fonds émis par les migrants vers leur pays d'origine ont pris une ampleur sans précédent au Sénégal. Ainsi, selon les données publiées par la Banque mondiale, en Afrique subsaharienne, le Sénégal fait partie en 2007 des dix premiers récipiendaires des envois de fonds : Nigéria (3,3 milliards \$), Kenya (1,3 milliard \$), Soudan (1,2 milliard \$), Sénégal (0,9 milliard \$). Ces résultats sont corroborés par une étude publiée en 2008 par la Direction de la prévision et des études économiques (DPEE, 2008) : les envois s'élèveraient à 0,944 milliard de dollars contre 0,843 milliard en 2006 et 0,586 milliard en 2005. Ces transferts représenteraient « 7 % du PIB, 28 % des dépôts du système bancaire, 25 % de la masse monétaire, classant le Sénégal au 4<sup>e</sup> rang des pays de l'Afrique subsaharienne recevant les montants les plus élevés en valeur absolue après le Nigéria, le Lesotho et le Soudan » (Tall, 2009). Encore faut-il souligner que ces montants n'intègrent pas les transactions effectuées par le biais de canaux officieux.

Finalement, comme on peut l'observer au Sénégal et ailleurs en Afrique de l'Ouest (Bertrand, 1999, 2006 et 2009 ; Smith et Mazzucato, 2003), la figure du migrant international « bâtisseur », « promoteur immobilier » est très présente dans les discours publics, médiatiques et politiques, ainsi que dans les milieux scientifiques. Mais, en l'absence de données quantitatives, il est permis de s'interroger sur la mesure de l'impact des migrants internationaux et l'existence potentielle d'autres sources de financement de l'habitat (Diop, 2008).

## II. Méthodologie

L'objectif principal de cette étude est de tester l'hypothèse selon laquelle les migrants internationaux seraient les vecteurs de l'amélioration des conditions d'habitat des ménages dakarois. L'enquête Mafe (Migrations entre l'Afrique et l'Europe) a été conçue pour pouvoir étudier les relations entre migrations et habitat en ayant recours à diverses mesures statistiques. L'objectif du projet Mafe est de produire des données quantitatives sur les migrations internationales qui permettent de mieux comprendre les logiques migratoires (déterminants des départs, des retours, pratiques de circulation, choix de destination, etc.) et d'analyser ses effets dans le pays d'origine (Beauchemin *et al.*, 2007). Le volet sénégalais du projet<sup>(8)</sup> a consisté en la réalisation quasi simultanée, en 2008, d'enquêtes sociodémographiques à la fois au Sénégal et en Europe, dans les trois principaux pays de destination des Sénégalais (France, Espagne, Italie). Deux questionnaires ont été conçus pour ces enquêtes : un questionnaire ménage (uniquement au Sénégal) et un questionnaire individuel (dans les

(8) Le projet comporte deux autres volets, l'un sur les migrations ghanéennes et l'autre sur les migrations congolaises (RDC). Pour plus de détails sur le projet, voir <http://www.mafeproject.com/>

quatre pays). Cette étude, centrée sur les conditions d'habitat des ménages sénégalais, mobilise les données recueillies à partir du questionnaire ménage.

## 1. L'échantillon de Mafe au Sénégal

Au Sénégal, la collecte des données de Mafe s'est limitée à la région de Dakar où 1 141 ménages ont été enquêtés. Le plan de sondage a été conçu pour surreprésenter les ménages déclarant des migrants internationaux tout en fournissant un échantillon représentatif de l'ensemble des ménages de la région de Dakar (voir annexe). Les résultats présentés dans cet article sont pondérés pour corriger les surreprésentations et les non-réponses. Parce qu'il s'agit d'une enquête par sondage et non pas d'une source exhaustive, telle que le recensement, l'enquête Mafe ne permet pas de réaliser une étude morphologique ou spatiale identifiant finement des phénomènes de concentration des investissements des migrants au sein de la région urbaine. En outre, par les hasards du sondage, certains microquartiers qui concentrent des investissements de migrants ont pu échapper à l'échantillon, en dépit des efforts pour représenter les zones de forte intensité migratoire. C'est le cas, par exemple, des résidences « diasporas » récemment construites au terminus de la ligne vers Liberté V et d'autres « cités » d'émigrés qui se trouvent en périphérie de Dakar (ZAC de M'Bao et Keur Massar). Dans un souci de représentativité et pour évaluer ce que pèse réellement l'action des migrants internationaux à l'échelle de la région urbaine, il est important d'éviter les effets de « zoom », qui ont tendance à accentuer le rôle des expatriés dans la dynamique immobilière d'ensemble. En tout état de cause, on dispose d'un échantillon représentatif de la population résidant dans la région de Dakar qui permet de rechercher dans quelle mesure l'expérience migratoire influence les conditions d'habitat des ménages dakarois. Notons d'ailleurs que seuls entrent dans notre étude les résidences principales des habitants de Dakar : les logements vides, occasionnellement occupés par les migrants et leur famille au moment de visites au pays, ne sont pas intégrés à l'enquête. Les investissements réalisés par les migrants pour un usage personnel et occasionnel, et non pas au profit de ménages résidant à Dakar, échappent donc à nos analyses<sup>(9)</sup>.

## 2. La mesure des relations entre habitat et migrations

### *Trois points de vue complémentaires*

L'enquête Mafe effectuée auprès des ménages permet d'appréhender les relations entre migrations et conditions d'habitat selon trois points de vue complémentaires. Le premier porte sur le confort des logements (type de logement, densité d'occupation, raccordement aux réseaux, équipements) : les situations des ménages avec et sans migrant(s) sont comparés au moment de l'enquête (2008), en tenant compte par ailleurs des caractéristiques socioéconomiques des ménages. S'il est vrai que les migrants contribuent à l'amélioration

---

(9) Ces investissements sont en revanche intégrés aux travaux qui exploitent les données de Mafe à l'échelle des individus migrants (Mezger et Beauchemin, 2010).

des logements dakarois, alors les ménages avec migrant(s) devraient vivre dans des conditions plus avantageuses que les ménages sans migrant(s), toutes choses égales par ailleurs. Pour autant, si ce résultat était confirmé, il ne suffirait pas pour établir que la migration est la cause de meilleures conditions de vie : il pourrait aussi bien s'expliquer par le fait que les migrants sont issus de ménages plus aisés. Les meilleures conditions de vie seraient la cause des migrations, et non l'inverse. D'autres mesures sont donc nécessaires pour mieux établir le sens de la relation entre conditions d'habitat et migration internationale.

Le deuxième point de vue porte sur la contribution de l'argent de la migration aux dépenses de logement (dépenses courantes et/ou dépenses d'investissement). Deux types d'information sont disponibles dans l'enquête. D'une part, un module du questionnaire est consacré aux transferts reçus par les ménages ; il comporte plusieurs questions sur l'usage de cet argent, en particulier dans le domaine du logement. D'autre part, le module consacré aux conditions de logement comprend des questions sur les modes de financements de l'acquisition et de la transformation du logement occupé au moment de l'enquête. Croisant ces deux informations, on peut donc mesurer à la fois la part consacrée au logement dans les usages des transferts financiers et la part des logements financés par l'argent de la migration. Cela étant, ces mesures directes sont confrontées à une limite bien connue, celle qui est liée à la fongibilité de l'argent de la migration. En couvrant d'autres dépenses régulières (alimentation, factures diverses...), l'argent de la migration peut également permettre aux ménages de réaliser des économies pour investir dans un logement sans que cela paraisse dans les réponses données au questionnaire. L'argent de la migration peut ainsi ne pas être investi directement dans l'habitat mais permettre de libérer d'autres ressources destinées à l'achat ou la transformation du logement.

Le troisième point de vue consiste à comparer les ménages avec et sans migrant(s) non plus seulement au moment de l'enquête, mais aussi au moment de l'entrée dans le logement. S'il est vrai que la migration des membres d'un ménage favorise son accès à la propriété, alors le taux de propriété des ménages avec migrant(s) au moment de l'entrée dans le logement devrait être supérieur à celui des ménages sans migrant(s). Puisque l'accès à la propriété est conditionné par bien d'autres facteurs que le statut migratoire des ménages (le statut socioéconomique du chef de ménage, par exemple), une analyse multivariée est proposée pour mesurer l'influence du statut de migration du ménage sur la probabilité de devenir propriétaire, toutes choses égales par ailleurs.

En somme, ces trois points de vue combinent deux approches. L'une exploite les réponses des ménages pour chercher à savoir si l'habitat est financé par la migration (deuxième point de vue). Dans cette approche directe du lien migration/habitat, les résultats dépendent largement de la façon dont sont formulées et comprises les questions sur l'argent de la migration. Au contraire, les deux autres points de vue relèvent d'une approche indirecte, dans laquelle la relation migration/habitat est diagnostiquée à travers l'observation de corrélations statistiques entre statut migratoire et conditions de logement. Dans ces deux cas,

les résultats dépendent de la ligne de démarcation que l'on fixe entre ménages avec et sans migrant(s). Les sections suivantes discutent des présupposés sur lesquels reposent les résultats de ces méthodes directes et indirectes.

