



**HAL**  
open science

## L'habitat informel en Afrique

Vincent Zoma, Nadaogo Nakanabo

► **To cite this version:**

Vincent Zoma, Nadaogo Nakanabo. L'habitat informel en Afrique. GRIN Verlag. GRIN Verlag, 64 p., 2022, 9783346799326. hal-03955100

**HAL Id: hal-03955100**

**<https://hal.science/hal-03955100>**

Submitted on 11 Mar 2023

**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.

**Vincent Zoma / Nadaogo Nakanabo**

**L'habitat informel en Afrique**

**Essai Scientifique**

# SUR GRIN VOS CONNAISSANCES SE FONT PAYER



- Nous publions vos devoirs et votre thèse de bachelor et master
- Votre propre eBook et livre – dans tous les magasins principaux du monde
- Gagnez sur chaque vente

Téléchargez maintenant sur [www.GRIN.com](http://www.GRIN.com)  
et publiez gratuitement



**Bibliographic information published by the German National Library:**

The German National Library lists this publication in the National Bibliography; detailed bibliographic data are available on the Internet at <http://dnb.dnb.de> .

This book is copyright material and must not be copied, reproduced, transferred, distributed, leased, licensed or publicly performed or used in any way except as specifically permitted in writing by the publishers, as allowed under the terms and conditions under which it was purchased or as strictly permitted by applicable copyright law. Any unauthorized distribution or use of this text may be a direct infringement of the author s and publisher s rights and those responsible may be liable in law accordingly.

**Imprint:**

Copyright © 2022 GRIN Verlag  
ISBN: 9783346799326

**This book at GRIN:**

<https://www.grin.com/document/1315572>

**Vincent Zoma, Nadaogo Nakanabo**

## **L'habitat informel en Afrique**

## **GRIN - Your knowledge has value**

Since its foundation in 1998, GRIN has specialized in publishing academic texts by students, college teachers and other academics as e-book and printed book. The website [www.grin.com](http://www.grin.com) is an ideal platform for presenting term papers, final papers, scientific essays, dissertations and specialist books.

### **Visit us on the internet:**

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

[http://www.twitter.com/grin\\_com](http://www.twitter.com/grin_com)

# **L'HABITAT INFORMEL EN AFRIQUE**

**Vincent ZOMA & Nadaogo NAKANABO**

## PRÉSENTATION DES AUTEURS



**Dr Vincent ZOMA** est un enseignant-chercheur au Département de géographie de l'Université Joseph KI-ZERBO. Ses recherches scientifiques portent actuellement sur les problématiques du transport, de l'intégration régionale, des migrations, du changement climatique, de l'aménagement du territoire et sur la gestion des ressources naturelles.



Titulaire d'une maîtrise et d'un master de recherche, **Nadaogo NAKANABO** prépare actuellement une thèse de doctorat unique en géographie à l'Université Joseph KI-ZERBO. Ses recherches scientifiques actuelles portent sur la dynamique urbaine en Afrique.

## **REMERCIEMENTS**

Ce travail est le fruit de la contribution de plusieurs personnes qui méritent notre reconnaissance. Ainsi, nous exprimons notre profonde gratitude à nos parents qui ont consenti d'énormes sacrifices pour nous durant toutes ces années. Nous pensons particulièrement au Pr Richard SAWADOGO et à son épouse (qui sont un père et une mère pour nous et surtout des modèles), aux membres de nos familles respectives qui nous ont soutenu et nous ont supporté durant les longues heures de travail.

Nos remerciements au Pr Georges COMPAORÉ pour son grand investissement dans la réalisation de ce travail.

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DES AUTEURS .....	3
REMERCIEMENTS .....	4
LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES.....	6
LISTE DES ILLUSTRATIONS .....	7
RESUMÉ.....	8
INTRODUCTION.....	9
<b>PREMIÈRE PARTIE: LA CROISSANCE URBAINE ET DYNAMIQUE DE L'HABITAT INFORMEL .....</b>	<b>12</b>
1.1. LA CROISSANCE URBAINE.....	13
1.1.1. La croissance urbaine dans le monde .....	13
1.1.2. La croissance urbaine en Afrique .....	15
1.2. LA DYNAMIQUE DE L'HABITAT INFORMEL .....	21
<b>DEUXIÈME PARTIE: PRINCIPAUX FACTEURS DE LA CROISSANCE DE L'HABITAT INFORMEL EN AFRIQUE .....</b>	<b>28</b>
2.1. LA CRISE DE LOGEMENT EN AFRIQUE.....	29
2.2. L'INADÉQUATION DES POLITIQUES AFRICAINES DE LOGEMENT ...	32
2.3. LE DÉSÉQUILIBRE DES MARCHÉS FONCIERS URBAINS AFRICAINS	34
2.4. LES LIMITES DES POLITIQUES URBAINES FONCIÈRES FACE À LA DYNAMIQUE DE L'HABITAT INFORMEL.....	40
2.5. LES IMPLICATIONS DE LA PROLIFÉRATION DES HABITATS INFORMELS DANS LA GOUVERNANCE URBAINE .....	45
<b>TROISIÈME PARTIE: PROBLÉMATIQUE DE LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INFORMEL DANS LES VILLES AFRICAINES .....</b>	<b>49</b>
3.1. LES APPROCHES DE LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INFORMEL ....	50
3.2. LES ACTIONS DE RÉSORPTION DES BIDONVILLES.....	53
CONCLUSION.....	57
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	59

## **LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES**

**AITEC** : L'Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs

**ANSD** : Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie

**ARRU** : l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine

**DGUT** : Direction Générale de l'Urbanisme et de la Topographie

**FAO**: Fonds des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

**IRD** : Institut pour la Recherche et le Développement

**ISSP** : Institut Supérieur des Sciences de la Population

**JSTOR** : Trusted archives for scholarship

**OMS** : Organisation Mondiale de la Santé

**RHF** : Réseau Habitat et Francophonie

**RPGH** : Recensement Général de la Population et de l'Habitat

**SOCOGIB** : Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina

**UNDESA** : Département des Affaires Économiques et Sociales des Nations Unies

**UNEP** : United Nations Environment Programme

**WALTPS**: West Africa Long Term Perspectives Stud

## **LISTE DES ILLUSTRATIONS**

Figure 1 : La croissance urbaine dans le monde .....	14
Figure 2: Les agglomérations de plus de 1 million d'habitants d'Afrique .....	16
Figure 3 : La population dans les bidonvilles en Afrique .....	22

## RESUMÉ

Dans de nombreux pays Africain, la croissance urbaine a souvent été caractérisée par le caractère informel et/ou illégal des établissements humains, démontrant ainsi l'échec des politiques urbaines. Cette urbanisation a été fortement associée à une croissance de la pauvreté et à l'expansion de l'habitat informel. Ainsi, le présent ouvrage basé sur une revue de littérature vise à analyser l'ampleur de l'habitat informel en Afrique et ses conséquences sur le développement urbain. Cette analyse met en relief la problématique de la croissance urbaine et de la dynamique de l'habitat informel, des principaux facteurs de la croissance de ce type d'habitat et en fin de la résorption de l'habitat informel dans les villes africaines.

**Mots clés :** Habitat informel, développement urbain, politique urbaine, extension spatiale, Afrique.

## INTRODUCTION

L'urbanisation au cours des deux derniers siècles a changé le visage du monde. En effet, « *aujourd'hui, 55 % de la population mondiale, soit 4,2 milliards d'habitants, vivent en ville. Cette tendance devrait se poursuivre: d'ici 2050, le nombre actuel de citadins devrait doubler, et pratiquement 7 personnes sur 10 dans le monde vivront en milieu urbain* » (Banque mondiale, 2022)<sup>1</sup>.

Concernant l'Afrique, ce continent continuera à afficher la croissance urbaine la plus rapide au monde. Selon Afrapolis (2020), la population urbaine africaine s'élève à 567 millions de personnes en 2015 contre 27 millions en 1950. En outre, on estime que cette population va doubler d'ici 2050 et les deux tiers des territoires africains seront absorbés par les villes. Cela signifierait que dans les 30 prochaines années, les villes africaines accueilleront 950 millions de nouveaux urbains.

Ainsi, le monde de demain sera plus urbain. Une grande partie des enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle se trouvent dans les villes des pays en voie de développement et dans la manière dont elles seront gérées. Aujourd'hui, la moitié de l'humanité vit en ville. Evidemment, la situation est bigarrée. L'urbanisation de nombre de pays développés a atteint des seuils très élevés, qui ne sont pas partout appelés à être dépassés. À l'inverse, l'urbanisation de nombre de pays en développement va se poursuivre. De 2000 à 2030, la population urbaine asiatique devrait doubler, passant de 1,36 à 2,64 milliards de citadins et en Afrique, la population vivant en ville passerait de 294 millions à 742 (J. Damon, 2009).

Cette urbanisation rapide et non maîtrisée s'est avérée dramatique pour les villes des pays en développement, car l'offre en logements n'arrive pas à satisfaire la forte demande surtout pour les nouveaux migrants des villes. Par conséquent l'unique solution qui se présente pour ces citadins qui arrivent sans épargne se situe en fait hors

---

<sup>1</sup> <https://www.banquemonde.org/fr/topic/urbandevelopment/overview>, consulté le 21/08/2022.

de la ville. Alors, ces paysans rejetés par la ville s'établissent au plus près des foyers d'emplois. Apparemment donc, dans tous les « vides urbains » et en périphérie, des poches d'habitats spontanés où règne une insalubrité totale (B. Belaadi, 2010). La morphologie de ces habitats diffère d'une région à une autre selon les facteurs bioclimatiques et socioculturels. Néanmoins malgré toutes ces disparités, presque tous les habitats informels partagent une caractéristique: leur illégalité au plan urbanistique et foncière.

En plus, la gestion de ces espaces en mutation rapide, accueillant une population de plus en plus nombreuse, est cruciale et concentre de nombreux enjeux du développement, notamment l'accès aux services sociaux de base aux infrastructures les plus élémentaires telles que la fourniture en eau, assainissement correct, santé, etc. (ONU-Habitat, 2008a).

Ainsi, selon ONU-Habitat (2010a) près d'un milliard d'êtres humains s'entassent dans les quartiers informels, irréguliers, non planifiés, des villes du sud. La population des bidonvilles s'accroît de 25 millions par an, soit 70.000 personnes supplémentaires par jour. Ce phénomène est particulièrement préoccupant dans deux régions du monde: l'Afrique et l'Asie. En effet, la proportion des habitants des bidonvilles est de 72 % pour l'Afrique subsaharienne, suivie de l'Asie du sud et du centre (58%) et de l'Asie orientale (36 %).

En Afrique particulièrement, le rapport ONU-Habitat (2010b) va dans le sens de l'étude WALTPS (Club du Sahel, 1998) qui estimait déjà que la population urbaine de 19 pays d'Afrique de l'Ouest passerait de 78 millions d'habitants en 1990 à 271 en 2020, soit un taux de croissance moyen de 4,2 %/an, après avoir connu une progression encore plus rapide dans les décennies précédentes (6,3%/an, 13 millions de citoyens en 1960). Avec une telle proportion, l'on est en face d'un phénomène de société extrêmement préoccupant.

Ces quartiers à habitat informel ou spontané, encore appelés bidonvilles, ou taudis sont très souvent surpeuplés, insalubres et parfois dangereux. La rapidité du développement

des villes subsahariennes a vite abouti à une inadéquation entre les structures d'accueil et les besoins des citoyens dont beaucoup n'ont pas accès aux lotissements officiels. Ainsi, il en résulte une crise du logement née de l'insuffisance notoire de l'offre des parcelles par les administrations foncières publiques (E. Dorier Apprill, 2000).

La spéculation foncière liée aux enjeux que constitue le sol urbain rend inaccessible aux logements répondant aux normes de l'urbanisme à la majorité des citoyens. C'est pourquoi, beaucoup de candidats préfèrent suivre la filière informelle de production foncière dont la procédure semble plus souple et surtout moins discriminatoire que la filière dite officielle. La conséquence de cette situation est la prolifération d'un habitat informel qui prend de l'ampleur au fil des ans. La plupart du temps, ces quartiers se sont formés sans plan officiel d'aménagement. Ils résultent du processus de croissance continue de la ville et de l'insuffisance de moyens de maîtrise de l'urbanisation (A. Durand-Lasserve, 2004a).

En dépit des différentes politiques et stratégies d'aménagements urbains mises en œuvre par les États Africains pour maîtriser l'extension des habitats ou quartiers irréguliers, l'habitat informel demeure une problématique pour la planification spatiale des villes africaines.

Dans ce contexte, l'objectif de cette étude est d'analyser l'ampleur de l'habitat informel en Afrique subsaharienne et ses conséquences sur le développement urbain. Le présent ouvrage basé sur une revue de littérature est structuré en trois parties. La première traite de la croissance urbaine et de la dynamique de l'habitat informel. La deuxième aborde les principales causes de la croissance de l'habitat informel en Afrique et la dernière partie met en exergue la problématique de la résorption de l'habitat informel dans les villes africaines.

**PREMIÈRE PARTIE:**  
**LA CROISSANCE URBAINE ET DYNAMIQUE DE L'HABITAT**  
**INFORMEL**

Cette partie traite de l'état des lieux de la croissance urbaine dans le monde et plus particulièrement en Afrique et son interaction avec la dynamique de l'habitat informel.

## **1.1. LA CROISSANCE URBAINE**

### **1.1.1. La croissance urbaine dans le monde**

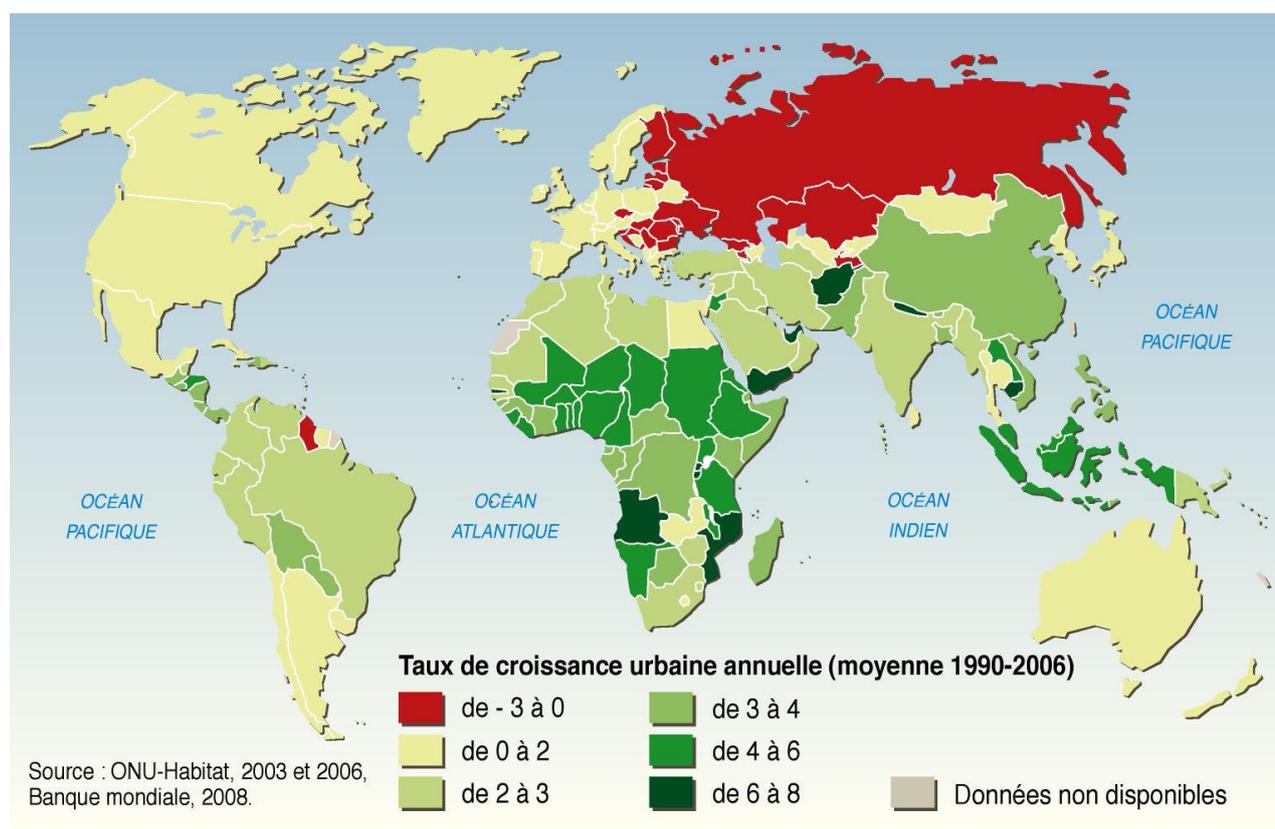
La diffusion à l'échelle planétaire de l'urbanisation comprise au sens de concentration croissante de la population dans les villes, constitue des caractéristiques marquantes de l'évolution contemporaine du peuplement de la planète: une redistribution majeure de la population s'est opérée au cours de la deuxième moitié du vingtième siècle (ONU-Habitat, 2010b).

