



**HAL**  
open science

**Problématiques d’habitat des quartiers précaires en milieu urbain Etude réalisée pour la Fondation Abbé Pierre ; Document de travail**

Olivier Moles, Bea Varnai

► **To cite this version:**

Olivier Moles, Bea Varnai. Problématiques d’habitat des quartiers précaires en milieu urbain Etude réalisée pour la Fondation Abbé Pierre ; Document de travail. [Rapport de recherche] AE&CC. 2018. hal-01874089

**HAL Id: hal-01874089**

**<https://hal.science/hal-01874089>**

Submitted on 25 Oct 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Problématiques d'habitat des quartiers précaires en milieu urbain



**Bea Varnai**, Consultante  
**Olivier Moles** / CRAterre

**Etude réalisée pour la Fondation Abbé Pierre ;**

**Document de travail**

**20 février 2018**

Ref: **CRA040D**



*Être humain !*

## Table des matières

1. Méthodologie et objectif .....	3
2. Introduction .....	4
3. Approches et typologies d'intervention dans les quartiers précaires .....	8
Typologies d'intervention.....	9
A. Les opérations de résorption .....	9
B. Les opérations de réhabilitation in-situ .....	9
C. Les opérations de restructuration.....	11
D. La reconstruction post-crisis.....	11
La Production Sociale de l'Habitat, une approche transversale .....	11
Méthodes et outils pour une intervention dans les quartiers précaires .....	13
Au départ, l'organisation citoyenne .....	13
Les coopératives (d'habitat) .....	13
Les groupes d'épargne et de crédit, les coopératives d'épargne et de crédit.....	14
Les fédérations de groupes d'épargne et de crédit .....	14
Appuyer l'amélioration de l'habitat précaire .....	15
Le foncier – accès, gestion et sécurisation .....	16
L'accès aux moyens financiers abordables et pérennes .....	20
L'accès à l'assistance technique pour une construction durable.....	24
4. Orientations pour la production d'une grille d'analyse transversale .....	28
5. Annexes .....	30
Acteurs impliqués dans les thématiques liées aux quartiers précaires (non-exhaustive) .....	30
Calendrier d'évènements (2018-2020).....	31
Références.....	38
6. Etude de cas Boassa-Ouagadougou. Grille d'analyse projet Yaam - CRAterre .....	43

## 1. Méthodologie et objectif

Cette synthèse vise à donner un aperçu général des problématiques liées à l'habitat précaire dans un monde de plus en plus urbanisé. Le présent travail cherche à mettre en lumière les approches, outils et méthodes adoptés par les différents acteurs travaillant sur les problématiques urbaines des quartiers précaires. Il proposera enfin des orientations pour une compréhension des approches et actions des organisations soutenues par la Fondation Abbé Pierre, avec pour but (hors de portée de cette synthèse) de capitaliser sur ces différentes activités et de favoriser le transfert des savoirs.

A destination notamment des acteurs de la solidarité internationale, ce travail s'intéresse aux stratégies d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des populations des quartiers précaires, développées et mises en œuvre par ces derniers et se situant à une échelle d'intervention pertinente pour la Fondation Abbé Pierre. Par conséquent, le présent travail n'aborde pas en détail l'action publique et privée en termes de construction d'infrastructures, de politique d'habitat social, de mobilité, etc.

Le terme « habitat » ne fait pas référence uniquement au bâti, mais est compris dans un sens large, touchant également aux questions du foncier, de l'inscription du bâti et du foncier dans le quartier et le lien avec les services et infrastructures de base. Le terme habitat fait référence à un processus social, plutôt qu'à un produit fini.

L'objet de la synthèse étant le milieu urbain, le présent travail n'aborde pas les problématiques de l'habitat précaire dans des contextes ruraux. Finalement, le présent travail s'intéresse uniquement aux problématiques de l'habitat précaire dans les pays dits du Sud ou en développement, bien que la précarité de l'habitat touche également des populations dans les pays dits « développés ».

Le document contextualise dans un premier temps les « problématiques relatives à l'habitat des quartiers précaires en milieu urbain », pour ensuite proposer une typologie des interventions dans ces quartiers précaires touchant notamment, mais pas uniquement, à l'habitat et présenter une série d'outils et approches employés. Au vu de leurs impacts sur la qualité, l'accessibilité et la pérennité de l'habitat, trois grandes thématiques seront discutées en détail : le foncier (accès, sécurisation et gestion), le financement de l'habitat et l'accompagnement technique. L'ensemble de ces éléments contribuera à l'élaboration d'une grille d'analyse comparative entre les projets partenaires de la Fondation Abbé Pierre. Une première piste de réflexion et de systématisation, alimentée par le présent travail, est proposée à la fin du document.

Le document propose en outre un certain nombre d'exemples et de cas d'études, ainsi qu'une liste d'acteurs et un calendrier d'événements pertinents. Ceux-ci n'ont pas la prétention d'être exhaustifs ni détaillés, mais ils chercheront à alimenter une réflexion continue et collaborative.

## 2. Introduction

*To overcome slums, we must regard slum dwellers as people capable of understanding and acting upon their self-interests, which they certainly are. We need to discern, respect and build upon the forces for regeneration that exist in slums themselves and that demonstrably work in real cities.*

(Jane Jacobs, 1961)

La croissance urbaine constitue un phénomène global dans un monde de plus en plus urbanisé. Aujourd'hui, ce sont les pays les moins urbanisés qui présentent les taux d'urbanisation les plus élevés. Plus de la moitié de la population mondiale réside dans des zones urbaines depuis l'année 2008 et ce taux devrait atteindre 66% en 2050. D'ici 2050, selon les projections de l'ONU, l'effet combiné d'une courbe d'urbanisation accentuée et de la croissance démographique contribuera à l'arrivée de 2,5 milliards de personnes supplémentaires dans les villes, sans évoquer le dérèglement climatique, facteur de déplacement des populations.

Alors que le monde s'urbanise, ce phénomène accélère et modifie les relations sociales et spatiales et se produit à plusieurs vitesses. D'un côté, la ville dite « formelle » ou moderne, moteur du développement et de la croissance économique, insérées dans une économie globale produisant des expressions spatiales uniformes. De l'autre côté, la ville « informelle » ou « spontanée » où réside une grande majorité des habitants, notamment dans les pays en développement, souffre d'un manque d'accès à des infrastructures de base, à la sécurité d'un habitat décent et adapté à ses besoins, de l'accès à des opportunités économiques, à l'éducation et à la culture. Pourtant, ces termes sont non seulement simplificateurs et péjoratifs mais portent également à confusion entre la dimension légale et les modes de production et de distribution. Il est ainsi préférable de parler d'urbanisation autonome ou de Production Sociale de l'Habitat qui donnent lieu à une fabrique de la ville, produit d'un processus qui se déroule « sans pilotage des pouvoirs publics ignorant ou enfreignant les plans d'urbanisme officiels et suivant des dynamiques sociales, économiques et territoriales de consolidation incrémentale (occupation des terrains, construction progressive, accès aux services, régularisation). »<sup>1</sup> Qu'importe si cette urbanisation est dépeinte avec catastrophisme par certains comme dans le « pire des mondes possibles » (Davis 2006) ou fait l'objet d'une instrumentalisation et d'une romantisation pour d'autres (cf. annexe 1), une chose est certaine : cette forme d'urbanisation est la modalité dominante de la fabrique de ville, par le passé dans le monde occidental et aujourd'hui dans les pays en développement.<sup>1</sup>

L'urbanisation autonome donne lieu, dans la plupart des cas et en particulier si elle n'est pas accompagnée d'une action (publique), à la formation de quartiers précaires, caractérisés par le manque de services de base, l'habitat précaire, l'insécurité foncière, les conditions de vie minimales, une haute densité, la pauvreté et l'exclusion sociale. Selon les Nations Unies<sup>2</sup>, près d'un tiers (environ 900 millions de personnes) de la population urbaine mondiale vit dans des quartiers précaires (cf. annexe 1). En Afrique, ce sont le 61 % et en Asie 40% de la population urbaine qui réside dans les quartiers précaires. Les pays les plus affectés par le phénomène des quartiers précaires sont les pays les moins avancés et les pays en crise. Par exemple au Tchad, au Soudan ou en Centrafrique, qui font partie des pays les plus pauvres du monde, 90 % de la population urbaine vit dans des quartiers précaires. Le niveau de développement d'un pays et le nombre d'habitants vivant dans des quartiers précaires sont ainsi largement corrélés.<sup>3</sup> Les bidonvilles en voie de consolidation

<sup>1</sup> <http://www.metropolitiques.eu/Urbanisation-autonome-pour-une-autre-action-urbaine-sur-les-quartiers-precaires.html>

<sup>2</sup> World Cities Report 2016

<sup>3</sup> <https://ideas4development.org/quartiers-precaires-developpement-bidonvilles/>

(amélioration du bâti et des équipements), les lotissements bâtis en dur sans intervention de la puissance publique (plus structurés, mais non réglementaires) et les quartiers anciens ou dégradés de la ville formelle (centres historiques par exemple) sont autant d'expressions des multiples facettes des quartiers précaires. Cette précarité se manifeste sous différentes dimensions de l'exclusion : foncière, spatiale ou territoriale, socio-économique et politique et une vulnérabilité accrue aux risques environnementaux.

Tableau 1.

Vulnérabilité (exclusion) environnementale	Exclusion spatiale	Exclusion socio-économique	Exclusion foncière	Exclusion politique
<b>Manifestations / dimensions de l'habitat précaire</b>				
Perte de revenu (sécheresse) Perte ou endommagement de l'habitat Désagréments Problèmes de santé Perte de la valeur de l'habitat Déplacement, éviction forcés	Manque d'accès à l'emploi, la culture et à l'éducation Insécurité Gentrification Stigmatisation Dépenses importantes en transport (temps et argent)	Insécurité Stigmatisation Gentrification Manque d'accès aux services de base Manque d'accès à la culture, l'éducation et aux loisirs Violence	Expulsion, déplacement Insécurité foncière Gentrification Inégalité de genre	« Subir plutôt que d'agir »
<b>Axes et stratégies d'intervention</b>				
<b>Résilience</b> <b>Prévention et gestion de risques environnementaux</b> <b>Modes constructifs durables</b> Relocalisation (concertée et participative) <b>Reconstruction</b> <b>Assainissement</b>	Transport Infrastructures et équipements Intégration du quartier au tissu urbain « formel » Espace public	Equipements publics et sociaux Espaces publics <b>AGR</b> <b>Renforcement de la capacité d'organisation et d'action</b> <b>Assainissement</b> <b>Amélioration de l'habitat</b> <b>Changement de la perception et du discours</b>	<b>Cartographie et collecte de données (collaboratives)</b> Régularisation foncière Mécanismes anti-spéculatifs Sécurisation / Légitimation de l'occupation Maîtrise de l'information	<b>Formation</b> <b>Renforcer le pouvoir d'agir</b> <b>Information</b> Maîtrise de l'information et des données <b>Genre</b> <b>Participation</b> <b>Changement de la perception et du discours</b>

Dans le cadre de son action de solidarité internationale, la Fondation Abbé Pierre intervient sur les différentes dimensions de la précarité (voir en gras).

Face au défi posé par l'urbanisation accélérée et les conditions de précarité affrontées par un tiers de la population urbaine mondiale, l'amélioration des quartiers précaires, la production de l'habitat décent et le combat des multiples dimensions d'exclusion, constituent par conséquent des leviers importants pour toute politique visant l'équité et le développement social (cf. Objectifs du Développement Durable n°11).

L'action publique et privée accompagnant l'amélioration et l'intégration des quartiers précaires au tissu urbain et la consolidation de nouveaux quartiers est ainsi indispensable. Néanmoins, le secteur public manque souvent de compétences techniques, humaines et financières pour faire face aux besoins de ses populations et s'appuie sur des modèles de développement peu adaptés aux réalités locales. La production et la sécurisation (à long terme) d'un habitat décent et digne pour les populations vulnérables est ainsi contrainte par :

- 0 L'absence de stratégies de mise en œuvre effectives, produisant un fort écart entre le discours, les ambitions et la réalité sur le terrain.

- 0 Le manque de sécurité foncière et de reconnaissance d'une diversité de forme de tenure et de systèmes fonciers et la mise à disposition insuffisante de terrains pour la construction et les effets de la spéculation foncière, surtout dans les grandes métropoles urbaines.
- 0 Le manque de financements pour les infrastructures et services urbains.
- 0 Le manque d'accès aux financements abordables pour les populations, pour la (re)construction et l'amélioration de l'habitat.
- 0 Une mauvaise compréhension ou une prise en compte insuffisante des méthodes et cultures constructives des populations dans les politiques publiques ou initiatives privées.
- 0 Un financement pour l'habitat du plus grand nombre dérisoire face à la dimension de la problématique de l'habitat précaire. Par conséquent, une approche basée uniquement sur l'action publique n'est pas réaliste ; néanmoins, l'appui aux processus d'habitat autonome ou de Production Sociale de l'Habitat n'est pas suffisamment pris en compte par les acteurs publics, bien qu'indispensable pour changer d'échelle.
- 0 Une prise en compte insuffisante de la dimension d'accessibilité dans les codes urbains, les règlements et codes pour la construction et réhabilitation de l'habitat.

En dehors du secteur public, au sens des collectivités territoriales et les institutions publiques nationales ou décentralisées, une grande diversité d'acteurs intervient avec des stratégies et approches divergentes sur l'habitat et les quartiers précaires : les opérateurs techniques publics et privés (entreprises, opérateurs d'aménagement, promoteurs, ...), les organisations internationales, les partenaires techniques et financiers du développement (bailleurs de fonds, agence de coopération internationale et de coopération décentralisée, ONG, bureaux d'études, ...), les structures d'expertise locales ou internationales (ONG, bureaux d'études, établissements publics), les réseaux de villes et de la société civile et les individus, organisés ou non (cf. « Acteurs » en annexe).

Tableau 2.	Approche	Eléments de discours
<b>Gouvernements et acteurs publics (nationaux, locaux)</b>	« Planification par rattrapage » Décentralisation Assistencialisme Partenariats Publics-Privés Instrumentalisation politique Restructuration/régularisation Réhabilitation in-situ Expulsions, déplacements Oppression Habitat social (de masse)	Défense d'intérêt (d'électorat) Développement économique Développement social Equité Péréquation financière
<b>Agences internationales et de développement</b>	Réhabilitation in-situ Régularisation Restructuration Habitat progressif Partenariat Public-Privé Habitat social (de masse)	Inclusion financière Inclusion sociale Durabilité Péréquation financière Rentabilité
<b>Fédération d'habitants / mouvements sociaux / OCB</b>	Plaidoyer politique Pratiques clientèles / Favoritisme politique Capacitation – formation – organisation Habitat progressif Cadre de vie Auto-construction	Droit au logement Equité et Justice Droit à la Ville « Lutte de classe » Autogestion Participation « Partenariat public-habitants »
<b>ONG / Organisations à but non lucratif</b>	Cadre de vie Interventions à petite échelle Habitat progressif	Droit au logement Droit à la ville Capacitation – formation Développement social

		Protection Aide (humanitaire) Solidarité
<b>Secteur financier / bailleurs de fond</b>	Habitat social (de masse) Infrastructures Financiarisation de l'habitat/de la ville	Péréquation financière Rentabilité Inclusion financière Développement économique
<b>Secteur privé</b>	PPP Infrastructures Dons ponctuels (RSE/mécénat) Financiarisation de l'habitat/de la ville	Développement économique Péréquation financière Rentabilité Innovation (Smart City, etc.)

Cette introduction, sans prétention d'être exhaustive ou de suivre une systématisation exacte, vise à mettre en perspective les modes d'intervention et approches de la Fondation Abbé Pierre et de ses partenaires, tout en dressant un panorama général des problématiques des quartiers précaires et notamment les questions touchant à l'habitat.



### 3. Approches et typologies d'intervention dans les quartiers précaires

Face à la présence et à l'émergence des quartiers précaires, différents acteurs agissent à des échelles variées pour combattre les problématiques liées à ce phénomène. Dans un monde en évolution constante, leurs approches et stratégies changent également dans le temps. Encore dans les années 1970 et lors de la création de l'Agence des Nations Unies dédiée aux villes (ONU-Habitat), l'éradication des quartiers précaires et le relogement de la population étaient les mots d'ordre. En parallèle, des chercheurs, penseurs et activistes ont mis en avant l'importance de tenir compte des processus d'auto-construction et d'autoproduction de l'habitat dans la réponse publique et de privilégier la réhabilitation et amélioration progressive des bidonvilles, plutôt que leur démolition. Ces nouveaux courants de pensée, combinés avec une courbe d'urbanisation de plus en plus accentuée faisant apparaître illusoire un futur sans quartiers précaires, ont donné lieu au renouvellement des politiques urbaines et de l'habitat limitant les démolitions et les relogements et privilégiant les solutions d'habitat populaire ainsi que des approches progressives d'amélioration des quartiers précaires. Au début des années 2000, alors que le plan d'action « Villes sans bidonvilles » du fonds multi-bailleurs Cities Alliances, créé par la Banque Mondiale, avait pour but d'empêcher la création de nouveaux quartiers précaires en soutenant les politiques publiques de logement social, des opérations de requalification ou de réhabilitation in-situ (« slum upgrading ») commençaient à s'imposer comme la nouvelle norme.

Les Objectifs du Millénaire pour le développement (OMD) en 2000 et les projets d'Objectifs de développement durable (ODD) en 2014 mettaient également l'accent sur la réhabilitation : « améliorer sensiblement la vie d'au moins 100 millions d'habitants dans les bidonvilles d'ici à 2020 » (cible 11 des OMD) et « améliorer les bidonvilles » (objectif 11 des ODD). Le Nouvel Agenda Urbain, élaboré lors de la troisième Conférence des Nations Unies sur le Développement Urbain et le Logement en 2016, reconnaît l'importance des processus d'auto-construction et d'autoproduction dans la fabrique des villes et la nécessité de soutenir la Production Sociale de l'Habitat (cf. art. 31 et 107, notamment). Néanmoins, on constate que les quartiers précaires sont souvent traités comme une exception à la règle à laquelle il convient de remédier avec des outils de planification, d'approches et de solutions conventionnels. Ainsi, le changement de paradigme, proposant de répondre aux enjeux d'une réalité urbaine non planifiée, irrégulière et précaire, consistant en l'adaptation, de façon pragmatique, les pratiques de planification et les politiques urbaines est en cours.

Ce travail abordera quatre grandes catégories d'opérations urbaines portant sur l'habitat précaire : les opérations de résorption ; les opérations de restructuration (normalisation) et les actions d'amélioration ou de réhabilitation in-situ ; la reconstruction post-crise et introduira la notion de Production Sociale de l'Habitat comme mode de fabrique de la ville et stratégie de développement urbain transversal, pouvant être appliqué comme principe guide – ou non – des modes d'intervention suscités.