### Qu'est-ce qu'un « ménage avec migrant(s) » ?

La définition du ménage (Pilon et Vignikin, 2007) retenue dans l'enquête Mafe est assez classique : c'est « un groupe d'individus qui vivent ensemble et mettent en commun tout ou partie de leurs ressources pour subvenir à leurs besoins essentiels (logement et nourriture en particulier) »<sup>(10)</sup>. L'originalité de l'enquête vient plutôt de l'intégration dans le questionnaire des migrants du ménage, c'est-à-dire d'individus qui, par définition, ne sont pas des membres du ménage (puisqu'ils vivent ailleurs) mais qui lui sont liés. Qui sont-ils ? Le questionnaire ménage enregistre plusieurs catégories de migrants internationaux, c'est-à-dire de personnes résidant en dehors du Sénégal :

- Les enfants du chef de ménage<sup>(11)</sup>.
- Le(s) conjoint(s) des membres du ménage.
- Les personnes apparentées au chef de ménage ou à sa/son conjoint(e) qui ont eu des contacts réguliers<sup>(12)</sup> avec le ménage dans les 12 mois précédant l'enquête.

Aucun autre critère n'était ajouté, ni en termes de corésidence passée avec le ménage<sup>(13)</sup>, ni en termes de durée d'absence. Le projet Mafe a délibérément retenu une définition extensive des migrants du ménage afin de chercher à capter l'ensemble des personnes qui peuvent contribuer à l'économie domestique. Au total, suivant cette définition, il y a 53 % de ménages avec migrant(s), c'est-à-dire déclarant des migrants actuels, dans la région de Dakar (tableau 1).

Partant de cette définition extensive à la collecte, nos analyses cherchent à affiner le rôle de la migration dans les transformations de l'habitat en distinguant différents types de ménages avec migrant(s) :

- Selon le statut migratoire des individus : au-delà du rôle des migrants actuels (individus qui résident en dehors du Sénégal au moment de

(10) Cette définition correspond au concept de *Njël* en Wolof, *Ngaak* en Serer, *Hirande* en Pular, *Niakhamé* en Soninké, *Fousil* ou *Sinkamé* en Djola, *Sinkiro* en Manding. Pour être considérés comme membres du ménage, les individus doivent y résider pour une durée d'au moins 6 mois (révolus ou prévus).

(11) En fait, tous les enfants du chef de ménage sont enregistrés dans le questionnaire, quel que soit leur lieu de résidence : le ménage lui-même, un autre ménage au Sénégal ou un autre ménage à l'étranger.

(12) Les enquêtés pouvaient interpréter librement cette notion de régularité des contacts, tant du point de vue du mode de relation (téléphone, visite, courrier, transferts financiers...) que de la périodicité.

(13) Ce critère a été exclu parce que le ménage ne peut se définir qu'au moment de l'enquête et non pas dans le passé. Le ménage correspond en effet à une liste donnée d'individus vivant ensemble dans un endroit et à un moment précis. Se référer aux ménages du passé est d'une trop grande complexité : comment tenir compte des changements de logement ou de composition des membres du ménage ? Un ménage qui a changé d'une manière ou d'une autre n'est plus le même ménage et l'on ne peut donc s'y référer.

l'enquête), on étudiera si les migrants de retour ont une influence spécifique sur les conditions d'habitat.

- Selon le nombre de migrants : l'idée est de tester l'existence d'un potentiel effet cumulatif, selon lequel le potentiel d'investissement est plus fort à plusieurs, en particulier quand il concerne l'habitat qui nécessite d'importantes dépenses.
- Selon la destination des migrants : on testera l'hypothèse selon laquelle les migrants installés en Europe, du fait de leurs revenus *a priori* supérieurs et du fait de pratiques d'habitat culturellement différentes, contribuent davantage à la transformation des logements de Dakar que leurs homologues installés en Afrique.
- Selon la nature des liens entre les migrants et le chef de ménage : on pourra alors chercher à comprendre si les solidarités entre les migrants et les ménages dakarois s'exercent dans le cadre de liens familiaux étroits (conjointes et enfants du chef de ménage), comme le suggèrent les travaux sur l'individualisation des comportements sociaux (Marie, 1997), ou dans le cadre de réseaux sociaux plus larges.

### Qu'est-ce que « l'argent de la migration » ?

Pour analyser l'influence des migrations internationales sur les conditions d'habitat des ménages dakarois, l'une de nos trois méthodes consiste à exploiter les réponses données par les enquêtés aux questions sur l'argent de la migration. De ce point de vue, le questionnaire ménage Mafe fournit deux types d'information complémentaires. Premièrement, un module entier du questionnaire est consacré aux transferts d'argent ou de biens matériels reçus par les ménages au cours des douze mois précédant l'enquête (module C)<sup>(14)</sup>. Plusieurs questions renseignent sur les usages de l'argent transféré par les migrants, en particulier dans le domaine du logement : elles permettent de distinguer les dépenses courantes (payer le loyer, les factures...) des dépenses d'investissement (achat d'un logement, d'un terrain...). Deuxièmement, un autre module permet de décrire les conditions d'habitat (taille et type de logement, densité d'occupation, raccordement aux réseaux, biens possédés...) mais aussi, pour les propriétaires, les modalités d'acquisition et de transformation du logement occupé (module E). Pour chaque type d'investissement (achat d'une parcelle ou d'un logement préconstruit, construction d'un logement, transformation d'un logement), deux types de questions sont posées :

*Est-ce que la parcelle [ou autre investissement] a été payée, au moins en partie, avec de l'argent gagné à l'étranger ? Réponses multiples possibles : Non ; Oui, dans un autre pays d'Afrique ; Oui, en Europe ; Oui, dans un autre pays ; Ne sait pas.*

*Cet argent a été gagné par... Réponse multiple possible : Le chef de ménage ; Une personne dont nous avons déjà parlé (indiquer l'identifiant de la personne) ; Quelqu'un d'autre.*

(14) Le questionnaire est accessible en ligne : <http://mafeproject.site.ined.fr/>

Ces questions permettent de mesurer à quel point les ménages propriétaires occupants ou hébergés de Dakar ont eu recours à des ressources exogènes pour le financement de leur parcelle de terrain, de la construction de leur logement ou d'éventuelles transformations (ajout de pièce en rez-de-chaussée, construction d'un étage, réalisation d'une clôture, etc.). Elles permettent, en outre, d'identifier la source de cette contribution (profil du ou des migrants).

Ces deux modules permettent *in fine* de porter un regard croisé sur la relation migration/habitat : l'un renseigne sur la part des transferts consacrés au logement (module C), l'autre sur la contribution de l'argent de la migration aux dépenses de logement (module E). Les informations du module E ne permettent pas d'évaluer à quel point l'argent de la migration a contribué aux dépenses d'investissement dans le logement occupé. Mais elles dépassent un certain nombre de limites inhérentes aux questions, plus habituelles, sur les transferts qui :

- portent seulement sur les 12 derniers mois précédant l'enquête, alors même que les investissements dans le logement nécessitent souvent une longue période d'accumulation ;
- excluent l'argent qui ne relève pas des transferts à proprement parler, c'est-à-dire, par exemple, l'argent que les migrants accumulent à destination avant de rentrer définitivement au pays.

Ces limites transparaissent d'ailleurs dans les réponses données aux questions du module E : 15 % des migrants qui ont contribué aux dépenses d'investissement dans le logement n'avaient pas été cités dans la liste des migrants du ménage en dépit de son caractère extensif : ce sont soit des migrants de retour qui ne vivent pas dans le ménage, soit des migrants actuels qui n'ont pas eu de rapports avec le ménage dans les 12 derniers mois (et qui ne sont pas non plus enfants du chef de ménage ou conjoints de l'un des membres du ménage).

### III. Résultats

#### 1. Les conditions d'habitat des ménages varient selon les liens des ménages avec la migration internationale

Les conditions d'habitat des ménages sont ici appréhendées à travers la morphologie du bâti (habitat horizontal ou vertical, c'est-à-dire maison à étages ou appartement dans un immeuble) et divers indicateurs de confort (taux d'occupation du logement ; raccordement aux réseaux – électricité, égout, câble ou satellite). À travers plusieurs séries de modèles logistiques, on a cherché à savoir dans quelle mesure ces différents indicateurs sont corrélés au statut migratoire des ménages, indépendamment des caractéristiques socioéconomiques du ménage (tableau 1). Dans une première série de modèles, le statut migratoire est d'abord appréhendé de la manière la plus simple possible : la principale variable explicative d'intérêt indique si le ménage comprend ou non

Tableau 1. Effet du statut migratoire sur les conditions d'habitat des ménages à Dakar (odds ratios)