Environ un habitant sur deux de la planète est un citadin. La proportion de population résidant en ville augmentera dans les prochaines décennies: même si les migrations depuis les campagnes vers les villes diminuent, la jeunesse des structures par âge des populations résidant déjà en ville entretiendront des rythmes d'accroissement élevés, supérieurs à ceux observés en milieu rural (ONU-Habitat, 2014). En effet, le monde en développement, longtemps rural, est devenu urbain, et ce dans un temps très court. Ce processus d'urbanisation des pays en développement est inéluctable: la question n'est pas d'imaginer inverser ou même freiner le processus (E. Le Bris, 2001).

Aujourd'hui, comme il a été déjà évoqué, 55 % de la population mondiale, soit 4,2 milliards d'habitants, vivent en ville. Cette tendance devrait se poursuivre: d'ici 2050, le nombre actuel de citadins devrait doubler, et pratiquement 7 personnes sur 10 dans le monde vivront en milieu urbain (Banque Mondiale, 2022).

D'une manière générale, l'urbanisation est plus ou moins avancée selon les continents comme le montre la figure 1 ci-après.

**Figure 1 : La croissance urbaine dans le monde**



Selon ONU- Habitat (2009a), les continents les plus développés (l'Europe et l'Amérique du Nord) sont aussi les plus urbanisés, avec les trois quarts de la population vivant en ville, mais l'Amérique latine, quoique moins développée, est également très urbanisée (78 %). En revanche, l'Afrique et l'Asie comptent encore une majorité de ruraux. Mais l'urbanisation progressant, les urbains devraient y être majoritaires d'ici 2030, et ces continents les plus peuplés vont sans doute abriter la majorité des grandes cités. Elle abrite près de la moitié des citadins du monde. Autrement dit, de 1950 à 2005, la population urbaine a augmenté à un rythme inférieur à 1,4 % par an dans les pays développés et supérieur à 3,6 % dans ceux en développement. C'est en Afrique que la croissance urbaine a été la plus rapide (4,3 % par an en moyenne) et en Europe qu'elle a été la plus lente (moins de 1,2 %). La croissance urbaine a été aussi rapide en Asie et en Amérique latine, les taux ayant été sur cette même période respectivement de 3,4 et 3,3 % (ONU-Habitat, 2009b).

L'analyse de l'urbanisation peut être complétée par une histoire des villes et de leur dynamique, d'autant qu'un pays peut abriter une très grande ville sans être fortement urbanisé: c'est le cas du Pakistan, dont le taux d'urbanisation n'est que de 35 % en 2005, mais dont la plus grande ville, Karachi, avec près de 12 millions d'habitants, se situe au treizième rang des agglomérations urbaines les plus peuplées du monde (L. Delcourt, 2007).

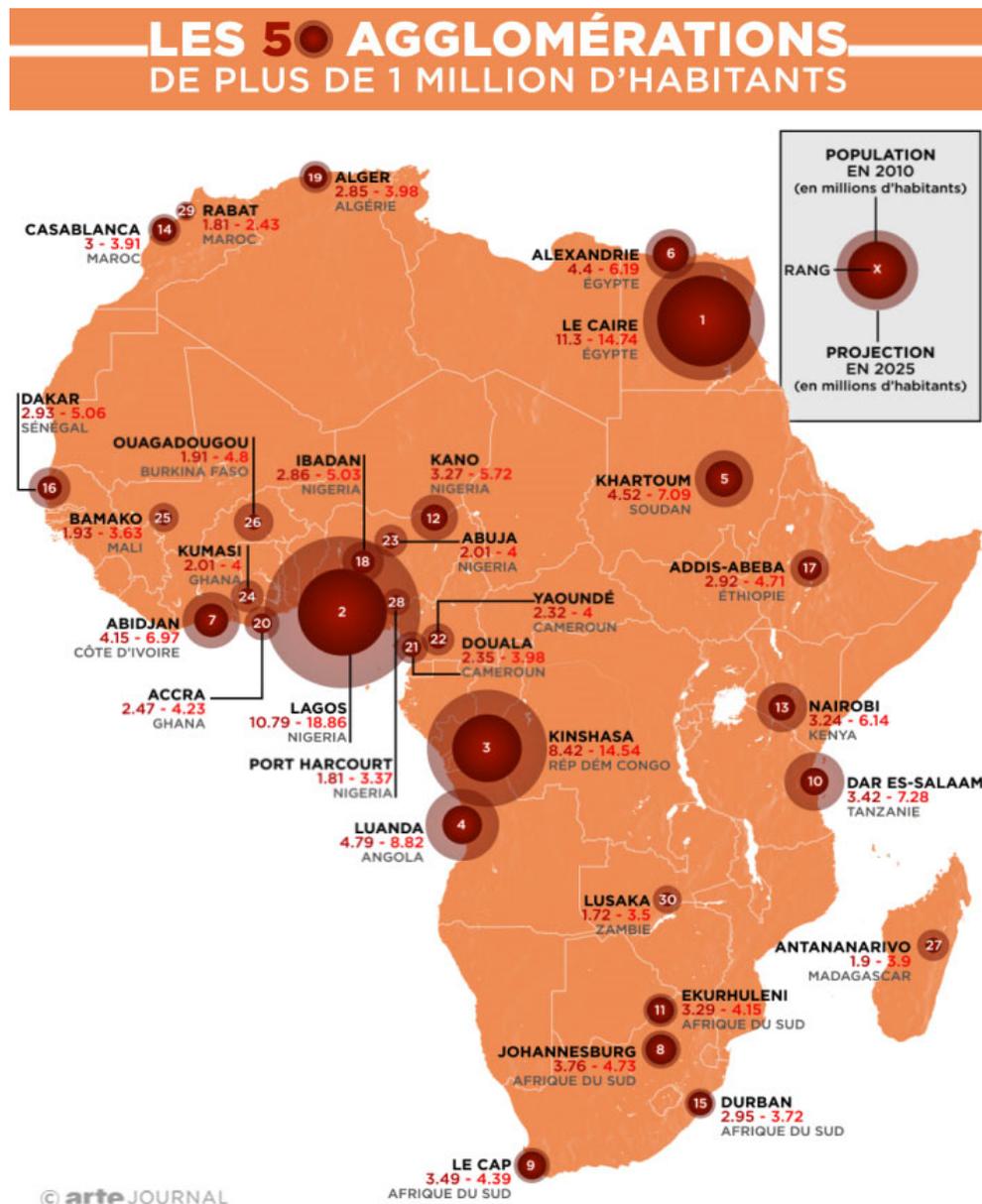
En 2005, la population urbaine se répartit à peu près à égalité entre villes de plus et de moins de 500 000 habitants. Le poids démographique des plus grandes agglomérations urbaines celles dans lesquelles vivent plus de 10 millions d'habitants s'est fortement accru au cours des trente dernières années, passant de 3,5 % de l'ensemble de la population urbaine en 1975 à 9,3 % en 2005. Alors que trois agglomérations seulement comptaient plus de 10 millions d'habitants en 1975 (Tokyo, New York et Mexico), elles étaient vingt en 2005. Près de 300 millions de personnes vivent dans ces très grandes agglomérations à cette date, près de six fois plus qu'en 1975 (ONU-habitat, 2014).

Ainsi, la proportion de la population urbaine vivant dans des agglomérations comptant entre 500 mille et 10 millions d'habitants n'a guère varié entre 1975 et 2005 mais le nombre d'agglomérations appartenant à cette catégorie a doublé en 30 ans, passant de 420 à 849. Il a d'ailleurs généralement doublé au sein de chaque sous-catégorie: agglomérations de 500 mille à 1 million d'habitants, de 1 à 5 millions et de 5 à 10 millions (ONU-Habitat, 2009b).

### **1.1.2. La croissance urbaine en Afrique**

Comme l'on observe sur la figure 2 qui présente les cinquante agglomérations de plus de 1 million d'habitants, la croissance urbaine est réalité en Afrique ces dernières années.

Figure 2: Les agglomérations de plus de 1 million d'habitants d'Afrique



En effet, la population urbaine de l'Afrique subsaharienne représente aujourd'hui 41,25 %, avec un taux de croissance de 4,5 % par an. En 2015, le Kenya comptait déjà plus de citoyens que l'ensemble du continent en 1950. Cette année-là, la population urbaine de l'Afrique était de 567 millions de personnes, contre 27 millions en 1950. D'ici 2050, les villes africaines devraient abriter 950 millions d'habitants supplémentaires. Une grande partie de cette croissance se produit dans les villes de petite et moyenne taille (OCDE/CEA/BAD, 2022).

En Afrique de l'Ouest, l'expansion démographique urbaine est rapide. Pendant la décennie 2010/20, les villes de la sous-région vont accueillir 58 millions d'habitants supplémentaires, et encore 69 millions en 2020/30. Même à ce moment-là, la croissance va se poursuivre, car en dépit d'un rythme moins rapide, les villes devraient encore accueillir 79 millions d'habitants supplémentaires jusqu'en 2040, puis 84 millions entre 2040 et 2050 (ONU-Habitat, 2014).

L'Afrique de l'Est était toujours, en 2011, la sous-région dont la population était la moins urbanisée du monde, mais avec un taux moyen annuel de croissance de 5,35 % prévu entre 2010 et 2020, elle est aussi celle qui s'urbanise le plus rapidement. Le niveau d'urbanisation du Soudan du Sud relativement faible (18 %) influence de manière significative la région tout entière. Sa population relativement réduite (10,3 millions) est telle que cela ne se traduit que par une baisse de 0,2 % du taux de toute la sous-région. Toute évolution démographique ne se produit que lentement et on ne saurait s'attendre à ce qu'un intervalle de trois ans suscite des mutations notables, sauf catastrophes naturelles ou autres. Six pays de cette région conservent un taux d'urbanisation nettement inférieur à 20 %. Le Burundi, avec un taux de 10,9 %, reste le pays le moins urbanisé de toute la sous-région. Suivent l'Ouganda 15,6 %, le Malawi (15,7 %), l'Éthiopie (17 %), le Soudan du Sud (18 %) et le Rwanda (19,1 %). Aucun changement non plus dans le haut du classement: la petite île de la Réunion (département français) reste la plus urbanisée (94,3 % de la population), suivie par Djibouti (77,1 %), les Seychelles (53,6 %) et Maurice (41,8 %) (P. Gras, 2009; ONU-habitat, 2014).

Selon toujours ONU-Habitat (2014), quel que soit la rapidité avec laquelle l'Afrique Centrale va s'urbaniser, c'est seulement autour de 2030 qu'elle habitera en majorité en ville. Pour le moment, cinq des neuf pays ont une population majoritairement urbaine: Angola (59,2 %), Cameroun (52,1 %), la République du Congo (63,7 %), Gabon (86,2 %) et São Tomé e Príncipe (62,7 %). Ce sera le cas juste avant 2040 pour la Centrafrique (2011: 29,1 %), la République Démocratique du Congo (2011: 34,3 %), et autour de

2045 pour la Guinée Equatoriale (2011: 39,5 %). Seul le Tchad va rester très en-deçà du point de basculement avec, en 2050, une population urbanisée à 37,8 % (2011: 21,8 %) et cela en dépit de l'accélération prévue de la croissance démographique, d'une moyenne de 0,1 % par an entre 2010 et 2020 à un pic de 1,83 % en moyenne entre 2030 et 2040. Après 2040, on s'attend que les taux de croissance moyenne annuelle du Tchad et de la Centrafrique s'engagent dans une tendance au ralentissement à long terme, comme les autres pays de cette sous-région. L'Angola, le Cameroun, le Gabon et São Tomé et Príncipe sont, en pleine transition urbaine mais avec des taux d'urbanisation désormais en net ralentissement. Kinshasa reste le système urbain le plus important et le plus dynamique (croissance en chiffres absolus) d'Afrique centrale, la capitale du Congo (RD) devant chaque année pourvoir aux besoins de 390 000 nouveaux habitants. Kinshasa devrait devenir la troisième mégapole d'Afrique avant 2015, passant à 14,5 millions d'habitants en 2025. Luanda (Angola) est la seconde ville de la sous-région par la taille. Le colonisateur portugais avait conçu la ville pour environ un demi-million d'habitants, mais l'agglomération en accueille plus de cinq millions, soit environ un quart de la population du pays. La population urbaine a plus que doublé en 20 ans, passant de 23,7 millions en 1990 à 55,6 millions en 2010 (estimation). Le seuil des 100 millions devrait être atteint autour de 2022, le total passant ensuite à 112,7 millions en 2030 et 185,9 millions en 2050. Les taux de croissance décennale vont s'engager sur une pente descendante régulière entre 2020 et 2030; toutefois, comme ces taux décroissants s'appliquent à des nombres qui, eux, s'accroissent toujours, la population urbaine de la sous-région va continuer à augmenter sensiblement, les gains passant de 19,1 millions ces 10 dernières années à 25,9 millions (ONU-Habitat, 2014).

Les trois pays les plus urbanisés de la région de l'Afrique centrale sont le Gabon (86 %), São Tomé et Príncipe (62,2 %) et le Congo (62,1 %). Ceux dont la population restait la moins urbanisée étaient le Tchad (27,6 %), la RDC (35,2 %) et la Guinée Equatoriale (39,7 %), qui se trouvent en-dessous de la moyenne de 39,9% qui est celle de l'Afrique dans son ensemble (UNDESA, 2012).

La population urbaine de l'Afrique du Nord est passée d'un peu moins de 200 millions en 2010 à 202,7 millions en 2011, dont 104,4 millions (51,5 %) dans des zones classées urbaines. Du fait du désert et de l'aridité qui dominent largement en Afrique du Nord, les villes sont répandues de manière très irrégulière, la plupart des peuplements se trouvant le long de la bordure côtière sud-méditerranéenne ainsi que dans la vallée et le delta du Nil. Plus précisément, ces deux dernières régions concentrent à elles seules 35 % des citoyens d'Afrique du Nord, l'Égypte contribuant à elle seule, avec ses 82,5 millions d'habitants, plus de 40 % de la population totale de cette partie du continent (ONU-habitat, 2014).

Toujours en Afrique du Nord, la part de l'exode rural dans l'accroissement de la population urbaine est devenue négligeable par rapport à ce qu'elle avait été dans les deux dernières décennies du 20<sup>e</sup> siècle. La majeure partie de la population nord-africaine vit désormais en milieu urbain, à l'exception de l'Égypte (43,4%) et du Soudan (33,1%). Par conséquent, des taux d'accroissement plus modérés de l'ordre de 2% par an, reflétant avant tout la croissance naturelle en milieu urbain, sont désormais la norme dans les pays où la population vit majoritairement en ville. À l'échelon national, on s'attend que ces taux tombent à 1,7 % par an entre 2020 et 2030. Le Soudan constitue la grande exception, puisque le taux moyen annuel de croissance de la population urbaine prévu entre 2010 et 2020 y reste relativement soutenu à 2,78 %, et il devrait passer à 3,05 % entre 2020 et 2030. On s'attend à ce que ce taux commence à baisser après 2035 (ONU-habitat, 2014).