Résorption

Restructuration

Réhabilitation

Reconstruction



## Typologies d'intervention

### A. Les opérations de résorption

Ces opérations se traduisent par le déplacement des concessions situées dans une zone définie pour laisser la place à de nouveaux aménagements urbains. L'objectif n'est donc pas l'amélioration du cadre de vie des ménages concernés dans le quartier d'origine. Selon les contextes, ces déplacements se font de manière plus ou moins concertés. Bien que les expulsions forcées constituent toujours une réalité pour une partie de la population urbaine la plus démunie, le nombre de ces dernières diminue dans l'ensemble – face à la critique de la communauté internationale vis-à-vis de telles pratiques, le renforcement de la législation internationale à ce sujet et une prise de conscience des gouvernements accrus.

Ainsi, le déguerpissement de la population résidant, notamment mais pas uniquement, dans des zones de risque ou de fort intérêt économique (zone d'expansion urbaine, spéculation foncière, événement sportif majeur, etc.) ou public, est toujours une pratique récurrente et s'effectue, en théorie, en échange d'une indemnité ou d'une option de relogement (dans un logement embryonnaire ou fini) ou de recasement (quand les ménages s'installent sur un lot dans une parcelle à bâtir). Dans la pratique, les compensations et le recasement/relogement ne sont pas toujours observés, peu adaptés ou injustes ; dans bien des cas les opérations de déguerpissement sont illégales.

L'« éviction par le marché » est un phénomène moins évident à observer car plus progressif mais constitue une force majeure dans la fabrique de la ville. Comme Alain Durand-Lasserve la définit, « l'expulsion par le marché est le résultat des pressions exercées sur les ménages urbains à faible revenu habituellement combinés à des augmentations rapides des dépenses de logement (augmentation des loyers, des coûts de services, et des impôts) »<sup>4</sup>.

**Observatorio Remoços, Sao Paulo, Brésil.** L'observatoire a pour but de [cartographier](#), de manière collaborative, et accompagner les populations des quartiers menacés d'expulsion à Sao Paulo. Son objectif est d'informer le grand public, d'outiller les habitants concernés et d'analyser le lien entre les expulsions et les dynamiques foncières et de développement urbain. Le documentaire [Limpam com fogo](#) retrace le lien entre les nombreux incendies dans les bidonvilles (favelas) du centre de Sao Paulo avec la pression financière et économique du secteur immobilier pour affirmer que cette expulsion des populations pauvres de la ville « moderne » s'opère selon les lois du marché et de manière illégale.

**Lagos, Nigéria.** Entre novembre 2016 et avril 2017, l'expulsion forcée des bidonvilles Oto Gbame et Ilubirin, menée avec de la violence, dans la banlieue de Lagos a laissé plus de 30 000 personnes sans toit et 11 morts, selon [Amnesty International](#). L'éviction a eu lieu sans consultation, préavis adéquat et sans offrir de compensations aux populations touchées.

### B. Les opérations de réhabilitation in-situ

La réhabilitation in-situ fait référence à des formes d'aménagement 'douces' et progressives visant l'amélioration des conditions de vie des populations concernées tout en les maintenant en place et en préservant la structure économique et urbanistique ainsi que les liens sociaux du territoire en question. Ceci passe par l'installation d'infrastructures de base, la régularisation ou sécurisation foncière, la réhabilitation de l'habitat s'intégrant dans des programmes d'« urbanisation » des quartiers précaires. De petite ou grande

<sup>4</sup> Alain DURAND-LASSERVE "Informal settlements and the millennium development goals: global policy debates on property ownership and security of tenure" in Global Urban Development Volume 2 Issue 1 (2006)

envergure, la réhabilitation in-situ (« slum upgrading ») constitue la nouvelle norme et le leitmotiv des politiques urbaines.<sup>5</sup>

La réhabilitation in-situ vise à intégrer pleinement les quartiers précaires au tissu urbain afin de réduire les inégalités sociales, améliorer la sécurité urbaine et les conditions de mobilité, d’habitat et d’accès aux services et aux opportunités pour les populations concernées. Les quartiers précaires ainsi « réhabilités » sont censés permettre un développement économique local et plus durable (voir effets de levier en annexe (3)).

Dans un contexte où une partie importante de l’habitat et des infrastructures est produite et auto-construite par les habitants et au vu des moyens financiers limités dont disposent les autorités publiques, il semble évident que cette réhabilitation ne peut passer que par la participation active des usagers finaux. Une notion de participation forcément soumise à des contraintes, volontés politiques et capacités de négociation des conditions d’intervention qui varient selon le contexte.

<a href="#">Participatory Slum Upgrading Program</a>	Secretariat of the Africa, Caribbean and Pacific Group of States, financed by the European Commission and implemented by UN-Habitat	Mondial.
Programme « <a href="#">Slum Free Cities India</a> », Ahmedabad, Inde	Ahmedabad Municipal Corporation (AMC), <a href="#">Mahila Housing SEWA Trust (MHT)</a>	Processus de réhabilitation d’un bidonville basée sur la mobilisation de femmes leaders de la communauté et un partenariat public-privé (le promoteur-construteur construit des logements gratuits pour les habitants des bidonvilles, in-situ, la municipalité s’engage à offrir un terrain pour un développement immobilier classique).
<a href="#">Open Space upgrading project</a> , Cape Town, Afrique du Sud	Alliance Slum Dwellers International d’Afrique du Sud, Municipalité de Cape Town	Réhabilitation in-situ de quatre quartiers précaires (non lotis) établis sur des terrains municipaux à travers un processus d’organisation communautaire
<a href="#">Isulabantu</a> , Afrique du Sud	uTshani Fund, University of Westminster, University’s Policy Studies Institute, University College London, University of KwaZulu-Natal (UKZN)	Projet de recherche portant sur les processus de réhabilitation urbaine menée par les communautés
<a href="#">Programa Habitat Popular Urbano</a> , Costa Rica	FUPROVI, Gouvernement national	Réhabilitation de quartiers précaires à travers l’auto-construction et l’aide mutuelle

Dans certains cas, la réhabilitation in-situ ne constitue pas une option viable et durable pour une partie ou l’intégralité d’un quartier précaire, soit parce que les concessions sont situées dans des zones à risques et *ad non edificandi* ou parce que la construction d’infrastructures, d’équipements ou d’autres installations urbaines requièrent le déplacement de la population.

Généralement, les lois nationales mais également des directives internationales (cf. 4.12 de la Banque Mondiale<sup>6</sup>) requièrent la relocalisation (in-situ ou non) et/ou la compensation des populations déplacées, bien

<sup>5</sup> Le Nouvel Agenda Urbain mentionne la réhabilitation des quartiers précaires comme stratégie pour combattre la pauvreté et l’exclusion sociale à plusieurs reprises (art. 97, 107, 109)

que cela ne soit pas toujours observé. Ici encore, la manière dont se réalisent – définit par le jeu de pouvoir, la volonté et le cadre politique, les moyens économiques la capacité d'action des citoyens – le déplacement et la relocalisation de la population est décisive. L'existence ou non d'une sécurité foncière des populations concernées peut y jouer un rôle décisif.

Au Kenya et en Inde, deux exemples de programme de relocalisation démontrent des pratiques basées sur une forte organisation citoyenne et des processus participatifs :

Le [Nairobi Railway Relocation Action Plan Design](#) est un programme financé par la Banque Mondiale situé dans deux des plus grands quartiers informels du Kenya, Kibera et Mukuru Kwa Njenga visant la relocalisation de plusieurs milliers de ménages habitants au long de la voie ferrée. Le programme a divisé la zone d'intervention en 13 zones et se base sur les groupes d'épargnes organisés, responsables pour la collecte de données collaborative, la sélection des ménages bénéficiaires et l'élaboration participative des plans de relocalisation. De manière similaire, [l'ONG SPARC](#) en Inde constitue un intermédiaire entre les habitants affectés par le Mumbai Urban Infrastructure Project (MUIP) and Mumbai Urban Transport Project (MUTP) et les autorités publiques développant un processus de relocalisation participative et concertée.

### C. Les opérations de restructuration

Il s'agit d'opérations qui appliquent les normes et standards urbanistiques et d'équipements qui régissent la ville formelle ou « moderne ». Cela se traduit par des opérations lourdes portant sur les équipements, les infrastructures, l'accès aux services et l'habitat intégrant la régularisation foncière (progressive). Par leur envergure, elles ont tendance à induire un grand nombre de déplacements ou recasement, concertés ou non, vers des sites extérieurs. On parle aussi d'interventions de type « normalisation ».

[Twize, Mauritanie](#). Le programme consiste en l'accompagnement de la restructuration de quartiers précaires dans la périphérie de Nouakchott et dans la seconde ville du pays, Nouadhibou, à travers la promotion de l'accès à l'habitat en dur. Le programme, mis en œuvre par l'ONG Gret, se base sur la production de module de logement, des micro-prêts pour l'habitat accessibles à la population cible, la formation de professionnels dont la plupart dans le secteur de construction et l'accompagnement d'une série de microprojets. L'approche Twize a été expérimentée dans le cadre de la restructuration urbaine du *kebbe* El Mina à Nouakchott (cf. [article](#) et annexe 4 pour un retour d'expériences).

### D. La reconstruction post-crises

Il s'agit dans ce cas de l'ensemble d'opérations de réhabilitation, restructuration et de reconstruction qui se produisent suite à des catastrophes naturelles telles que les tremblements de terre, fortes pluies et inondations, orages, incendies, etc. ou humaines (guerres, ...) qui se déroulent en situation d'urgence (court-terme) et post-urgence (moyen terme). La reconstruction se réalise en réponse à une urgence, mais elle peut constituer une opportunité pour mieux reconstruire.

## La Production Sociale de l'Habitat, une approche transversale

Entre 50 et 75% de l'habitat dans les pays en développement est produit et distribué par les habitants, souvent de manière progressive et en dehors des marges du système de marché<sup>6</sup>. On parlera souvent d'habitat « spontané », « informel » ou « précaire », voire d'« auto-construction » ou d'« autopromotion », termes semant la confusion entre les aspects qualitatifs et légaux de l'habitat ainsi produit. Le terme Production Sociale de

<sup>6</sup> Cette directive précise que toute opération impliquant des déplacements involontaires doit inclure des mesures de compensations et d'indemnisation effective au coût intégral de remplacement pour la perte des biens directement attribuables au projet et au coût de réinstallation.

<sup>7</sup> <http://www.hic-gs.org/document.php?pid=2438>

L'Habitat est ainsi proposé pour tenir compte de la diversité des solutions d'habitat et de fabrique de ville relevant d'une troisième voie – ni public, ni privé – mais pilotées par les habitants.

*L'ensemble des processus générateurs d'espaces habitables, de composants urbains et de logement, qui se réalisent sous le contrôle d'auto-producteurs et autres agents sociaux qui opèrent sans fins lucratives. Ils ont lieu aussi bien en milieu rural qu'urbain et impliquent différents niveaux de participation sociale dans les diverses phases du processus d'habiter : planification, construction, distribution, usage. Ils peuvent naître de l'impulsion des familles agissant individuellement, en groupes organisés informels, en entreprises sociales comme les coopératives et les associations de logement, ou bien d'ONGs, de syndicats professionnels et même d'institutions qui gèrent l'urgence et les groupes vulnérables. (HIC<sup>8</sup>)*

Cette forme de production a permis à une grande partie des habitants d'accéder à un logement qui est néanmoins souvent inadéquat (déficiences qualitatives et quantitatives). Ceci est particulièrement vrai dans le cas où le processus d'autoproduction et d'autopromotion de l'habitat n'est pas soutenu par l'action publique pouvant prendre la forme de reconnaissance légale, de facilitation de l'accès aux financements, d'une assistance technique et au foncier (urbanisé) et d'intégration des quartiers « spontanés » au tissu urbain.

La Production Sociale de l'Habitat peut ainsi aussi bien donner lieu à des quartiers précaires comme à des solutions d'habitat décentes et adaptées aux besoins des habitants qui peuvent être de nature individuelle ou collective.

La Production Sociale de l'Habitat constitue donc une approche transversale, s'appuyant sur la capacité d'action citoyenne, pour (re)construire et transformer l'habitat des quartiers précaires.

**Construire :** Coophylos est une coopérative d'habitation de 10 logements autogérée et autoconstruite par les résidents d'un quartier précaire à Yaoundé au Cameroun avec l'accompagnement technique du Réseau National des Habitants du Cameroun (RNHC). RNHC accompagne au total plus de 20 coopératives, 2000 organisations et compte 90000 membres dans 45 communes du pays.

**Réhabiliter :** Le centre-ville de la capitale San Salvador est un quartier important sur le plan historique et culturel mais souffre de violence et de délabrement. De nombreux ménages vivant dans le centre historique font partie des ménages les plus pauvres et les plus exclus socialement. Jusqu'à récemment, ils vivaient dans des conditions très précaires. En collaboration avec Fundasal, l'ONG d'appui et la coordination centre-américaine des coopératives d'habitation par aide mutuelle (Coceavis), organisation militant pour les droits au logement en Amérique centrale, la communauté a gagné le droit de construire des logements adéquats. Grâce à un lobbying, des collaborations et différentes aides, les taudis précaires ont été remplacés par des logements sûrs, colorés et abordables, qui appartiennent à la communauté. La [réhabilitation du centre historique de San Salvador](#) constitue un exemple inspirant de réhabilitation menée à travers la participation, l'entraide et l'autogestion des habitants qui résident dans le quartier.

**Restructurer :** Le projet d'amélioration de la communauté Klong Bang Bua à Bangkok fait partie du programme [Baan Mankong](#) du gouvernement Thai qui a pour objectif de développer des solutions aux problèmes de l'habitat des populations défavorisées du pays. Le programme transfère des subventions et des prêts pour l'amélioration de l'habitat aux communautés défavorisées pour la mise en place de projets collectifs (infrastructure, espace public, eau et assainissement, amélioration de l'habitat, sécurisation du foncier) qui sont gérés par elles-mêmes. Le programme permet ainsi de mettre la communauté au cœur du processus, plutôt que de mettre à disposition des financements individuels ou de viser des opérations de restructuration urbaines standardisées. Le programme a permis la restructuration du quartier précaire Klong Bang Bua, composé de 12 communautés et 3400 ménages (cf. annexe 5).

**Reconstruire :** La [reconstruction de l'habitat dans la Montana de Guerrero](#), une région mexicaine fortement touchée

<sup>8</sup> ibid.

par des ouragans en 2013 qui ont affecté plus de 230 000 personnes et ont fait 200 morts dans un territoire caractérisé par un taux de pauvreté très élevé (80%), a été menée à travers l'ONG Cooperacion Comunitaria. Le programme se base sur le renforcement des capacités, la gestion durable des ressources naturelles, l'utilisation de matériaux locaux pour les constructions et l'appui sur les modes constructifs traditionnels des populations indigènes, tout en s'appuyant sur la capacité d'autogestion. Se basant sur la même approche et en réponse aux tremblements de terre de l'année 2017 affectant le Sud du pays, Cooperacion Comunitaria mène aujourd'hui des projets de reconstruction par et pour les habitants dans l'Etat de Oaxaca.

## Méthodes et outils pour une intervention dans les quartiers précaires

### Au départ, l'organisation citoyenne

*La ressource la plus puissante d'une communauté urbaine pauvre est son organisation : sa capacité d'apporter ses propres idées, ses ressources et ses stratégies à la table.*  
Sheela Pattel (SDI)

Si les quartiers précaires à travers le monde manquent d'infrastructures de base, d'équipements publics, de ressources, de sécurité et de conditions d'habitat adéquates, ils sont cependant riches d'une ressource : les habitants. Ces derniers construisent, de manière créative, parfois collective mais toujours ingénieuse, des maisons, des quartiers et des villes chaque jour, souvent en l'absence de tout soutien et avec peu de ressources. Bâtir les initiatives sur cette capacité d'action des habitants constitue une démarche positive pour l'ensemble de la fabrique de ville et favorise les solutions pérennes et durables.

Cette section se focalisera sur des modalités de production et de reproduction de l'habitat et de la ville collectives, tout en reconnaissant que la fabrique de l'habitat relève dans la plupart des cas d'un effort individuel.

Le regroupement et l'organisation d'individus précède ou émerge avec la réalisation de projets d'habitat. L'environnement habité est ainsi le résultat de l'effort collectif par lequel les usagers finaux produisent leur habitat. L'organisation sociale est basée sur la mise en commun des biens matériels (moyens financiers, matériaux de construction, etc.) ou immatériels (savoir-faire, main d'œuvre, capital social, solidarité, etc.). Les modalités de cette mise en commun sont définies en grande partie par la forme que prend l'organisation du groupe qui, elle-même, est conditionnée par le contexte local : coutumes, contexte institutionnel favorisant l'émergence d'une forme juridique particulière, la taille du projet, etc. Bien évidemment, l'organisation sociale n'est pas rigide et évolue dans le temps, s'adaptant aux besoins et réalités changeants. Ci-dessous, quelques formes d'organisation possibles :

#### Les coopératives (d'habitat)

Les coopératives sont des sociétés de personnes détenues et gérées par leurs membres. Elles sont basées sur le principe 'une personne = une voix'. La gouvernance démocratique et les principes de solidarité qui guident le mouvement coopératif international en font un vecteur pertinent pour développer des projets d'habitat.

On distingue plusieurs types de coopératives : d'une part, les coopératives de construction qui sont constituées pour une ou plusieurs opérations de construction ou d'acquisition et ne s'impliquent pas dans la gestion du projet d'habitat à long terme ; d'autre part, les coopératives d'habitants constituées en structures pérennes visant une gestion collective des lieux bâtis. Souvent, ces coopératives ont pour objectif de sortir le

bâti du marché privé de manière pérenne. En Amérique latine notamment, les coopératives d'habitation par aide mutuelle et propriété privée ont vu le jour au sein des mouvements des travailleurs des années 1960 et 1970 et ont été disséminées comme réponse au manque de logement abordable et adéquat sur le continent. La forme coopérative peut être utilisée dans de multiples contextes ; ce sont surtout la gouvernance mise en œuvre et les valeurs poursuivies qui seront déterminantes pour l'orientation des projets d'habitat.

### **Les groupes d'épargne et de crédit, les coopératives d'épargne et de crédit**

La culture des groupes d'épargne et de crédit et des systèmes tontiniers est particulièrement ancrée dans l'économie informelle des villes du Sud, dans certaines régions du monde (Afrique de l'Ouest). Dans certains cas, les individus, regroupés autour de rituels d'épargne quotidiens, se fédèrent au niveau d'un quartier, d'une ville ou pays pour constituer une épargne commune gérée collectivement. Issus de l'économie informelle, ces groupes stimulent la confiance mutuelle et la capacité de mobilisation entre les habitants d'un quartier. Ils sont généralement constitués par un(e) collectrice ou collecteur, un(e) président(e), un(e) comptable, ainsi qu'une commission responsable de la supervision des comptes.

L'objectif premier de ces groupes, avant même la collecte de l'épargne pour l'amélioration ou la construction de l'habitat, est la promotion de la solidarité et d'un sentiment d'appartenance entre des individus qui habitent au sein d'un territoire et qui finissent par constituer une communauté partageant une vision et s'engageant dans un projet commun. Ils forment ainsi une base de l'action collective dans les communautés vulnérables et la base organisationnelle pour des structures faitières qui leur permettent une plus grande formalisation et capacité d'action.