Modèles		Caractéristiques de l'habitat					Effectif	
		Haute densité <sup>(a)</sup>	Logement vertical	Raccordement à l'égout	Électricité	Câble ou satellite	N	%
<b>1<sup>ère</sup> série : statut migratoire</b>								
Ménage avec migrant(s)	Non	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	458	46,27
	Oui	0,69***	1,25	1,85***	2,56***	2,83***	683	53,73
<b>2<sup>e</sup> série : migrants actuels et migrants de retour<sup>(b)</sup></b>								
Ménage avec migrant(s) actuel(s)	Non	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	524	52,61
	Oui	0,64***	1,44**	2,04***	2,90***	2,32***	617	47,39
Ménage avec migrant(s) de retour	Non	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	936	82,47
	Oui	1,01	0,90	1,10	1,19	1,78***	205	17,53
<b>3<sup>e</sup> série : nombre de migrants</b>								
Nombre de migrants actuels	0	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	524	52,61
	1	0,73*	1,40*	1,45**	2,62***	1,61**	306	23,62
	2	0,55***	1,04	1,89***	2,50*	2,66***	155	13,01
	3 ou plus	0,54***	1,94***	4,17***	4,85**	3,55***	156	10,76
Nombre de migrants de retour	0	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	936	82,47
	1	1,02	0,81	1,08	1,14	1,47	159	13,44
	2 ou plus	1,07	1,25	1,02	0,65	2,63***	46	4,08
<b>4<sup>e</sup> série : 1<sup>ère</sup> destination des migrants (actuels ou de retour)<sup>(b)</sup></b>								
Ménage avec migrant(s) actuel(s) en Afrique	Non	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1 008	89,71
	Oui	0,65*	1,06	1,21	2,14	1,55*	133	10,29
Ménage avec migrant(s) actuel(s) ailleurs	Non	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	1,00 réf	641	61,81
	Oui	0,66***	1,39**	2,21***	4,07***	2,05***	500	38,19



Tableau 1. (suite) Effet du statut migratoire sur les conditions d'habitat des ménages à Dakar (odds ratios)

Modèles		Caractéristiques de l'habitat					Effectif	
		Haute densité <sup>(a)</sup>	Logement vertical	Raccordement à l'égout	Électricité	Câble ou satellite	N	%
Ménage avec migrant(s) de retour d'Afrique	Non	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1 009	88,04
	Oui	1,20	0,74	0,77	0,99	1,38	132	11,96
Ménage avec migrant(s) de retour d'ailleurs	Non	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1 054	93,37
	Oui	0,80	1,13	1,69*	2,41	2,21***	87	6,63
<b>5<sup>e</sup> série : liens des migrants (actuels ou de retour) avec le chef de ménage<sup>(b)</sup></b>								
Au moins un enfant du chef de ménage	Non	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	867	81,02
	Oui	0,55***	1,56**	2,31***	1,78	2,12***	274	18,98
Au moins un conjoint du chef de ménage	Non	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1 072	95,89
	Oui	0,27***	1,99**	2,21**	5,86*	1,25	69	4,11
Au moins une autre personne apparentée	Non	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	812	72,29
	Oui	1,01	0,98	1,65***	1,90	1,76***	329	27,71
<b>Ensemble</b>							<b>1 141</b>	<b>100,00</b>
<p><sup>(a)</sup> Haute densité : taux d'occupation supérieur à la moyenne dakaroise, soit 2 personnes par pièce.</p> <p><sup>(b)</sup> Un même ménage peut compter à la fois des migrants actuels et des migrants de retour, ainsi que des migrants aux destinations variées.</p> <p><b>Note</b> : Ce tableau synthétise les résultats de 25 modèles différents. Pour chaque indicateur des conditions de logement (haute densité, logement vertical, etc.), on a testé l'effet du statut migratoire dans 5 modèles qui diffèrent par la définition du statut migratoire. Les mêmes variables de contrôle ont été introduites dans tous les modèles (sexe, âge, statut matrimonial, niveau d'éducation, type d'activité du chef de ménage et proportion d'actifs parmi les membres du ménage). Les odds ratios de ces variables de contrôle ne sont pas présentés mais sont disponibles auprès des auteurs.</p> <p><b>Lecture</b> : Toutes choses égales par ailleurs, une valeur supérieure à 1 (modalité de référence : réf) indique qu'une variable a un effet positif sur les chances, par exemple, d'être raccordé à l'égout. Une valeur inférieure à 1, au contraire, indique un effet négatif.</p> <p><b>Significativité statistique</b> : *** : p &lt; 0,01 ; ** : p &lt; 0,05 ; * : p &lt; 0,10.</p> <p><b>Champ</b> : Ensemble des ménages enquêtés résidant dans la région de Dakar.</p> <p><b>Source</b> : Enquête <i>Migration entre l'Afrique et l'Europe</i>, Mafe-Sénégal (2008).</p>								

des migrants, qu'ils soient déjà de retour ou qu'ils résident encore hors du Sénégal (migrants actuels). Dans les séries suivantes (séries 2 à 5), les modèles estiment l'effet de statuts migratoires plus détaillés (distinction migrants actuels/migrants de retour ; nombre de migrants ; destination des migrants ; lien des migrants avec le chef de ménage).

La première série de modèles montre que les ménages avec migrant(s) ont, dans presque tous les domaines, plus de chances d'être mieux logés que les ménages sans migrant. Tout d'abord, il est moins probable qu'ils occupent un logement de forte densité dont le taux d'occupation serait dans tous les cas supérieur à la moyenne régionale. Ensuite, les ménages avec migrant(s) ont de plus fortes chances d'être raccordés à l'égout (+ 85 %), à l'électricité (plus de deux fois plus), au câble ou au satellite (presque trois fois plus) que les ménages sans migrant. Ces résultats traduisent sans doute un effet de localisation géographique. L'analyse à l'échelle infra-urbaine des données du recensement sénégalais montre en effet que l'intensité migratoire est nettement supérieure dans les quartiers péricentraux que dans les quartiers de la grande banlieue. On observe ainsi schématiquement un gradient de décroissance de la prévalence migratoire du centre vers la périphérie, et corrélativement une diminution de l'indice de richesse des ménages du centre vers la périphérie<sup>(15)</sup>. Les ménages avec migrant(s) étant relativement concentrés dans les quartiers péricentraux de l'agglomération (département de Dakar), ils sont, de fait, beaucoup mieux raccordés aux réseaux élémentaires. Le statut migratoire n'est cependant pas corrélé à toutes les conditions d'habitat. Des analyses exploratoires indiquent par exemple que la présence d'un robinet à l'intérieur du logement (plutôt qu'un accès plus distant à l'eau : robinet extérieur, puits, borne-fontaine...) ou l'accès à internet ne sont pas corrélés au statut migratoire des ménages (le statut migratoire n'a d'effet significatif dans aucun modèle ; résultats non montrés). Par ailleurs, de prime abord, la typologie de l'habitat (vertical ou non) ne semble pas liée par la connexion des ménages avec des migrants actuels ou de retour. Les résultats suivants, qui détaillent le rapport des ménages à la migration, nuancent ce résultat préliminaire.

La seconde série de modèles affine cette première analyse et révèle des différences notables entre les ménages qui citent des migrants actuels et ceux qui comportent des migrants de retour. On a, pour tous les indicateurs, nettement plus de chances d'être logé confortablement quand on compte au moins un migrant à l'étranger. Les migrants de retour n'ont pas un tel effet sur les conditions de logement des ménages dakarois. L'effet du nombre (troisième série de modèles) joue seulement pour les ménages avec migrant(s) actuel(s) : avec au moins trois migrants à l'étranger, un ménage a quatre fois plus de chance que les autres d'être raccordé au réseau d'égout, à l'électricité, au câble ou au satellite. La destination des migrants (quatrième série de modèles) influence aussi les conditions d'habitat des ménages. Quand les migrants résident hors de l'Afrique

(15) Les résultats de ces travaux portant spécifiquement sur l'analyse intra-urbaine du fait migratoire à Dakar sont développés dans le cadre d'un projet d'analyse de D. Lessault et C. Mezger sur les territoires de l'émigration internationale récente au Sénégal.

(en Europe, pour l'essentiel), la probabilité d'habiter un logement confortable est plus forte à tous points de vue. Pour les ménages comportant au moins un migrant parti en Afrique, les chances d'occuper un logement plus confortable sont rarement plus élevées : les effets sont positifs et significatifs seulement sur la densité d'occupation et l'accès au câble ou au satellite. Enfin, la cinquième série de modèles met en évidence l'influence majeure de la nature du lien de parenté du migrant avec le chef de ménage sur les conditions d'habitat. Quand le migrant est un conjoint ou un enfant du chef de ménage, les ménages ont beaucoup moins de risque d'occuper un logement de forte densité, ils ont deux fois plus de chance d'être raccordés à l'égout et jusqu'à cinq fois plus de chance de disposer de l'électricité courante.

Sans surprise, ces premiers résultats montrent qu'au moment de l'enquête, les ménages avec migrant(s) ont globalement plus de chance d'être mieux logés que les ménages sans migrant. Elle permet par ailleurs de montrer que l'effet de la migration est très sélectif. Dans pratiquement tous les domaines, il est au niveau maximum pour les ménages dotés de nombreux migrants, pour ceux dont les migrants résident hors d'Afrique au moment de l'enquête, et pour ceux qui partagent des liens familiaux forts avec les migrants (conjointes et enfants du chef de ménage). Ce sont là des résultats intuitifs qui confortent les hypothèses formulées plus haut. Ces résultats n'établissent cependant pas un rapport de causalité entre migration et habitat. Si les ménages les mieux logés sont aussi ceux qui ont un lien à la migration, cela ne nous dit pas si c'est parce qu'initialement plus aisés, ils ont pu financer l'émigration de certains de leurs membres vers des destinations coûteuses, ou parce que leurs conditions d'habitat se sont améliorées grâce à l'aide des migrants.