Bien que les taux d'urbanisation en Afrique du Nord soient la plupart du temps en cours de décélération à l'échelle régionale comme nationale, les dynamiques à l'œuvre dans plusieurs villes de plus de 750 000 habitants offrent une physionomie quelque peu différente. Le Caire demeure, et de loin, la plus grande ville d'Afrique et la seule considérée comme « méga ». La croissance de sa population est la plus rapide en termes *absolus*, avec 220 000 habitants supplémentaires prévus en moyenne chaque année jusqu'à 2020. Les projections récentes suggèrent une ré-accélération de cette croissance

dans les plus grandes villes du continent, et le Caire n'y fait pas exception. La croissance démographique urbaine a eu tendance à se ralentir. Khartoum (seconde agglomération de la sous-région par la taille en 2011) est la grande ville d'Afrique du Nord où la démographie reste la plus dynamique (en termes relatifs) avec des taux d'accroissement moyens annuels proches de 2,9 % pour la décennie en cours. Cela reviendrait à quelque 151 000 habitants supplémentaires tous les ans jusqu'en 2025. Ces chiffres ne reflètent pas les pertes de population en cours, et les taux vont vraisemblablement être inférieurs à 2,9 %. À Alger aussi, il est prévu que le taux d'accroissement démographique va de nouveau s'accélérer, avec un pic attendu entre 2015 et 2020 (2,38 % en moyenne annuelle). Entre 2011 et 2025, ce sont 1,13 million d'habitants qui pourraient s'ajouter à sa population, soit un accroissement de 39,6 %. S'il devait en être ainsi, Alger dépasserait Casablanca vers 2019 (ONU-habitat, 2014).

La configuration régionale retenue en Afrique Australe par l'UNDESA (2012), produit des chiffres différents s'agissant de la population et du taux d'urbanisation en 2011: population totale: 58,2 millions; population urbaine: 34,4 millions; population rurale: 23,9 millions; taux d'urbanisation: 58,9 % de la population. Cette sous-région est, après l'Afrique du Nord, la plus urbanisée du continent et il est prévu que sa population totale devienne majoritairement urbaine vers la fin de la décennie en cours. En 2011, seuls l'Afrique du Sud, l'Angola et le Botswana étaient majoritairement urbains (à 62, 59 et 61,7 % respectivement). Il est prévu qu'en Namibie, en Zambie et au Zimbabwe, la population ne devienne majoritairement urbaine qu'au début des années 2030, le Lesotho vers 2044 et le Mozambique en 2050. C'est au Swaziland que cette perspective reste la plus lointaine, puisque même en 2050 sa population ne serait urbaine qu'à 29,7 %. Que ce soit par sa population nationale ou urbaine, c'est l'Afrique du Sud qui, en 2011, dominait largement la démographie de la sous-région (46,6 % et 60,2 % respectivement), d'autant que la population de certains des pays reste nettement inférieure au million comme la Namibie (892 000), le Lesotho (605 000) et le Swaziland (256 000). L'Afrique du Sud domine aussi la liste des villes de la sous-région abritant

plus de 750 000 habitants, avec quatre agglomérations qui en comptent plus de trois millions. Au Botswana, au Lesotho, en Namibie et au Swaziland, la totalité de la population urbaine nationale se répartit de manière comparable dans cinq villes de moins d'un demi-million d'habitants (Africapolis, 2008).

La population cumulée des villes africaines de plus d'un million d'habitants a augmenté de 17,3 millions d'âmes entre 2005 et 2010. Comme le total de la population urbaine du continent a, par ailleurs, augmenté de 63,8 millions pendant la même période, il apparaît clairement que les villes les plus importantes n'absorbent qu'une part relativement réduite (27,1%) de la transition urbaine en cours en Afrique (Africapolis, 2008). On s'attend à voir les plus grandes villes d'Afrique absorber une proportion toujours plus réduite de la croissance cumulée de la population urbaine 25,8 %, selon les dernières projections. Les conséquences à en tirer pour les politiques publiques devraient être très claires: les gouvernements africains devraient continuer à améliorer les capacités de gestion urbaine des villes de moins d'un million d'habitants, dont on s'attend qu'elles accueillent trois quarts de la croissance de la population urbaine (ONU-habitat, 2014).

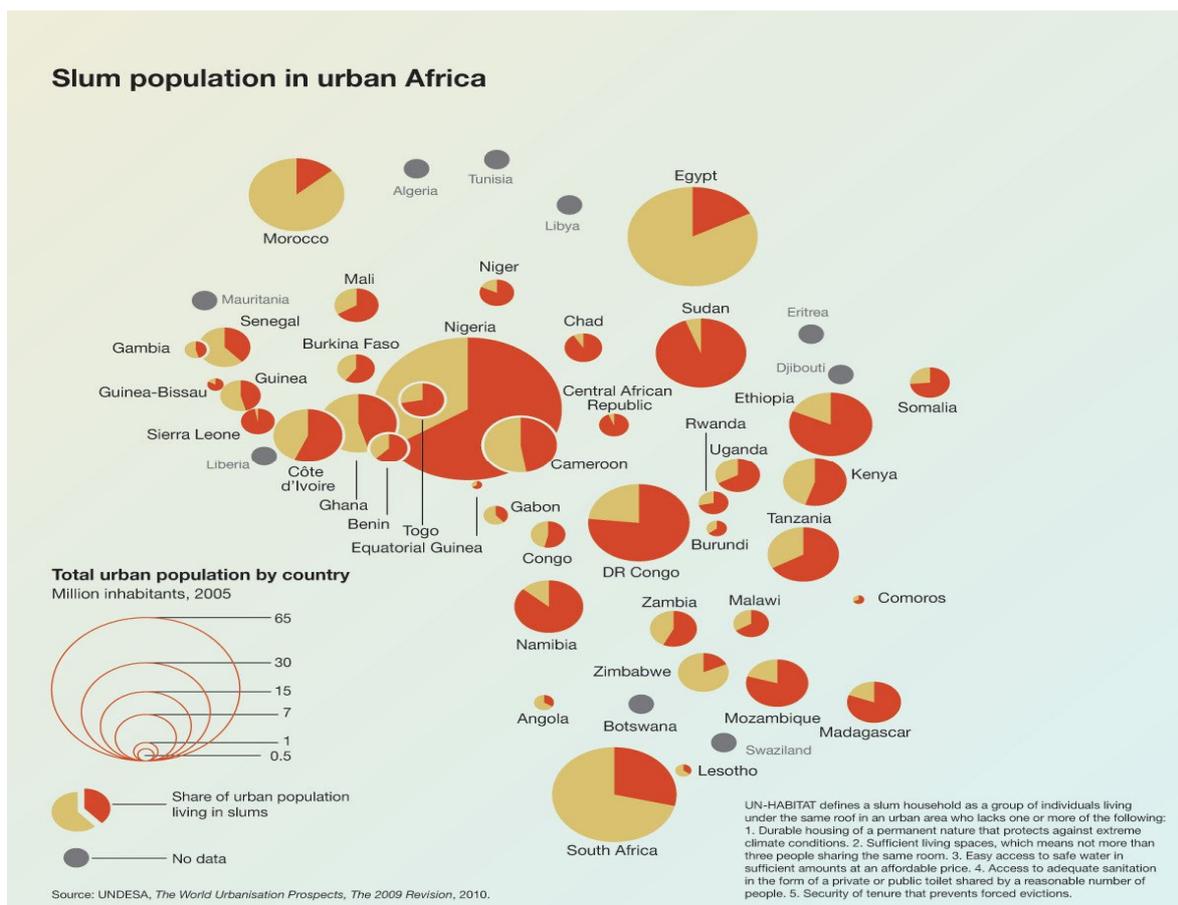
Toutefois, il ne faudrait pas en conclure que le renforcement des capacités, l'habitat et la fourniture de services urbains dans les très grandes villes d'Afrique peuvent désormais être revus à la baisse. Pendant la décennie 2010-2020, on s'attend à voir les villes africaines de plus d'un million d'habitants en absorber encore 40,3 millions de plus au total. Même si, dans l'ensemble, elles vont accueillir une part déclinante de la croissance démographique cumulée, certaines vont poursuivre leur expansion démographique, et même à un rythme rapide (UNDESA, 2014).

## **1.2. LA DYNAMIQUE DE L'HABITAT INFORMEL**

Il est certain que les pays en développement s'urbanisent. Le problème est que dans de nombreux cas, cette évolution a lieu dans un contexte de pauvreté. L'urbanisation est quasiment devenue synonyme de croissance des habitats informels, particulièrement en

Afrique subsaharienne, en Asie de l'Ouest et en Asie du Sud-Est, où les taux de croissance urbaine et de croissance des habitats informels sont presque identiques (J. Veron, 2006). La figure 3 ci-après permet d'appréhender l'importance de la proportion de la population vivant dans les bidonvilles en Afrique.

**Figure 3 : La population dans les bidonvilles en Afrique**



En Afrique comme ailleurs dans les autres continents, pendant de nombreuses années, certains gouvernements et autorités locales ont considéré les habitats informels comme des habitats provisoires, qui disparaîtraient avec le développement des villes et l'amélioration des revenus de ses habitants. Cette hypothèse s'est vérifiée dans certains bidonvilles du monde qui ont réussi à croître, se renforcer ou s'améliorer. Toutefois, ces « bidonvilles de l'espoir » ne constituent pas un élément notable des paysages urbains. Des « bidonvilles du désespoir » sont bien plus présents dans la géographie de la plupart des villes des pays en développement (M. Bertrand, 2002). Ainsi, selon un rapport

d'ONU-Habitat (2010a) près d'un milliard d'êtres humains s'entassent dans les quartiers informels, irréguliers, non planifiés, des villes du sud. La population des bidonvilles s'accroît de 25 millions par an, soit 70.000 personnes supplémentaires par jour. Par ailleurs, il ressort de ce rapport que le phénomène est particulièrement préoccupant dans deux régions du monde: l'Afrique et l'Asie. En effet, la proportion des habitants des bidonvilles est de 72 % pour l'Afrique subsaharienne, suivie de l'Asie du sud et du centre (58%) et de l'Asie orientale (36 %). C'est-à-dire qu'en moyenne, un citoyen sur trois habitera dans un logement insalubre, n'offrant que peu de services de base, voire aucun dans certains cas. Nombreuses de ces personnes vivent sous la menace constante d'être expulsées (ONU-Habitat, 2008c).

On pense habituellement, à tort, que les bidonvilles se multiplient dans les mégalo-poles plutôt que dans les villes de petite ou moyenne taille. Les études menées par l'ONU-Habitat (2009b) montrent que les bidonvilles peuvent être une composante importante des villes de grande comme de petite taille. La différence est que, dans les grandes villes, les habitants des bidonvilles sont en plus mauvaise santé et les taux de mortalité infantile et de maladies respiratoires aiguës sont plus importants que dans les petites villes.

D'une manière générale, apparus d'abord en périphérie des villes, les habitats informels sont pour la plupart construits avec de matériaux de construction non durable et sont caractérisés par des difficultés d'accès aux réseaux de services collectifs comme l'électricité, l'eau potable, etc. Ils sont pour la plupart installés sur des terres en principe agricoles et sont le plus souvent privés d'une infrastructure sociale suffisante, y compris les écoles et les services publics, en raison le plus souvent du manque de terrains libres pour construire ces équipements (ONU-Habitat, 2010b).

En 2001, sur l'ensemble des Africains vivant dans en zones urbaines, 61 % habitaient des taudis, dont 54 % en Afrique subsaharienne et 7 % en Afrique du Nord. En Afrique du Nord, dans trois pays (Egypte, Libye et Maroc), un tiers environ de la population urbaine totale vivait dans des taudis (ONU-Habitat, 2005).

En Egypte, le premier recensement des établissements irréguliers a eu lieu en 1993 et a bien démontré l'ampleur du problème. Un état des lieux plus précis à partir de photographies aériennes a montré que ces établissements représentaient, en 2008, 60 % des zones urbanisées. Bien que la proportion de la population urbaine vivant dans des taudis ait été ramenée de 58 % en 1990 à 17.1 % en 2005, en nombres absolus elle demeure importante, les estimations oscillant entre 16 et 21 millions en 2008 (Banque Mondiale, 2008).

Cependant, les habitats informels de l'Afrique du Nord sont en général sous la forme d'immeubles à plusieurs étages construits sur des terres agricoles et dont le titre de propriété est légal mais n'a pas été enregistré. Cette catégorie est connue sous le nom d'habitat spontané au Maroc, en Tunisie et en Algérie. Ces établissements ne comportent généralement qu'une seule carence, et seulement à titre temporaire, à savoir le tout-à-l'égout en attendant que le réseau municipal soit étendu jusque-là. Ils sont généralement considérés comme des quartiers de classes moyennes. Les mouvements sont peu fréquents et conformes à la normale de l'habitat des classes moyennes (B. Belaadi, 2010). Au Maroc l'habitat informel est en régression depuis la mise en œuvre des politiques de réabsorption de l'habitat informel ces dernières décennies. En effet, selon ONU-Habitat (2010b) le nombre de citoyens vivant dans les habitats informels est passé de 4 490 000 habitants en 1990 à 2 276 000 en 2007. La Tunisie a pour l'essentiel, éliminé en grande partie ces taudis sous toutes leurs formes grâce à un vigoureux programme conduit par l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU). Depuis les années 1980, les autorités tunisiennes ont maîtrisé l'étalement urbain, amélioré les conditions de logement dans les quartiers anciens, régularisé les établissements hors-normes à la périphérie et fournit à la population l'eau potable, l'assainissement, des écoles et des services médicaux, notamment dans les zones irrégulières à la périphérie des villes (ONU-Habitat, 2010a).

Dans les villes d'Afrique de l'Ouest, comme ailleurs sur le continent, la fragmentation urbaine reflète l'interdépendance du revenu et de l'accès au foncier et au logement. La

prolifération des établissements informels et des occupations illégales est avant tout le résultat de la course à l'espace (C. Rondeau, 2000). Les marchés fonciers urbains officiels servent systématiquement aux plus fortunés qui ont les moyens d'accéder aux meilleurs types de terrain et de logement tout en repoussant plus loin les pauvres. Ces derniers sont alors contraints à l'informalité dans les zones urbaines les moins désirables, comme les terrains de faible élévation et sujets aux inondations, les marges des usines, les décharges publiques ou les zones de circulation (ONU-Habitat, 2010c).

Selon ONU-Habitat, les villes de l'Afrique de l'Ouest enregistrent une forte croissance de l'habitat informel ces dernières décennies. Par exemple, en Côte d'Ivoire les citadins des habitats informels sont passés de 4 102 000 en 2 000 à 5 249 000 en 2007, et de 1 300 000 (en 2000) à 1 682 000 habitants au Burkina Faso en 2007. Même la ville d'Abidjan, qui a bénéficié d'importantes aides financières multilatérales dans le domaine de l'aménagement urbain a toujours une forte concentration des habitats informels, les citadins des habitats informels étaient estimés à 5 249 000 habitants en 2007(ONU-Habitat, 2010a).

En outre, pour M. Davis (2006), les plus importantes populations vivant dans des bidonvilles en Afrique subsaharienne sont celles du Nigéria (79,2% de la population, 41.6 millions d'individus). Selon les estimations de ONU-Habitat (2010a), les citadins des bidonvilles du Nigeria sont de 45 309 000 habitants. Dans les villes d'Afrique de l'Ouest, comme ailleurs sur le continent, la corrélation entre revenu et domicile est d'autant plus étroite qu'il n'existe pratiquement pas de mécanisme de promotion de l'égalité ou de la mixité sociale. Pour les pauvres, en particulier, toutes les interactions sont prisonnières d'un cercle particulièrement vicieux qui les maintient systématiquement dans des conditions d'emploi et de résidence souvent déplorables. La précarité de leurs conditions de vie restreint sévèrement les possibilités qui sont les leurs de s'épanouir dans le travail, un emploi bien payé ou un revenu régulier, qui sont pourtant des conditions essentielles pour l'accès au foncier urbain et un logement convenable (A. Dubresson, 1996).