#### **Cosechando Juntos lo Sembrado (CJS), Querrétaro, Mexique.**

**CJS** est une institution financière communautaire et coopérative de crédit et d'épargne qui regroupe environ 23 000 membres dans 5 municipalités dans l'Etat de Querrétaro. Elle poursuit l'objectif d'un développement intégral de la communauté, à travers la formation, l'éducation et la participation citoyenne convergeant dans l'objectif de transformation du territoire et d'amélioration de l'habitat. Les améliorations (rénovation et construction progressives) de l'habitat sont financées par l'épargne agrégée des membres et des donations. La forme coopérative de l'organisation permet aux membres d'autogérer les programmes d'amélioration et d'ainsi conserver le contrôle sur leur propre développement.

### **Les fédérations de groupes d'épargne et de crédit**

Les fédérations de groupes d'épargne comme modèle de mobilisation et d'empouvoirement citoyens est promu par Shack/Slum Dwellers International (SDI) et Asian Coalition for Housing Rights (ACHR). Les premières fédérations, regroupées à l'échelle de la ville puis au niveau national, voient le jour dans les années 1970 en Inde avec pour but d'organiser les habitants contre des expulsions forcées. En 1986, la collaboration entre la fédération d'habitants indienne et SPARC, une ONG œuvrant dans les bidonvilles de Mumbai, est au départ du modèle SDI/ACHR : l'alliance entre des fédérations d'habitants (mouvement politique/citoyen) mobilisés à travers l'épargne communautaire et des ONG d'appui (assistance technique) au service des habitats. SDI est aujourd'hui présent dans 32 pays en Afrique, Asie et, sporadiquement, en Amérique latine. ACHR est une coalition de OCB, professionnels et ONG présents dans 19 pays asiatiques.

La stratégie d'action de SDI est basée sur :

- 1 L'épargne et le crédit collectifs permettant d'agréger des ressources et de créer un capital social et financier pour des populations vulnérables.
- 2 La collecte et la maîtrise d'information permettant aux habitants et leurs acteurs d'appui de produire, de manière collaborative, des données fiables sur les quartiers précaires et d'en faire un outil de plaidoyer politique (cf. [Know Your City](#)).
- 3 La mise en place de Urban Poor Funds (UPF) permettant aux habitants et leurs acteurs d'appui de disposer de financements pour leurs projets d'amélioration de l'habitat et d'organisation citoyenne. Ces fonds sont alimentés par des bailleurs de fonds, l'épargne communautaire, et dans certains cas, de subventions publiques.

### Structure SDI

Dans chaque pays où SDI dispose d'une représentation, les organisations affiliées sont regroupées aux niveaux communautaire, métropolitain et national, formant ainsi des fédérations de populations urbaines pauvres partageant des méthodologies spécifiques. Aujourd'hui, SDI compte 16 fédérations « matures », à savoir : Ghana, Kenya, Malawi, Namibie, Sierra Leone, Afrique du Sud, Tanzanie, Ouganda, Zambie, Zimbabwe, Inde et Philippines. Les fédérations « matures » sont celles qui ont constitué des groupes fédérés à l'échelle de la ville ou nationale et qui ont réussi à négocier avec leurs gouvernements les conditions pour sécuriser le foncier et développer leurs quartiers. SDI est composé d'un Secrétariat, d'une équipe de coordination, d'un Comité et d'un Conseil des Fédérations. SDI est organisé en quatre 'Hub' ou 'pôles' : la partie Sud de l'Afrique (Afrique du Sud, Namibie, Tanzanie, Malawi, Botswana, Swaziland, Zambie, Zimbabwe = représentant 2'800 groupes d'épargne) ; l'Asie (Inde, Philippines, Népal et Sri Lanka = 1'100 groupes d'épargne) ; l'Afrique de l'Est (Kenya, Tanzanie, Ouganda = 3'500 groupes d'épargne) ; et le Hub le plus récent – l'Afrique de l'Ouest (Ghana, Burkina Faso, Liberia, Nigeria, Sénégal, Togo, Sierra Leone = 900 groupes d'épargne).

L'approche SDI s'appuie toujours sur une organisation à « deux têtes » : la fédération d'habitants qui est l'organisation politique et l'ONG d'appui, responsable de l'assistance technique au service des habitants.

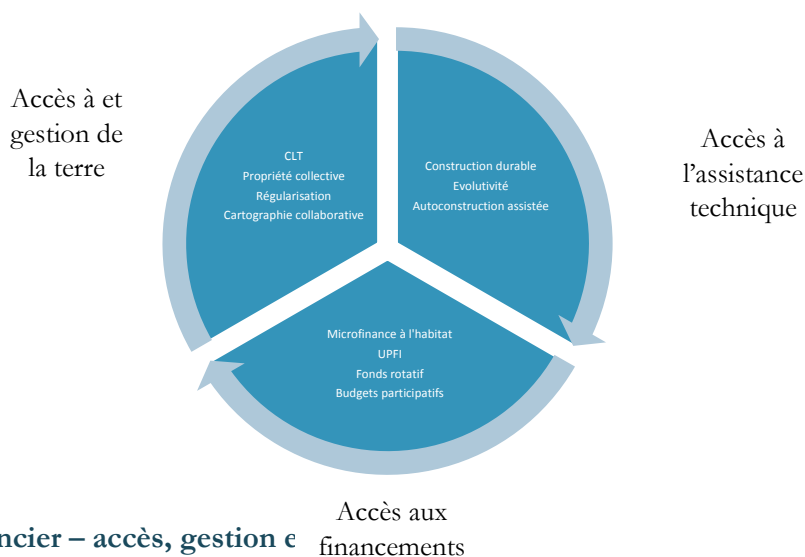
### Les associations ou collectifs d'habitants :

Les communautés 'naturelles', constituées par des voisins et des riverains partageant les mêmes conditions de vie, besoins, origines sociales et géographiques ou encore leur appartenance culturelle, tendent à s'engager pour des causes communes comme par exemple l'accès à la terre à travers une occupation « illégale » ou de résistance aux évictions. De manière générale, la capacité d'action d'un groupe d'habitants n'est pas directement dépendante de sa formalisation administrative. Constituer une association formelle peut être un atout dans la mise en œuvre mais, dans le cas de luttes sociales plus vives, une structure informelle peut s'imposer afin de permettre une plus grande persistance de l'action collective.

### Appuyer l'amélioration de l'habitat précaire

L'amélioration de l'habitat précaire, voire la production de l'habitat neuf – décent et accessible aux populations vulnérables – est accompagnée de différents outils et stratégies d'intervention portant notamment sur la facilitation de l'accès et la gestion durable du foncier, sa sécurisation, l'accès aux financements abordables, la mise en place d'une assistance technique assurant la qualité du bâti et la durabilité environnementale. Une mise en contexte et quelques exemples concrets concernant ces sphères d'intervention seront présentés.





## Le foncier – accès, gestion et financements

### L'accès à la terre et la gestion collective

L'accès à la terre et au foncier des populations des quartiers précaires a des conséquences sociales, environnementales et économiques importantes sur leur cadre de vie. Ainsi, au sein d'une société, les modalités et les règles selon lesquelles le foncier est distribué et utilisé sont au cœur des enjeux d'équité, d'accessibilité et de justice sociale. Les populations vulnérables entrent en compétition avec d'autres acteurs de la ville pour accéder au foncier à proximité d'infrastructures et sur des terrains aptes à bâtir et, une fois installées (de manière « légale » ou « illégale »), de sécuriser leur situation. Ainsi, le droit à la ville des communautés entre en concurrence avec les intérêts fonciers privés et publics - raison pour laquelle l'organisation des habitants et leur capacité de négociation seront essentielles pour permettre l'accès au sol (construction du projet) et garantir la pérennité de leur habitat (sécurité de la tenure et mécanismes anti-spéculatifs).

Les habitants ont recours à des stratégies de confrontation, lorsque les communautés et acteurs fonciers sont en désaccord (p. ex : en cas d'occupation d'un terrain), ou de négociation (l'achat et la location d'un terrain à bâtir). Ces formes d'accès à la terre se combinent à plusieurs formes de gestion, déterminantes pour assurer – ou non – la pérennité de l'habitat ainsi construit : non seulement en assurant la sécurité de tenure à long terme mais également en construisant la capacité de résister à la gentrification et à la spéculation foncière (l'« expulsion par le marché » ou l'éviction tout court). En effet, des millions de personnes résidant dans les quartiers précaires à travers le monde sont menacées d'expulsion forcée mais le déplacement des populations vulnérables se fait souvent de manière graduelle au même rythme que la ville « formelle » avance et les quartiers précaires deviennent la cible d'intérêts économiques et financiers<sup>9</sup>.

#### La fiducie foncière - Community Land Trust (CLT)

Les 'fiducies foncières communautaires' ou 'organismes fonciers solidaires' (CLT) sont des associations foncières qui visent à extraire le sol (land) du marché pour le placer entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel (trust) qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun. Les CLT sont principalement présents dans le monde anglo-saxon. Ils acquièrent et gèrent des terrains pour construire, vendre ou louer des logements à des particuliers, des coopératives ou d'autres organisations à but non-lucratif souhaitant

<sup>9</sup> Pour un archive extensif sur les expulsions, voir : <http://www.cohre.org/>

favoriser l'accès à des logements abordables. Généralement, les CLT sont organisés autour d'une gouvernance tripartite : leur conseil d'administration est composé non seulement d'habitants (les ménages ayant obtenu un logement à travers le CLT), mais aussi des riverains, ainsi que des représentants des pouvoirs publics. Cette démarche vise à garantir le partenariat entre habitants et acteurs publics avec un fort ancrage territorial et offre un moyen de régulation des phénomènes de gentrification ou d'instabilité ou hausse du marché immobilier.

Il existe quelques exemples pilotes de CLT implantés dans des contextes de quartiers précaires, voire informels. Aujourd'hui, le modèle des CLT est étudié comme une option pour renforcer la résilience des populations vulnérables face à la restructuration urbaine ayant pour tendance de provoquer une hausse dans les prix immobiliers et leur déplacement, et comme outil pour non seulement la régularisation foncière mais encore la sécurisation de l'accessibilité à long terme.

### **Bondeni Community Land Trust (Kenya)**

Le Bondeni CLT est une première expérience de fiducie foncière en Afrique, visant à répondre aux défis de la sécurité et de l'habitat précaire à Tanzania-Bondeni. Il a été créé dans les années 1980, grâce à des prêts accordés par le gouvernement central et une agence de coopération allemande ainsi qu'à la donation du terrain public sur lequel étaient bâties les 530 concessions irrégulières de la petite ville kenyane. Le CLT a été gouverné par la « société », entité responsable de la gestion quotidienne de la fiducie foncière et les « trustees » responsables des questions administratives. La mise en place du CLT a permis de sécuriser le foncier pour les habitants de manière pérenne, ce qui les a encouragés par la suite à mettre en œuvre des améliorations dans leur logement.

### **Cano Martín Pena Community Land Trust (Puerto Rico)**

Le Cano Martín Pena est un CLT ayant pour vocation d'appuyer la restructuration d'un quartier informel autour d'un canal pollué et soumis à des risques d'inondations dans une communauté résiliente et durable. Le CLT promeut un modèle d'amélioration de quartiers précaires qui permet de renforcer le pouvoir d'agir des habitants concernés et l'accessibilité des logements. Le CLT a permis de régulariser la tenure pour plus de 2000 familles, de garantir l'accès à l'habitat décent et accessible, de relocaliser des ménages installés dans des zones de risques, d'améliorer les infrastructures de base, de diminuer la pollution du canal et d'assurer une gestion du quartier par et pour les habitants.

Le CLT Caño Martín Peña à San Juan, est la première fiducie communautaire dans un territoire urbain d'occupation informelle. Dans le cadre d'un vaste processus de développement communautaire et d'*empowerment*, les habitants ont adapté le modèle étatsunien des CLT à leurs besoins, de façon à protéger leurs communautés de la gentrification qu'aurait pu provoquer la restauration écologique du cours d'eau. Cette fiducie foncière est actuellement propriétaire et gestionnaire d'environ 80 hectares de terrains publics cédés par la municipalité sur lesquels sont situés 2000 logements de familles membres qui avaient jusqu'à présent une occupation informelle. Celles-ci reçoivent un « droit de superficie » sur les terres collectives de la fiducie foncière et la propriété du bâti, qu'elles peuvent transmettre en héritage, louer ou vendre. Cependant, en cas de vente du bâti, la fiducie foncière dispose d'un droit de préemption. La vente ne peut se faire à un tiers que si celui-ci possède un revenu fiscal équivalent au vendeur, pour éviter une potentielle gentrification. Lors de ces transactions, la fiducie foncière capte 50 % de la plus-value réalisée sur la vente du bâti et du « droit de superficie ». Pour générer des revenus, elle peut également louer à plus ou moins long terme des droits d'usage ou des constructions à des commerces, des équipements publics ou privés, des lieux de cultes, à condition qu'ils bénéficient à la communauté. Ces revenus sont réinvestis dans la rénovation ou la construction de logements dans le Périmètre de planification spéciale, pour procéder progressivement aux relogements in situ de familles vivant près du cours d'eau et souhaitant rester dans le secteur. Les relogements sont réalisés au cas par cas. Ainsi, 150 familles ont déjà pu être relogées par ce dispositif et 1000 autres devront l'être d'ici 2022, pour pouvoir réaliser les travaux. Pour cela 480 logements neufs devront également être construits. Lorsque les familles intègrent leur nouveau logement, l'ancien est détruit et les terrains sont occupés temporairement avec des jardins partagés ou d'autres usages communautaires, pour empêcher de nouvelles occupations. Le succès de cette initiative, désormais reconnue internationalement, est dû à l'engagement des fonctionnaires du gouvernement de Porto Rico qui ont choisi de s'appuyer sur la communauté, plutôt que d'imposer une stratégie, pour trouver le meilleur mode opératoire qui garantisse la permanence des habitants dans le quartier.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> La Revue Foncière, 03.2017, Paris, [Fiducie Foncière communautaire portoricaine, Pierre Arnold](#)

### Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique (comparable au concept de *land lease* anglosaxon) est un bail immobilier de très longue durée, le plus souvent 99 ans mais pouvant atteindre 999 ans, qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire. Le locataire est ainsi quasi propriétaire du foncier donné en location, mais qu'il peut obtenir à moindre coût. Le propriétaire conserve un droit de regard et de contrôle à long terme sur le foncier. Le bail emphytéotique peut ainsi constituer une solution pertinente à la question foncière et à l'accessibilité du logement dans des contextes de quartiers informels situés sur du terrain public, sous condition qu'une forme de collaboration se mette en place avec le gouvernement.

### Clause de (non) revente

Ces clauses portant sur les modalités selon lesquelles un logement peut être revendu ou pas, sur le marché ou pas, peuvent être élaborées dans le cadre de projets d'habitat. Souvent elles imposent une durée minimum pendant laquelle le logement ne peut pas être vendu ; ou une clause de non revente perpétuelle. Dans ce cas, on parlerait d'un régime de propriété d'usage (usufruit).

### La propriété collective comme moyen de pérenniser l'habitat accessible et limiter la spéculation foncière

Les formes de propriétés collectives peuvent permettre d'assurer l'accessibilité de l'habitat à long terme. Les coopératives de logement de propriété collective, ayant développé leurs modes de fonctionnement et particularités dans différents contextes et régions, en constituent une illustration pertinente. Lorsqu'un immeuble est la propriété collective d'une coopérative, les habitants-coopérateurs ont un droit d'usage sur leur logement mais ne peuvent pas le vendre ou le louer sur le marché pour en tirer un profit. Les logements sont ainsi mis hors marché et sont régis sous un régime de droit d'usage (usufruit). Ces immeubles mis hors marché ouvrent un nouvel horizon : celui d'une propriété d'usage où le droit à un espace dépend du besoin qu'on a d'habiter. Ces coopératives d'habitants conditionnent l'accès à ce droit d'usage : 1) au besoin d'un domicile, et 2) à l'adhésion aux valeurs non spéculatives et participatives de ce mode d'habitat. Cela institue un nouveau type d'habitant : avec tous pouvoirs de décision sur son lieu d'habitation, il est plus qu'un locataire ; et sans pouvoir spéculer sur son bien, il est moins qu'un propriétaire. Il a le droit de transformer son logement et décide collectivement de la gestion, des travaux et du montant de la redevance dans l'association. C'est l'assemblée des habitants qui fixe le règlement intérieur.

### La sécurisation foncière

Une part importante des habitants des quartiers précaires ne dispose pas de titres officiels de propriété, l'occupation irrégulière du foncier (voire du bâti) étant une constante dans les quartiers précaires. Cependant, certains habitants ont souvent acheté un « droit d'occuper » leur parcelle et possèdent le bâti, tandis que d'autres sont locataires. La propriété n'est pas toujours identifiée : les terres peuvent relever du domaine public, mais parfois sans inscription dans les registres fonciers, appartenir à des familles de la diaspora ou être l'objet de litiges de succession, ou encore relever de droits « coutumiers » et/ou collectifs. Elles peuvent avoir été divisées et vendues par des lotisseurs privés hors du cadre légal, si bien qu'il existe une juxtaposition de droits sur les mêmes espaces.

L'irrégularité foncière est une conséquence de l'absence de solutions d'habitat accessibles et adéquates pour le plus grand nombre, contraignant une partie et parfois la majorité de la population à habiter dans l'illégalité. Elle crée, à son tour, l'insécurité de l'habitat (risque d'éviction), complique les transactions et freine les dépenses consenties pour l'amélioration des logements, l'absence de données et de connaissance du territoire par l'autorité locale. Elle empêche enfin la mise en place d'une fiscalité foncière, ressource indispensable pour les investissements publics, et l'identification d'emprises pour construire les équipements.

Il convient de signaler toutefois la dimension normative de la question foncière qui pendant longtemps s'est réduite à un débat opposant la ville « formelle » à la ville « informelle » ou « spontanée », ignorant ou supplantant les notions de légitimité d'occupation et les pratiques coutumières, parfois collectives, de gestion foncière par des normes légales « modernes » (=occidentales). Désigner un territoire donné, ainsi que la population y résidant, comme « illégal » ou « informel » constitue en effet un puissant mécanisme de contrôle, et parfois d'oppression. Oubliant, de manière délibérative, que la ville hors normes et de facto illégale se construit non seulement dans les quartiers précaires, mais également dans les secteurs aisés. Ainsi, parler de la ville « irrégulière » ou « informelle » dans des contextes où ceux-ci composent la majorité du territoire (environ 60% de l'habitat urbain dans le monde<sup>11</sup>) n'a que peu d'intérêt.

Il est plus intéressant de considérer la sécurisation foncière comme un moyen pour donner un contenu concret au droit à un habitat adéquat, à travers un processus progressif (cf. annexe 6) qui inclut des méthodes permettant de reconnaître l'occupation (au sens d'occupation du sol en dehors des procédures légalement organisées) et de légitimer l'accès des habitants aux crédits et aux services. Une telle approche ne touche pas uniquement aux questions foncières, mais aussi à l'amélioration de l'habitat, au développement des services et d'équipements donnant lieu à l'intégration progressive des quartiers informels au tissu urbain. Autrement dit, la sécurisation foncière peut constituer un moyen de promotion de la citoyenneté, la consécration d'un droit à la ville au bénéfice de populations qui en étaient privées, parfois complètement<sup>12</sup>. D'un autre côté, la sécurisation foncière peut avoir des effets négatifs, parfois non intentionnels, notamment quand elle ne tient pas compte des pratiques locales et coutumières ou pousse vers la financiarisation du sol et de l'habitat.