## 2. L'argent de la migration encore peu investi dans l'habitat des ménages

Afin de préciser l'incidence de la migration sur les conditions d'habitat, nous avons évalué à quel point « l'argent de la migration » était investi dans le logement des ménages dakarois. En première approche, l'analyse des transferts envoyés par les migrants au cours des douze derniers mois révèle que l'argent de la migration est davantage utilisé pour des dépenses courantes que pour investir dans l'immobilier : « Les ressources issues de la migration semblent d'abord constituer une aide pour la vie ou même la survie quotidienne des ménages à Dakar. Elles sont majoritairement affectées aux dépenses quotidiennes du ménage bénéficiaire, et la constitution d'une épargne ou l'achat d'un bien immobilier sont des situations rares » (Diagne et Rakotoranivo, 2010). Selon cette étude, dans 1,7 % des cas seulement, l'argent envoyé par les migrants au cours de l'année écoulée a été utilisé pour l'achat d'un logement et 0,3 % a été épargné. Par contre, dans plus d'un tiers des cas, l'argent envoyé par les migrants a permis aux ménages de régler loyers et factures<sup>(16)</sup>. Ce résultat,

(16) Pour plus de détails sur l'étude des transferts, nous renvoyons aux travaux d'Alioune Diagne et Andonirina Rakotoranivo (2010) sur les comportements de transferts des migrants dakarois.

guère surprenant (Gubert, 2005 ; Ndione et Lalou, 2005), tient avant tout à la nature de la mesure : l'observation de la période de transferts est ici limitée à un an, ce qui ne rend pas bien compte des processus d'accumulation qu'exigent les investissements immobiliers. Pour avoir une idée plus précise de la contribution de l'argent de la migration, les questions directes portant sur le financement du logement sont *a priori* plus appropriées.

Pour tous les ménages propriétaires ou hébergés sachant répondre (696 ménages, soit 61 % des ménages enquêtés), il était demandé : « Est-ce que ce logement (achat ou construction) a été payé, au moins en partie, avec de l'argent gagné à l'étranger ? » (...), « Avez-vous transformé ce logement depuis que vous l'occupez ? Si oui, est-ce que ces transformations ont été payées avec de l'argent gagné à l'étranger ? ».

Parmi ces ménages, 14,2 % déclarent avoir eu recours à l'argent de la migration pour acquérir leur logement (tableau 2). Cette proportion apparaît relativement faible au regard de l'intensité et de la fréquence des liens des ménages dakarois avec la migration internationale (54 % des ménages dakarois sont des ménages avec migrant(s) et 25 % des chefs de ménage ont un enfant ou un conjoint actuellement à l'étranger). Parmi les ménages ayant réalisé des travaux d'amélioration et d'agrandissement<sup>(17)</sup>, 16,8 % disent avoir utilisé l'argent de la migration (tableau 2). Les ressources capitalisées par les migrants à l'étranger ne sont donc pas suffisantes à expliquer les transformations de l'habitat récemment observées dans la capitale sénégalaise.

Cela étant, en centrant l'analyse sur la nature des transformations (ajout d'étage(s) ou de pièce(s) en rez-de-chaussée), nous observons un comportement différentiel des ménages selon leur statut migratoire. La densification du bâti observée à Dakar résulte en effet de deux tendances récentes : la « verticalisation » de l'habitat et l'ajout de bâtiments en rez-de-chaussée. Or, nous observons que parmi les ménages avec migrant(s) et ayant transformé leur logement, ils sont 18 % (N = 386) à avoir construit un étage contre 8 % (N = 327) chez les ménages sans migrant. Le statut migratoire aurait donc une influence relative sur le choix de « verticalisation » de l'habitat. Concernant les transformations par ajout de pièce(s) en rez-de-chaussée, l'écart est plus réduit mais les proportions plus élevées. Parmi les ménages avec migrant(s) et ayant transformé leur logement, ils sont 27 % (N = 386) à avoir ajouté une pièce en rez-de-chaussée alors qu'ils sont 22 % chez les ménages sans migrant. Ces résultats nous indiquent que les ménages avec migrant(s) « verticalisent » davantage leur habitat que les autres, mais que leur choix ne se porte pas nécessairement vers l'élévation pour agrandir leur logement.

Chez les ménages ayant utilisé l'argent de la migration internationale pour acheter (N = 104) ou transformer (N = 86) leur logement, on observe que les contributeurs diffèrent selon le type d'investissement (tableau 2). L'acquisition

(17) Soit 477 ménages propriétaires ou hébergés : 40 % disent avoir rénové leur logement, 25 % avoir ajouté une pièce en rez-de-chaussée et 13 % avoir construit un étage.

du logement est réalisée principalement en mobilisant l’argent capitalisé à l’étranger par le chef de ménage lui-même (39,6 %) et par son conjoint (25 %). Par contre, le financement de l’amélioration du logement est d’abord assuré grâce aux ressources mobilisées par les enfants du chef de ménage (32,3 %). Par ailleurs, les ménages dont un enfant ou conjoint du chef de ménage est actuellement à l’étranger sont deux fois plus nombreux à avoir utilisé l’argent de la migration pour acheter ou transformer leur logement que ceux dont le migrant est un autre parent (tableau 2). De toute évidence, il apparaît ici que, dans le domaine de l’habitat, les solidarités entre les migrants et les ménages dakarois s’exercent dans le cadre de liens familiaux plutôt étroits (conjoint et enfants du chef de ménage). Ce résultat est d’ailleurs cohérent avec l’observation précédente (section III.1) selon laquelle les ménages dont les migrants apparentés sont des proches (enfants ou conjoints du chef de ménage) ont plus de chances d’occuper un logement confortable que les autres.

Tableau 2. Nombre de ménages utilisant l’argent de la migration pour l’achat ou la transformation de l’habitat

	Acquisition du logement		Transformation de l’habitat	
	Effectif	%	Effectif	%
Utilisation de l’argent de la migration				
Oui	104	14,2	86	16,8
Non	592	85,8	391	83,2
Total	696 <sup>(a)</sup>	100,0	477 <sup>(b)</sup>	100,0
Type de contributeur				
Le chef de ménage	50	39,6	28	26,6
Son conjoint	32	25,0	22	21,1
Ses enfants	19	15,3	35	32,3
D’autres parents	26	20,1	21	20,0
Total	127 <sup>(c)</sup>	100,0	106 <sup>(c)</sup>	100,0
Zone de résidence des migrants ayant contribué aux dépenses de logement				
Afrique	31	29,5	20	23,6
Europe	61	59,0	53	61,7
Autre	12	11,5	13	14,7
Total	104	100,0	86	100,0
<sup>(a)</sup> Tous les ménages propriétaires ou hébergés sachant répondre. <sup>(b)</sup> Nombre de ménages propriétaires ou hébergés ayant transformé leur logement depuis qu’ils l’occupent. <sup>(c)</sup> Dans chaque ménage, plusieurs contributeurs sont possibles. <b>Source</b> : Enquête Migration entre l’Afrique et l’Europe, Mafe-Sénégal (2008).				

L’argent investi dans l’habitat par les ménages dakarois proviendrait essentiellement d’Europe. Quand nous interrogeons les ménages ayant utilisé de l’argent de la migration pour acquérir ou transformer leur logement, ils sont près des deux tiers à déclarer que cet argent a été gagné en Europe. Mais cette répartition trahit là encore un effet de structure lié à la distribution géographique

des migrants internationaux dakarois dont nous avons vu que la spécificité récente était de migrer préférentiellement et majoritairement vers les pays européens.

Que l'on considère l'utilisation des transferts reçus par les ménages ou bien les modes de financement de l'habitat, on remarque que l'argent de la migration est relativement peu investi par les ménages dakarois à des fins immobilières. Ces résultats invitent à nuancer le rôle de la migration internationale dans l'amélioration générale des conditions d'habitat des ménages dakarois, y compris chez les ménages avec migrant(s). Au regard des liens avec la migration internationale (plus d'un ménage sur deux à Dakar comporte au moins un migrant actuel ou de retour), il n'est pas si fréquent que les ménages dakarois utilisent de l'argent de la migration, même partiellement, pour acheter ou transformer leur logement. En outre, les investissements immobiliers mobilisent surtout un cercle très étroit de migrants contributeurs (les enfants et conjoints du chef de ménage), un second cercle de personnes plus éloignées (en termes de liens de parenté) pouvant néanmoins contribuer aux dépenses courantes ou à des dépenses plus modestes d'amélioration du logement<sup>(18)</sup>.