En l’Afrique de l’Est, les citoyens pauvres n’ont aucun accès, ou un accès limité, aux marchés informels du foncier ou du logement. Ils n’ont accès aux terrains à bâtir qu’en dehors du système officiel ou, pour être plus précis, de manière informelle, illégale ou par l’invasion pure et simple de terres (J. Damon, 2009). En Erythrée, 70 % de la population vit dans des établissements irréguliers ou des taudis. Le Kenya est le pays qui enregistre le plus grand nombre d’habitats informels de la région. En effet, Nairobi abrite plus de 200 établissements irréguliers, où les conditions de vie sont parmi les pires d’Afrique en raison des densités extrêmement élevées qui atteignent jusqu’à 26 000 personnes/km<sup>2</sup> dans des ghettos comme Pumwani et Maringo. Le recensement de 2009 semble indiquer que la population des taudis de Nairobi ne serait “que” de 801 858 âmes, soit 25,8 % d’un total de 3,1 millions. De la même façon, les chiffres officiels semblent mettre à mal l’idée reçue selon laquelle Kibera serait le plus vaste bidonville de toute l’Afrique, puisque le recensement aboutit pour la population totale de ces quartiers jusqu’alors évaluée entre un demi-million et un million à “seulement” 140 722 âmes. Il va de soi que dans ces conditions, Kibera ne serait plus le plus grand bidonville du Kenya, encore moins du continent (ONU-Habitat, 2010a).

D’une manière globale, la plupart des habitats informels de l’Afrique subsaharienne sont caractérisés par un accès médiocre à l’eau et à l’assainissement qui est généralement exacerbé par le surpeuplement de ces quartiers irréguliers (G. Josse et P-A. Pacaud, 2004). Selon ONU-Habitat (2005), les toilettes publiques sont partagées par moins de 250 ménages, comme c’est le cas dans les taudis de Nairobi, ce qui pose évidemment un risque pour la santé. Un aspect étroitement lié à l’inadéquation des services et des infrastructures est l’absence de sécurité d’occupation des logements et des terrains. Souvent perçus comme des quasis criminels, les résidents squattant des terrains urbains publics ou privés sont exclus des services et des processus politiques. L’investissement dans l’infrastructure des bidonvilles, la fourniture de terrains urbains viabilisés, la construction de logements à bas prix et l’offre de crédit sont souvent non

existants, ou au mieux insuffisants. La manifestation la plus spectaculaire de l'exclusion est l'éviction (S. Saussey, 2009).

En somme, l'urbanisation est un fait qui se généralise partout et la tendance est à la hausse surtout dans les pays en développement. Cette croissance rapide des villes est plus ressentie sur le continent africain. Cependant, l'Afrique subsaharienne est la partie qui enregistre l'un des plus forts taux d'urbanisation. Il est prévu que sa population devienne majoritairement urbaine vers la fin de la décennie en cours. Cette dynamique d'urbanisation est la résultante d'un croit naturel en permanence évolution associé à un exode rural soutenu (V. Zoma & *al.*, 2022). Par ailleurs, cette croissance rapide des villes dans un contexte de pauvreté urbaine est accompagnée de la croissance des habitats informels en marge des villes. Ce type d'habitat est caractérisé par une insécurité de l'occupation et un accès médiocre à l'eau, l'assainissement, etc.

**DEUXIÈME PARTIE:  
PRINCIPAUX FACTEURS DE LA CROISSANCE DE L'HABITAT  
INFORMEL EN AFRIQUE**

De nombreuses études ont été réalisées sur la problématique de l'habitat informel en milieu urbain suivant plusieurs approches. Cette partie en plus de mettre en exergue la problématique de la crise du logement présente également des principaux facteurs de l'expansion de l'habitat informel dans les villes africaines.

## **2.1. LA CRISE DE LOGEMENT EN AFRIQUE**

La question de logement a été de tout temps une préoccupation pour les êtres humains. Ainsi, pour P. Collier et A. Venables (2013), le droit au logement est un droit universel et reconnu au niveau international et dans plus de 100 Constitutions nationales dans le monde. C'est un droit reconnu pour chaque personne. En dépit de cela, les sans-abris, les mal-logés et les expulsés sont de plus en plus nombreux dans toutes les villes et les campagnes de la planète.

Selon ONU-Habitat (2007a), plus de 4 millions de personnes ont été expulsées de force de leur logement entre 2003 et 2006. Dans le monde, 100 millions de personnes sont sans-abri et plus d'un milliard de personnes sont mal-logés. Selon les estimations des Nations Unies, 3 milliards de personnes vivront dans des bidonvilles en 2050. La plupart de ces personnes vivent dans les pays du sud, mais aucun continent n'est épargné (ONU-Habitat, 2007b).

Par ailleurs, P. Antoine (1996) souligne que le rapport de l'homme au logement constitue un des ressorts essentiels de la croissance et de la transformation des villes: nécessité de se loger, aspiration générale et de plus en plus prononcée à la propriété du logement, rapport entre propriétaires et locataires, intervention dans ces rapports de l'État et des collectivités territoriales à divers niveaux, notamment pour développer la construction de logements et en général l'accession à la propriété.

Ainsi, la réalisation du droit au logement pour tous, suppose qu'il faut s'attaquer aux causes profondes du nonaccès au logement dans le monde. Ces causes sont entre autres: la spéculation sur la terre et la propriété; les expropriations et les expulsions forcées;

l'exode rural et l'accroissement des bidonvilles; la discrimination contre les groupes vulnérables, y compris les femmes, les enfants, les réfugiés, les migrants, et les personnes âgées ou handicapées; les catastrophes naturelles et les conflits armés; et les effets négatifs de la privatisation des services publics (ONU-Habitat 2008).

En quarante ans le paysage urbain africain, s'est profondément modifié. En effet, les autorités publiques ont d'abord lutté contre la constitution de bidonvilles mais bien souvent, de nouveaux espaces ont été urbanisés, hors de tout contrôle de l'État, qui, après avoir essayé d'enrayer le phénomène, préfère aujourd'hui l'accompagner. La question du logement est indissociable de la question de l'accès au sol. Dans la plupart des villes les pouvoirs publics ont été submergés par le nombre et au cours des années qui ont suivies les indépendances la croissance spatiale des villes résultent de plus en plus d'extensions illégales et l'auto-production devient la forme dominante d'édification du bâti (A. Dubresson, 1993).

Pour Y. Sané (2013), le logement urbain est devenu l'un des biens les plus coûteux dans l'ensemble des pays africains. Entre 1997 et 2004, les prix moyens ont augmenté de 195 % en Afrique du Sud. En outre, le coût d'un logement peut représenter souvent 2,5 à 6 fois le salaire annuel moyen. Au Ghana, le coût moyen d'une maison décente pour une famille à faible revenu représente plus de 10 fois le salaire annuel moyen de la plupart des travailleurs. En Algérie, ce coût peut être de pas moins de 12 fois le salaire annuel. L'accès à la terre est non seulement une condition préalable indispensable à l'accès au logement, mais constitue aussi l'un des principaux éléments du coût de la construction d'une habitation (ONU-Habitat, 2010b). En outre, compte tenu du nombre d'étapes requises pour viabiliser des terrains aux fins de la construction de logements, c'est aussi l'un des principaux obstacles à l'offre de logements formels, en particulier pour les familles à faible revenu - il faut généralement plusieurs années pour franchir toutes ces étapes, et les terrains concernés sont envahis par des taudis avant que des titres formels ne soient attribués (J-C. Grisoni-Niaki, 2000).

Au Cameroun, la production de logements est demeurée insuffisante et la contribution des organismes étatiques ne constitue que 10% de l'offre globale de logements contre 90% pour le secteur informel. À l'heure actuelle, la demande non satisfaite est estimée à plus de 700 000 unités avec une croissance annuelle des besoins de l'ordre de 10%. De plus les décalages entre le prix des logements construits et la capacité financière des ménages font l'objet d'une évolution inverse au fil des décennies (A. R. Lime, 2011).

Dans la société Sénégalaise, la propriété privée procure un statut privilégié. Généralement, être respecté au sein de la communauté passe entre autres par le fait d'être propriétaire de son logement, qui est un patrimoine, parfois le seul, qu'un bon père de famille peut transmettre à sa descendance. Mais les évolutions récentes montrent une diminution notable du nombre de propriétaires. Dakar en raison de son boom démographique associé aux problèmes de disponibilité de terrain à construire, connaît un nombre impressionnant de locataires (Y. Sané, 2013).

Selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RPGH 3) de 2002, les locataires sont dorénavant plus nombreux que les propriétaires. En effet, on a enregistré 41,8 % de ménages propriétaires, contre 49,4 % de locataires (Y. Sané, 2013). Une enquête de ANSD en 2012 indique une légère augmentation des locataires (51,6 %) et une stabilisation des propriétaires (42,6 %). Cette situation dans la capitale est d'autant plus alarmante que les prix des loyers ne cessent d'augmenter. La valeur moyenne mensuelle de la location dans la région de Dakar a connu une progression de 115,6 % entre 1994 et 1999 et de 38,6 % entre 1999 et 2009. Le loyer moyen mensuel était de 56 000 Fcfa en 2009 (A. Badian, 2012).

P. Antoine (1996) rapporte que la densité dans les logements de certaines villes africaines est tellement si élevée qu'elle peut atteindre parfois 10 personnes par pièce quand bien même que celle-ci soit construite avec des matériaux de récupération. Selon l'auteur, au Ghana, des sondages ont révélé une moyenne de 18,4 personnes par logement à Accra, 21,3 à Kumassi la deuxième ville du pays. À Nairobi, 52 % des

ménages vivent à plus de 5 personnes par pièce. À Dakar, on trouve parfois des foyers recouvrant plusieurs ménages de plus de 5 personnes, sans compter les enfants. À Lagos ou à Ibadan, 10 personnes en moyenne vivent dans la même pièce. À Lomé, un *célibatorium* de 10 m<sup>2</sup> peut abriter presque en moyenne 6 personnes etc.

Dans la capitale Gabonaise la crise du logement est palpable. Libreville seule accuse un déficit de près de 160 000 logements. La conséquence immédiate de cette situation est la hausse permanente des frais de loyer et l'enrichissement des promoteurs du secteur immobilier. Lesquels détiennent également une bonne partie des villas et des terres dans les grands centres urbains, avec titre foncier, alors que les Gabonais économiquement faibles et les citoyens à revenus moyens vivent dans des taudis construits à la hâte dans les quartiers sous intégrés (F.M. Allogho-Nkoghe, 2006).

Au Burkina Faso l'accroissement rapide de la population urbaine a engendré un déficit croissant de l'offre de logement. Selon une étude de ONU-Habitat (2007b), ce déficit de logement se caractérise par une précarité des logements, plus de 50% des logements en ville sont en banco. Par ailleurs, le rapport entre le prix du loyer et le revenu des ménages est de 72,2% à Ouagadougou et de 56,56% à Bobo-Dioulasso.

## **2.2. L'INADÉQUATION DES POLITIQUES AFRICAINES DE LOGEMENT**

Pour faire face à la crise de logement dans les villes africaines, les États africains ont mis en œuvre des politiques d'habitat dont l'objectif était d'offrir aux citoyens des logements abordables et des parcelles constructibles. Ainsi les entreprises étatiques et du secteur privé ont été sollicitées pour construire des logements à bas prix. Cependant, ces initiatives ont peu d'impact sur la crise de logement (J-F. Tribillon, 2000). En effet, au Mozambique, les logements « abordables » coûtaient finalement si cher qu'ils sont devenus des logements de luxe. En Afrique du Sud, les coûts de logement sont demeurés modestes, mais il a fallu pour cela utiliser des terrains éloignés des centres d'emploi et donc bon marché. En Angola, le gouvernement a fait appel à des entreprises chinoises

pour construire une ville nouvelle. Toutefois, même avec de la main-d'œuvre et des méthodes chinoises, le prix des logements se situait finalement entre 50 000 et 100 000 dollars, et était donc hors de portée des ménages ordinaires. Et pourtant il n'est pas inévitable que le coût d'un logement décent soit aussi élevé. Au Mexique où les revenus par habitant sont beaucoup plus élevés qu'en Afrique, le secteur privé construit des logements en masse habituellement 800 000 unités par an environ à un coût unitaire d'environ 35 000 dollars (P. Collier et A. Venables, 2013).

Pendant longtemps au Burkina Faso, l'offre de logement a été très insuffisante. Elle résultait pour une très faible part de structures étatiques de promotion immobilière telle que la SOCOGIB, et d'autre part de l'initiative privée individuelle. L'offre de logement en provenance des sociétés étatiques de promotion immobilière a toujours été inadaptée par rapport à la demande réelle. Elle visait surtout la frange aisée de la population urbaine (notamment les hauts cadres de l'administration). L'État a entrepris la construction de cités au profit des populations à revenus moyens ces dernières décennies. Dans la pratique les logements produits ont été accaparés par les hauts revenus urbains.

Par ailleurs, l'une des principales difficultés associées à la fourniture de logements aux citadins des villes africaines est l'offre de terrains aménagés, y compris les coûts associés. On constate actuellement que, du fait du fort accroissement de la population urbaine, les ressources foncières se raréfient et sont de plus en plus convoitées, ce qui a aussi fait grimper la valeur des terrains urbains, notamment dans les zones périurbaines. À l'évidence, on ne s'intéresse pas assez à la recherche de solutions à l'expansion des villes dans les zones périurbaines et à la nécessité que cela entraîne d'assurer durablement la gestion des terres, la fourniture de services et une bonne gouvernance foncière (A. Dubresson et S. Jaglin, 2000).

En outre, comme le souligne A. Badian (2012), le marché du logement locatif est un des recours des pauvres; toutefois, l'insuffisance de logements décents et les prix élevés des loyers écartent les personnes démunies de cette possibilité. En conséquence les pauvres

achètent des terrains ou louent des logements dans des zones hors plan urbains, insalubres ou dans des lotissements irréguliers ce qui se traduit par la prolifération de bidonvilles avec leur cortège de taudis, de pollution, de surpeuplement, de promiscuité, de manque de services de base.

### **2.3. LE DÉSÉQUILIBRE DES MARCHÉS FONCIERS URBAINS AFRICAINS**

Le foncier joue un rôle critique dans la réalisation d'un développement urbain durable.

Ainsi, son mode d'occupation et l'information sont des éléments indissociables et importants. En d'autres termes, la terre est un élément essentiel du développement durable des établissements humains (y compris un large accès à un logement décent en milieu urbain, à des moyens de subsistance et aux services de base), pour deux raisons essentielles. D'une part, la sécurité d'occupation est un facteur clef dans la mesure où la terre est le point de départ des activités humaines et où les droits fonciers (par exemple de propriété, d'accès, de transfert et d'utilisation) doivent être étroitement suivis et protégés (Onu-Habitat, 2010c.). D'autre part, la sécurité d'occupation est un facteur clef dans les décisions que prennent les populations en matière d'investissement, de promotion de l'harmonie sociale et de protection de l'environnement (J-F. Tribillon, 2000).

De fait, les politiques, lois et pratiques régissant l'utilisation, l'administration et la gestion du foncier déterminent en fin de compte les résultats en matière de développement urbain et de logement.

Cependant, la question des marchés fonciers est devenue centrale dans la réflexion économique sur le développement. Les marchés de transfert provisoire et définitif de droits sur la terre sont vus comme jouant potentiellement un rôle déterminant dans le processus de développement, en permettant d'améliorer l'allocation des facteurs dans un contexte où les dotations en facteurs de production et en capacités de gestion sont hétérogènes (J-C. Chauveau, 2006).