Il est impossible de doter tous les habitants de titres individuels légaux, mais des solutions pragmatiques ont été expérimentées : la prescription acquisitive, la titularisation collective, les baux de longue durée, les autorisations d'usufruit. Une gamme variée de mécanismes de sécurisation existent, des plus complexes aux plus souples : réformes foncières, cadastre, registres fonciers urbains, adressage, le recours à des systèmes d'information géographique. Les modalités selon lesquelles cette sécurisation sera mise en œuvre est nécessairement le résultat de la négociation entre les habitants, les décideurs économiques et politiques, s'inscrivant dans un processus continu.

Tableau 3	Top down	Bottom up	Progressif	Collectif	Individuel	Coutumier	Participatif / collaboratif
<a href="#">Morar Carioca</a> (Favela-Bairro), Brésil. Projet de restructuration urbaine incluant la régularisation foncière à grande échelle. Objectif : sans objectif de délivrer des titres fonciers en soi pour l'ensemble du territoire, mais d'augmenter la sécurité foncière à travers la reconnaissance de la légitimité et en faisant usage d'une loi portant sur les zones d'exception ».	x		x		x		
Bogota, Colombie. Régularisation foncière de grande échelle (plus de 5000 titres délivrés en 3 ans), basée sur une loi adoptée en 2005. Objectif : Légaliser (délivrance de titres fonciers) les concessions construites sur le foncier public.	x				x		
Urban Land Markets Programme Southern Africa ( <a href="#">urbanLandMark</a> ), Joburg, Afrique du Sud.	x		x		x		

<sup>11</sup> <https://www.thenatureofcities.com/2016/04/26/they-are-not-informal-settlements-they-are-habitats-made-by-people/>

<sup>12</sup> <http://aitec.reseau-ipam.org/spip.php?article54>

Objectif : légalisation progressive à travers l'amélioration de l'habitat sans délivrance de titres fonciers.							
urbaDTK, Sénégal (urbaSEN/FSH). Projet de restructuration urbaine visant à assurer la sécurité foncière. Objectif : titres d'occupation foncière.		x	x		x		x
CLT <a href="#">Cano Martin Pena</a> , Puerto Rico. Projet de réhabilitation urbaine. Objectif : mise en place d'un CLT pour environ 2000 résidents et ainsi prévenir l'éviction.		x		x			x
Programme de régularisation, Delhi, Inde. Objectif : Attribution de titres fonciers.	X				x		
Réforme de la gestion foncière, Bénin. Objectif : Introduction d'une variété de modalités de régularisation foncière, respectant les traditions coutumières.	x			x	x	x	

**Dossier :**

<http://www.metropolitiques.eu/Le-droit-au-sol-dans-les-villes-du.html>

## L'accès aux moyens financiers abordables et pérennes

Le besoin en nouvelles unités de logement, nécessaires pour répondre à la demande, notamment dans les zones urbaines à fort taux de croissance, est estimé à un milliard d'ici 2025. Ceci demanderait un investissement annuel d'environ 650\$ milliards et de 16\$ milliards au total (McKinsey 2014). Faciliter l'accès au financement à l'habitat est une condition essentielle pour permettre aux habitants de satisfaire leurs besoins en matière de logement et d'amélioration de leur cadre de vie.

Le retrait de l'Etat et l'engagement insuffisant d'autres acteurs dans le secteur de l'habitat accessible, font que les populations les plus vulnérables ne parviennent pas à satisfaire leurs besoins en matière de logement (ONU Habitat 2015 :7). De plus, les politiques de logement dans les pays en développement, mais pas uniquement, ont tendance à favoriser systématiquement la classe moyenne, la propriété individuelle et le secteur formel. Les investissements dans des processus de production de l'habitat informel et pour les populations les plus démunies sont insuffisants (ONU Habitat 2016). De manière générale, les politiques de logement social dans les pays du Sud privilégient la production de logements individuels de masse, favorisant le secteur de la construction (ONU Habitat 2016 : 54-56). Le programme 'Minha Casa Minha Vida' du gouvernement brésilien en est un exemple : critiqué pour produire des solutions de logement d'une qualité constructive insatisfaisante, promouvant l'étalement urbain et provoquant parfois l'endettement des populations cibles (classe moyenne basse).

Les banques de développement ont tendance à se concentrer sur des programmes de prêts pour la production de l'habitat dans des pays à revenus moyens, des produits financiers excluant les (plus) pauvres et sur des prêts hypothécaires sans tenir compte des besoins et capacités des ménages à faible revenu. Ceci est également dû au fait que les crédits hypothécaires et le financement à l'habitat demandent, de manière générale, de répondre à des exigences réglementaires de construction et de propriété du sol (titre foncier) et du bâti, ainsi que l'emploi du ménage bénéficiaire dans le secteur formel (Mitlin 2008). De plus, les populations vulnérables sont exclues de fait de l'accès au crédit à cause de taux d'intérêt trop élevés.

Par conséquent, l'offre de financements à l'habitat (y compris à travers les subventions publiques) tend à favoriser des ménages mieux situés, employés dans le secteur formel, comptant avec une sécurité foncière (relative) et des projets d'habitat individuels plutôt que collectifs (ONU Habitat 2016). En d'autres mots, les populations les plus démunies ne constituent pas une clientèle fiable, représentent des opérations à risque et

ne disposent pas de garanties suffisantes. La « financiarisation du logement » (ONU Habitat et rapport 2017 de la Rapporteuse Spéciale des Nations Unies pour le Droit au Logement Adéquat<sup>13</sup>), (re)produite par les marchés immobiliers et fonciers, ainsi que certaines politiques publiques, transforme le logement en un produit financier aggravant la « crise » du logement.

Selon Habitat for Humanity, seul 20% de la population mondiale a accès à des services financiers et bancaires destinés à l'habitat, excluant les 80% restant de l'accès aux crédits hypothécaires et autres produits financiers pour l'habitat<sup>14</sup>. Le secteur formel ne parvient pas à offrir des solutions de logement pour une grande majorité de la population. A titre d'exemple, en Afrique du Sud, l'offre de logement formel et neuf la moins coûteuse est inaccessible pour 64% des ménages ; en Tunisie pour 50% (UN Habitat 2016, 56), au Sénégal 55.6% (Center for Affordable Housing Finance 2016), en Angola 9% et au Kenya 10%. En Amérique latine, l'accès à un logement minimal (40m<sup>2</sup>, US\$15 000, avec un crédit hypothécaire sur 20 ans, un taux d'intérêt à 6% et un apport en capital initial de 10%) est inaccessible pour 20% des ménages<sup>15</sup>.

Compte tenu du panorama dressé, le développement d'instruments financiers pour la production et l'amélioration de l'habitat des secteurs vulnérables constitue un élément essentiel contribuant à réduire le déficit de logement accessible et décent (McKinsey 2014).

### **La Microfinance de l'habitat, un secteur en croissance**

Depuis les années 1990, la microfinance à l'habitat – des crédits non hypothécaires attribués à court terme (en règle générale sur 24-36 mois) ayant pour objectif de financer des améliorations et l'habitat progressif– ont émergé en tant que réponse à l'exclusion financière des populations vulnérables (Ferguson and Smets 2009). La microfinance à l'habitat répond au caractère évolutif de la production et de l'amélioration de l'habitat précaire et a pour vocation d'accélérer ces processus, bien que par son approche à dominant individuel, la microfinance ne répond pas aux besoins collectifs (infrastructures et achats collectifs de terrains à bâtir) (Mitlin 2008) et à des logiques d'organisation collective.

La microfinance pour l'amélioration de l'habitat a attiré remarquablement peu d'intérêt de la part des institutions financières, des organisations à but non lucratif et d'autres bailleurs comparés à d'autres opérations de microfinance. Ceci est dû au fait que l'habitat ne constitue pas une activité productrice de revenus et demande des investissements relativement importants qui doivent être mis à disposition sur des périodes de temps relativement longs. Le marché de la microfinance à l'habitat compte moins de 300 institutions opérationnelles (Ferguson and Smets 2009 :6).

Néanmoins, la microfinance à l'habitat a démontré sa pertinence pour des améliorations de l'habitat à petite échelle, notamment dans les cas où le programme de microfinance a été intégré à des stratégies d'amélioration de quartiers précaires plus larges et couplé avec des subventions publiques. A titre d'exemple, on peut citer les programmes Prodel en Bolivie, Fuprovi au Costa Rica, Fundasal à El Salvador, ainsi que des programmes d'organisations à but non lucratif telles que Habitat for Humanity qui agissent en collaboration avec des banques locales, des gouvernements nationaux, des fonds de pension et des organisations d'aide au développement. Dans ces cas, les programmes de microfinance à l'habitat permettent aux ménages d'emprunter des montants relativement peu élevés et à court terme, tout en ne disposant d'aucune ou peu de

<sup>13</sup> <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/HousingIndex.aspx>

<sup>14</sup> <https://www.habitatforhumanity.org.uk/what-we-do/where-we-work/microfinance>

<sup>15</sup> Le logement est considéré accessible, si les dépenses du ménage liées à ce dernier n'excèdent pas 30% de ses revenus (GIZ 2014).

garanties. Typiquement, les montants sont investis dans la rénovation de toits, la construction de blocks sanitaires à la parcelle et l'installation de l'eau et du chauffage ou pour l'amélioration de la performance énergétique.

#### **Programme de Microcrédit, Habitat for Humanity**

En partenariat avec Mastercard Foundation, Habitat for Humanity appuie six institutions financières en Ouganda et au Kenya dans le développement de produits et services de microfinance à l'habitat à destination de ménages vivant de moins de \$5 par jour. Le projet "[Building Assets, Unlocking Access](#)" a bénéficié plus de 40 000 familles qui ont pu améliorer leurs logements, mobilisant \$30 millions de dollars.

#### **MicroBuild Fund, Habitat for Humanity**

Le MicroBuild Fund est le premier fonds d'investissement de microfinance dédié à l'habitat avec un capital de \$100 millions. Le fonds accorde des prêts à des institutions de microfinance dans 28 pays qui à leur tour prêtent des petits montants à des familles de revenus modestes pour l'amélioration progressive de l'habitat. Le programme a soutenu plus de 415 000 personnes. Habitat for Humanity gère le fonds et met à disposition de l'assistance technique aux institutions microfinancières partenaires à travers son centre d'innovation « Terwilliger Center for Innovation in Shelter » (cf. annexe 7).

**Fuprovi, Costa Rica** est une ONG dédiée à la promotion de l'accès au logement. Fuprovi finance l'ensemble de la chaîne de production et distribution de logement (organisation sociale, l'autoconstruction accompagnée, accompagnement social post-construction, etc.) en collaborant avec le système bancaire formel, des subventions étatiques et en prêtant directement aux familles bénéficiaires de ses fonds propres. L'ONG accompagne également les familles dans les questions de régularisation foncière car cette dernière constitue une condition d'accès aux prêts (Stein & Vance 2008).

## **L'épargne**

Dans les contextes des quartiers précaires, la capacité d'épargne des ménages à revenus modestes, est très limitée, voire inexistante et déconnectée du système bancaire. La mise en commun de l'épargne, à travers les associations ou groupes d'épargne est une pratique commune dans certaines régions du monde. Ces associations et groupes se fédèrent alors, dans certains cas, pour devenir des interlocuteurs capables de mobiliser la communauté et de jouer le rôle d'intermédiaire vis-à-vis des acteurs étatiques (entre autres). La pratique de l'épargne collective a une fonction financière à travers l'accumulation et la redistribution de l'argent, parfois à travers des systèmes de mutuelle (« caisse de solidarité »), mais également sociale : la gestion collective de l'épargne crée de la confiance et de la cohésion au sein des groupes et au sein de leurs communautés et elle peut être à l'origine d'organisations citoyennes fortes et ancrées dans le territoire. Ces organisations et leur capital accumulé peuvent être porteuses de dynamiques de développement local touchant à l'habitat et à la restructuration urbaine et négociées avec la puissance publique.

#### **Fonds rotatifs**

Un fonds rotatif est un fonds dont le capital reste à disposition de manière pérenne, par le fait – et sous condition que – les bénéficiaires du fonds remboursent leurs prêts pour réalimenter le fonds. Le fonds rotatif pour la rénovation urbaine gérée par la Fédération Sénégalaise des Habitants et son ONG d'appui, urbaSEN, en constitue un exemple (cf. annexe 8 pour connaître le fonctionnement du fonds).

#### **Urban Poor Funds (UPF)**

La fédération de l'épargne de groupes de tontines au niveau d'une ville ou au niveau national constitue les « urban poor funds » (UPF). La constitution de ce type de fonds rotatif est encouragée par des acteurs tels que SDI. Ces UPF sont donc constitués par l'épargne communautaire agrégée et une dotation complémentaire par des bailleurs et, dans certains cas, des contributions publiques. Les UPF sont gérés par des comités de gestion composés par des membres des groupes d'épargne et l'ONG d'assistance technique. Les UPF ne prêtent pas aux individus, mais à des groupes et

réseaux organisés pour mener à bien des projets collectifs (infrastructure, réhabilitation, logements, etc.).

#### **Urban Poor Fund International (UPFi)**

Le [UPFi](#) a été constitué en 2007 avec le soutien de la fondation Bill and Melinda Gates, la coopération norvégienne et suédoise, Cities Alliance, Rockefeller Foundation et Sigrid Ruasing Trust). Le UPFi est un instrument financier géré par SDI qui prête aux groupes et réseaux d'épargne à travers les UPF des fédérations d'habitants nationales affiliées à SDI pour des projets d'habitat et de réhabilitation ou restructuration urbaine.

Autant les UPF comme UPFi se basent sur l'hypothèse que doter les habitants et leurs réseaux avec un capital financier important accroîtrait leurs capacités de négociation vis-à-vis d'autres acteurs (publics et privés) et leur permettrait de prendre leur développement et le développement de leurs quartiers dans les mains.

#### **Community-led Infrastructure Finance Facility (CLIFF)**

CLIFF est un instrument financier de type fonds rotatif mis en place par l'ONG britannique Homeless international (aujourd'hui, [REALL](#)) qui prête aux populations vulnérables des quartiers précaires pour couvrir les besoins de financements tout au long d'un cycle de projet d'habitat : l'acquisition du foncier, la construction, le prêt hypothécaire et la location. La population cible sont les ménages avec des revenus mensuels de \$250-450 et une capacité de remboursement de \$80-150 en Afrique et Asie. CLIFF est financé par les contributions des gouvernements britanniques et suédoises, des investisseurs et fondations (cf. annexe 9).

Ces associations d'habitants ainsi que leurs fédérations offrent des perspectives pertinentes de co-financement d'opérations urbaines, mais se basent sur des processus longs et complexes. S'appuyer sur l'épargne et la capacité organisationnelle des habitants peut également aboutir à l'exclusion de ceux qui ne parviennent pas à constituer une épargne.

### **Garanties financières**

Une autre approche avec pour but d'accroître la capacité financière et de négociation des populations vulnérables est la mise à disposition de garanties faisant levier auprès de banques, gouvernements et d'institutions financières. Ces garanties peuvent permettre aux populations (organisées ou de manière individuelle) d'accéder à des prêts ou crédits hypothécaires pour la mise en œuvre de leurs projets d'habitat.

#### **HI (UK)**

Le fonds HI est un autre instrument développé par REALL en 2012. HI met à disposition des garanties bancaires (à des taux d'intérêt de 6%) pour les partenaires de REALL mettant en œuvre des projets d'habitat collaboratif et d'infrastructures. Ces garanties encouragent les institutions financières locales et les gouvernements de prêter à ces partenaires qui, en l'absence de ces garanties, ne sont pas considérés solvables. Selon REALL, un investissement de £1 à un effet de levier de £5.85.

#### **Fonds International de Garantie (Rafad, CH)**

Le Fonds International de Garantie (FIG) est une coopérative dont l'objectif est de lutter contre la pauvreté et les inégalités dans les pays en voie de développement. Grâce à son système de garantie, le FIG permet à des micro et petits entrepreneurs, exclus du système bancaire, d'avoir accès à des services financiers adaptés à leurs besoins. Le FIG explore aujourd'hui la possibilité d'appliquer le principe des garanties au secteur de l'habitat.

### **Budget participatif**

Des micro-interventions sur l'espace public ou des espaces productifs au sein des quartiers précaires, touchant au cadre de vie d'une communauté plutôt que des individus, peuvent être conçues et réalisées à travers des budgets gérés collectivement par un groupe d'habitant, une association de quartier, etc. Ces programmes



peuvent exiger, ou non, un co-financement ou une contribution en nature de la part des habitants mais demandent dans tous les cas un portage politique fort visant la coproduction de politiques publiques.

Le [Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial](#) de la Ville de Mexico invite les groupes d'habitants des quartiers précaires à proposer des projets d'aménagement de proximité pour améliorer leurs quartiers. A l'issue d'un processus de sélection, le gouvernement local confie aux habitants organisés le financement, la réalisation et la gestion des projets. Plus de 1200 micro-projets ont été ainsi financés entre 2007 et 2015.

### **Le financement pair-à-pair, une nouvelle voie pour la solidarité internationale ?**

Dans un monde de plus en plus connecté, le financement pair-à-pair (crowdfunding, babyloan, etc.) constitue une source de financement potentielle, aussi en matière d'habitat. Certains projets d'habitat utilisent déjà le crowdfunding comme co-financement, notamment dans les pays occidentaux, mais pas exclusivement. Ces dernières années, quelques initiatives de prêts solidaires (plutôt que des dons) entre groupes d'habitants organisés ont vu le jour ; le changement d'échelle et la gestion de flux financiers internationaux sont les défis principaux auxquels se heurtent ces initiatives.

**Le Fonds pour l'Habitat Solidaire (FHAS)** est un mécanisme de dépôt développé par urbaMonde et Rafad qui permet à votre épargne de financer la construction d'habitats collaboratifs dans les pays ne disposant pas de sources de financements pour ce type de projets. Il s'inscrit dans un mouvement de solidarité internationale entre groupes d'habitants. Le FHAS passe par les organisations faitières des groupes d'habitants pour octroyer les crédits, renforçant ainsi les mécanismes locaux de financement et de mobilisation sociale. Il favorise aussi le partenariat avec les acteurs publics locaux et la coopération internationale. Pour plus d'informations : <https://www.urbamonde.org/fonds/>

**Rooftops Canada** a développé un fonds d'appui aux coopératives de logement organisées au sein de NACHU au Kenya, créant un lien financier direct entre l'association des coopératives canadiennes et les coopératives kényanes.

### **L'accès à l'assistance technique pour une construction durable**

L'accompagnement des processus d'auto-construction et d'habitat spontané, non seulement par la dotation des habitants des moyens financiers nécessaires mais également à travers la mise à disposition des compétences techniques nécessaires peut avoir un fort impact sur le cadre de vie des populations concernées. Cet accompagnement peut contribuer à une urbanisation maîtrisée par les habitants, extrêmement économe en ressources, évolutive dans le temps en fonction des besoins, présentant une très grande mixité fonctionnelle, une vitalité économique, des réseaux de proximité et une forte cohésion sociale. Et en même temps, il permet de contrer les processus d'urbanisation anarchique, résultant en fortes vulnérabilités aux risques climatiques, la précarité de l'habitat, l'absence d'infrastructure et l'insécurité foncière.