### 3. Migration internationale et accès à la propriété

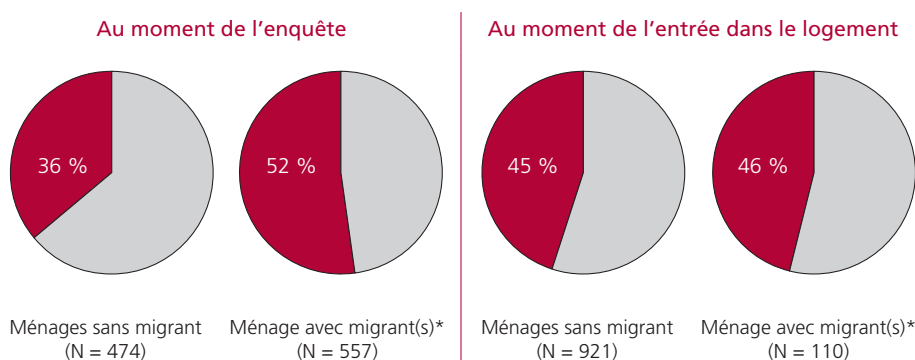
Dans le but de mieux approcher les relations de causalité entre les migrations internationales et les conditions d'habitat, nous nous intéressons finalement à l'accession au statut de propriétaire occupant. L'enjeu est de chercher si la migration internationale permet de sécuriser le statut d'occupation des ménages dakarois. En toute rigueur, répondre à cette question nécessiterait de construire un modèle de durée dans lequel on calculerait la probabilité, pour un ménage, de passer du statut de locataire au statut de propriétaire en tenant compte du temps qui passe et de l'évolution de la position du ménage dans le temps, des points de vue socioéconomique (enrichissement ou paupérisation), sociodémographique (variation de la taille et de la composition du ménage) et migratoire (variation du nombre de migrants internationaux liés au ménage, de leur destination, de leur durée d'absence, de la solidité de leur lien avec le ménage). Mais une analyse si fine n'est pas possible avec les données de l'enquête ménage du projet Mafe<sup>(19)</sup>.

(18) Ce résultat se comprend bien dans le contexte très urbain de Dakar où les familles tendent à se « nucléariser », même si des ménages complexes, organisés autour de familles élargies, subsistent encore. Il y a là un effet de contexte que l'on ne retrouverait probablement pas dans d'autres localisations, notamment en milieu rural.

(19) À notre connaissance, aucune enquête ne permettrait d'ailleurs de réaliser une telle analyse. Le principal obstacle tient à la notion de ménage. Ce concept est fondamentalement transversal : au moment de l'enquête, il associe un lieu (le logement) et un ensemble de personnes qui ont des statuts variés (chef de ménage et autres). L'observation longitudinale des ménages est extrêmement complexe : parle-t-on toujours du même ménage quand ses membres passe d'un logement à l'autre, ou quand le statut de chef de ménage passe d'une personne à l'autre ? Observer comment les ménages évoluent dans le temps relève encore du défi méthodologique. Ce type d'analyse a, en revanche, été fait à l'échelle des individus (voir Mezger et Beauchemin, 2010).

En revanche, cette enquête permet de savoir si le statut d'occupation du ménage (propriétaire ou non) varie en fonction du statut migratoire du ménage non seulement au moment de l'enquête mais également au moment de l'entrée dans le logement<sup>(20)</sup>. Elle permet donc de préciser le sens de la relation migration/propriété puisqu'il est possible de savoir si les migrations ont précédé ou suivi l'acquisition du statut de propriétaire occupant. Si les migrants déclarés par un ménage sont partis après l'acquisition du logement, on ne peut pas considérer la migration comme un facteur explicatif de l'accession à la propriété. Inversement, si l'acquisition du logement succède à l'émigration de personnes apparentées au ménage, l'hypothèse d'une relation de cause à effet entre l'expérience migratoire et le statut de propriétaire sera renforcée.

Figure 1. Taux de propriété (%) selon le statut migratoire



\* Un ménage avec migrant(s) est un ménage dans lequel au moins un individu est migrant ou migrant de retour, au moment considéré, parmi les personnes suivantes : le chef de ménage, sa/son/ses conjoint(es), son/ses enfant(s).

**Champ** : L'analyse porte sur 1 031 ménages dont sont exclus les ménages pour lesquels la date d'entrée dans le logement et le statut migratoire du chef de ménage au moment de l'entrée dans le logement étaient inconnus.

**Source** : Enquête Migration entre l'Afrique et l'Europe, Mafe-Sénégal (2008).

Dans un premier temps, nous comparons le taux de propriété des ménages à deux dates distinctes : le moment de l'enquête et le moment d'entrée dans le logement. Par rapport aux sections précédentes, une restriction s'impose cependant dans le périmètre délimitant le champ des migrants du ménage. En se tournant vers le passé (le moment de l'entrée dans le logement), on est forcé de limiter le champ des migrants du ménage aux chefs de ménage ainsi qu'à leurs enfants et conjoints. La catégorie des migrants apparentés au chef de ménage et/ou à sa conjointe et qui ont eu des liens avec lui dans les douze derniers mois ne peut en effet être incluse : le critère temporel des douze mois ne permet pas

(20) Ce calcul est rendu possible par le fait que sont connues à la fois la date d'entrée dans le logement du ménage (que l'on peut assimiler à la date d'acquisition pour les propriétaires) et les dates de premier départ des migrants du ménage. Dans notre échantillon, 21 % des ménages sont entrés dans leur logement avant 1980, 22 % entre 1980 et 1994, et 57 % après 1994.



d'identifier les individus qui, dans le passé, auraient pu participer à l'économie domestique. Dans cette section, on définit donc comme ménage avec migrant(s) au moment de l'entrée dans le logement, tout ménage dont au moins une personne (parmi le chef de ménage, ses enfants et conjoints) vivait en dehors du Sénégal ou était déjà revenue de migration l'année de l'entrée dans le logement.

Au moment de l'enquête, les résultats sur le statut d'occupation font écho à l'avantage relatif des ménages avec migrant(s) sur les ménages sans migrant en matière de conditions de logement. Les ménages avec migrant(s) ont un taux de propriété nettement supérieur à celui des ménages sans migrant : 52 % contre 36 % (figure 1). Mais, au moment de l'entrée dans le logement, les ménages avec migrant(s) ne sont ni plus ni moins propriétaires que les ménages sans migrant, le taux de propriété étant de 45 % et 46 % pour chacun des groupes. À l'entrée dans le logement, il n'y aurait donc pas de relation entre statut migratoire et statut d'occupation.

Ce résultat nécessite cependant une analyse plus fine car l'accès à la propriété ne dépend certainement pas simplement du statut de migration des ménages. C'est la raison pour laquelle nous avons procédé à une analyse multivariée de l'accession à la propriété (tableau 3). Un premier modèle logistique a été construit pour chercher à isoler l'effet net du statut migratoire des ménages sur leur probabilité d'accéder au statut de propriétaire occupant (modèle 1). L'analyse porte sur l'ensemble des ménages enquêtés dans la région de Dakar et qui sont entrés dans leur logement entre 1970 et 2008, soit 914 ménages, chacun d'eux formant une unité d'observation. La principale variable d'intérêt de ce modèle est le statut migratoire des ménages, pour lequel on distingue deux catégories : les ménages avec ou sans migrant(s) et/ou migrant(s) de retour au moment de l'arrivée dans le logement. Le modèle inclut par ailleurs diverses caractéristiques du chef de ménage susceptibles d'influencer son statut d'occupation (niveau d'instruction, lieu de naissance, religion, sexe, âge)<sup>(21)</sup>. La période d'entrée dans le logement est également introduite dans le modèle : elle permet de chercher un éventuel effet de la dévaluation sur l'accession à la propriété. Puisque la littérature suggère que la dépréciation du franc CFA a stimulé les investissements immobiliers des migrants, on s'attend à ce que les ménages avec migrant(s) aient des chances accrues d'accéder à la propriété après 1994. Pour tester cette hypothèse, deux modèles complémentaires ont été conçus. L'un porte spécifiquement sur les ménages sans migrant au moment de l'entrée dans le logement (modèle 2) et l'autre sur les ménages avec migrant(s) (modèle 3).

Les résultats du premier modèle confirment que les chances d'accéder à la propriété ne varient pas de manière significative en fonction du statut de migration des ménages, quelles que soient par ailleurs les caractéristiques du ménage

(21) Cette analyse est fondée sur l'hypothèse que l'individu qui était chef de ménage au moment de l'enquête était aussi au moment de l'entrée dans le logement. Des variables portant sur le statut matrimonial ou le type d'activité du chef de ménage ont dû être laissées de côté parce que l'information disponible ne varie pas dans le temps : dans ces domaines, seules sont disponibles les caractéristiques au moment de l'enquête.