Dans nombre de villes africaines, le marché foncier urbain souffre de distorsions défavorables aux pauvres. Le marché des titres fonciers est souvent le seul reconnu par les textes. Mais dans la réalité et les pratiques, les marchés fonciers coutumiers et informels sont fortement actifs et dynamiques et dominant de ce fait, la sphère des transactions immobilières urbaines. Les coûts croissants des biens fonciers et d'autres facteurs empêchent les pauvres et d'autres groupes vulnérables et défavorisés d'accéder à des terrains adaptés, ne présentant pas de risques économiques, environnementaux ou sanitaires pour les résidents (A. Durand-Lasserve, 2014). Ce sont donc les marchés informels qui compensent cette situation génératrice d'exclusion, et ce sont eux qui régissent l'immense majorité des transactions qui se font aujourd'hui dans les villes africaines (ONU-Habitat, 2010c).

En Afrique du Nord, les systèmes de tenure foncière sont fortement influencés par la jurisprudence islamique concernant les transferts de propriété et la transmission des droits primaires et dérivés. Ainsi, la dynamique qui gouverne les marchés fonciers urbains tient avant tout au coût de plus en plus élevé du terrain. Aucun autre actif n'a augmenté dans ces proportions dans la sous-région, le prix moyen doublant tous les trois ans. Du coup, la densité est forte dans les centres-villes, et les nouveaux aménagements se situent avant tout à la périphérie (N.M. Raynaud, 2013).

En dépit des interventions des pouvoirs publics pour aménager les terres désertiques de l'État, le secteur formel a été incapable de satisfaire la demande d'habitat bon marché. Du coup, de vastes parcs de logements irréguliers ont été aménagés illégalement sur des terres agricoles situées sur les périphéries urbaines et sur des terrains publics dans le désert qui borde la vallée du Nil. Dans une étude de 2007, la Banque mondiale estimait qu'en Egypte le parc irrégulier ne comprenait pas moins de 8,5 millions d'unités d'habitat (ONU-Habitat, 2010a).

Dans ce contexte, face à une demande soutenue et à leur propre incapacité à fournir des terrains viabilisés dans les proportions voulues, les pouvoirs publics en sont venus à

tolérer l'étalement urbain spontané ainsi qu'une application sporadique des codes et réglementations, la surface des zones urbanisées ayant doublé ou même triplé. De même, les zones peu viabilisées ont augmenté deux à trois fois plus vite que les zones urbanisées dans leur ensemble (S. Saussey, 2009). La proportion de la population urbaine d'Afrique du Nord vivant dans des zones de peuplement irrégulières varie entre 20 % en Tunisie et plus de 60 % dans la région du Caire. Toutefois, dans ces zones, les bâtiments sont d'une qualité suffisante, les agencements rectilignes et, à l'exception du Soudan, ils souffrent rarement de plus d'une carence en termes d'aménagement, le plus souvent c'est l'absence de tout-à-l'égout, ou de superficies insuffisantes qui provoque l'entassement (ONU-Habitat, 2009b).

La grande diversité des pays d'Afrique subsaharienne tient pour une part à l'héritage du colonialisme et de l'indépendance. Les modalités de gouvernance foncière introduites par les Français, les Britanniques et, dans une moindre mesure, les Portugais ont été pour la plupart reprises telles quelles par les États nouvellement indépendants qui entendaient conserver une maîtrise étroite des processus de gestion et de distribution des terres (A. Durand-Lasserve, 20014).

Les deux systèmes législatifs qui dominent sont le code civil français et la *common law* (droit jurisprudentiel) britannique. Dans les pays francophones, la législation foncière s'appuie toujours sur le code civil colonial français qui reconnaissait: le domaine public de l'État et son caractère inaliénable, le domaine privé de l'État qui peut être aliéné sous certaines conditions; les terrains privés pour lesquels un titre a été délivré; les terrains coutumiers; et les terres vacantes et sans maître (A. Durand-Lasserve, 2004b). Certaines ambiguïtés entre les notions de "domaine public" et de "domaine de l'État" viennent brouiller la distinction entre terrain aliénable et non aliénable, et souvent pour le plus grand bénéfice de ceux qui travaillent dans les organismes publics d'administration foncière. En Afrique de l'Ouest anglophone, les catégories foncières sont plus ou moins les mêmes, mais la notion de "terrain public" aliénable et inaliénable est moins ambiguë (M. M. Raynaud et *al.*, 2013).

Cependant, pris dans leur ensemble, les marchés fonciers forment un seul système. Par conséquent, toute modification dans un compartiment de ce marché a des répercussions sur les autres. Par exemple, la baisse des attributions d'un certain type induit un accroissement dans d'autres. Ainsi, la forte demande des aménageurs privés à Dakar ces dernières années a augmenté la pression sur les marchés fonciers informels dans les pourtours urbains. On peut assister aussi à la situation inverse. Au Burkina Faso ces dernières années, l'attribution massive de terrains publics a allégé les pressions exercées par la demande sur les marchés fonciers informels/coutumiers (ONU-Habitat, 2010b).

D'une manière générale, dans la grande majorité des villes d'Afrique centrale et de l'Ouest, les pauvres et des proportions notables des catégories à revenus faibles ou moyens sont incapables d'accéder aux marchés fonciers officiels, qu'ils soient publics ou privés. Le secteur privé officiel ne pourvoit pas aux besoins des ménages à faibles revenus, à moins qu'il soit fortement subventionné. Cette situation rend les marchés fonciers informels plus attrayants puisque plus souples, avec des délais plus courts et des coûts de transaction peu élevés, et où la tenure est considérée comme assez sûre pour encourager un certain investissement dans le terrain et l'habitat (A. Rocheugde, & C. Plançon, 2009).

Selon A. Durand-Lasserve (2004b), dans la vaste majorité des villes d'Afrique subsaharienne, les populations pauvres mais aussi une partie importante des groupes à revenus moyens n'ont pas accès aux filières publiques et privées formelles de terrains pour l'habitat. Dans ce contexte, on observe que la réponse à la demande populaire de terrain pour l'habitat et de logement est largement assurée par les filières dites informelles de production et de gestion foncière. Les principaux pourvoyeurs de ces filières informelles restent les possesseurs coutumiers de sol.

Pour A. Durand-Lasserve et J-F. Tribillon (2001), les anciennes communautés possédaient collectivement un droit d'usage sur le sol à des fins agricoles ou pastorales. L'extension spatiale des villes a progressivement englobé les terres coutumières et les

communautés concernées ont vite compris le profit qu'elles pouvaient tirer de cette situation en offrant aux urbains des terrains non aménagés à bas prix. C'est un véritable marché coutumier ou pseudo coutumier qui s'est développé donnant naissance à toutes sortes de quartiers informels. Les uns vivent dans la peur du déguerpissement, les autres dans la certitude d'être régularisés un jour ou l'autre mais les uns comme les autres sont installés dans l'illégalité. Celles-ci constituent une véritable alternative à la production publique de terrains pour les populations à bas revenus.

Dans tous les pays d'Afrique de l'Est, on trouve une double structure de la tenure, où les régimes fonciers coutumiers (traditionnels) fonctionnent côte à côte avec les régimes de droit formel (législatif). Il s'agit là d'un vestige de l'ère coloniale. Les Britanniques (au Kenya, en Ouganda et en Tanzanie), les Italiens et les Français (en Somalie, en Erythrée et à Djibouti) et les Français et les Belges (au Rwanda et au Burundi) ont introduit des systèmes règlementaires d'enregistrement des titres fonciers dans leurs centres coloniaux urbains et dans les zones commerciales et de production agricole, tout en laissant les modes de tenure coutumière régir les zones urbaines et rurales indigènes (E. Dorier-Apprill. 2000). Après l'indépendance, on s'attendait à voir le système législatif de tenure foncière l'emporter un jour définitivement, après son extension progressive à tous les pays au fur et à mesure des adjudications et des échanges, dans les zones rurales comme urbaines. Les réalités d'aujourd'hui sont bien différentes. En effet, on voit dans plusieurs villes de la sous-région proliférer les aménagements urbains irréguliers tandis que les régimes coutumiers y ont été réintroduits en l'absence de systèmes efficaces de gestion et d'administration foncières (ONU-Habitat, 2009a).

J-F. Tribillon (1993) fait observer qu'au Ghana la majorité des terres des zones péri-urbaines est sous régime coutumier. À Yaoundé (au Cameroun), plus de 70 % de la population des quartiers périphériques occupent les terres coutumières. En Tanzanie, les sources officielles estiment qu'environ 70 % des habitants de Dar-es-Salaam vivent dans des quartiers informels ou « non planifiés », dont beaucoup se sont développés sur des terrains coutumiers ou quasi-coutumiers. À Dakar (au Sénégal), on considère que

plus de 90 % des logements produits entre 1982 et 1987, l'ont été par le secteur informel, le plus souvent sur des terres faisant l'objet d'une revendication coutumière. À Cotonou et Porto-Novo (au Bénin), on estime que 80 % des terrains lotis ont été mis sur le marché au cours des deux dernières décennies par des acteurs néo-coutumiers. La plus grande partie des terres de la ville de Kampala (en Ouganda) est gérée et allouée selon les pratiques néo-coutumières par le Buganda Land Board. Plus que 56 % de la population de Nairobi (au Kenya) habitent dans des quartiers informels dont la gestion emprunte largement aux pratiques (B. Calas, 1998).

Selon Konadu-Agyemang (1991) cité par M. Bertrand (2002) au Ghana, les notions de « ville illégale », « d'urbanisation spontanée » " ou de transactions " clandestines " si abondamment employées dans les contextes francophones pour qualifier toute pratique foncière hors lotissement, n'ont donc pas de sens dans ce pays. Particulièrement à Accra, plus de 90 % de l'offre actuelle de terrains à bâtir est le fait des propriétaires coutumiers, en toute légitimité, à un rythme de morcellement estimé entre 1 500 et 2000 parcelles par an. Dans le même temps, la puissance publique attribue moins de 300 parcelles par an.

Dans la plupart des pays Africains, la constitution et la législation invoquent souvent la justice sociale et les aspects sociaux du droit de propriété, le fonctionnement des marchés urbains officiels n'a pas été à l'avantage des pauvres qui constituent pourtant la majeure partie de la demande. L'écart entre le besoin de terrains urbains et leur disponibilité sur le marché officiel reflète celui qui existe entre les politiques publiques d'une part, et l'inégalité d'accès d'autre part qui témoigne du mauvais fonctionnement de ces marchés. Cette situation concourt à la prolifération des habitats informels dans les périphéries des villes Africaines (A. Rochegude, 2002).

Cependant, un marché efficace favorisera sans doute le développement urbain, l'offre de logements, la fourniture d'infrastructures et de services dans les villes africaines. Pour exploiter le potentiel existant, il importe de créer un environnement propice au

transfert et à l'échange de droits fonciers et immobiliers en instaurant un dispositif d'enregistrement des transactions, des pratiques et des arrangements intrafamiliaux ou communautaires. En encourageant la mise en place de systèmes et marchés robustes de transfert des droits fonciers offrant divers types de droits (primaires ou secondaires) on élargit les possibilités d'acquisition des ressources en terres, de financement de logements et de développement urbain en Afrique (ONU-Habitat, 2010c).

#### **2.4. LES LIMITES DES POLITIQUES URBAINES FONCIÈRES FACE À LA DYNAMIQUE DE L'HABITAT INFORMEL**

Au lendemain des indépendances, les pouvoirs publics africains ont généralement repris les prérogatives foncières exercées auparavant par les puissances coloniales, dans un contexte d'accroissement rapide de la population urbaine. Un des défis majeurs réside dans la manière de cultiver un sens élevé d'appropriation des initiatives par les décideurs politiques (J-F. Tribillon, 1986). Ainsi, une volonté politique réellement exprimée est souvent le prérequis pour entreprendre des réformes en zones urbaines. Certains gouvernements avec l'aide internationale ont mis en place des programmes d'attribution des titres individuels de propriété, visant à assurer la sécurité foncière et à stimuler le financement public ou privé des aménagements urbains (A. Mansion et V. Rachmuhl, 2012).

Cependant, ces initiatives se sont révélées peu efficaces, voire inapplicables pour résorber la précarité foncière et réduire la pauvreté. Elle est la résultante du manque de clarté des responsabilités, des mandats contradictoires entre les autorités locales et l'administration centrale et des déficiences dans la coordination entre les services. La capacité limitée qu'ont les institutions de l'administration centrale, en termes de structures et de systèmes opérationnels, de susciter des mesures de réforme dans le secteur urbain, continue de poser problème (A. Durand-Lasserve, 2001b).

En 2003, ONU-Habitat a consacré son rapport mondial sur les établissements humains aux problèmes des taudis et des bidonvilles. Il ressort que les taudis et la pauvreté

urbaine ne sont pas simplement une manifestation de l'explosion démographique et de son évolution ou même des forces considérables et impersonnelles de la mondialisation. Les taudis doivent être considérés comme le résultat de l'échec des politiques, d'une mauvaise gouvernance, de la corruption, d'une réglementation inappropriée, du dysfonctionnement des marchés fonciers, de systèmes financiers inadaptés et d'un manque fondamental de volonté politique.

Pour la FAO et Onu-Habitat (2009), les populations pauvres des zones urbaines sont souvent très vulnérables face à la médiocrité de la gouvernance sous toutes ses formes. Dans la plupart des cas, la gouvernance d'un grand nombre de centres urbains reste très déficiente en raison de la complexité et de l'inadéquation des cadres institutionnels, opérationnels et législatifs et du fait que le secteur urbain continue de ne pas recevoir le rang de priorité voulu dans les politiques publiques et ne se voit pas affecter des ressources suffisantes dans le programme national de développement. En outre, la collaboration entre les diverses parties prenantes a souvent été sporadique et mal coordonnée.

Pour compliquer le tout, les fonctions de l'État restent souvent très centralisées, notamment le monopole foncier de l'État combiné à un dualisme juridique de fait en matière foncière, la centralisation excessive du système de décision, la complexité des procédures d'obtention des permis de lotir et de construire, l'absence de système de financement du logement, corruption fréquente des organismes de l'État en charge de la gestion foncière, en particulier. Cette situation a entraîné progressivement un désengagement des pouvoirs publics du champ urbain et les réformes des politiques immobilières et foncières (J-F. Tribillon, 2000).

D. Diop (2012) rapporte que la plupart des occupations irrégulières découle de l'inefficacité de l'État, des collectivités locales et des services administratifs à anticiper sur l'extension de la ville pour satisfaire la demande en élaborant des instruments

nécessaires à l'aménagement de zones urbaines avec le minimum d'équipements de base.

L'inefficacité des différentes politiques ont particulièrement affecté les filières publiques de production foncière et immobilière. Pour T. Tatiéte et *al.* (2004), l'échec de la plupart des politiques urbaines en Afrique résulte d'une part de l'inadaptation des moyens et des carences institutionnelles. Ils soulignent que les plans d'urbanisme ont été copiés sur ceux utilisés dans les pays développés sans tenir compte des ressources mobilisables, de l'environnement sociologique et d'autre part des carences telles que le manque de personnel technique qualifié dans les collectivités locales, un faible taux de délivrance des documents officiels, des procédures foncières trop longues et complexes. Dans le même temps, les stratégies spéculatives des groupes de revenus élevés contribuent à raréfier l'offre foncière. Dans des contextes où les opportunités d'investissement dans le secteur productif sont limitées et le drainage de l'épargne mal assuré, le placement foncier est considéré comme une forme d'épargne à l'abri de l'inflation (C. Farvacque et P. McAuslan, 1993). Dans la plupart des pays, le manque de systèmes de protection sociale pour la majorité de la population stimule la demande sur le marché foncier, la possession de terrains urbains étant considérée comme une sécurité à long terme. On assiste, dans le même temps, dans les périphéries des villes d'Afrique subsaharienne et en particulier dans les pays francophones à des revendications foncières coutumières et à une reconnaissance de fait des pratiques néo-coutumières par les États. Elle se traduit par un accroissement de la demande des groupes de revenus moyens sur le marché néo-coutumier des terrains, tirant ainsi vers le haut le prix du sol. Dans la plupart des villes africaines, les réserves foncières publiques tendent à s'épuiser, et les États arrivent difficilement à répondre à la demande des groupes de revenus moyens (A. Durand-Lasserve, 2004b). Dans ce contexte, les ménages urbains pauvres n'avaient donc en général d'autre choix, que d'occuper illégalement des terrains, de louer des logements dans les quartiers formels et informels à la périphérie des villes ou dans les quartiers dégradés des zones centrales, de demander l'attribution d'un permis

d'occuper sur des terrains péri-urbains, ou d'acheter des terrains à des possesseurs coutumiers (A. Mansion et V. Rachmuhl, 2012).

