

Comment maîtriser l'extension urbaine
dans les villes du Sud
Changement des usages fonciers en
périurbanité

Claire Galpin

Constats

- 950 millions d'habitants supplémentaires dans les villes africaines en 2050.
- Des millions d'hectares de foncier urbain convertis
- Pratiques et intérêts complexes, divers et variés
- **Tension autour de la ressources**
- Intérêt croissant autour de la thématique au travers de publications dans le milieu de la recherche et des bailleurs

Les outils

- Télédétection, émergence de la géomatique
- Technologies participatives comme Open Street Map comme au Togo, Cameroun, RDC
- Cadre légal

Cas du Grand Lome, Togo

- Mettre le marché foncier au service d'un développement efficient et inclusif du Grand Lomé
- Création d'habitat individuel à travers le lotissement, les transactions foncières sur les terres rurales coutumières, la thésaurisation par les élites et la spéculation et les stratégies opportunistes (nouvelles filières)
- Marché foncier hors de contrôle dépassant les limites des périmètres avant même leur mise en vigueur
- Sécurité foncière insuffisante du fait de l'informalité mais aussi dualisme entre propriété privée exclusive et tenure coutumière, droit foncier entre culture et marchandisation, gestion des communs
- Le graal est le titre foncier Droit moderne souvent complet mais pas appliqué car trop contraignant pour la majorité de la population procédures longues et coûteuses
- Bien que sanctuarisé dans les textes le droit des femmes est encore limité
- Un urbanisme obsolète en décalage avec les réalités du marché ' le lotissement légal et néo-coutumier et le recours à la régularisation des occupations spontanées
- Culture de la parcelle individuelle qui favorise l'extension urbaine et défaut fonctionnel de la programmation de l'aménagement urbain
- Intermédiaires peu scrupuleux

Le cas de Yaounde, Cameroun

- Les cadres juridique, institutionnel et opérationnel du secteur foncier et domanial ne répondent plus aux besoins actuels de sécurisation, surtout en zones périurbaines;
- Le manque d'efficience et d'efficacité du système foncier de sécurisation crée plusieurs dans la pratique et aboutit à l'érosion de la confiance des usagers dans le système et son amélioration;
- La production du nouveau foncier urbain résidentiel au Cameroun est dominée par des acteurs fonciers privés-informels et souvent abouti aux parcelles mal aménagées avec insécurité foncière;
- Les lotissements communaux pourraient être un outil pour mieux encadrer la croissance urbaine dans certaines conditions et avec l'appui aux communes pour surmonter des contraintes.

Nouakchott et les villes du Sud de la Mauritanie

- Une gestion foncière très centralisée, des procédures onéreuses et complexes, une absence de sécurité foncière;
- Apparition récente du droit foncier urbain construit sur des thématiques classiques liées à l'urbanisation rapide et non maîtrisée et à la décentralisation non aboutie.
- Ambiguïté du cadre législatif et réglementaire en vigueur ;
- Un système foncier géré exclusivement par l'État marqué par l'absence de concertation et de gouvernance locale;
- La régularisation foncière comme outil de planification (Nouakchott) conduit à des stratégies opportunistes.

Les axes d'observation des conversions

- Mutation des pratiques agricoles changement de type de culture et intensification, rôle des autorités traditionnelles et coutumières, exode rural
- Création d'habitat individuel à travers le lotissement, les transactions foncières sur les terres rurales coutumières, la thésaurisation par les élites;
- La spéculation et les stratégies opportunistes (nouvelles filières)
Appropriation foncière des terres sans valorisation économique;
- Les politiques publiques relatives au logement et à l'habitat

- Merci pour votre attention