Tableau 3. Facteurs influençant le « risque » de devenir propriétaire pour un ménage dakarois lors de l’entrée dans le dernier logement, 1970-2008 (odds ratio)

Variable	Catégorie	Modèle 1 Tous ménages	Modèle 2 Ménages sans migrant	Modèle 3 Ménages avec migrant(s)
Statut migratoire du ménage à l’entrée dans le logement	Ménage sans migrant	1,00 <sup>réf</sup>	–	–
	Ménage avec migrant(s)	1,26	–	–
Période d’entrée dans le logement	1970-1988	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>
	1989-1993	0,54*	0,66	0,17
	1994-1998	0,18***	0,19***	0,09*
	1999-2003	0,08***	0,08***	0,05**
	2004-2008	0,04***	0,05***	0,02***
Caractéristiques du chef de ménage				
Niveau d’instruction	Non scolarisé	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>
	École primaire	0,90	0,89	0,68
	École secondaire	1,09	1,27	0,16
	Enseignement supérieur	1,04	1,05	0,49
	École coranique	1,17	1,33	0,28
	Ne sait pas	2,08	2,27	0,78
Lieu de naissance	Hors région de Dakar	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>
	Région de Dakar	1,35	1,44	1,28
	Ne sait pas	0,70	0,68	0,32
Religion	Musulman sans précision	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>
	Musulman, Layène	6,64*	5,00*	–
	Musulman, Mouride	1,23	1,01	5,22
	Musulman, Tidjane	1,10	0,90	3,04
	Chrétien	0,34**	0,23***	4,00
Sexe	Homme	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>
	Femme	1,86***	1,93***	2,48
Âge à l’entrée dans le logement	Moins de 29 ans	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>	1,00 <sup>réf</sup>
	30 à 39 ans	1,16	1,25	0,59
	40 à 49 ans	2,53***	2,51***	2,00
	50 à 59 ans	4,02 ***	4,28***	3,63
	60 ans et plus	8,89***	8,64***	13,33*
	Ne sait pas	2,63	2,76	–
Effectif		914	800	114
<b>Lecture</b> : Pour chaque variable, les résultats permettent de comparer les différentes modalités avec la modalité de référence (réf). Toutes choses égales par ailleurs, une valeur supérieure à 1 indique qu’une variable a un effet positif sur le risque d’accéder à la propriété, tandis qu’une valeur inférieure à 1 indique un effet négatif. <b>Significativité statistique</b> : *** : p < 0,01 ; ** : p < 0,05 ; * : p < 0,10. <b>Source</b> : Enquête Migration entre l’Afrique et l’Europe, Mafe-Sénégal (2008).				

ou la période dans le logement : l'écart entre ménages avec et sans migrant(s) n'est pas significatif<sup>(22)</sup>. La période, en revanche, apparaît comme une variable fortement significative. Tous ménages confondus (modèle 1), on observe que les chances d'accéder à la propriété ont nettement diminué au cours du temps. Cette tendance vaut aussi bien pour les ménages avec que sans migrant(s). Pour les premiers, la dévaluation n'introduit pas de rupture de tendance : les chances d'accéder à la propriété n'ont pas progressé après 1994 (modèle 3). Comment expliquer ce résultat ? D'une part, les gains en pouvoir d'achat des migrants dépendent du pays où ils se trouvent. Une grande partie des migrants se trouvant dans d'autres pays d'Afrique, ils ont pu être affectés par la dévaluation tout autant que leurs proches restés au Sénégal. D'autre part, ceux dont le pouvoir d'achat au Sénégal a été augmenté du fait de la dévaluation ont pu investir ailleurs que dans le logement de leurs proches (parents ou conjoints), par exemple dans des logements locatifs. Mais ces investissements échappent à cette analyse, puisqu'elle porte sur les ménages et non sur les migrants eux-mêmes. Enfin, la tendance à la baisse observée pour tous les ménages pourrait résulter de deux processus simultanés : d'une part, la diffusion de la pauvreté dans l'agglomération dakaroise et, d'autre part, l'augmentation des prix fonciers et immobiliers.

Quelles sont, par ailleurs, les caractéristiques des chefs de ménage qui ont une influence significative sur leurs chances d'accéder au statut de propriétaire occupant ? De manière assez attendue, plus les chefs de ménage sont âgés et plus ils ont de chances d'être propriétaires de leur logement. L'origine dakaroise est également déterminante. Les autochtones du Cap Vert, qui ont un accès facilité aux ressources foncières, ont des chances très accrues d'accéder au statut de propriétaire occupant : tous ménages confondus, les Layènes<sup>(23)</sup> ont presque six fois plus de chances que les autres d'accéder à la propriété. Le lieu de naissance n'a, en revanche, pas d'impact sur la probabilité d'être propriétaire. En effet, au contraire de « l'autochtonie », le fait d'être né à Dakar ne garantit aucun accès privilégié à des terrains constructibles. Le résultat sur le sexe du chef de ménage est *a priori* plus surprenant : les femmes ont pratiquement deux fois plus de chances d'être propriétaires que les hommes. Ce résultat ne coïncide pas avec l'idée que les femmes accèdent plus difficilement à la terre et à la propriété immobilière dans le contexte sénégalais. Ce résultat reflète sans doute un artifice de collecte : dans les ménages propriétaires où le mari est absent parce que sa résidence principale est ailleurs, c'est la femme qui fait fonction de chef de ménage dans l'enquête. Elle est donc assimilée au propriétaire. Mais dans bien des cas,

(22) D'autres modèles ont été testés avec des variables de statut migratoire plus raffinées, tenant compte de la localisation des migrants (de retour au Sénégal, ailleurs en Afrique, en Europe ou dans le reste du monde), de leur nombre ou de la durée de séjour cumulée hors du Sénégal (variable cumulant les durées de tous les migrants). Les résultats détaillés ne sont pas présentés ici parce qu'ils ne diffèrent pas des résultats du modèle simple : l'expérience migratoire au moment de l'entrée dans le logement, quelle qu'elle soit, n'a jamais d'effet significatif sur la probabilité d'être propriétaire.

(23) Les Layènes sont des musulmans affiliés à une confrérie dont les fidèles sont principalement originaires de la presqu'île du Cap Vert. Pour l'essentiel, ce sont les autochtones de la région de Dakar. Ils ont de ce fait un accès facilité à la ressource foncière et donc au statut de propriétaire occupant, dès lors qu'ils ont les moyens de bâtir un logement.

le mari, même résidant ailleurs à titre principal, est en réalité le « vrai » propriétaire. Ce peut être le cas des familles polygames dans lesquelles les épouses occupent des logements différents, entre lesquels le mari alterne. Ce peut être encore le cas dans les ménages où le mari est un migrant international : il n'est pas présent dans le ménage et donc ne peut être reconnu comme étant le propriétaire dans l'enquête mais, dans les faits, il n'en est pas moins propriétaire du logement où son épouse et ses enfants résident.

Pour en revenir à la relation entre statuts de migration et de propriété des ménages, quelles conclusions tirer de cette approche multivariée et rétrospective de l'accession à la propriété ? La prise en compte du statut migratoire du ménage non pas au moment de l'enquête, mais au moment de l'entrée dans le logement, altère l'idée qu'il y aurait un lien de causalité entre la migration des membres d'un ménage et l'accès à la propriété de ce ménage. La simple comparaison des taux de propriété des ménages avec et sans migrant(s) ne fait apparaître aucun écart entre ces deux populations. Quant à l'analyse multivariée, elle ne fait pas non plus ressortir d'écarts significatifs. L'effet supposément positif de la migration sur l'accession à la propriété n'est pas vérifié. Il semblerait même plutôt que les ménages propriétaires occupants ont tendance plus que les autres à envoyer des migrants hors du Sénégal. Le rapport de causalité serait inversé : le plus souvent, la propriété ne serait pas le produit des migrations, mais plutôt – en tant qu'indicateur de bien-être des ménages – un facteur favorisant la migration.

## Conclusion

Les migrants internationaux sont habituellement considérés comme de nouveaux acteurs centraux dans les transformations de l'habitat à Dakar. Ils seraient la clef d'explication du paradoxe observé selon lequel la qualité de l'habitat s'améliore malgré la crise économique et le désengagement de l'État de la production de logements. Examinant cette hypothèse selon différentes méthodes complémentaires, nous parvenons finalement à des résultats plutôt nuancés à propos de l'effet de la migration internationale sur les conditions d'habitat des ménages.

Nos analyses démontrent à la fois l'importance des ménages concernés par la migration internationale dans la région de Dakar et l'intensité des relations qu'entretiennent les migrants avec leur ménage de référence. Les migrants internationaux participent bien aux dépenses courantes des ménages par le biais de leurs transferts financiers. Ils aident ainsi les ménages locataires auxquels ils sont apparentés à s'affranchir du paiement du loyer ou à régler les factures relatives à l'occupation d'un logement. Ils contribuent de cette façon à « mieux loger » leurs familles ou à les affranchir de certaines contraintes économiques, ce qui peut leur permettre d'investir par ailleurs. Pour autant, l'importance et l'intensité des liens que maintiennent les migrants avec leur ménage d'origine ne doit pas faire illusion. Les résultats sur la contribution de la migration internationale à la transformation de l'habitat ou à l'acquisition

de biens immobiliers tempèrent le discours général selon lequel les migrants seraient les premiers acteurs de l'amélioration de la qualité de l'habitat observée à Dakar. D'une part, l'argent de la migration perçu par les ménages est finalement modérément utilisé à des fins de construction ou de transformation de l'habitat. D'autre part, l'analyse des conditions d'accès à la propriété des ménages montre l'absence d'influence des migrants. Les migrations internationales semblent donc jouer un rôle très relatif dans l'accession à la propriété et dans la transformation des logements des propriétaires occupants. Alors comment expliquer le paradoxe observé d'une amélioration des conditions d'habitat dans un contexte économique plutôt déprécié ?