#### **Community architects (CAN)**

**CAN** est un réseau d'architectes, ingénieurs, urbanistes et chercheurs en Asie créé en 2010 pour appuyer Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) dans son programme ACCA portant sur l'habitat collaboratif, la réhabilitation in-situ des quartiers précaires et la reconstruction post-crise. CAN travaille dans 17 pays asiatiques sur la planification participative, la cartographie et collecte de données collaboratives et la formation. Le réseau se voit comme acteur de soutien qui est **au service** des habitants et mène dans ce sens un plaidoyer pour le questionnement et

repositionnement du rôle du professionnel ou de l'« expert » dans un projet d'habitat.

### Planification urbaine et diagnostic du territoire participatifs

*“How to change the physical slum? You tap into the knowledge of the people who live in the slum.”*

*José Lobo<sup>16</sup>*

La pertinence des projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, de restructuration ou de réhabilitation urbaine dépend nécessairement de sa capacité à associer les habitants à leur conception et mise en œuvre. Ceci implique la reconnaissance du savoir-faire et des compétences des citoyens, ainsi que leur « droit à la ville ». La planification urbaine et les diagnostics du territoire qui les précèdent doivent intégrer les usagers finaux – les habitants – à tous les niveaux. Un grand nombre d'outils est disponible pour faire ainsi : de la collecte de données collaborative, en passant par l'élaboration de diagnostics du territoire jusqu'à la formulation collective de plans de restructuration, d'investissement et de relocalisation. Ces outils et méthodes reflètent différents niveaux de participation : des plus « passifs » au plus « actifs » (généralement, on distingue entre participation contributive – consultative – délibérative – responsabilisante - autonomisante).

#### ReMapRisk (DPU)

ReMapRisk est une méthodologie participative développée par le programme de 'Urban ARK' au Development Planning Unity (DPU/UCL) et appliquée à des quartiers précaires en Malawi et au Sierra Leone. ReMapRisk documente, cartographie et visualise l'accumulation de risques (liés à des catastrophes naturelles, le changement climatique, l'installation en zones *ad non-edificandi*) pour une planification urbaine adaptée et à vocation préventive.

#### PASSA (Croix-Rouge)

Le PASSA est une approche participative pour la sécurité du logement (PASSA) et vise à faire prendre conscience aux communautés des « vulnérabilités quotidiennes » aux « risques quotidiens » auxquels est exposé leur habitat, et promeut des pratiques adaptées à l'environnement local pour améliorer la sécurité des logements et des établissements humains. Il s'agit d'un processus simple, animé par les volontaires et les conseillers techniques pour améliorer leurs conditions de vie et la sécurité de leur habitat. PASSA, qui s'appuie sur une méthodologie progressive, utilise trois approches complémentaires. Il exploite, d'abord, le rôle établi des Sociétés Nationales pour appuyer des activités de développement socialement inclusives et menées par les communautés. Il permet ensuite aux communautés de trouver leurs propres solutions, ainsi que des stratégies globales pour aborder une multitude d'aspects telles que la planification spatiale et environnementale, les cultures constructives locales et l'efficacité des techniques locales de construction. Enfin, il promeut les partenariats entre les autorités locales, les organisations de soutien et les communautés pour aider ces dernières à se préparer aux catastrophes, à y faire face et à se relever par la suite.

#### Community profiling – Know Your City Campaign

*“Information is power!”* slogan de SDI

Les fédérations affiliées à SDI ont lancé une initiative de standardisation et d'agrégation de données collectées au niveau des quartiers précaires à travers le réseau ([Know Your City](#)). Les données sont collectées par les communautés elles-mêmes avec l'appui des ONG locales et de SDI et portent sur les degrés et types de vulnérabilités et potentialités auxquels se trouvent confrontés les populations. La standardisation des méthodes et types de données collectées vise à augmenter l'impact de ces dernières dans le cadre de négociation avec les gouvernements locaux et nationaux, mais constitue également un outil de mobilisation citoyenne. La production de données complètes et exactes à travers ce processus collectif et collaboratif constitue un vrai défi à relever.

#### OpenReblock (SDI)

Le principe de *reblocking* est basé sur une restructuration spatiale des quartiers précaires élaborée par les habitants des

<sup>16</sup> <https://www.citylab.com/solutions/2016/02/high-tech-map-urban-slums-open-reblock/470910/>

territoires concernés. Cette restructuration inclut leur propre déplacement et la réorganisation des voiries et d'autres équipements. OpenReblock est un outil open-source développé par SDI, ASU et SFI qui permet de mener des processus de *reblocking* à moindre coût, de manière collaborative et directement en ligne à travers une interface utilisateurs dynamique et facile à gérer. OpenReblock se base sur la connaissance citoyenne des quartiers précaires pour partager, visualiser, analyser et agir sur les problématiques des territoires concernés.

### **L'évolutivité et la construction progressive**

La production et l'amélioration de l'habitat dans les quartiers précaires s'appuient sur des processus progressifs et évolutifs rythmés par les besoins et les capacités des habitants. La prise en compte de ce *modus operandi* dans les politiques publiques et les programmes d'appui à la production et l'amélioration de l'habitat a pour effet d'être plus approprié et appropriable par les usagers finaux mais également de réduire les coûts.

Bien que le caractère évolutif de l'habitat des milieux précaires soit un phénomène largement et longuement étudié, les programmes de logement n'en tiennent pas forcément compte, privilégiant de livrer des logements « clés en main ». Le projet de logement social conçu par Alejandro Aravena au Chili, rendu célèbre notamment par le prix [Pritzker](#), a permis de mettre en lumière l'approche progressive appliquée au logement social et a ouvert la voie pour d'autres initiatives publiques de ce type. La plus grande innovation d'Aravena ne consiste certainement ni dans l'approche ni la conception des logements, mais dans la légitimation et la mise en valeur des pratiques progressives de production de l'habitat constituant pourtant la norme pour la majorité de la population urbaine mondiale.

### **L'auto-construction accompagnée**

Une grande partie des villes du « Sud » est autoconstruite par les habitants de manière progressive. Cette autoconstruction est la conséquence d'une logique économique et se fait souvent non pas par choix mais à défaut d'alternatives. En revanche, l'autoconstruction permet une meilleure appropriation par les habitants et une meilleure adaptation aux besoins de ces derniers. Quand elle est accompagnée d'une assistance technique et une mise en capacité adéquate, l'autoconstruction peut donner lieu à un habitat décent et sûr.

Ils existent différentes formes d'autoconstruction ; on distingue notamment l'auto-construction individuelle de la construction collective. Dans le premier cas, chaque ménage réalise les travaux liés à son habitat, dans le second cas, l'ensemble du projet est réalisé par la communauté qui met à contribution ses membres. Le groupe s'organise alors comme une entreprise de construction sans but lucratif, dans laquelle les habitants s'engagent à fournir une charge de travail variable.

### **Coopératives d'habitation par aide mutuelle**

Le modèle uruguayen de Coopératives de Logement par Aide Mutuelle né à la fin des années 1960 et porté par la Fédération uruguayenne FUCVAM est celui qui est le plus répandu en Amérique du Sud (Uruguay, Paraguay et Bolivie) et en Amérique Centrale. L'alternative uruguayenne se base sur trois piliers fondamentaux : l'autogestion dans l'administration par la coopérative des fonds reçus par l'État ainsi que dans la gestion des espaces et équipements du quartier ; la propriété collective du terrain et des constructions au nom de la coopérative avec un droit d'usage pour les associés (ceci les protège et empêche la spéculation immobilière et la gentrification des quartiers coopératifs) ; l'aide mutuelle de tous les associés de la coopérative pour la construction collective des logements et des équipements communautaires.

La construction par aide mutuelle est différente de la construction individuelle dans la mesure où l'intérêt est de ne pas construire son propre logement mais les maisons de toute la communauté, sans savoir laquelle sera la sienne. Une fois la construction terminée, l'attribution se fait par tirage au sort entre les membres de la communauté. La construc-

tion est donc réalisée par les futurs habitants, qui s'engagent à fournir approximativement 20 heures de travail par semaine. Pendant l'exécution des travaux, la coopérative joue le rôle d'une entreprise de construction sans but lucratif. En cas de besoin, des électriciens, des maçons et d'autres spécialistes sont également engagés. La construction par aide mutuelle présente plusieurs avantages : elle diminue les coûts de construction et elle améliore la cohésion sociale au sein de la communauté, qui s'approprie le projet. Avec une assistance technique adaptée, la construction par aide mutuelle permet d'améliorer la qualité du bâti.

La construction par aide mutuelle est une pratique répandue dans d'autres contextes également, par exemple, il convient de citer l'exemple du *mutirao* brésilien.

### **Modes et cultures constructifs durables et locaux**

Les matériaux de construction constituent un des facteurs les plus déterminants pour les coûts de sortie ; la recherche-innovation en matière de matériaux durables et locaux devrait ainsi constituer un pilier de toute politique à l'habitat.

## 4. Orientations pour la production d'une grille d'analyse transversale

### Données clés :

- Nom du partenaire et projet
- Localisation
- Année début-fin du projet
- Nombre de bénéficiaires concernés
- Investissement total en EUR
- Objectifs du projet et court descriptif
- « Théorie de Changement » sur lequel se base le projet

### Caractéristique de la population cible :

En comparaison avec contexte local ; donne une idée du degré d'accessibilité du projet

### Acteurs :

Cf. tableau 2. – Quels sont les acteurs clés intervenant ou ayant une influence sur le projet ? Quel type de collaboration ou d'interaction existe-t-il ? Quel est le degré de collaboration et de partenariat établi avec le secteur public (différentié par type d'acteurs – local, régional, national – et type de collaboration – financière, technique, symbolique, ...).

### Type d'organisation sociale :

Sur quel type d'organisation le projet s'appuie-t-il ? Est-ce qu'il s'agit d'une modalité d'organisation préexistante ou créée à travers le projet ? Quelle est la pérennité de cette organisation sociale (la perspective qu'elle dure dans le temps) ?

### Modalités et objectifs d'intervention :

Cf. tableau 1 – mise en perspective entre les problématiques urbaines et les exclusions sociales auxquelles répond le projet et la stratégie d'intervention. Sur quels axes le projet porte-t-il ? Quels axes sont hors de portée du projet ? Comment le projet arrive-t-il à avoir un impact sur les problématiques et les différentes exclusions identifiées ? Il convient ici de séparer les facteurs externes (changement dans le contexte politique, ou autre) des facteurs internes au projet pour identifier clairement l'impact du projet.

### Participation citoyenne :

Classification par degré de participation et de portage (contributive – consultative – délibérative – responsabilisante – autonomisante)

### Outils et méthodologies employés :

Dans chaque catégorie – assistance technique, foncier et financier (autres ?) – quels sont les outils et méthodologies employés ?

### Leviers pour réduction des coûts :

Par ex. matériaux de construction, aide mutuelle, écologie, construction groupée, etc.

**Tableau récapitulatif/comparatif :**

	Problématique à laquelle répond le projet (cf. tableau 1)	Stratégie d'intervention (réhabilitation, relocalisation, restructuration, reconstruction)	Initiative (habitante, ONG, gouvernement, privé, FAP)	Forme socio-organisationnelle	Sphère (assistance tech., foncier, financement)	Outils et méthodologies	Portage (degré d'autogestion)	Durabilité / pérennité économique
Senegal, urbaDTK, urbaSE N	Inondations, exclusion financière, ...	Restructuration, réhabilitation	Habitants, ONG d'appui locale	Groupements d'épargne avec une ONG d'appui locale	AT	Planification participative (de type « reblocking »)	Le projet s'appuie sur une organisation citoyenne, les groupes d'épargne fédérés au sein de la FSH, qui prend les décisions relatives au projet. urbaSEN gère le fonds rotatif. Le groupes d'épargne ont la maîtrise d'ouvrage des projets d'habitat. Défi : degré d'autonomisation et d'émancipation de l'organisation citoyenne vis-à-vis de l'assistance technique	Le fonds rotatif est un mécanisme de financement pour la reconstruction pérenne, sous condition que les prêts soient remboursés
					F	Attestations d'occupation foncières Cartographie par drone		
					\$	Fonds rotatif pour la rénovation urbaine ; prêts individuels		
Guinée Bissau, GRDR		Réhabilitation, construction à neuf			AT			
					F			
					\$			
Burkina Faso, YAAM		Réhabilitation, restructuration			AT			
					F			
					\$			
Nicaragua, Habitat-Cité		Réhabilitation			AT			
					F			
					\$			
Madagascar	...				AT			
					F			
					\$			

**Analyse transversale :**

- ➔ Identification des principaux outils et méthodologies employés qui sont pertinents pour la capitalisation inter-projets (points forts)
- ➔ Identification des points faibles (communs et individuels).
- ➔ Représentation des projets sur une échelle d'autonomisation/autogestion et dépendance
- ➔ Quels éléments d'approche et de méthodologie communs ?
- ➔ Aboutir à une théorie de changement systémique commune ou spécifique aux projets (être le plus concret possible, par exemple : renforcer la capacité d'action des habitants étant très général ; renforcement de la capacité d'action des habitants à travers un fonds de rénovation urbaine autogéré étant plus concret).

## 5. Annexes

### Acteurs impliqués dans les thématiques liées aux quartiers précaires (non-exhaustive)

Gouvernements et acteurs publics de tous niveaux

Réseaux de Villes : Cities Alliance, CGLU, FMDV, Metropolis, Réseau Municipalistes, C40, 100 resilient cities, ICLEI, Global Mayors Forum

Réseaux d'Habitants et d'Organisations Communautaires de Base (OCB) : Slum/Shack Dwellers International, Asian Coalition for Housing Rights, Co-operative Housing Interantional, Grounded Solutions Network, Global Platform for the Right to the City, Habitat International Coalition

D'autres réseaux : Global Platform for Sustainable Cities (GPSC)

Organisations internationales : ONU Habitat, UNDP, humanitaires, World Habitat, OCHR, Rapporteur Spécial des Nations Unies pour le Droit au Logement Convenable, OECD, UNECE ...

Bailleurs et agences de développement : Banque Mondiale, IDB, EC, AFD, GIZ, Norvège, Suède, Suisse, USAID

Fondations : Avina, Misereor, Ford Foundation, Bill and Melinda Gates Foundation, Deswos, Fondation Charles Léopold Mayer pour le Progrès de l'Homme, Fundação Calouste Gulbenkian, The German Marshall Fund of the United States, Realdania, RMZ Foundation (voir: EFC funders Forum on Sustainable Cities), William Penn Foundation, Rockefeller Foundation, Surdna Foundation, MacArthur Foundation, Living Cities (US)

Associations de professionnels : Architectes sans Frontières, Community Architects, American Planning Association, isocarp

ONG : approche humanitaire (Croix Rouge, URD,...); approche développement (Habitat for Humanity, Techo, ...), approche droit (FEANTSA, WIEGO), REALL, We Effect, Architecture et Développement, Rooftops Canada, Compass Housing, New Cities Foundation, partenaires FAP, ...

Recherche et think/do-tanks: CRAterre, IRD, LATTS, DPU, IIED, TU Delft, LSE Cities, LAVUE, Ensa Paris La Villette, African Urban Research Institute, Lincoln Land Institute, International Growth Center, , Ateliers de Cergy, Global Land Alliance, Terwilliger Center (Habitat for Humanity), Human Cities Coalition, International Housing Coalition, Flacso, EPFL, Living Cities Foundation, Norwegian institute for urban and regional research, World Resource Institute, Polis Institute, Sustainable Cities Institute, Urban Design Research Institute Delhi, Sustainable Development Policy Institute Pakistan, World Bank Institute, Human City Institute

Privées : Entreprises, Consultants, ...

Médias : Citiscope, Guardian Cities, Urban land institute, Future Cities, Next City, CityLab, urban gateway, urbanet

#### Liens utiles :

<http://globalurbancommons.org/> (base de données d'acteurs)

<http://www.worldurbancampaign.org/> (newsletter)

Bea Varnai / Consultante

Olivier Moles / CRAterre

Etude urbain précaire pour la Fondation Abbé Pierre

| 30

GAP (processus préparatif Habitat III) : <http://generalassemblyofpartners.org/>

**Capitalisation :**

**World Habitat Awards:** <http://worldhabitatawards.org/>

**Plateforme Production Sociale de l'Habitat :** <http://psh.urbamonde.org>

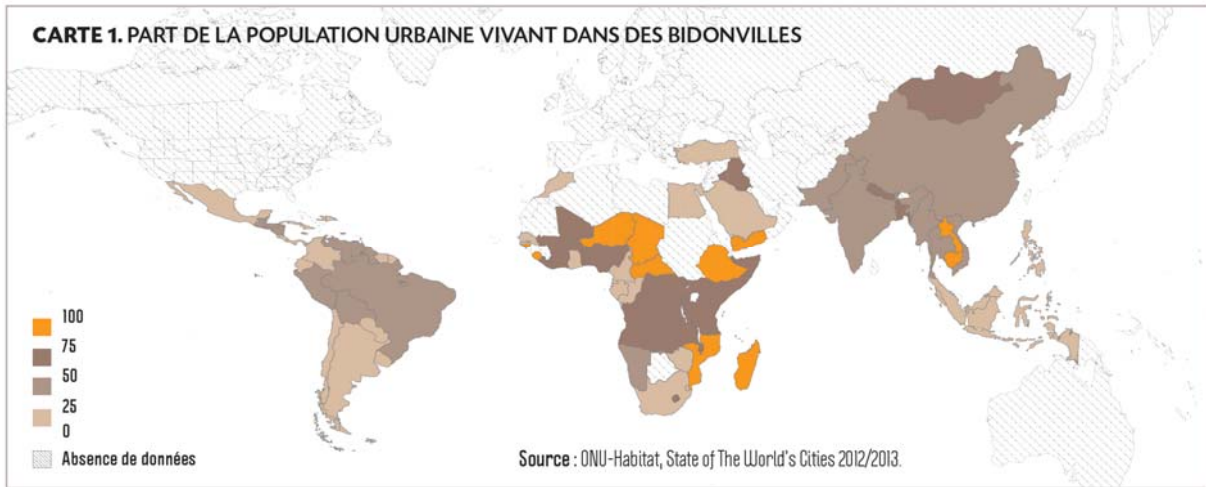
**Mappemonde de l'Habitat :** <http://habitat-worldmap.org/en/>