Au Burkina Faso, dans la dynamique de maîtrise du phénomène de l'habitat informel, l'État a engagé des politiques de restructuration et de régulation des quartiers d'habitat informel qui consiste à intervenir sur un site d'habitat informel, en vue de le lotir et de régulariser la situation foncière des occupants (H. Ouédraogo, 2001). La politique de restructuration apparaît alors comme un compromis entre le système coutumier (l'État s'obligeant à respecter les droits fonciers acquis selon les procédures coutumières) et le droit moderne (celui-ci imposant la détention d'un titre foncier régulier pour tout occupant de terres urbaines ou périurbaines). Dans ce cadre, en 1984, l'objectif de procurer une parcelle de terrain à usage d'habitation à tout ménage burkinabè s'est traduit par une campagne de lotissement dans la périphérie de Ouagadougou: 65.000 parcelles de terrain couvrant une superficie de 3 000 hectares, furent dégagées au profit des citoyens. Elles sont essentiellement localisées dans les anciennes zones occupées jadis par l'habitat spontané (G. Compaoré et I. Kaboré, 1996).

En définitive, l'État du Burkina Faso s'est retrouvé à la traîne des stratégies populaires de contrôle du foncier en milieu périurbain. L'initiative était prise par les chefs coutumiers qui parcellisaient et vendaient leurs terres aux candidats au foncier urbain et périurbain, pendant que l'État intervenait en aval pour régulariser les situations de fait ainsi créées. La politique de restructuration a donc produit l'effet inverse de ce qui était recherché: au lieu de permettre la maîtrise du phénomène de l'habitat spontané, il l'a encouragé en présentant tout espace d'habitat spontané comme un potentiel futur lieu de restructuration et donc de consécration du fait accompli. De plus l'existence de parcelles loties, au lieu de servir la demande régulière a alimenté des circuits illicites de trafic de parcelles et de spéculation foncière (H. Ouédraogo, 2001). L'activité fébrile dans le marché foncier et immobilier va pousser les nouveaux recasés à vendre leur parcelle au prix fort, et à aller se réinstaller à la périphérie, nourrissant ainsi à nouveau le phénomène de l'habitat spontané. Malgré les opérations de lotissement à grande

échelle, on a constaté quelques années plus tard, que le phénomène de l'habitat informel renaissait de ses cendres (S. Jaglin, 1995).

Au Maroc, le lancement d'une opération de recasement était souvent motivé par des préoccupations d'aménagement urbain ou de promotion immobilière; l'objectif des pouvoirs publics était de récupérer le terrain du bidonville. Ainsi, le recouvrement des coûts auprès des bénéficiaires n'était pas systématique. Quand les lots étaient livrés gratuitement, ils n'étaient ni viabilisés ni équipés: « on déplaçait les baraques et on remplaçait un bidonville par un autre ». Quand les lots étaient payants, des spéculateurs se substituaient aux attributaires qui ne pouvaient pas financer l'acquisition de la parcelle et la construction de la maison: les personnes très pauvres vendaient leur lot pour acheter un logement dans un quartier irrégulier, perpétuant ainsi le cercle vicieux de l'habitat informel (J. Tellier, 2008). Toujours au Maroc, l'identification des problèmes par les administrations centrales ne prend pas en compte les pratiques des ménages qui ne sont pas associés à l'élaboration des solutions de relogement. Cette approche centraliste a un certain nombre de conséquences négatives. On note en particulier une tendance à la mise en œuvre de solutions conçues dans d'autres contextes, dont l'appropriation par les populations concernées s'avère difficile voire impossible. Ces solutions imposées font souvent l'objet de pratiques de contournement. On observe également une tendance à l'imposition, dans des petites villes, de normes standardisées, souvent calquées sur celles des grandes villes les plus riches mais inadaptées aux besoins des quartiers pauvres. Par ailleurs, l'absence d'un système de crédit adapté et d'action socio-économique d'encadrement, de même que le caractère excentré de nombre d'opérations sont d'autres effets limitant de ces opérations.

L'impuissance à établir des conditions propices à l'établissement et à la protection de droits à la terre pour tous les citoyens continue de nuire à l'offre de logements et au développement urbain. Par exemple, si la sécurité d'occupation n'est pas assurée, les initiatives de rénovation des taudis ne généreront pas nécessairement des améliorations de long terme ou durables des conditions de vie, ainsi qu'on a pu le voir dans certains

pays, comme le Kenya, le Nigeria (Lagos), la Namibie, la République démocratique du Congo et la République centrafricaine. Du fait de l'inadéquation de la planification urbaine (au niveau de l'utilisation des sols, des aspects sociaux, stratégiques et légaux, de la participation, de l'intégration, etc.), les villes africaines ne sont pas à même de répondre aux besoins croissants de la majorité, qui est souvent pauvre et condamnée à vivre dans des taudis (ONU-Habitat, 2010a).

Dans la perspective du développement urbain durable, les terrains urbains aménagés sont un atout dans la mesure où ils répondent non seulement aux besoins individuels mais aussi aux besoins collectifs tant publics que privés pour les investissements urbains. En conséquence, la promotion de la densification par des modes appropriés d'occupation juridique, comme les condominiums ou les autres formes d'associations ou de coopératives d'habitation, joue un rôle critique dans la prochaine phase du développement des villes africaines (ONU-Habitat, 2010c).

## **2.5. LES IMPLICATIONS DE LA PROLIFÉRATION DES HABITATS INFORMELS DANS LA GOUVERNANCE URBAINE**

La croissance des centres urbains au XXI<sup>e</sup> siècle s'accompagne d'un déplacement du fardeau de la pauvreté. Au cours des siècles précédents, la pauvreté était plus grande dans les zones rurales dispersées. Aujourd'hui, elle est largement concentrée dans les villes. À l'heure actuelle, près d'un tiers des citadins, soit près d'un milliard de personnes, vivent dans des bidonvilles, des campements de fortune ou des tentes installées sur les trottoirs. Plus de 90 % des bidonvilles sont situés dans des villes du monde en développement. Dans bon nombre de ces villes, les bidonvilles sont devenus le principal type d'établissement humain (OMS, 2009).

Dans ces bidonvilles, les menaces pour la santé sont multiples: depuis l'insuffisance de l'assainissement, jusqu'aux flambées de maladies infectieuses qui prolifèrent sur la saleté et dans les taudis surpeuplés. Les bidonvilles sont des viviers prolifiques pour la tuberculose, l'hépatite, la dengue, la pneumonie, le choléra, et les maladies diarrhéiques

qui se propagent aisément lorsque la concentration de population est élevée (OMS, 2009).

Toujours selon l'OMS (2009), une part importante de la morbidité dans les bidonvilles résulte d'un accès insuffisant à des installations d'assainissement et à une eau de boisson propre. En 2000, près de 30 à 50% des Africains vivant dans des villes ne disposaient pas d'un approvisionnement en eau saine. Même dans les cas où une eau saine est disponible, elle n'est souvent pas à la portée des urbains pauvres. Les habitants des bidonvilles en marge des grandes villes d'Afrique de l'Est payent le litre d'eau 5 à 7 fois plus cher qu'un habitant d'Amérique du Nord en moyenne. L'ensemble du continent africain, 45% de la population urbaine ne pouvait accéder à des installations d'assainissement améliorées. En 2006, en Afrique de l'Est, la défécation à ciel ouvert était la seule pratique d'assainissement disponible pour 33 % de la population. Cette pratique contribue à la contamination de l'eau et du sol dans les villes et à la prévalence de nombreuses maladies véhiculées par l'eau dans les bidonvilles.

Les zones inondées, ainsi que les caniveaux, les latrines et les fosses septiques sont des réservoirs importants qui perpétuent la présence du choléra, du paludisme, de la dengue et de la fièvre jaune dans les zones urbaines. Les fortes densités de population que l'on rencontre dans ces zones précipitent aussi les flambées de maladies infectieuses, le surpeuplement étant un facteur déclenchant dans l'apparition de maladies à tendance épidémique comme la coqueluche et la grippe (L. Fourchard, 2007).

Les enfants des bidonvilles supportent une charge de morbidité disproportionnée. En Éthiopie et au Niger, les taux de malnutrition infantile dans les bidonvilles urbains comme dans les zones rurales tournent autour de 40%. La couverture vaccinale dans les bidonvilles du Niger est de 35%, alors qu'elle atteint 86% en milieu urbain classique. Nairobi, où 60% de la population vit dans des bidonvilles, la mortalité des enfants dans ce type d'habitat est 2,5 fois plus élevée que dans d'autres zones de la métropole (OMS, 2009).

En général, les bidonvilles sont souvent situés à proximité d'usines, de décharges, d'égouts ou de voies de circulation encombrées, ce qui expose leurs habitants à une forte charge de maladies respiratoires. L'exposition à de fortes concentrations d'ozone est associée à une augmentation des admissions hospitalières pour pneumonie, pneumopathie obstructive chronique et asthme, ainsi qu'à une mortalité prématurée (ONU-Habitat, 2011).

Ainsi, les personnes vivant dans des bidonvilles en sont régulièrement victimes et vivent chaque jour sous la menace des expulsions forcées, des foyers sans respect des procédures légales ni des garanties prévues dans les normes internationales et sans offrir d'autres solutions appropriées. Les gouvernements recourent de plus en plus aux expulsions massives par la force. De nombreux bidonvilles sont démolis pour faire place à des projets d'aménagement urbain comme en Angola et au Cambodge, ou à des projets d'embellissement, voire pour préparer de grands événements. Les conséquences des expulsions forcées sont désastreuses, surtout pour ceux qui en sont régulièrement victimes. Outre la perte de leurs effets personnels et de leurs réseaux sociaux, ces personnes n'ont plus accès au travail et à certains services, au système scolaire notamment. Elles n'ont parfois plus de domicile fixe et vivent dans des conditions encore plus précaires qu'auparavant (ONU-Habitat, 2012).

L'absence d'infrastructures primaires et secondaires de santé dans la plupart des bidonvilles, les déplacements et les coûts qui en résultent et l'exclusion des personnes qui ne possèdent pas de papiers d'identité sont autant de barrières entravant l'accès au système de soins. D'après le rapport mondial 2007 du Fonds des Nations unies pour la population, le pourcentage des accouchements réalisés avec l'assistance d'un personnel disposant des qualifications appropriées n'est que de 10 à 20 % pour les femmes vivant dans des bidonvilles au Kenya, au Mali, au Rwanda et en Ouganda, contre 68 à 86 % pour le reste de la population. De même, le manque d'écoles primaires et secondaires dans la plupart des bidonvilles ou à proximité, les coûts liés à l'éducation et les refus d'inscription opposés aux familles des bidonvilles en raison du caractère non officiel de

leur domicile entravent particulièrement l'accès à l'éducation (Amnesty International, 2009).

En guise de synthèse de cette seconde partie, il ressort de plusieurs études que la population de la plupart des grandes villes africaines s'est accrue très rapidement au cours des quarante dernières années, et les pouvoirs publics ont dû faire face, surtout dans la période suivant l'indépendance, à un afflux massif de population. La production de logement n'a pu suivre la demande. Par conséquent les populations pauvres des centres urbains sont contraintes à recourir à l'habitat informel dans les périphéries des villes ou marché locatif moins cher. Cependant, les réponses apportées par les pouvoirs publics au développement de ces habitats irréguliers sont avérées peu efficaces ou exacerber le phénomène dans certains pays.

De même dans nombre de villes africaines, le marché foncier urbain souffre de distorsions défavorables aux pauvres dû à l'inéquation des différentes politiques de production foncière et immobilière. Cela s'est traduit par une croissance du coût des biens fonciers et d'autres facteurs empêchent les pauvres et d'autres groupes vulnérables et défavorisés d'accéder à des terrains adaptés, ne présentant pas de risques économiques, environnementaux ou sanitaires pour les résidents.

Dans ce contexte, les ménages urbains pauvres n'avaient donc en général d'autre choix, que d'occuper illégalement des terrains dans les quartiers informels à la périphérie des villes ou dans les quartiers dégradés. Par ailleurs, les personnes vivant dans ces quartiers sont non seulement victimes et vivent chaque jour sous la menace des expulsions forcées mais également ils vivent dans des conditions de vie précaires.

**TROISIÈME PARTIE:  
PROBLÉMATIQUE DE LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INFORMEL  
DANS LES VILLES AFRICAINES**

La résorption des quartiers informels représente un enjeu toujours plus pressant pour les villes africaines. Ainsi, une grande variété d'interventions visant à résorber ou restructurer les quartiers irréguliers a ainsi été déployée dans certains pays. Cette partie aborde les différentes approches et actions de la résorption de l'habitat informel.

### **3.1. LES APPROCHES DE LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INFORMEL**

La question de l'illégalité des établissements humains revient avec insistance dans le débat sur les politiques de l'habitat, sans qu'aucune solution satisfaisante n'émerge. La réponse au développement de ces quartiers a souvent pris deux formes distinctes, qui ont fait la preuve de leur inefficacité: l'éviction ou la restructuration complète. L'éviction forcée, souvent pratiquée par les régimes autoritaires, n'a fait que déplacer les quartiers les plus misérables vers des zones périphériques, le plus souvent sans offres de relogement, avec des conséquences sociales désastreuses (A. Durand-Lasserve, 1992). Le déplacement et le recasement des habitants de ces quartiers sont néanmoins très coûteux pour la puissance publique et doivent donc être évités à chaque fois que c'est possible. Quant à la restructuration complète, qui consiste à reconstruire les logements et à installer tous les services et équipements publics d'un quartier formel, elle apparaît trop coûteuse et trop lente pour être généralisable (S. Saussey, 2009).

Les habitats informels sont porteurs de risques divers pour la communauté, qu'elle soit locale, nationale ou internationale. Pour la communauté internationale, ces quartiers concentrent en effet une part croissante de la pauvreté mondiale et la réduction de cette dernière, affirmée comme un des objectifs du millénaire, passe donc nécessairement par une action forte dans ces quartiers. Pour les gouvernements, ces quartiers représentent des risques en termes sociaux, sanitaires, sécuritaires et politiques. Pour les collectivités locales, et notamment pour les élus, de plus en plus nombreux dans un contexte général de décentralisation, ces quartiers sont des freins au développement global des villes. Ils posent des questions complexes en matière de desserte par les réseaux, de fiscalité, de statut foncier, de transport, mais aussi d'image de la ville. Quant à la population de ces

quartiers, l'intérêt de voir leur situation s'améliorer semble évident. L'accès aux services publics, à l'emploi, à l'éducation, à la santé constitue autant de droits fondamentaux qu'elle revendique (E. Dorier-Apprille & S. Jaglin, 2002).

Au fur des années, les gouvernants ont pris conscience que l'extension des quartiers illégaux était un phénomène structurel durable, c'est alors qu'un consensus s'est progressivement dégagé, parmi les responsables des villes, les experts, les agences d'aide internationales et les organisations du secteur. La nécessité d'une intervention de nature publique fait également consensus. Ces quartiers ne peuvent en effet par eux-mêmes se développer sans appui extérieur. Au contraire, le risque est grand de les voir se dégrader encore plus et entraîner avec eux l'ensemble de la ville. Il s'agit d'améliorer in situ les habitats informels, permettant ainsi de créer les conditions de leur développement autonome. Par la régularisation des statuts fonciers, la mise en place d'une offre de financements adaptés et la desserte de ces quartiers en services publics de base, on espère permettre aux habitants d'améliorer eux-mêmes leurs logements, leurs conditions de vie et leurs revenus (A. Durand-Lasserve, 2004a).