D'abord, les investissements immobiliers des migrants peuvent être réalisés en dehors de leur ménage de référence et/ou en dehors de Dakar. En effet, nous avons ici situé l'analyse au niveau des ménages de la région de la capitale. Nos résultats ne renseignent donc que partiellement sur le comportement des migrants internationaux eux-mêmes en matière d'investissements immobiliers. Les constructions réalisées par les migrants peuvent ne pas être destinées à loger la famille mais être utilisées à des fins locatives. Sans pouvoir approfondir davantage l'analyse, nous observons par exemple qu'une part non négligeable de ménages locataires (40 % des ménages locataires sachant répondre : N = 242) déclare que leur propriétaire vit ou a vécu à l'étranger. Il n'est donc pas exclu qu'ils contribuent par d'autres biais à la dynamique immobilière dakaroise. Ils peuvent également investir en dehors de la région de Dakar, dans leur ville ou leur village d'origine par exemple, ou encore dans d'autres secteurs géographiques nouvellement devenus attractifs (littoral touristique de la Petite Côte, par exemple). Enfin, si le rôle des migrants internationaux n'a pas l'importance attendue, c'est aussi qu'il existe de nouveaux acteurs à l'intérieur du Sénégal : d'autres promoteurs privés prennent le relais de l'État en investissant le domaine du logement. Ce qui pose la question du fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers à Dakar. Dans quelle mesure la production privée de logements peut-elle se substituer au désengagement de l'État en proposant une offre immobilière qualitativement et quantitativement adaptée à une demande croissante ? Et quelle place peuvent prendre les migrants internationaux parmi les acteurs émergents de la production urbaine et de l'offre locative ?

**Remerciements :** L'enquête a été réalisée grâce au soutien financier de l'Ined, de l'Agence nationale de la recherche, de la région Île-de-France, et du programme FSP « Migrations internationales, recompositions territoriales et développement dans les pays du Sud ».



## ANNEXE

### La stratégie d'échantillonnage des ménages au Sénégal

Une stratégie d'échantillonnage aléatoire stratifié en trois étapes est mise en œuvre afin d'obtenir un échantillon représentatif probabiliste des ménages dans la région de Dakar, à partir du recensement de 2002 (Beauchemin et Gonzalez Ferrer, 2009). Pendant la première étape, les districts de recensement, qui comptent environ 100 ménages dans les zones urbaines sénégalaises, sont sélectionnés de manière aléatoire avec des probabilités variables. Pour la deuxième étape, les ménages sont sélectionnés de manière aléatoire à l'intérieur des unités primaires d'échantillonnage. À la troisième étape, les individus sont sélectionnés dans chaque ménage.

#### Première étape : la sélection des unités primaires d'échantillonnage

Soixante districts de recensement sont sélectionnés de manière aléatoire. Cet effectif permet d'obtenir l'équilibre entre une grande dispersion géographique des ménages (qui réduit les erreurs d'échantillonnage) et un échantillon plus concentré (qui réduit les coûts). La région dakaroise est répartie en 10 strates de taille égale, selon la proportion de ménages avec migrant(s) (11,6 % des ménages en moyenne). Six districts de recensement sont tirés au sort dans chacune des strates, avec une probabilité proportionnelle au nombre de ménages pour chaque district. Ainsi, les districts avec beaucoup de migrants ont plus de chances d'être sélectionnés que ceux dans lesquels ils sont peu nombreux. Cette méthode fournit des échantillons de migrants de retour et de ménages avec migrants suffisamment importants pour permettre des analyses statistiques.

En raison de changements importants intervenus entre le recensement de 2002 et l'enquête de terrain Mafe à Dakar, notamment dans les zones périurbaines, une mise à jour de la liste des ménages dans les 60 districts de recensement sélectionnés de manière aléatoire a été effectuée avant d'entamer la deuxième étape.

#### Deuxième étape : la sélection des ménages

Les ménages sont sélectionnés de manière aléatoire à partir de la liste actualisée des ménages dans les unités primaires d'échantillonnage. On distingue deux strates : les ménages avec migrant(s) et les ménages sans migrant. Les ménages avec migrant(s) ne doivent pas dépasser 50 % des ménages par

district. Les ménages sélectionnés mais injoignables (absence, refus, etc.) ne sont pas remplacés pendant l'enquête de terrain, car leur remplacement pourrait fausser le calcul de la pondération et risquer de biaiser l'échantillon. Le choix est donc de sélectionner 22 ménages afin d'obtenir un échantillon effectif de 20 ménages en moyenne par district de recensement (l'objectif initial étant de dépasser 12 000 questionnaires ménage). Autrement dit, on s'attendait à un taux de non-réponse de 10 %.

### Troisième étape : la sélection des individus

Les individus sont sélectionnés au sein des ménages pour l'enquête biographique. Dans chaque ménage, les individus sont classés en trois strates qui ne se recoupent pas :

- les migrants de retour, âgés de 18 ans ou plus au (premier) départ (ou dont l'âge au moment du départ est inconnu) ;
- les conjoints des migrants (si le/la conjoint(e) n'est pas migrant(e) de retour lui/elle-même) ;
- les autres individus.

Ensuite, un échantillonnage aléatoire simple est composé au sein de chaque ménage afin de sélectionner :

- jusqu'à deux migrants de retour (sélection aléatoire s'ils sont plus de deux dans le ménage ; tous les migrants de retour s'ils sont deux ou moins) ;
- jusqu'à deux conjoint(e)s de migrant(e)s (sélection aléatoire s'ils sont plus de deux dans le ménage) ;
- les autres individus.

Nos objectifs initiaux n'ont pas été entièrement atteints car le taux de non-réponse a été de 21,4 % (1 396 individus sélectionnés et 1 097 entretiens validés).





## RÉFÉRENCES

- AGENCE NATIONALE DE LA STATISTIQUE ET DE LA DÉMOGRAPHIE (ANSD), 2006, *Résultats du troisième recensement général de la population et de l'habitat 2002*, Rapport national de présentation, République du Sénégal, 121 p.
- ANTOINE P., 2002, « Crise, passage à l'âge adulte et devenir de la famille dans les classes moyennes et pauvres à Dakar », Rapport d'étape pour le Codesria, IRD-Ifan, Dakar, 118 p + 22 p annexes.
- ANTOINE P., FALL S., 2009, « Population et pauvreté à Dakar », in Daffé G., *Le Sénégal face aux défis de la pauvreté*, Karthala-Crepes, Paris, 23 p.
- ANTOINE P., BOCQUIER P., FALL S. A., GUISE Y., NANITELAMIO J., 1995, *Les familles dakaroises face à la crise*, Dakar, Ifanad, Orstom, Ceped, 209 p.
- BARRO I., 2008, « Émigrés, transferts financiers et création de PME dans l'habitat », in Diop M. C. (dir.), *Le Sénégal des migrations. Mobilités, identités et sociétés*, Paris, Karthala, p. 133-152.
- BEAUCHEMIN C., GONZALEZ FERRER A., 2009, *Multi-Country Surveys on International Migration: An Assessment of Selection Biases in Destination Countries*, MAFE Working Paper 3, 27 p., <http://www.mafeproject.com/>
- BEAUCHEMIN C., DIAGNE A., LESSAULT D., 2007, « Circulation internationale et développement urbain à Dakar : potentiel d'analyse et résultats attendus », Accra, Atelier international, 18 p., <http://www.imi.ox.ac.uk/pdfs/research-projects-pdfs/african-migrations-workshops-pdfs/ghana-workshop-2007/DIAGNE.pdf>
- BERTRAND M., 1999 « Émigrés internationaux maliens face aux marchés fonciers bamakois : connivences et concurrence », *Revue européenne des migrations internationales*, 15(3), p. 63-85.
- BERTRAND M., 2006, *Mobilités et ancrages. Métropoles en perspective en Afrique de l'Ouest francophone et anglophone*, Dossier présenté en vue de l'Habilitation à diriger des recherches, 3 vol., Paris X Nanterre, 270 p., disponible auprès de l'auteur.
- BERTRAND M., 2009 « Migrants internationaux dans les villes ouest-africaines : de sur-visibles à contestés », *Politique africaine*, n° 114, p. 156-170.
- DEVELOPMENT RESEARCH CENTRE (DRC), Migration, Globalisation and Poverty, 2007, Global Migrant Origin Data Base, [http://www.migrationdrc.org/research/typesofmigration/global\\_migrant\\_origin\\_data-base.html](http://www.migrationdrc.org/research/typesofmigration/global_migrant_origin_data-base.html)
- DIAGNE A., LESSAULT D., 2007, *Émancipation résidentielle différée et recomposition des dépendances intergénérationnelles à Dakar*, Paris, Ceped, Série Regards sur..., 41 p.
- DIAGNE A., RAKOTORANIVO A., 2010, « Les transferts des migrants sénégalais vers la région de Dakar : ampleur et déterminants », in Beauchemin C., Kabbanji L., Schoumaker B. (dir.), *Entre parcours de vie des migrants et attentes politiques, quel codéveloppement en Afrique subsaharienne ?*, Paris, Ined, Document de travail n° 166, p. 91-108.
- DIOP M. C., 2008, *Le Sénégal des migrations. Mobilités, identités et sociétés*, Paris, Karthala, 431 p.