**Calendrier d'évènements (2018-2020)**

WUF09 / ONU Habitat	Février 2018, Kuala Lumpur	WUF9
UNECE - Regional Forum on Sustainable Development	1-3 mars 2018, Genève	Regional Forum on Sustainable Development for the UNECE Region – revue ODD 11. <a href="https://www.unece.org/rfsd2018.html">https://www.unece.org/rfsd2018.html</a>
Forum Social Mondial	13-17 mars 2018, Salvador, Brésil	<a href="https://wsf2018.org/en/">https://wsf2018.org/en/</a>
EFC Funders Forum	Belgique, 29-31 mai 2018	
Habitat for Humanity	Uganda, 10-12 juillet 2018	<a href="#">Forum on Housing Microfinance</a>
Habitat for Humanity, Cities Alliance	12-15 juin 2018, République Dominicaine	III LATIN AMERICAN AND CARIBBEAN FORUM ON HOUSING AND HABITAT 2018 - <a href="https://uhph.org/welcome/">https://uhph.org/welcome/</a>
ONU	9-18 juillet, New York	This annual review of global progress toward the Sustainable Development Goals will take up Goal 11, the so-called “urban SDG”, for the first time.
Rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le Droit au Logement Convenable	Genève	Présentation du Rapport (OCHR)
AFD		
Groupe de travail HIC – Production Sociale de l'Habitat	Septembre 2018, San Salvador	
Plateforme Production Sociale de l'Habitat	Juin 2018, Genève	Réunion annuelle des partenaires de la Plateforme PSH, facilitée par urbaMonde
Plateforme Production Sociale de l'Habitat	Juin 2019 (à confirmer), Genève	
World Urban Forum (WUF10)	2020, Saudi Arabia	



Annexe 1. Population urbaine résidant dans les bidonvilles :



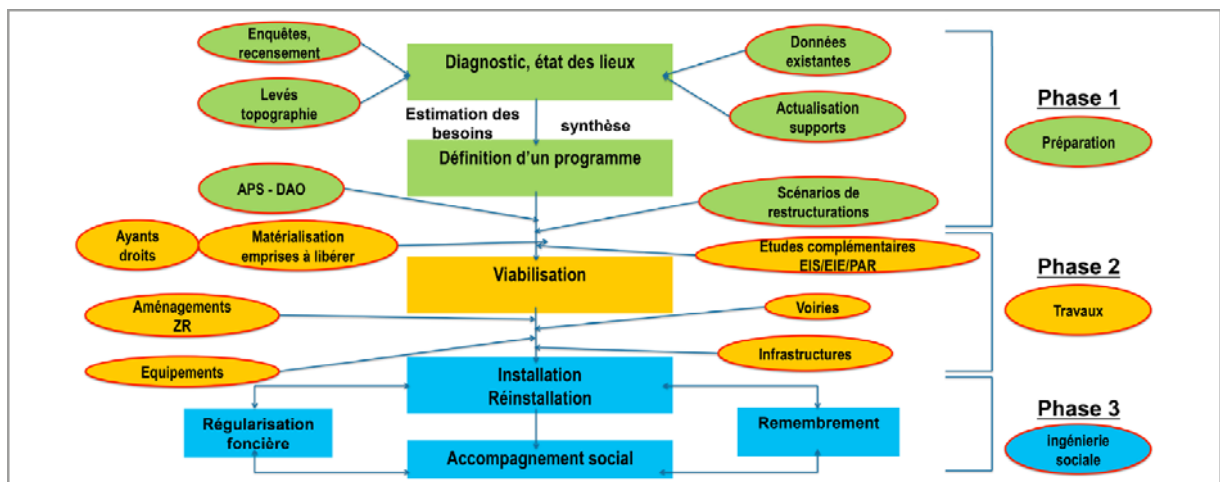
Annexe 2. Exemples de représentation des quartiers précaires :

<p>Friedrich Engels 1845, Die Lage der arbeitenden Klasse in England: Nach eigener Anschauung und authentischen Quellen</p>	<p>UN Habitat 2003, The challenge of slums: Global report on human settlements 2003</p>	<p>Lutz Konermann &amp; Bob Appleby 2010, Dharavi, Slum for Sale</p>	<p>Alfredo Brillembourg &amp; Hubert Klumpner 2012, Torre David: Vertical informal settlements</p>
<p>Charles Dickens 1838, Oliver Twist</p>	<p>Mike Davis 2006, Planet of Slums</p>	<p>Danny Bolye 2009, Slumdog Millionaire</p>	<p>Katherine Boo 2012, Behind the beautiful forevers</p>

### Annexe 3. La réhabilitation in-situ : les effets de levier

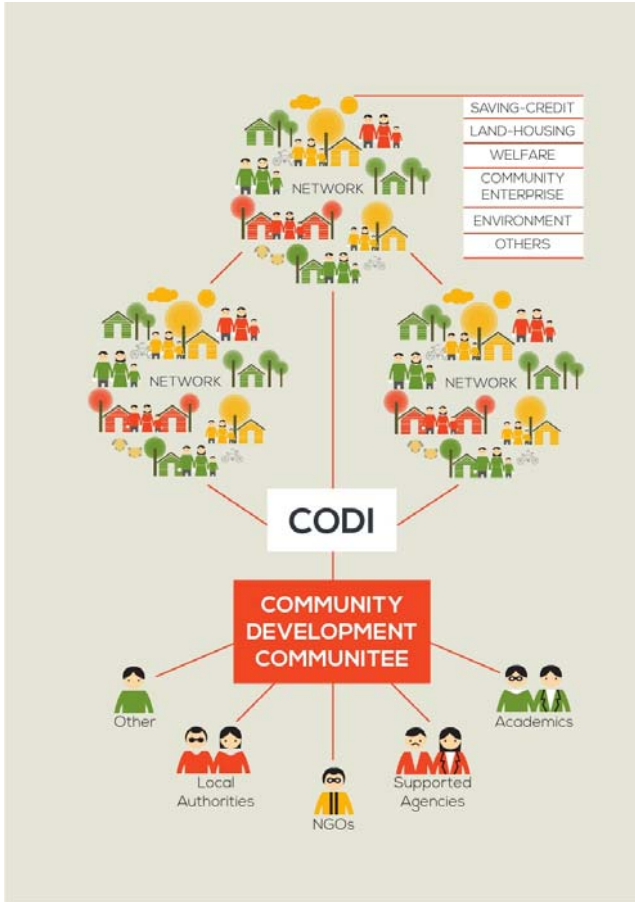
RÉHABILITATION SUR PLACE : EFFETS DE LEVIER POTENTIELS		
Actions sectorielles possibles en réhabilitation <i>in situ</i>	Bénéfices directs	Externalités positives
Voirie / drainage	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Désenclavement</li> <li>· Mobilité</li> <li>· Moins d'inondations</li> <li>· Diminution des risques sanitaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Développement économique</li> <li>· Emploi</li> <li>· Santé</li> <li>· Cohésion sociale</li> </ul>
Eau / assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Diminution des risques sanitaires</li> <li>· Réduction des coûts pour les habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Santé</li> <li>· Confort</li> <li>· Intégration sociale</li> </ul>
Eclairage public	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Sécurité</li> <li>· Prolongement des activités la nuit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Sécurité</li> <li>· Développement économique</li> <li>· Cohésion sociale</li> </ul>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Propreté</li> <li>· Diminution des risques sanitaires et pollutions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Environnement</li> <li>· Santé</li> <li>· Emploi</li> </ul>
Equipements collectifs : sociaux ou marchands	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Santé, éducation, loisirs</li> <li>· Dynamisme économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Emploi</li> <li>· Intégration sociale</li> <li>· Accroissement des recettes pour les communes</li> </ul>
Aménagement d'espaces publics (parcs, jardins, places)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Loisirs et sociabilité</li> <li>· Embellissement du quartier</li> <li>· Lutte contre les îlots de chaleur et inondations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Sécurité</li> <li>· Image positive du quartier</li> <li>· Cohésion sociale</li> </ul>

### Annexe 4. La restructuration du Kebbé El Mina à Nouakchott, un processus complexe :



Source : [https://courseware.epfl.ch/courses/course-v1:EPFL+villes-africaines-1+2018\\_1/about](https://courseware.epfl.ch/courses/course-v1:EPFL+villes-africaines-1+2018_1/about)

Annexe 5. La restructuration de Klong Bang Bua (acteurs)



Annexe 6. La sécurisation foncière, un processus continu et progressif :



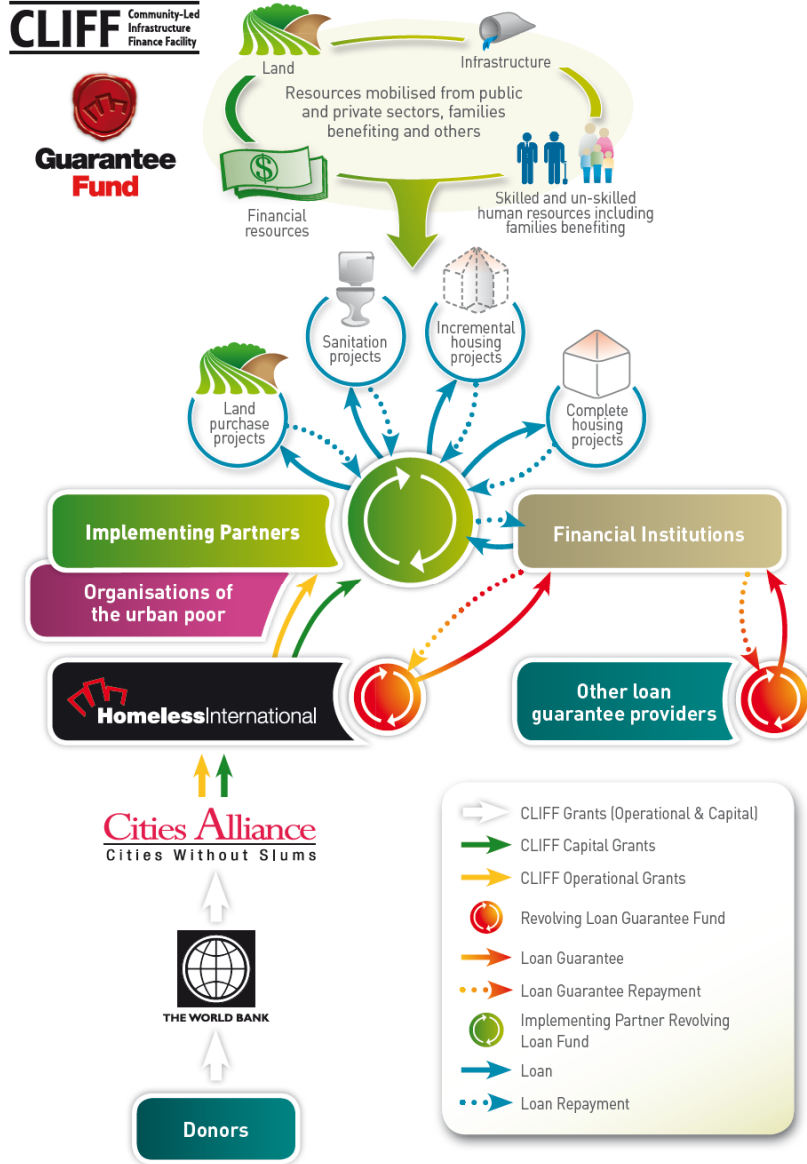
Bea Varnai / Consultante  
Olivier Moles / CRAterre

Abbé Pierre

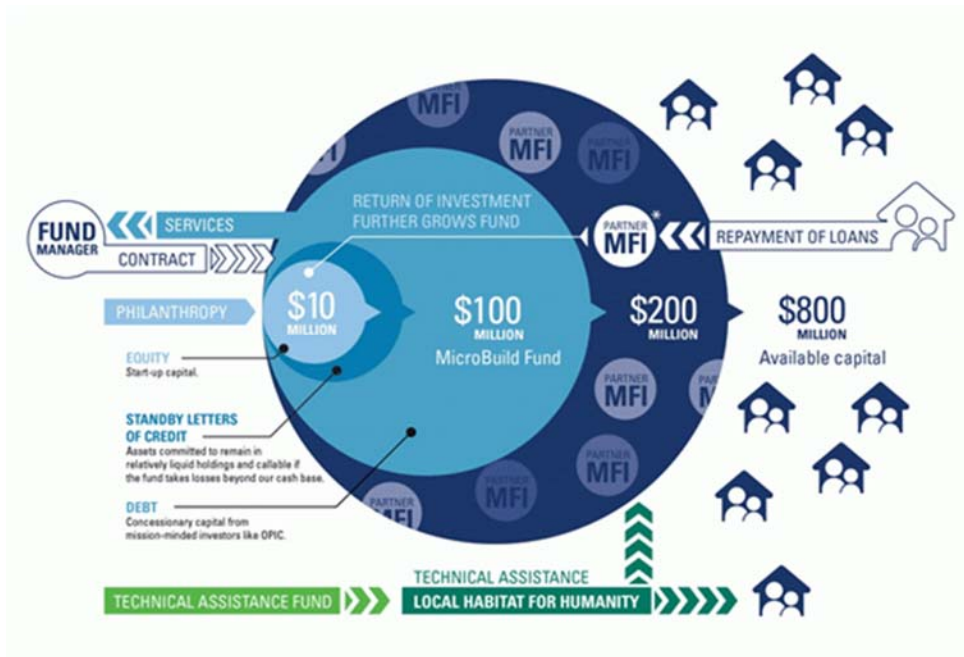
## **Annexe 8. Le fonds rotatif pour la rénovation urbaine (urbaSEN)**



Annexe 9. Mécanisme CLIFF



## Annexe 7. MicroBuild Fund



## Références

BEUKES, Annie. 2015. Making the invisible visible: generating data on 'slums' at local, city and global scales. IIED Working Paper. IIED, London

DURAND-LASSERVE, A. et SELOD, H. The formalisation of urban land tenure in developing countries, April 14, 2007

DURAND-LASSERVE, Alain. "Informal settlements and the millennium development goals: global policy debates on property ownership and security of tenure" in Global Urban Development Volume 2 Issue 1 (2006)

ABRAMS, H. (1966) Housing in the Modern World - man's struggle for shelter in an urbanizing world, Faber and Faber, London.

ANGEL, S. (2001) Comments on Hernando de Soto's 'The Mystery of Capital', contribution to roundtable discussion, Interplan, June 2001 (<http://interplan.org>).

ARAVENA Susana et al., 2014, *La Vivienda entre el derecho y la mercancia, Las formas de Hábitat en América Latina*, Montevideo, Ediciones TRILCE: [La Vivienda, entre el derecho y la mercancia. Las formas de la propiedad en América Latina, We Effect, 2014](#)

About Slum Dwellers International. Retrieved from <http://knowyourcity.info/who-is-sdi/about-us/> on February 22, 2017.

Banque Mondiale et FMI (2013), Rural-Urban dynamics and the Millenium Development goals. Global Monitoring Report, Washington, D.C.

BARTHEL PIERRE-ARNAUD ET JAGLIN SYLVY (Coord.) (2013), *Quartiers informels d'un monde arabe en transition*, AFD, Conférences et séminaires n°7, Juin Cities Alliance et Onu-Habitat (2011), Loger les pauvres dans les villes africaines. Le foncier : un rôle crucial dans l'accès des citadins pauvres à un logement .

BAUER, Alexander (2011). *Construction of a Fund Hedging Foreign Exchange Risks for Microfinance Investment Funds*. Master thesis, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften der Universität Regensburg

BOONYABANCHA, Somsook (2001). *Savings and loans; drawing lessons from some experiences in Asia*. Environment&Urbanization, Vol 13 No 2: 9-21

BOUILLON, César Patricio (2012). *Un espacio para el desarrollo. Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). ISBN 978-1-59782-154-4

BREDENOORD, Jan (2016). *Evaluación del "Programa Regional Vivienda y Hábitat" We Effect, América Central*

BREDENOORD, J; van der Meulen, B. (2012). *La construcción de viviendas de interés social y la autoconstrucción en Nicaragua en 2012*. The Housing Research Group, Amersfoort, Netherlands.

BREDENOORD, J; van Lindert, P. (2010). Pro-poor housing policies: *Rethinking the potential of assisted self-help housing*. Habitat International, Volume 34, Issue 3.

CECODHAS Housing Europe and ICA Housing (2012). *Profiles of a movement: co-operative housing around the world*.

CENTRE FOR AFFORDABLE HOUSING FINANCE IN AFRICA (2016). *Housing Finance in Africa. A review of some of Africa's housing finance markets*. Johannesburg, South Africa

Coalición Internacional para el Hábitat (HIC): [Acceso directo a publicaciones HIC - América Latina](#)

Coalición Internacional para el Hábitat (HIC): Villes pour toutes et tous; Pour le droit à la ville, propositions et expériences: <http://www.hic-net.org/document.php?pid=3851>

COOPERATIVE HOUSING FOUNDATION (2005) *So, You Want To Do Housing Microfinance? A Guide to Incorporating a Home Improvement Loan Program into a Microfinance Institution*. ISBN 0-9708872-2-1: Second Printing

Deboulet Agnès, « Contrer la précarité par la sécurisation foncière et la légalisation. Enjeux et opportunités dans le Monde arabe et en Égypte », *Revue Tiers Monde*, 2011/2 (n°206), p. 75-93. DOI : 10.3917/rtm.206.0075. URL : <https://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2011-2-page-75.htm>



- D'CRUZ, C; Mudimu, P. (2013). *Community savings that mobilize federations, build women's leadership and support slum upgrading*. Environment & Urbanization, International Institute for Environment and Development (IIED). Vol 25(1): 31–45
- D'CRUZ, Celine (2014). *Community savings. A basic building block in the work of urban poor federations*. IIED Working PAPER, IIED's Human Settlements group.
- FEATHERSTON, S; Littlefield, E; and Mwangi P. (2006). *Foreign exchange rate risk in microfinance: What is it and how can it be managed?* Focus note, CGAP, the Consultative Group to Assist the Poor
- FERGUSON, B; Smets, P; and Mason, D. (2014). *The New Political Economy of Affordable Housing Finance and Urban Development*.
- FERGUSON, B; Smets, P; (2009). *Finance for Incremental Housing; current status and prospects for expansion*. Habitat International.
- Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) (2014). *My Home, Your Business. A Guide to Affordable Housing Solutions for Low-Income Communities*. German Federal Ministry for Economic Cooperation and Development (BMZ)
- DE SOTO, H. (2000) *The Mystery of Capital: why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*, Basic Books, New York.
- GILBERT A. (2001) On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: what difference does legal title make? Paper presented at the European Science Foundation/Network-Association of European Researchers on Urbanization in the South (N-AERUS) International Workshop, Leuven, Belgium, 23-26 May 2001 ([www.naerus.org](http://www.naerus.org)).
- GRAMEEN FOUNDATION USA (2004). *Addressing Foreign Currency Risk for the Microfinance Industry*. Foreign Exchange Risk Microfinance Practitioner Conference Call
- DURAND-LASSERVE Alain (2010), « Réguler les marchés fonciers pour des villes inclusives », Regards sur la Terre, Presses de Sciences Po, AFD, IDDRI.
- HABITAT FOR HUMANITY (2012). *Housing Microfinance: Product Development Toolkit*
- HABITAT FOR HUMANITY (2013). *Housing Microfinance Case Studies of 11 Habitat Partnerships from Around the Globe*. Retrieved from [https://www.habitat.org/sites/default/files/cisf\\_case\\_studies\\_on\\_housing\\_microfinance\\_12\\_2013.pdf](https://www.habitat.org/sites/default/files/cisf_case_studies_on_housing_microfinance_12_2013.pdf) on February 22, 2017.
- Habitat for Humanity Great Britain. Microfinance: our micro-loans fund the poorest. Retrieved from <https://www.habitatforhumanity.org.uk/what-we-do/where-we-work/microfinance> on February 22, 2017.
- HARVEY David, 2015, *Villes Rebelles. Du droit à la ville à la révolution urbaine*, Paris: Buchet Chatel.