Pour S. Saussey (2009), la régularisation du statut foncier éloigne la perspective d'une éviction et permet donc aux habitants d'investir sans crainte dans leur logement. Cela peut aussi leur donner la possibilité d'accéder au crédit et de s'intégrer aux circuits économiques formels. En clarifiant les occupations de chaque parcelle, la régularisation facilite enfin la desserte en services urbains et le recouvrement de leurs coûts par les organismes et entreprises qui en ont la charge. L'approche de la régularisation par la Banque Mondiale, préconise la distribution de façon massive et systématique des titres de propriété aux habitants des quartiers informels, afin de favoriser l'intégration des marchés fonciers. Cette approche a été largement popularisée par l'économiste péruvien Hernando de Soto dans un ouvrage publié en 2000 (« *Le Mystère du capital* »).

Selon L. Delville (2005), les habitants des quartiers informels ont des ressources très importantes mais insuffisamment documentées pour être transformées en véritable

capital. Ce sont des maisons bâties sur des terrains sans titre de propriété bien certain, des entreprises non déclarées à la responsabilité mal définie, des industries installées hors de vue des financiers et des investisseurs. Ne faisant l'objet d'aucun titre de propriété, elles ne peuvent être utilisées sur le marché formel: elles ne peuvent être vendues en dehors de petits cercles locaux où les gens se connaissent et se font mutuellement confiance, elles ne peuvent servir de garantie à un emprunt d'apport en nature lors d'un investissement. Il faudrait donc formaliser cette propriété, en distribuant massivement des titres fonciers officiels.

Cette propriété formelle a pour effet « d'établir les responsabilités de chacun », et notamment celles du propriétaire lui-même. En effet, selon L. Delville (2005), la force du régime de propriété vient de la « responsabilité qu'il engendre, des contraintes qu'il impose, des règles qu'il fait naître et des sanctions qu'il peut instaurer ». Or, c'est précisément parce que les pauvres ne sont pas exposés à ces sanctions, parce qu'ils n'ont pas « de propriété à perdre », qu'ils sont privés de l'accès au crédit, aux assurances ou aux dessertes par les réseaux publics. Cependant, la distribution de titres formels permettrait aux populations des quartiers régularisés d'accéder au crédit hypothécaire pour investir dans l'amélioration de leur logement ou pour développer des activités productives à domicile. En l'absence d'un titre sûr garantissant leur propriété, les habitants des quartiers informels sont en effet exclus de ce type de financement.

Pour Moser (1998) cité par N. M. Raynaud (2013), l'absence d'une sécurisation foncière entretient, au-delà de l'engrenage de la pauvreté, le développement d'une économie parallèle considérable qui fragilise les populations et ne contribue pas à la gouvernance des villes et à la richesse des pays.

Cependant, certains auteurs ont remis en cause cette approche. En effet, la titrisation ne facilite pas toujours l'accès au crédit. D'autres critères que la propriété formelle sont pris en compte par les institutions bancaires. Bien souvent les prêteurs accordent plus d'attention à la nature de la propriété et à sa localisation, qu'à la présence ou non d'un

titre légal de propriété. Les revenus de l'emprunteur demeurent le critère essentiel. Pour C. Williamson et S. Kerekes (2006), en partant de l'analyse de H. De Soto sur l'économie informelle et des Droits de propriété manquant dans ce secteur ont examiné empiriquement l'importance des droits de propriété formels par rapport aux droits de propriété informels. Elles en concluent que la codification des institutions informelles n'est pas strictement nécessaire pour stimuler le développement économique. Car selon elles, les institutions informelles précèdent les institutions formelles. Historiquement, les institutions informelles ont tendance à devenir formalisées au fil du temps. Mais, les institutions informelles peuvent conserver leur contenu tacite et sont capables de produire du droit et de sécuriser les droits de propriété comme les normes sociales, les valeurs, les traditions locales et la culture qui influent sur les droits de propriété.

Pour Payne (1997) cité par S. Saussey (2009), la garantie foncière n'est utile que si l'emprunteur a les revenus pour rembourser le prêt. Sinon, la banque ne lui prêtera pas, titre de propriété ou pas. Or, ces revenus sont souvent difficiles à évaluer pour les institutions de crédit, notamment lorsqu'il s'agit de travailleurs indépendants, très nombreux dans ces quartiers. Prêter aux pauvres demeure peu sûr et peu rentable pour les banques, même lorsque les prêts sont garantis par une hypothèque. Selon A. Durand-Lasserve et F-J. Tribillon (2001b), l'octroi de titres de propriété accroît la valeur des terrains et la pression foncière sur le quartier, ce qui pousse les occupants à revendre leur propriété, empochant ainsi la plus-value due aux titres nouvellement acquis. Ils sont alors remplacés par des ménages moins pauvres et vont s'installer dans un autre quartier informel. Les détracteurs de cette solution affirment donc qu'elle ne fait que déplacer le problème vers les quartiers plus périphériques.

### **3.2. LES ACTIONS DE RÉSORPTION DES BIDONVILLES**

Au vue des enjeux que constituent les bidonvilles dans la dynamique urbaine, certains pays ont mis en place des initiatives de réduction et de prévention des bidonvilles. Cependant, les opérations qui sont mises en œuvre aujourd'hui en Afrique ont un

caractère éminemment politique. Les objectifs qu'elles poursuivent sont principalement sécuritaires (quartiers perçus comme dangereux), économiques (uniformisation et concurrence entre les territoires) et électoraux (récupération et distribution de la rente foncière pour asseoir une clientèle politique). Dans de nombreux cas, ces objectifs impliquent des investissements importants en infrastructures et engendrent de nombreux déplacements sur des zones plus ou moins excentrées et équipées (R. Blary *et al.*, 1999).

Ces opérations sont caractérisées par une restructuration des bidonvilles existants avec la sécurisation de l'occupation résidentielle et l'amélioration de l'accès aux services de base ainsi que la planification des extensions urbaines et l'équipement des terrains avec les infrastructures adéquates à l'échelle de la croissance des villes (A. Mansion et V. Rachmuhl, 2012.).

En 2002 la Mauritanie a initié l'opération de restructuration du quartier « *kebbé* » d'El Mina et l'opération a duré près de huit années. Elle a commencé par une phase de viabilisation et d'équipement, de remembrement et de régularisation foncière. Parmi les 14 300 ménages concernés par l'opération, 2 000 ont été réinstallés dans un quartier limitrophe bien équipé et 5 000 dans des zones périphériques. Les ménages déplacés ont reçu une indemnité forfaitaire et une parcelle de 120 m<sup>2</sup> gratuite à mettre en valeur. L'opération a été jugée satisfaisante par les principales parties prenantes (État, collectivité locale, bailleur, opérateurs et habitants) car elle a touché sa cible et s'est déroulée dans un climat de quiétude sociale. Les parcelles attribuées ont rapidement été mises en valeur. Le quartier d'origine et les zones de réinstallation sont aujourd'hui intégrés au tissu urbain. Cette opération a aidé les habitants à se constituer un patrimoine foncier ou à le développer (ONU-Habitat, 2010b).

Au Maroc depuis les années 1980, les autorités sont intervenues avec détermination pour éradiquer les bidonvilles par des opérations d'amélioration, la construction d'appartements et la mise à disposition de terrains viabilisés. En 2003, le gouvernement marocain a adopté une nouvelle stratégie qui donne au secteur privé un rôle plus

important dans la fourniture de logements bon marché, ainsi que des dispositifs financiers destinés aux ménages à revenus faibles et sans accès au crédit-logement. Cela s'est concrétisé en 2004, par la mise en place d'un programme de résorption des bidonvilles dénommé « villes sans bidonville ». Elle a consisté à reloger près de 8 400 familles de deux des plus grands et des plus anciens bidonvilles Thomas et Skouila de Casablanca (S. Bensaid, 2010).

Cette opération combinait la réinstallation sur place d'une partie des familles et le déplacement d'une autre partie sur un « pôle urbain intégré », Essalam Al Loghlam, situé en périphérie Est de la ville. Les familles déplacées étaient constituées en binômes et accédaient à un lot subventionné où elles devaient financer la construction d'un immeuble de quatre étages. Un dispositif impliquant un « tiers associé » a été mis en place. L'accompagnement social devait « faciliter le déroulement des opérations ainsi que l'adhésion des populations cibles ». Le quartier, excentré par rapport à la ville, a pris forme et s'intègre progressivement au tissu urbain (J. Tellier, 2008).

En Afrique de l'Ouest, A. Mansion et V. Rachmuhl (2012) ont souligné dans leur étude que les autorités sénégalaises ont lancé avec l'appui de la Banque mondiale un programme de réalisation d'une autoroute à péage, infrastructure de portée nationale visant à dynamiser le pôle économique de Dakar en 2005. Sa construction a nécessité la démolition d'une partie du quartier irrégulier de Pikine de Dakar. Parmi les mesures de compensation du programme autoroutier, le gouvernement a entrepris un programme de réhabilitation et de restructuration du quartier irrégulier concerné. Celui-ci a visé la réorganisation spatiale de cette zone, le développement de ses infrastructures urbaines et la sécurisation foncière des populations résidentes. Dans la zone à restructurer, environ 1 000 concessions ont été touchées par le projet. Parmi celles-ci, 47 % (environ 7 000 personnes) sont restées sur place et 53 % (environ 8 000 personnes) ont été déplacées dans le site d'accueil. Les populations concernées ont bénéficié de 192 000 logements ainsi que des équipements socio-collectifs. Les familles restées sur place ont été accompagnées par des Groupements d'Intérêt Economique (GIE) pour faire une

demande de régularisation. Les familles déplacées ont bénéficié d'une indemnisation en nature (relogement dans une maison construite sur le site d'accueil) ou en espèce.

Les principales limites sur le plan opérationnel de ces différents projets d'amélioration des habitats informels se situent dans l'exclusion des locataires, la réinstallation de nombreuses familles dans des zones enclavées et sous-équipées et la faiblesse de l'accompagnement post-opérationnel. En déplaçant un peu plus d'une famille sur deux et en créant de nouveaux quartiers, cette opération a généré des coûts socio-économiques (éclatement des familles et des liens sociaux, éloignement des zones d'emploi et de sociabilité), financiers (indemnisations, équipement de plusieurs zones de relogement) et urbains (étalement et gestion des nouveaux quartiers) (A. Mansion et V. Rachmuhl, 2012).

Ainsi donc, la problématique de la résorption de l'habitat informel constitue un enjeu majeur dans la gouvernance urbaine. Ayant pris conscience de la nécessité d'intégrer l'amélioration des habitats informels dans les politiques urbaines, plusieurs pays africains avec l'appui de certains bailleurs de fonds ont décidé d'intervenir dans les quartiers spontanés sous différentes approches. Ces opérations sont caractérisées par une restructuration des bidonvilles existants avec la sécurisation de l'occupation résidentielle et l'amélioration de l'accès aux services de base ainsi que la planification des extensions urbaines et l'équipement des terrains avec les infrastructures adéquates à l'échelle de la croissance des villes. Ces interventions ont eu des résultats intéressants dans certaines villes du continent. Par contre ils furent mitigés dans d'autres pays du fait l'inadéquation et le manque de cohérence dans la stratégie d'intervention.

## CONCLUSION

La problématique de l'habitat informel constitue un réel problème dans la gouvernance urbaine des pays en voie de développement en particulier pour les pays africains.

En somme, le monde s'urbanise à un rythme accéléré. Les villes vont accueillir près des tiers de la population mondiale dans les prochaines décennies. Cette ultime poussée démographique des villes aura lieu dans les zones urbaines des pays du tiers-monde. En effet, le rythme de l'urbanisation en Afrique est l'un des plus rapides au monde. La région se situe dans les premières phases de sa transition urbaine, avec un tiers de sa population en zone urbaine. Ainsi, sa population augmente en moyenne deux fois plus vite que les taux de croissance nationale et devrait doubler au cours de la prochaine génération. Parallèlement à leur rapide croissance démographique, les villes africaines ont vu littéralement exploser leurs taux de pauvreté. Au point qu'elles pourraient bientôt abriter la majorité des pauvres de la planète. La conséquence la plus apparente de cette urbanisation dans la pauvreté est la croissance spectaculaire et la multiplication sans précédent des habitats informels dans le paysage des villes africaines.

Par ailleurs, la crise de logement dans les villes africaines est due à l'incapacité des politiques urbaines de satisfaire la demande de logement des citadins aux bas revenus. Également, on constate que les ressources foncières se raréfient et sont de plus en plus convoitées du fait du rythme accéléré de l'accroissement de la population urbaine ce qui renchérit considérablement la spéculation sur les marchés fonciers urbains. Par conséquent, les pauvres ont recours aux terrains hors plan urbains, insalubres ou dans des lotissements irréguliers ce qui se traduit par la prolifération des habitats spontanés.

D'une manière générale, les politiques foncières et de logement des pays africains n'arrivent pas à satisfaire les attentes d'une population urbaine en forte croissance. On assiste ainsi, à un développement des habitats spontanés sous différentes formes en marge des villes africaines. Cependant, l'aménagement de ces quartiers constitue un

enjeu majeur pour la puissance publique. Selon les réalités de chaque pays, diverses approches sont utilisées notamment: la réhabilitation, restructuration ou la résorption.

La réponse durable à la problématique de l'habitat informel dans les villes africaines serait d'œuvrer à mieux l'intégrer dans le tissu urbain par un accès aux services et infrastructures sociaux de base ainsi qu'une sécurité de l'occupation. Aussi y a lieu d'adopter des réformes et politiques foncières et immobilières appropriées et encourager les investissements dans des logements sociaux abordables destinés aux groupes les plus pauvres.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

**Africapolis, 2008-** *Dynamique de l'urbanisation, 1950-2020 en Afrique de l'Ouest (rapport d'étude): approche géo-statistique*, Paris, Université Paris Diderot, 124 pages.

**Africapolis, 2020-** *Dynamique de l'urbanisation de l'Afrique : la puissance économique des villes d'Afrique*, Paris, Université Paris Diderot, 210 pages.

**Allogho-Nkoghe F-M, 2006-** *Politique de la ville et logiques d'acteurs ; à la recherche d'alternatives d'aménagement pour les quartiers informels de Libreville (Gabon)*, Thèse Géographie et Aménagement de l'espace, Université Valéry-Montpellier III, 565 pages.

**Amnesty International, 2009-** *Bidonvilles là aussi, les droits humains existent*, bulletin d'information, Londres, pp. 5-17.

**Antoine P., 1996-** « Crise et accès au logement dans les villes africaines », in *Coussy J. et Vallin J., Crise et population en Afrique*, Paris, les Etudes du CEPED, n°13, pp.274-290.

**Badiane A., 2012-** *Quelles Politiques foncières pour développer l'accès aux services essentiels dans les quartiers informels défavorisés en Afrique ?* Présentation au 6è Forum Mondial de l'Eau, Marseille, France. 22 pages.

**Banque mondiale, 2008-** *Le secteur urbain Égyptien*, version révisée, Washington DC, pp. 24-31.

**Banque mondiale, 2022-** *Développement urbain*. [en ligne], <https://www.banquemondiale.org/fr/topic/urbandevelopment/overview>, consulté le 21/08/2022.

**Belaadi B., 2010-** « Analyse critique de quelques approches des bidonvilles », *Rabbat El-Tawassol*, n°26 / Juin, 14 pages.

**Bensaid S., 2010-** *Les politiques urbaines d'intégration sociale par le logement au Maroc*, Mémoire de Master en Droit public, Spécialité Gestion administrative et financière, Université Mohammed V Rabat Agdal, 128 pages.

**Bertrand M., 2002-** « Gestion foncière et logique de projet urbain : expériences comparées en Afrique occidentale, francophone et anglophone », *Historiens & Géographes*, n°379, pp. 77-90.

**Blary R., Kobo J.-C., Alphonse Yapi-Diahou Y., et al.,** *Sous la direction de Blary R., 1999- Gestion des quartiers précaires, à la recherche d'alternative pour les exclus de la ville*, Paris, economica, 33 pages.