- DIRECTION DE LA PRÉVISION ET DE LA STATISTIQUE (DPS), 1988, *Résultats du deuxième recensement général de la population et de l'habitat-1988*, Ministère de l'Économie, des finances et du plan, République du Sénégal, Rapport national définitif, 88 p.
- DIRECTION DE LA PRÉVISION ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES (DPÉE), 2008, *Impact des transferts des migrants sur la pauvreté au Sénégal*, Ministère de l'Économie et des finances, République du Sénégal, Document d'étude n° 7, 32 p.
- DUREAU F., DUPONT V., LELIÈVRE É., LÉVY J.-P., LULLE T., 2000, *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, Collection Villes, 656 p.
- EBIN V., 1990, « Commerçants et missionnaires : une confrérie musulmane sénégalaise à New York », *Hommes et migrations*, 1132, p. 25-31.
- EBIN, V., 1996, « Making room versus creating space: The construction of spatial categories by itinerant Mourid traders », in Metclaf B. D. (ed.), *Making Muslim Space in North America and Europe*, Berkeley and Los Angeles, University of California Press, 401 p.
- GRANOVETTER M., 1990, « The myth of social network analysis as a special method in the social sciences », *Connections*, XIII(1-2), p. 13-16.
- GUBERT F., 2005, « L'impact des transferts de fonds sur le développement des pays d'origine : le cas de l'Afrique », in OCDE (ed.), *Migrations, transferts de fonds et développement*, Paris, OCDE, p. 43-72.
- GUILMOTO C. Z., SANDRON F., 2000. « La dynamique interne des réseaux migratoires dans les pays en développement », *Population*, 55(1), p. 105-136.
- KATZ E., STARK O., 1986, « Labor migration and risk-aversion in less developed countries », *Journal of Labor Economics*, 4(1), p. 134-149.
- LESSAULT D., 2005, *Périurbanisation et recompositions socio-spatiales à Dakar*, Thèse de doctorat, Université d'Orléans, 323 p.
- LESSAULT D., 2008, *L'émigration internationale récente au Sénégal. Les enseignements du dernier recensement de la population 2002*, Communication présentée à l'Atelier FSP Dakar, UCAD, février 2008, [http://mafeproject.site.ined.fr/fr/publications/presentations\\_powerpoint/](http://mafeproject.site.ined.fr/fr/publications/presentations_powerpoint/)
- LESSAULT D., SAKHO P., 2008, « Étalement urbain et risques de fragmentation à Dakar », in Zaninetti J.-M., Maret I., *Étalement urbain et ville fragmentée à travers le monde*, Presses universitaires d'Orléans, p. 95-118.
- MARIE A. (dir.), 1997, *L'Afrique des individus, itinéraires citadins dans l'Afrique contemporaine* (Abidjan, Bamako, Dakar, Niamey), Paris, Karthala, Collection Hommes et sociétés, 438 p.
- MASSEY D., ARANGO J., HUGO G., KOUAOUCI A., PELLEGRINO A., TAYLOR J. E., 1993, « Theories of international migration: A review and appraisal », *Population and Development Review*, 19(3), p. 431-523.
- MBOW L. S., 1992, « Les politiques urbaines : gestion et aménagement », in Diop M. C. (dir.), *Sénégal. Trajectoires d'un État*, Dakar, Codesria, p. 205-231.
- MEZGER C., BEAUCHEMIN C., 2010, « The role of international migration experience for investment at home: The case of Senegal », in Beauchemin C., Kabbanji L., Schoumaker B. (dir.), *Entre parcours de vie des migrants et attentes politiques, quel codéveloppement en Afrique subsaharienne ?*, Paris, Ined, Document de travail n° 166, p. 168-214.
- NDIONE B., LALOU R., 2005, *Transferts de revenus, investissements, obligation de dons ? Les usages économiques et sociaux de l'argent de la migration au Sénégal (Dakar, Touba, Kaolack) et au Mali (Bamako, Kayes)*, Congrès international de la population, Tours, UIESP.
- PIERMAJ J.-L., SARR C. (dir.), 2007, *La ville sénégalaise, une invention aux frontières du monde*, Paris, Karthala, Collection Hommes et sociétés, 242 p.

- PILON M., VIGNIKIN K., 2007, *Ménages et familles en Afrique subsaharienne*, Paris, Éditions des archives contemporaines, Collection Démographie et développement, 131 p.
- SALEM G., 1998, *La santé dans la ville. Géographie d'un petit espace dense : Pikine (Sénégal)*, Paris, Karthala, 360 p.
- SMITH L., MAZZUCATO V., 2003, *The Influence of Transnational Networks on Economic Activities in Accra*, Ghana, Sussex Centre For Migration Research.
- STARK O., BLOOM D., 1985, « The new economics of labor migration », *The American Economic Review*, 75(2), p. 173-178.
- TALL M., 2000, *Les investissements immobiliers à Dakar des émigrés sénégalais*, Thèse de géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 553 p.
- TALL M., 2008, « Les émigrés sénégalais en Italie. Transferts financiers et potentiel de développement de l'habitat au Sénégal », in Diop M. C., *Le Sénégal des migrations. Mobilités, identités et sociétés*, Paris, Karthala, 431 p.
- TALL M., 2009, *Investir dans la ville africaine. Les émigrés et l'habitat à Dakar*, Paris, Crepos-Karthala, Collection Hommes et sociétés, 286 p.
- VIDAL C., 1994, « La « solidarité africaine » : un mythe à revisiter », *Cahiers d'études africaines*, 136(34-4), p. 687-691.
- ZLOTNIK H., 2003, « Théories sur les migrations internationales », in Caselli G., Vallin J., Wunsch G. (dir.), *Traité de démographie : analyse et synthèse*, vol. IV. *Les déterminants de la migration*, Paris, Ined, Les Manuels, p. 55-78.

### David LESSAULT, Cris BEAUCHEMIN, Papa SAKHO • MIGRATION INTERNATIONALE ET CONDITIONS D'HABITAT DES MÉNAGES À DAKAR

Le secteur immobilier est considéré au Sénégal comme le principal débouché des investissements des Sénégalais de l'extérieur. Ainsi, la manne que représentent les transferts des migrants pourrait bien être un facteur d'amélioration des conditions d'habitat des ménages dakarois. C'est l'hypothèse que teste cet article à travers diverses analyses réalisées à partir des données collectées à Dakar dans le cadre de l'enquête Mafe. Sans surprise, les premiers résultats montrent qu'au moment de l'enquête, les ménages avec migrant(s) sont globalement mieux logés que les ménages sans migrant (type de logement, densité, niveau d'équipement). Mais la suite des résultats nuancent l'effet de la migration internationale sur les conditions d'habitat des ménages dakarois. D'une part, l'argent de la migration perçu par les ménages est faiblement utilisé à des fins de construction ou de transformation de l'habitat. D'autre part, l'analyse des conditions d'accès à la propriété des ménages, au moment de l'entrée dans le logement et non à celui de l'enquête, montre l'absence d'influence des migrants. Finalement, les investissements immobiliers des migrants semblent assez peu orientés vers l'amélioration des conditions d'habitat des ménages auxquels ils sont apparentés. Ceci n'empêche pas qu'ils puissent jouer un rôle dans la transformation de l'habitat à Dakar, notamment à travers des investissements locatifs.

### DAVID LESSAULT, CRIS BEAUCHEMIN, PAPA SAKHO • INTERNATIONAL MIGRATION AND HOUSING CONDITIONS OF HOUSEHOLDS IN DAKAR

In Senegal, the real estate sector drains the majority of investments made by Senegalese expatriates. Migrant remittances could thus play a positive role in improving the housing conditions of households in Dakar. This paper aims to test this hypothesis via a series of analyses conducted on data in Dakar for the MAFE Senegal survey. Not surprisingly, the first results show that at the time of the survey, the housing conditions of households with migrant(s) were generally better than those without (type of dwelling, persons per room, consumer durables, etc.). But subsequent findings qualify the impact of international migration on the living conditions of Dakar households. First, the remittances sent by migrants are rarely used to build or renovate a dwelling. Second, analysis of home ownership at the time of entry into the dwelling and not at the time of the survey shows that migrants have no influence on home purchases. Last, emigrant investments in real estate rarely serve to improve the housing conditions of the households to which they belong. They can nonetheless contribute to urban renewal in Dakar, notably via investments in the rental market.

### DAVID LESSAULT, CRIS BEAUCHEMIN, PAPA SAKHO • MIGRACIÓN INTERNACIONAL Y CONDICIONES DE ALOJAMIENTO DE LAS FAMILIAS EN DAKAR

El sector inmobiliario es considerado en Senegal como la principal inversión principal de los senegaleses del exterior. Así, el maná que representan las remesas de los emigrantes podría ser un factor de mejora de las condiciones de alojamiento de las familias de Dakar. Es la hipótesis que se examina en este artículo gracias a los datos colectados en el marco de la encuesta Mafe. Los primeros resultados muestran que, en el momento de la encuesta, los hogares con migrantes están globalmente mejor alojados que los hogares sin migrantes (tipo de alojamiento, densidad, nivel de equipamiento...) Pero un análisis más profundo matiza el efecto de la migración internacional. Por un lado, el dinero proveniente de la migración se utiliza poco para la construcción o la transformación de alojamientos. Por otro lado, el análisis de las condiciones de acceso a la propiedad de las familias en el momento de la entrada en el alojamiento y no en el momento de la encuesta, muestra la ausencia de efecto de la migración. Finalmente, las inversiones inmobiliarias de los migrantes parecen poco orientadas hacia la mejora de las condiciones de alojamiento de las familias a las que aquéllos pertenecen. Ello no impide que dichas inversiones puedan desempeñar un papel en la transformación del hábitat en Dakar, en particular en la vivienda de alquiler.

---

**Mots-clés :** Migration internationale, habitat, investissements immobiliers, accès à la propriété, Dakar, Sénégal.

---

**Keywords:** International migration, housing, property investment, home ownership, Dakar, Senegal.