34th Session of the Human Rights Council of the United Nations: Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. 18 January 2017. Retrieved from: <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/AnnualReports.aspx> on March 2, 2017

LEFEBVRE Henri, 1968, *Le droit à la Ville*, Paris: Anthropos.

LEFEBVRE Henri, 1968, *La révolution urbaine*, Paris: Gallimard.

MANSION AURORE ET RA CHMUEHL VIRGINIE (2012), *Bâtir des villes pour tous en Afrique : leçons de quatre expériences*, coll. « Etudes et Travaux en ligne » , n°31, GRET, Avril, 143p.

MATHIVET Charlotte (coord.), 2014, *La terre est à nous! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives*, Collection Passerelle, Paris, Ritimo: <http://www.hic-net.org/news.php?pid=5291>

McKinsey 2014 *A blueprint for addressing the global affordable housing challenge*

MITLIN, Diana (2008). *Urban Poor Funds: development by the people for the people*. International Institute for Environment and Development (IIED), Poverty Reduction in Urban Areas Series, Working Paper 18. ISBN: 978-1-84369-709-1

MITLIN, Diana (2008b). *Finance for low-income housing and community development*. Global Urban Development, Vol. 4, Issue 2.

NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise (2007), « Évolution de la politique urbaine et résorption des bidonvilles au Maroc : Succès et avatars de la 'maîtrise d'ouvrage sociale' », *Revue internationale des sciences sociales*, 2007/3-4, n° 193-194.

RAMIREZ, R; Wakely, P (1999). *PROMESHA, Programa de Capacitación para el Mejoramiento Socio Habitacional*. Swedish International Development Cooperation Agency, Department for Infrastructure and Economic Cooperation, Sida Evaluation 00/03

RUTHERFORD, Stuart (1999). *The Poor and Their Money. An essay about financial services for poor people*. Institute for Development Policy and Management. University of Manchester

SOARES GONÇALVES RA FAEL (2006), « La politique, le droit et les favelas de Rio de Janeiro », *Journal des anthropologues*, n°104-105, pp.37-63.

SANCHO, F; Rivera, L and Rosales, J (2012). *Housing Finance in Central America: What is Holding It Back?* Inter-American Development Bank, Department of Research and Chief Economist. Technical Notes No. IDB-TN-285

STEIN, Alfredo & VANCE, Irene. (2008). The role of housing finance in addressing the needs of the urban poor: Lessons from Central America. *Environment and Urbanization - ENVIRON URBAN*. 20. 13-30. 10.1177/0956247808089146.

Turner, J.F.C. Lima's Barriadas and Corralones: suburbs versus slums, *Ekistics*, March 1965, pp.152-55.

Turner, J.F.C. Barriers and channels for housing development in modernizing countries, *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 33(3), 1967.

Tribillon, J-F. (1995) Contourner la propriété par l'équipement des villes africaines, in *Régularisations de propriétés. Les Annales de la Recherche Urbaine*, No. 66, Plan Urbain, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme, pp.118-23.

UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME - UN HABITAT (2011). *Housing the Poor in African Cities 5. Housing Finance: Ways to Help the Poor Pay for Housing*. Quick Guides for Policy Makers. ISBN Number:(Volume) 978-92-1-132320-7

UN-Habitat 2008 *State of the World's Cities 2008/2009: Harmonious Cities*

UN-Habitat 2011 *Housing the Poor in African Cities: Quick Guide 5 – Housing Finance: Ways to help the urban poor pay for housing*.

UN-Habitat 2015 *Housing at the Center of the New Urban Agenda*. Position paper - October 2015

UN-Habitat 2016 *World Cities Report 2016 – Urbanization and Development, emerging futures*.  
<http://wcr.unhabitat.org/main-report/>

WWF (2012), *Reinventing the City, three prerequisites for greening urban infrastructures*

## 6. Etude de cas Boassa-Ouagadougou. Grille d'analyse projet Yaam - CRAterre

### A Données clés :

- Nom du projet

Projet participatif d'amélioration des quartiers informels de Boassa et de Koudougou au Burkina Faso

- Nom des partenaires

CRAterre, YAAM Solidarité (opérateur), UrbaMonde (partenaire technique), FAP (partenaire financier principal)

- Localisation

Burkina Faso :

- ✓ Quartiers périphériques de Ouagadougou (Boassa)
- ✓ Quartiers non lotis de Koudougou



- Année début-fin du projet

Yaam et CRAterre sont actifs au Burkina Faso et dans la problématique de la production de l'habitat en milieu informel / précaire depuis 2010.

Suites aux inondations de 2010 au Burkina Faso, de premières actions ont été menées à Ouagadougou (2010-2018) et dans d'autres villes du pays (Fada n'Gourma, Gori...). Depuis 2016, le projet s'est implanté dans le quartier de Boassa. Et des activités de réflexions sur la problématique de la ville de Koudougou sont engagées avec la collectivité locale de cette ville.

Yaam et CRAterre ont été rejoint en 2018 par l'équipe d'urbaMonde.

Yaam ayant implanté ses bureaux dans le quartier de Boassa, le projet devrait se prolonger sous une forme ou une autre, ceci tant que Yaam continuera à exister. La phase actuelle du

projet est prévue pour l'année 2018 et le début de l'année 2019. La fin de cette phase est programmée pour février 2019.

- **Nombre de bénéficiaires concernés**

Quartier de Boassa; ses 3 400 habitants sont concernés. Le projet travaille sur un sous quartier (250 familles environs), mais diffuse ses résultats sur l'ensemble du quartier (et au-delà).

La ville de Koudougou avait une population estimée à 73 212 habitants en 1996. Elle ne cesse de croître depuis cette date (Koudougou est aujourd'hui la troisième ville du Burkina Faso). Le projet prévoit de travailler sur un des quartiers spontanés (informels) qui se crée autour de la ville. Mais au travers du travail mené avec la mairie, c'est l'ensemble de la population de Koudougou qui est ciblée.

Au-delà du quartier de Boassa et de la ville de Koudougou, et au travers d'activités de sensibilisation et de lobbying auprès de partenaires clés (ambassades, mairies, services de l'état, UEMOA), la réflexion menée par le projet souhaite impacter l'ensemble des acteurs impliqués dans la problématique des quartiers spontanés au Burkina-Faso.

- **Investissement total en EU**

Les montants alloués à Yaam / CRAterre depuis 2010 sur la problématique de l'habitat au Burkina-Faso avoisine en 2018 une somme de 600 000 Euro (inclus un montant de 254 000 Euro pour le projet actuel qui court de décembre 2017 à janvier 2018).

- **Genèse et objectifs du projet et court descriptif**

Lors des premières années du projet (2010- 2014), Un des objectifs principaux du projet a été de développer les compétences techniques de Yaam dans le domaine de la production d'un habitat faisant le meilleur usage des savoirs faire locaux en matière d'utilisation des matériaux locaux.

Le second objectif, toujours actuel, a été de développer une méthodologie de travail visant à intégrer au maximum l'habitant dans le processus de décisions sur les activités menées par le projet. Nous n'en sommes pas encore en 2018 à co-développer les projets avec les habitants et toutes les autres parties prenantes du projet, mais c'est bien l'objectifs que les partenaires du projet souhaitent atteindre à termes.

A partir de 2013, le projet s'est attaché, chaque fois que cela a été possible, à intégrer / impliquer, les acteurs des collectivités locales, des représentants des droits coutumiers, de la société civile, dans les différentes activités menées. Cela s'est traduit par des décisions

concertées, des co-financements de projet, des collaborations techniques, la création de partenariat inter-projet. Il y a eu des succès et des échecs, mais surtout, une capitalisation d'expérience qui, en 2018, permet de mieux cerner les possibles et de mieux gérer les opportunités créées ou qui se présentent.

Depuis 2016, le projet s'est recentré sur la question de la problématique urbain / précaire. Un ancrage fort a été réalisé en implantant les bureaux de Yaam au centre d'un de ces quartiers, à Boassa. Il s'agit pour les acteurs du projet d'être au plus proche des populations concernées, afin de vivre leur quotidien et d'être à l'écoute de leurs dynamiques. Dans le même temps, afin de ne pas tirer de conclusion sur la base de l'expérience acquise sur un seul contexte, le projet a répondu favorablement à une sollicitation de la mairie de la ville de Koudougou, et qui porte aussi sur la problématique de l'urbain précaire.

En 2017, l'objectif du projet à Boassa a été, au travers de la mise en œuvre d'activités techniques, de créer des espaces de discussion avec la population et les acteurs locaux. L'objectif était de gagner une légitimité quant à notre présence sur place, ceci au travers de la mise à disposition des habitants de savoirs techniques pertinent dans le contexte (construction de 16 habitations en architecture de terre, notion d'urbanisme) mais aussi au travers d'une démarche d'ouverture et d'écoute favorisant la co-construction de la vision du développement du quartier. Ceci a aussi permis de mieux appréhender les problématiques existantes et d'identifier les forces et faiblesses des différents acteurs afin d'être en capacité de proposer des améliorations à la situation existante.

Toujours en 2017, le projet a élargi ses champs d'activité à une démarche plus globale portant sur l'Habitat et non plus sur l'habitation. Des outils d'analyse globale de l'existant, et de l'importance d'intégrer cela dans les échanges avec les parties prenantes locales lors de la co-construction des projets, ont été assimilés et mis en pratiques par Yaam.

2017 a aussi été l'occasion de mener une réflexion plus poussée sur la diversification des sources de financement des actions du projet. Il a été jugé important de renforcer les compétences de Yaam dans les domaines nécessaires à des partenariats avec des bailleurs conventionnels de type Union Européenne, AFD, etc. Cela s'est traduit par le renforcement des compétences locales dans le domaine de la gestion / comptabilité, de la production de rapport technique et financier, de la production de documents de projets répondant aux standards des bailleurs de fonds classiques pouvant appuyer ce type de projet.

La phase actuelle du projet, qui court de décembre 2017 à janvier 2018, a pour :

**Objectif global :**

Anticiper les impacts négatifs de l'essor des quartiers périphériques urbains en Afrique de l'Ouest.

**Objectifs spécifiques :**

- Contribuer à l'intégration des quartiers périphériques de Boassa et de Koudougou dans la planification urbaine et réduire la précarité de l'habitat des populations dans ces quartiers tout en sécurisant le foncier à travers une démarche participative innovante.
- Renforcer un modèle participatif de restructuration du tissu d'habitation
- Doter les populations des quartiers précaires des outils pour améliorer la gestion de leur environnement et leur cadre de vie
- Générer des dynamiques au niveau national et de la sous-région (UEMOA)

**Les résultats attendus sont :**

*Axe 1 : Comprendre l'environnement du projet, les opportunités existante pour faire évoluer la situation actuelle, aider les populations locales à prendre en charge l'évolution de leur quartier.*

***Réaliser une étude sur l'accès à l'habitat et au foncier de zone non loti de Boassa et à Koudougou***

- Une base de données socio-économique est créée: on connaît les dynamiques de développement et le profil de la population
- Une série de cartographies du quartier est réalisée : bâti, voirie, équipements, plan d'eau, etc.
- Un recensement est fait sur le quartier de Boassa
- Une réunion d'information et de concertation est réalisée avec les habitants et les autres parties prenantes et un rapport sur les résultats de cette réunion est mis à disposition des différentes parties prenantes du projet

***Réaliser un Plan Anti-inondation avec les habitants sur la zone d'étude de Boassa***

- Une cartographie des zones à risque est élaborée avec les habitants.
- L'itinéraire de l'écoulement des eaux de ruissellement du quartier est identifié.
- Des mesures d'amélioration des écoulements des eaux sont pressenties, si possible planifiées et mises en œuvre.
- Un guide pour la sécurisation et l'entretien des habitations contre les risques d'inondation.

***Formaliser les propositions des habitants de la zone d'étude***

- Un document cadre logique et stratégique de planification du quartier de Boassa
- Un plan d'action est développé et validé par les habitants ; utilisé comme outil pour plaider auprès et dialoguer avec des collectivités locales
- Un document de projet « Boassa, Koudougou, multi pays » est développé

### *Etudier les formes juridiques des organisations de la société civile au niveau de Boassa*

- Les différentes formes juridiques des organisations locales sont bien connues.
- Une forme appropriée pour l'habitat est envisageable pour le cas des non-lotis de Boassa

### *Axe 2 : Ancrer le processus au sein des populations locales. Illustrer le propos par des actions concrètes sur le terrain*

#### *Poursuivre le processus de la restructuration du quartier par les habitants de Boassa*

- Des murets de délimitation sont réalisés et un forage est construit.
- L'aménagement de la voie d'accès est réalisé. Cette activité permet de capitaliser sur une stratégie d'aménagement concerté
- Les bénéficiaires du projet sont accompagnés pour la réalisation de 15 latrines
- 2 Logements économiques sont construits

#### *Créer une stratégie de développement économique solidaire en lien avec l'Habitat*

- Les groupes de femmes de Boassa peuvent bénéficier de matériels, de matériaux complémentaires et d'appui technique à la réalisation de leur siège (hangar, bâtiment, etc.)
- Les jeunes trouvent un environnement favorable pour développer leurs activités économiques au travers de filières de productions de matériaux de construction.
- Des matériaux de construction de qualité et pertinents en lien avec le marché local (besoin / accessibilité) sont produits et mis à disposition des ménages très démunis.

### *Axe 3 : Promouvoir et pérenniser la démarche*

- Donner une visibilité aux activités du projet et diffuser son originalité
- Coordonner les activités avec les partenaires de YAAM
- Séminaire sous régional : vers un projet multi-pays
- Renforcer les capacités et soutenir l'équipe YAAM



- « Théorie de Changement » sur lequel se base le projet

L'habitat spontané en périphérie des agglomérations urbaine de Ouagadougou et Koudougou se fait souvent sans l'appui d'urbaniste. Sans vision à long terme de l'évolution de ces quartiers et des tissus urbains dans lesquels ils s'intègrent. Il s'agit d'une colonisation « sauvage », de territoires non lotis. L'état n'a pas les moyens d'accompagner le développement de ces quartiers, ceci en particulier du fait que son implication dans ce processus reviendrait, dans l'imagerie collective, à engager l'état à fournir à ces quartiers les différents services (routes, eau, électricité, réseau d'assainissement) lui incombant dans le cadre du lotissement de nouveau terrain.

Les terrains sur lesquels les populations s'implantent sont souvent acquis en bonne et dû formes (selon le droit coutumier) par les habitants auprès des propriétaires terriens traditionnels. L'implantation des maisons, édifices, routes, etc., se fait de façon organique, petit à petit (mais rapidement...), en lien avec des initiatives individuelles et les apprentissages cumulés liés à la vie dans ces quartiers (circulation, aléas, besoin créés en lien avec l'augmentation de la population, etc...).

Ces quartiers grandissent vite. Non planifiés et sans reconnaissance formelle, les habitants ne savent pas si l'investissement qu'ils font dans la construction de leur habitat est pérenne. Ils construisent donc un habitat « provisoire » n'investissant pas autant qu'ils le pourraient dans la production d'un habitat « durable » du fait de ce sentiment de précarité.

D'un autre côté, ces quartiers non planifiés, lorsqu'ils existent déjà, deviennent pour l'état un véritable casse-tête technique, économique et social lorsqu'il envisage de les formaliser. Il faut gérer les constructions réalisées en zones à risque (naturelles ou créées par le développement du quartier). Il faut créer des voies de circulation et des services urbains dans un endroit qui n'a pas été pensé pour cela. Il faut gérer des relocalisations, des expropriations, etc... Dans bien des cas, les services de l'état ne s'engagent pas à temps dans la résolution de ces problèmes, laissant les populations locales dans des conditions de vie difficile et exposées aux risques. Et lorsque l'état intervient finalement, les coûts économiques et sociaux de ces interventions vont bien au-delà de ce que cela aurait coûté une intervention d'accompagnement du processus d'urbanisation, ceci dès le début de l'implantation des premières familles dans les zones concernées.

Au travers de ses activités, le projet souhaitent permettre à la population d'avoir une vision à moyen / long terme de son quartier, et d'être en capacité d'autogérer / d'autocontrôler son développement puis son évolution. En impliquant les services de l'état dans le processus, en tant que conseiller ou observateur, le projet entend étudier comment l'état peut jouer un rôle dans l'accompagnement du développement de quartier spontané, sans pour autant s'engager au-delà des moyens humains, techniques et financiers dont il dispose.

Les hypothèses sur lequel le projet s'appui pour permettre une amélioration notable des conditions d'habitat des populations vivant dans ces quartiers spontanés sont :

### **A l'échelle de la maison,**

- ✓ les populations locales accèdent à des savoirs techniques et des propositions architecturales adaptés à leurs réalités, leur savoir-faire, leurs capacités économiques. Solutions qui répondent aux aspirations de ces habitants tout en leur garantissant le minimum de sécurité nécessaire pour faire face aux différents aléas pouvant les affecter.
- ✓ Les populations sont au fait des stratégies d'accès aux financements et à la production de l'habitat. Ils tirent parti de cette information pour mettre en place leurs propres stratégies d'accession à un habitat digne.

#### **A l'échelle du quartier,**

- ✓ les populations sont capables de s'organiser afin de développer leur quartier de façon à le rendre viable et pérenne. Ils ont accès aux savoirs et compétences nécessaires pour les aider en cela et ainsi faire des choix informés. Ils acquièrent la capacité de faire de l'urbanisme sans urbaniste.
- ✓ L'état, et ses services techniques, ont des solutions pour accompagner la production de ces quartiers spontanés, ceci sans s'engager au-delà de ses capacités, en veillant au respect de la loi, en mettant ses compétences à la disposition des habitants pour éviter d'une part les situations à risque, et d'autre part les coûts importants de mise aux normes indispensables de ces établissements humains dans l'avenir.

Au travers de ce projet pilote, il s'agit pour le projet de proposer des méthodes et outils aux différents acteurs Burkinabais impliqués dans la production sociale de l'habitat.

## **B** Caractéristiques de la population cible:

*En comparaison avec contexte local ; donne une idée du degré d'accessibilité du projet*

La population cible du projet est composée de l'ensemble des habitants des quartiers sur lequel le projet s'implique. Il s'agit de ménages disposant de revenus réguliers, mais insuffisant pour rester dans le centre des villes où ils sont établis. Et qui n'ont pas non plus les moyens d'accéder aux programmes de logement sociaux proposés par l'état ou par des opérateurs privés. A cette tranche de la population s'ajoute des populations aux revenus plus faibles encore.

Les activités menées dans le cadre du projet, et qui servent de support aux développements des outils et méthodes cités précédemment, ont pour populations cibles les personnes les plus vulnérables vivant dans ces communautés.