**Calas B., 1998-** *De Dar es Salaam à Bongoland: Mutations urbaines en Tanzanie, Kenya*, Paris, ADES-DYMSET, IFRA, Karthala. 73 pages.

**Chauveau J-P., 2006-** *Transferts fonciers et relation de "tutorat" en Afrique de l'Ouest. Évolutions et enjeux actuels d'une institution agraire coutumière*, 1R 0 (UR Régulations foncières), UMR MOISA, pages.

**Collier P. et Venables A., 2013-** *Logement et urbanisation en Afrique : Libérer le développement du marché formel*, Université d'Oxford, Département des sciences économiques, 22 pages.

**Compaoré G. et Kaboré I., 1996-** *Gestion urbaine et environnement l'exemple de Ouagadougou (Burkina Faso)*. Colloque « VIIIe journées scientifiques de la Société d'Écologie Humaine (SEH) », Orléans, France, Juin, 22 pages.

**Damon J., 2009-** *La bidonvilisation comme perspective urbaine mondiale*, Paris, collection demain la ville, 20 pages.

**Davis M., 2006-** *Le pire des mondes possibles. De l'explosion urbaine au bidonville global*, Paris, La Découverte, pp.13-22.

**Delcourt L.,2007-** *Explosion urbaine et mondialisation*, Louvain-la-Neuve (Belgique) CETRI, Syllepse, LA Collection Alternatives Sud, pp. 28-69.

**Delville L., 2006-** *Sécurité, insécurités, et sécurisation foncières : un cadre conceptuel*, in Réforme agraire et coopératives, Rome, FAO, pp. 18-25.

**Département des affaires économiques et sociales des Nations Unies (UNDESA), 2014-** *Perceptive de l'urbanisation dans le monde*, la révision de 2014. New York, 32 pages.

**Département des affaires économiques et sociales des Nations Unies(UNDESA), 2012-** *Perceptive de l'urbanisation dans le monde*, la révision de 2011. UNDESA. New York, 47 pages.

**Diop D., 2012-** *Urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar*. Paris: Etudes Africaine, Paris, L'Harmattan, 316 pages.

**Dorier-Apprill E., & Jaglin S., 2002-** « Gestions urbaines en mutation : du modèle aux arrangements locaux », *Autrepart*, n° 21, pp. 5-15.

**Dorier-Apprill E., 2000-** *Problèmes et défis de la gestion urbaine dans les très grandes villes du Sud*, in Dorier-Apprill E. (ed) *Les très grandes villes dans le monde*. Pp.83-103.

**Dubresson A. et Jaglin S., 2000-** « La gouvernance urbaine en Afrique sub-saharienne, pour une géographie de la régulation », *Historiens et Géographes*, n° 379, pp 161-169.

**Dubresson A., 1996-** *Crise et peuplement des villes en Afrique au sud du Sahara*, in *Crise et population en Afrique*, Paris, Université Paris Descartes, Les études du Ceped, n°13, 45 pages..

**Durand-Lasserre A., 1992-** « Les politiques de régulation des établissements irréguliers dans les villes du tiers-monde : objectifs, enjeux et limites », *In Etat et société dans le tiers-monde*, Paris, publication de la Sorbonne pp. 83-87.

**Durand-Lasserre A., 2004a-** « Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne », *Revue Urbanisme*, n° 322, pp. 80- 79.

**Durand-Lasserre A., 2014-** *La nouvelle coutume urbaine évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne*, Volume 1 rapport de synthèse, Laboratoire Théories des Mutations Urbaines (LTMU), Université Paris VIII, 93 pages.

**Durand-Lasserre A., Tribillon J-F., 2001b-** *Quelles réponses à l'illégalité des quartiers dans les villes en développement?*, séminaire ESF/N-Aerus, conférence internationale NAERUS, Belgique, 23-25 mai, 28 pages.

**Durand-Lasserre A., 2004b-** *La nouvelle coutume urbaine, Note de synthèse, Programme de recherche urbaine pour le développement (PRUD)*, Paris. 12 pages.

**Durand-Lasserre A., Tribillon J-F., 2001a-** « Pays en développement : La loi ou la ville ? », *Revue Urbanisme*, n° 318, pp.72- 77.

**FAO et ONU-Habitat, 2009-** *Pour une meilleure gouvernance des terres, Document de travail sur les régimes fonciers*, Rome, 11 pages.

**Farvacque C., et Mcauslan P.,1993-** *La réforme des politiques foncières urbaines dans les pays en développement*, Washington D.C, Vol. (5), 72 pages.

**Fourchard L., 2007-** *Gouverner les villes d'Afrique : états, gouvernement local et acteurs privés*, Paris, Karthala, pp. 21-34.

**Granotier B., 1980-** « La planète des bidonvilles », *Seuil*, pp 99-100.

**Gras P., 2009-** « Voyage en Afrique urbaine : Urbanisation, modernité et société », *L'Harmattan*, pp. 26-34.

**Grisoni-Niaki J-C., 2000-** « Dynamique foncières et immobilières, explosion urbaine et développement local à Cotonou », *In les annales de la recherche urbaine*, Plan Urbain Construction et Architecture, n°86 pp. 119-125.

**Jaglin S., 1995-** « L'insertion par le « haut » : régulation foncière et citadinisation dans les périphéries de Ouagadougou (Burkina Faso) », pp. 181-198, in : Antoine Ph, Diop A.B. (Dir.), *La ville à guichets fermés ?* Dakar, IFAN-ORSTOM, 360 pages.

**Josse G. et Pacaud P.-A., 2004-** *Améliorer les quartiers précaires : Approches suivies au Burkina, Djibouti et Haïti*, Paris, Agence Française de Développement, 13 pages.

**Le Bris E., 2001-** *Croissance urbaine et gestion des villes*, *In Population et développement: les principaux enjeux cinq ans après la Conférence du Caire*, Léry A. et Virnard P. , Paris, Ceped, pp. 39-49

**Lime A. R., 2011-** *Les facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage en milieu urbain : le cas de Yaoundé et Douala*, Institut De Formation et De Recherche Demographiques, Yaoundé, 147 pages.

**Mansion A., Rachmuhl V., 2012-** « Bâtir des villes pour tous en Afrique », *Leçons de quatre expériences, Études et Travaux*, n° 31, Paris, 2012, 144 pages.

**OCDE/CEA/BAD, 2022-** *Africa's Urbanization Dynamics 2022: The Economic Power of Africa's Cities*, *West African Studies*, Éditions OCDE, Paris, 210 pages.

**OMS, 2009-** *Bidonvilles, changement climatique et santé humaine en Afrique subsaharienne*, Bulletin de l'Organisation mondiale de la Santé N°54. Genève, pp. 2-7.

**ONU –Habitat, 2011-** *L'état des villes dans le monde. Villes pour tous: réduire la fracture urbaine*, Nairobi, 48 pages.

**ONU, 2005-** *Les perspectives de l'urbanisation*, New York, 59 pages.

**ONU-Habitat 2008-** *L'état des villes africaines*, Rapport annuel - Programme des Nations Unies pour les établissements humains, Nairobi, 59 pages.

**ONU-Habitat, 2003-** *Le défi des bidonvilles : rapport mondial sur les établissements humains*, Nairobi, 57 pages.

**ONU-Habitat, 2005-** *Les principaux enjeux : les taudis, l'accès à la terre, la fourniture de logements et des services de base pour tous*, Rapport-Conférence des ministres africains sur le logement et le développement urbain, Nairobi, 69 pages.

**ONU-habitat, 2007a-** *Droit au logement*, collection du Programme Droits Humains du CETIM ,7ème numéro, Nairobi, 64 pages.

**ONU-Habitat, 2007b-** *Comment Développer une Politique Foncière Pro-pauvre: processus, guide et leçons*, Nairobi, 71 pages.

**ONU-Habitat, 2008b-** *L'état des villes africaines*, Rapport annuel - Programme des Nations Unies pour les établissements humains, Nairobi, 59 pages.

**ONU-Habitat, 2008c-** *Rapport annuel droit au logement convenable*, Nairobi, 64 pages.

**ONU-Habitat, 2009a-** *Planifier des villes durables*, Rapport mondial sur les établissements humains, Nairobi, 62 pages.

**ONU-Habitat, 2009b-** Rapport mondial sur les établissements humains « Programme Participatif pour l'amélioration des conditions de vie dans les bidonvilles dans les Pays ACP », Nairobi, 63 pages.

**ONU-Habitat, 2010a-** *État des Villes Africaines : Gouvernance, Inégalités et marchés fonciers urbains*, Nairobi, 267 pages.

**ONU-Habitat, 2010b-** *Loger les Pauvres dans les Villes Africaines, Guide Pratique pour les décideurs*. Nairobi, 128 pages.

**ONU-Habitat, 2010c-** *Vue d'ensemble des problèmes fonciers en milieu urbain en Afrique*, Rapport-Conférence des ministres africains sur le logement et le développement urbain, Nairobi, 30 pages.

**ONU-Habitat, 2012-** *Les Registres Fonciers Urbains: Guide du Maitre d'ouvrage*, Nairobi, 68 pages.

**ONU-Habitat, 2014-** *L'état des villes africaines 2014 : Réinventer la transition urbaine, Rapport mondial sur les établissements humains*, Nairobi, 52 pages.

**Ouédraogo H., 2001-** *Politiques urbaines étatiques et stratégies d'accès au foncier : le problème de l'habitat spontané à Ouagadougou*, Faculté de droit et de science politique, Université de Ouagadougou, 10 pages.

**Raynaud M. M., 2013-** « Sécurisation foncière : construire les outils d'une stratégie, in Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine, Le cas de l'Afrique francophone », In *le rôle de l'aménagement et des universités comme potentiels de changement pour des villes sûres, saines et inclusives à travers le monde*, Nairobi, Onu-Habitat. Pp. 157-177.

**Rochegude A., 2002-** *Foncier et décentralisation. Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers*, Paris, Comité Technique "Foncier et Développement 36 pages.

**Rochegude, A. & Plançon C., 2009-** *Décentralisation, foncier et acteurs locaux. Fiche pays Bénin*, Paris, Comité Technique "Foncier et Développement, 203 pages.

**Rondeau C., 2000-** *L'appropriation foncière informel à Bamako, une stratégie d'insertion urbaine pour les uns et d'accumulation foncière pour les autres*, Québec, Rapport de recherche « ville et développement » 34 pages.

**Sané Y., 2013-** « La politique de l'habitat au Sénégal : une mutation permanente », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, Dynamiques urbaines n°263, pp. 12-14.

**Saussey S., 2009-** *Régulariser sans titriser ?* Paris, Agence Française de Développement Division : Collectivités Locales et Développement Urbain, 47 pages.

**Tatietse T. T., Ngimbis J. N., Ndongo V. N., Nsana R. M., Ntamack D., Nyangou A., Kaleu F. N., Sous la direction de Mama T., 2004 -** *De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotissements au Cameroun : impacts sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains*, Yaoundé, projet de recherche urbaine pour le développement, groupe de recherche en économie pure et appliquée (GREPA), 122 pages.

**Tellier J., 2008-** *À la marge des marges urbaines : les derniers bidonvilles de Tanger (Maroc)* », Paris, Autrepart n° 45, pp.157-171.

**Tribillon J-F., 1986-** *Intervention foncière dans les villes africaines, leçons d'expériences*, In le mois de l'Afrique, N° 247, pp 52-65.

**Tribillon J-F., 2000-** *Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique sub-saharienne. Enjeux et opportunités après la Conférence Habitat II*». Nairobi, Onu-Habitat, Série Gestion Foncière, n° 7, 92 pages.

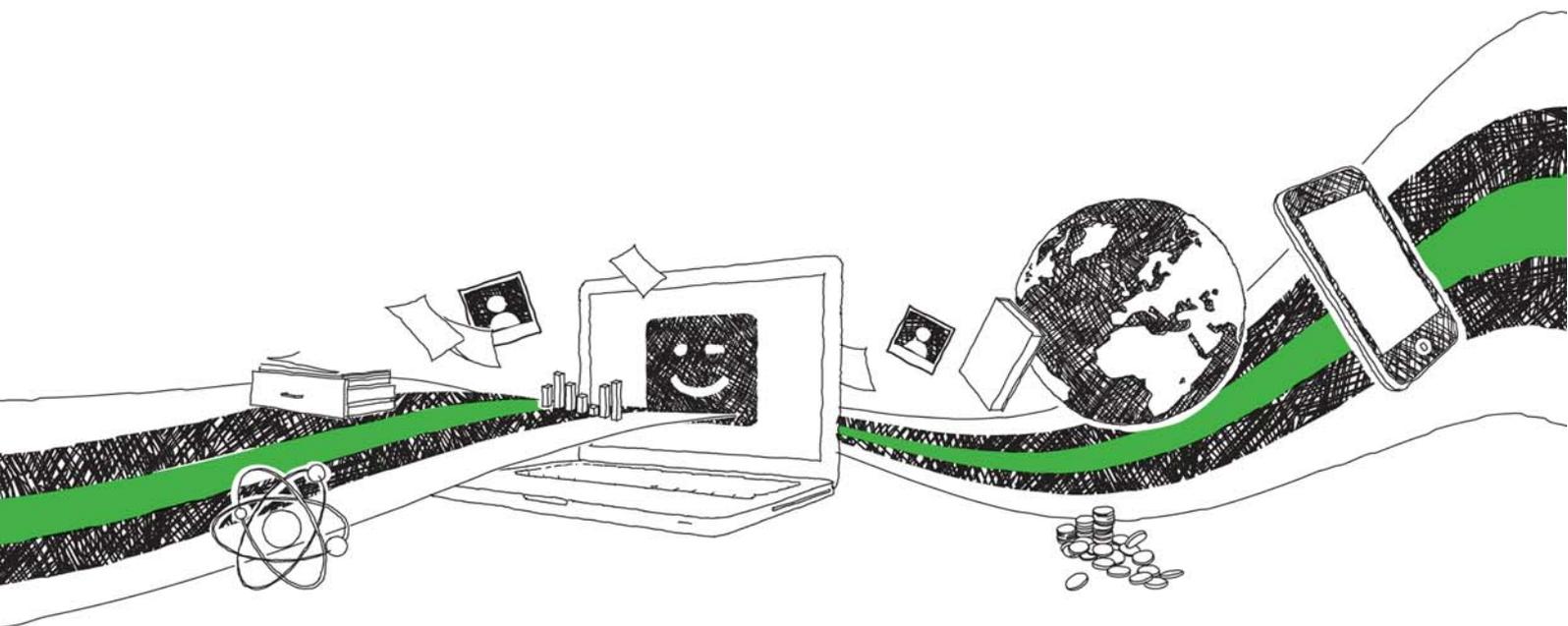
**Tribillon J-F.,1993-** *L'accès des pauvres au sol urbain : nouvelles approches en matière de politique de régularisation foncière dans les pays en voie de développement*, Paris, Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs (AITEC) ,49 pages.

**Veron J., 2006-** *L'urbanisation du monde*, Paris, La Découverte, 126 pages.

**Williamson C. et Kerekes C., 2006-** *Is Codification of Informal Property Institutions Necessary for Economic Development?* *Journal for the New Europe*, 3(2), pp. 27-57.

**Zoma V., Kiemdé A. & Sawadogo Y.,2022 -** « Principaux facteurs de la croissance urbaine de Ouagadougou », in *Quest Journals, Journal of Research in Humanities and Social Science*, Volume-10, Issue-7, Series-2, pp.226-234, en ligne, <http://www.questjournals.org/jrhss/current-issue.html>.

# SUR GRIN VOS CONNAISSANCES SE FONT PAYER



- Nous publions vos devoirs et votre thèse de bachelor et master
- Votre propre eBook et livre – dans tous les magasins principaux du monde
- Gagnez sur chaque vente

Téléchargez maintenant sur [www.GRIN.com](http://www.GRIN.com)  
et publiez gratuitement