Les modèles d'habitat proposés, au travers de leur conception, mais aussi de leur mode de production, ont un coût au m<sup>2</sup> bâti qui se situe dans une fourchette de 80 à 200 Euro/m<sup>2</sup>. A titre de comparaison, le coût au m<sup>2</sup> bâti dans les lotissements se situe autour de 250 Euro / m<sup>2</sup>. Nous ciblons donc une couche de la population qui peut accéder à un habitat décent, mais qui n'a pas les moyens d'accéder au marché actuel « formel » de l'habitat au Burkina Faso.

## **C Acteurs :**

*Quels sont les acteurs clés intervenant ou ayant une influence sur le projet ? Quel type de collaboration ou d'interaction existe-t-il ? Quel est le degré de collaboration et de partenariat établi avec le secteur public (différentié par type d'acteurs – local, régional, national – et type de collaboration – financière, technique, symbolique, ...).*

- La population locale. A la fois des leaders naturels ou des personnes dynamiques et ayant fait preuve d'initiatives personnelles ou collectives intéressante. D'autre part les différentes formes d'organisation formelles ou informelles qui existent dans le quartier.
- Les leaders traditionnels. Ils ont une autorité reconnue et sont des interlocuteurs habituels à la fois des autorités locales et des populations. Ils sont aussi souvent les propriétaires terriens qui vendent ou ont vendu les terrains sur lesquels se développent les quartiers spontanés.
- Les élus municipaux responsables des territoires sur lesquels sont construit les quartiers où les actions sont mises en place.
- Les élus des mairies de Ouagadougou et Koudougou. Ils sont informés des actions du projet. Sur la ville de Koudougou, ils sont à l'initiative de la demande d'intervention dz Yaam sur ce territoire.
- Les services de l'état intéressés par la problématique du logement, et entre autre, des actions menées en lien avec l'urbain Précaire. Cet acteur est informé et se tient informé des activités du projet. Le projet s'attache à faire remonter au gouvernement les informations nécessaire à étudier les évolutions éventuelles des méthodes et actions mise en œuvre dans le traitement de la problématique de l'Urbain précaire.
- Yaam Solidarité est une ONG de droit Burkinabais. Ses compétences sont dans le domaine de l'architecture et l'urbanisme, la sociologie, la construction.
- CRAterre et urbaMonde sont des ONG françaises. urbaSen est une ONG de droit Sénégalais. Ces partenaires apportent leur appui à Yaam dans les domaines respectifs suivants :
  - Architecture en matériaux locaux (CRAterre)
  - Approche projets et démarche participatives (CRAterre, Urbamonde, Urbasen)
  - Financement de l'habitat, coopératives (urbaMonde, urbaSen).

De plus, chacun de ces acteurs mets Yaam en relation avec ses réseaux de partenaires.

- La FAP apporte son appui financier et mets à disposition de Yaam son expertise, et mets en relation avec son réseau de compétence.
- Le lien entre les différents partenaires repose essentiellement sur l'équipe de Yaam.
- Yaam, Urbamonde, CRAterre et la FAP ont un partenariat contractuel sur le projet.
- Urbamonde et urbaSen sont deux structures intimement liées entre elle.

Le reste des partenariats ne sont pas entérinés de façons contractuelles.

## **D Type d'organisation sociale :**

*Sur quel type d'organisation le projet s'appuie-t-il ? Est-ce qu'il s'agit d'une modalité d'organisation préexistante ou créée à travers le projet ? Quelle est la pérennité de cette organisation sociale (la perspective qu'elle dure dans le temps) ?*

La dynamique du projet est portée par l'association Yaam Solidarité. Cette association a vu le jour en 2010 et a mené plusieurs projets d'amélioration de l'habitat, essentiellement au travers de la promotion des matériaux locaux.

Depuis 2016, Yaam est physiquement implanté dans le quartier de Boassa, où elle a installé ses bureaux.

Yaam n'est pas une organisation née du quartier. Par contre, elle est implantée physiquement dans le quartier depuis 2016. Sans limiter toutefois son action au seul quartier de Boassa. C'est une structure jeune et pleine de compétences, qui restent en 2018 assez fragile financièrement. Ses appuis financiers étant principalement le fait d'un seul bailleur de fonds.

Le projet ne souhaite pas créer de structure « artificielle », ni bénévole, ni salarié, pour devenir un interlocuteur privilégié du projet. Le projet souhaite s'appuyer sur les dynamiques locales (individus, groupement formel ou informel d'habitant, etc.) et de s'appuyer sur ces réseaux existants pour nourrir la démarche du projet. Le projet se donne le droit d'accompagner le développement de certains de ces groupes d'habitants (accès à l'information, fonds de roulement, etc...), mais sans l'inciter ni le provoquer. C'est au travers de cette stratégie que le projet souhaite garantir une stratégie de sortie en souplesse. Les orientations prises par les organisations locales doivent résulter de leurs propres choix et initiatives.

Le projet actuel d'accompagnement porté par YAAM s'inscrit dans un environnement favorable. Les atouts recensés sont, notamment, les suivants:

- **Dynamiques habitantes soutenues sur lesquelles s'appuyer:** dynamique associative locale (en particulier féminine et des jeunes)
- **Portage politique:** implication de longue date d'acteur du conseil municipal
- **Connaissance approfondie des acteurs locaux et des habitants:** présence de YAAM sur le périmètre d'intervention, premières réalisations d'amélioration de l'habitat ayant fait leurs preuves
- **Contexte national** faisant écho aux objectifs de travail chers à YAAM: travail avec les quartiers non lotis, amélioration du cadre de vie, réflexion sur la densification / les limites de la croissance urbaine et une prise de connaissance de la nécessité de réinventer le modèle de développement urbain (du lotissement à la restructuration?)
- **Un paysage d'acteurs** ayant expérimenté ou étant engagés dans une démarche comparable à celle de YAAM (ex Laboratoire Citoyennetés, Perspectives UEMOA, urbaSEN, partenaires FAP).

## **E Modalités et objectifs d'intervention :**

*Mise en perspective entre les problématiques urbaines et les exclusions sociales auxquelles répondent le projet et la stratégie d'intervention. Sur quels axes le projet porte-t-il ? Quels axes sont hors de portée du projet ? Comment le projet arrive-t-il à avoir un impact sur les problématiques et les différentes exclusions identifiées ? Il convient ici de séparer les facteurs externes (changement dans le contexte politique, ou autre) des facteurs internes au projet pour identifier clairement l'impact du projet.*

Le processus classique de production de la ville burkinabé est arrivé à ses limites: le lotissement progressif de zones non loties, repoussant une partie de la population vers de nouvelles zones non encore urbanisées et alimentant la spéculation foncière, a atteint les frontières de Ouagadougou. Parallèlement, la pression foncière rend toujours plus complexe l'accès au logement d'une partie croissante de la population de la capitale.

Celle-ci cherche à court terme à résoudre des problèmes du **quotidien** lié à l'habitat, la mobilité, l'emploi, les services..., et dont les attentes aujourd'hui en matière d'habitat renvoient souvent au modèle du lotissement pourtant aujourd'hui dépassé par les enjeux métropolitains de Ouagadougou.

L'approche de YAAM à Boassa n'a pas pour objet de proposer la transformation du quartier en un lotissement, de garantir une sécurisation foncière aux populations implantées dans ces quartiers. Elle est une approche participative, habitante, d'amélioration du cadre de vie des résidents dans le cadre de laquelle YAAM intervient comme facilitateur et accompagnateur d'initiatives portées par des groupes d'habitants.

Yaam intervient sur sa capacité et compétence à promouvoir des solutions techniques et architecturale permettant une réduction du coût des logements et impactant positivement sur les économies locales (création d'emplois locaux, lutte contre la pauvreté). Plus globalement, les savoirs architecturaux promues et diffusés par Yaam se veulent respectueuses des cultures et pratiques sociales locales, et tendent à réduire les impacts environnementaux négatifs du secteur de la production du logement, ceci au plan local comme au plan global.

Yaam intervient aussi comme facilitateur, accompagnateur, dynamiseur, des initiatives locales. Une partie de ses activités consiste à informer les acteurs locaux des possibles (financement, choix techniques, associations, accès aux services / formations, etc...), afin que ces derniers puissent faire des choix informés dans les décisions qu'ils prennent, pour des projets individuels ou communautaire. Puis à accompagner ces initiatives via du service, du conseil, des appuis ponctuels en fonds d'incitations, en équipement.

Enfin, Yaam se donne le rôle d'informer les acteurs locaux et nationaux des résultats des activités menées sur ses projets, ceci comme force de proposition pour faire évoluer les méthodologies d'intervention dans l'amélioration du cadre de vie en zone urbain spontané, voire de favoriser une évolution de l'environnement administratif / législatif afin de faciliter cette amélioration effective du cadre de vie des populations concernées.

## **F Participation citoyenne :**

*Classification par degré de participation et de portage (contributive – consultative – délibérative – responsabilisante – autonomisante)*

L'idée du projet est d'autonomiser les habitants. Cet objectif est cependant à mettre en perspectives de plusieurs contraintes et réalités.

Le projet n'est pas issu d'une demande expresse des populations locales. Il est plus le fait du constat d'une situation récurrente au Burkina-Faso ; la prolifération des quartiers spontanés en zone non-lotés, et un constat d'échec en ce qui concerne la capacité des programmes d'habitat sociaux existant à vraiment toucher leurs cibles.

Yaam n'est pas le résultat d'une initiative du quartier de Boassa. Et Yaam (et le projet) ne s'est pas non plus implanté à Boassa suite à une demande explicite exprimée par la population locale.

De ce fait, et malgré toute la bonne volonté de Yaam et de tous ses partenaires, et sans préjuger des résultats et effets du projet, les actions engagées sur le terrain sont des actions qui sont marquées par une démarche proactive du projet. Pour acquérir une légitimité dans le quartier, et en lien aussi avec les attentes des bailleurs de fonds (effectives ou supposées) le projet se met en place via un certain nombre d'activités quantitatives. Ces activités doivent être menées dans une temporalité donnée, ce qui entraîne des logiques de participation de type contributives (aménagement d'une route, décidé par le projet après enquêtes préalable, mais mise en œuvre avec des fonds projet, et qui entraînera certainement une forme de négociation entre projet et population locale pour atteindre ce résultat dans le temps et les moyens impartis au projet).

Les activités menées entre 2016 et 201\_ ont finalement été assez peu consultative ou délibératives. Ceci même si leur finalité est de mieux connaître les besoins de la population et, au travers des méthodes et stratégies mises en place, d'amener cette population à prendre son avenir en main de façon informée et raisonnée. Il sera important dans la suite du projet de pouvoir mesurer les effets positifs et négatifs de cette « entrée en matière » du projet à Boassa. Est-ce que nous devons gérer ou non un « effet projet Top-Down » dans les futures phases d'accompagnement des populations de ce quartier.

Dans le cadre des activités du projet actuel (2018) un fort accent est mis sur l'information et la prise de conscience des habitants sur leur environnement physique, politique et administratif, et sur la co-définition des activités à mener après 2018. En cela, le projet supporte une dynamique responsabilisante et autonomisante des populations locales. Cette démarche, portée et voulue « de l'extérieur » pose le problème du positionnement des populations impliquées dans le processus (discours adaptés aux « priorités pressenties » du projet. Et aussi de la redevabilité des acteurs du projet envers la population (enclencher une dynamique locale, en la promouvant, mais sans garantie effective de lui donner un lendemain).

## **G Outils et méthodologies employés :**

*Dans chaque catégorie – assistance technique, foncier et financier (autres ?) – quels sont les outils et méthodologies employés ?*

Assistance technique :

- Chantier formation (bâtiments, voiries...)
- Démonstration
- Guides techniques et de sensibilisation
- Information de masse (film, radio, événements divers...)
- Recherche développement portant sur les produits et les concepts
- Accompagnement à la création de très petites entreprises
- Formation de formateurs
- Renforcement des compétences des acteurs de la filière production de l'habitat

Accès à l'information

- Cartographie du quartier
- Cartographie des acteurs
- Cartographie des stratégies et modes d'organisations possibles
- Partage d'expérience sur des études de cas réussies ici et ailleurs.

Aide à l'auto-détermination. Aide à la décision sur des choix informés:

- Aide à la prise de conscience du quartier, de sa réalité, des risques naturels ou des freins à son développement harmonieux.
- Informer les populations sur l'environnement législatif afin de ne pas ajouter à la problématique du foncier lors d'une éventuelle régularisation.
- Informer les populations sur leurs droits et devoirs, et les aider à prendre connaissance des modes d'organisations qui peuvent les aider et aider l'état à trouver des réponses concertées aux problèmes à résoudre.
- Informer l'état des différentes stratégies possibles pour régulariser des situations dans le respect du droit et de la dignité de chacun.



## **H Leviers pour réduction des coûts :**

*Par ex. matériaux de construction, aide mutuelle, écologie, construction groupée, etc.*

- Matériaux locaux
- Construction étapes par étapes
- Travail sur l'économie, appui financier à l'accès aux logements
- Conception architecturale, mutualisation des services, des parties de bâtiments, etc...
- Gestion de l'eau

## I Tableau récapitulatif/comparatif :

	Problématique à laquelle répond le projet (cf. tableau 1)	Stratégie d'intervention (réhabilitation, relocalisation, restructuration, reconstruction)	Initiative (habitant, ONG, gouvernement, privé, FAP)	Forme socio-organisationnelle	Sphère (assistance tech., foncier, financement)	Outils et méthodologies	Portage (degré d'autogestion)	Durabilité /pérennité économique	Dimension écologique
Burkina Faso, YAAM	Non lotis Inondations Accès à un habitat digne Cadre de vie	Réhabilitation, Structuration	Yaam est à l'initiative du projet  Les initiatives locales qui génèrent la naissance puis l'évolution du quartier doivent encore être documentées.  La cartographie des acteurs devraient permettre d'acquérir une meilleure connaissance et compréhension de ces initiatives	Yaam est une ONG de droit Burkinabé.  Yaam s'appuie localement sur plusieurs types d'organisation préexistante dans le quartier de Boassa. La cartographie des acteurs permettra de mieux connaître ces derniers.	AT Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation</li> <li>• Bâtiments de démonstration</li> <li>• Ouvrages collectif</li> <li>• Appui archi et Ingé sur projets individuels et collectifs</li> <li>• Cartographie</li> </ul>	Pour l'instant, le projet est surtout porté par Yaam, dans une volonté claire d'aider à l'autonomisation des populations locales, et avec l'appui d'acteurs de la société civile et des administrations locales et au-delà.  La population locale est encore en ce moment en observation, et sa vision du projet et de comment elle se l'approprie, n'est pas encore tranchée.	Les savoirs techniques diffusés au sein de la population sont des acquis et nous pouvons déjà constater des résultats concrets dans le quartier, ce qui tend à montrer l'assimilation de ces derniers.  Nous sommes encore loin de la mise en place de forme pérenne d'organisation citoyenne prenant en charge son auto développement. Mais cela ne se fait pas en un jour...	
					F non	Cela dépasse le champ de compétence de Yaam dans le contexte Burkinabé			
					§ Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesure d'incitation, fonds souples</li> <li>• Subventions</li> </ul>			

## J Analyse transversale :

- ➔ Identification des principaux outils et méthodologies employés qui sont pertinents pour la capitalisation inter-projets (points forts)
- L'idéal est de pouvoir mener des missions communes (en même temps) sur les projets concernées. Cela peut s'envisager si l'idée de mutualisation des compétences sur différents projets, par des représentants des différentes organisations concernées, est jugés pertinente par tous. Il s'agirait de mutualiser les compétences (Par ex, sur le projet à Ouaga, la composante URBA avec Urbamonde et Urbasen / la composante production de l'habitat, démarche participative avec Yaam, CRAterre / la composante migrants – locaux, agriculture urbaine par GRDR...). Et d'autre part d'avoir des rencontres étalées sur plusieurs années (concept Habitat Cité en Haiti / El Salvador / Nicaragua) portant sur des réflexions plus de méthodes ?
  - L'analyse de chacun des projets, au travers d'une grille développée ensemble et qui serait consensuelle, est aussi un bon outil. La réalisation de la grille force à se poser des questions. Et les questions que chacun se pose permettraient certainement aux autres de voir les choses sous un meilleur angle.
  - La production tous les 3 à 5 ans d'un document de capitalisation (voir doc ci-joint) co-conçu et co-écrit par tous, pourrait être aussi un moment fort de capitalisation et partage. Ceci pourrait se faire à la suite d'une rencontre / débat / séminaire, fédérateur.
  - L'écriture d'article de recherche, avec des co-auteurs de chaque organisation, et présenté à des conférences et séminaires de haut niveau, pourraient aussi être un élément fédérateurs.
- ➔ Identification des points faibles (communs et individuels).
- La culture de « monter le projet » pour sa chapelle. Qui est leader. Comment se répartissent les fonds. Chacun à sa cuisine interne...Comment passer au-delà de cela. Il faut d'abord valider le concept. Tester l'approche. Trouver les stratégies. Les partenariats ne s'imposent pas. Ils peuvent se faciliter, mais la sauce ne prendra peut-être pas toujours.
  - Des contextes différents. Des environnements différents. Les outils de méthodes communs ne seront que le plus petit dénominateur commun des approches liés aux spécificités des territoires d'interventions. Est-ce que cela sera suffisamment intéressant pour motiver tout le monde ?
  - Les différentes organisations partenaires de la FAP ont chacune des mandats différents. Ou l'urbain est plus un contexte dans lequel elles interviennent, sans que le traitement de l'urbain ne soit nécessairement leurs priorités. Comment prendre cela en compte ? Ne faudra-t-il pas élargir la problématique aux différentes composantes qui intéressent le

mandat des différentes organisations partenaires de la FAP dans le domaine de l'urbain précaire ?

- ➔ Représentation des projets sur une échelle d'autonomisation/autogestion et dépendance
  - Les critères pris pour « mesurer » les projets, doivent être définis de façon concertés. Il faut éviter de comparer les projets, mais il faut étudier la meilleure façon pour que chacun ait conscience de ses limites et ait des solutions (interne ou externe) pour tirer son projet vers le haut.
  
- ➔ Quels éléments d'approche et de méthodologie communs ?
  - Cela ne peut se faire qu'à partir d'un certain nombre de projet étudié. A ce stade de notre travail, je n'ai pas le recul pour répondre à cette question. D'autre part, de nouveau, cela devrait faire partie d'un travail commun dont la forme reste à définir, co-définir. Il faut du débat. Je ne sais pas si cela peut effectivement se faire sans rencontre physique des différentes personnes impliquées. Une option de capitalisation serait « d'imposer » aux partenaires un point sur leurs approches urbaines, dans leurs rapports annuels ? (une annexe dont nous co-définirions la structure, sous forme d'enquête, et que chacun devrait remplir une fois par ans, ou une fois par projet ?
  
- ➔ Aboutir à une théorie de changement systémique commune ou spécifique aux projets (être le plus concret possible, par exemple : renforcer la capacité d'action des habitants étant très général ; renforcement de la capacité d'action des habitants à travers un fonds de rénovation urbaine autogéré étant plus concret).
  - Ne pas penser que nous aboutiront au modèle idéal dans un temps limité. Et ne pas penser non plus que ce modèle sera un modèle idéal et figer. Il sera important de travailler sur le processus. La méthodologie. Et de laisser de la place à l'initiative, à l'intelligence et au pragmatisme.