

Mobiliser les acteurs non étatiques pour une ville et un habitat sûr et inclusif

VILLES AFRICAINES : QUELS ACTEURS POUR QUE PERSONNE NE RATE LE TRAIN DE LA VILLE INCLUSIVE?

Michel Max RAYNAUD Ph.D.

Nouakchott 19 mars 2019



OBSERVATOIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

LES VILLES D'AFRIQUE : CONTEXTE

RAPPEL : le développement soudain, exponentiel des villes africaines est un phénomène récent et son ampleur échappe à tous, et d'abord aux États.

- + de 4% de croissance annuelle des villes
- Politiques urbaines pas ou peu appliquées (faibles capacités des administrations)
- Politiques sociales du logement absentes, faibles ou inadéquates
- Investissements insuffisant dans les services et les équipements (manque de ressources financières)
- Perception fiscale municipale faible (absence de cadastre à jour, droits fonciers complexes)
- Marché immobilier privé spéculatif et agressif qui s'adresse à 30% de la population urbaine
- 50% à 60% de la population qui vit dans un habitat précaire mais qui est socialement très organisée
- Pouvoirs municipaux faibles ou inexistant (pouvoirs grugés par les pouvoirs nationaux - municipalités « mises à l'écart de la gestion foncière »)

HABITAT INCLUSIF : RÉSOUDRE UNE ÉQUATION

Mobiliser les acteurs non étatiques pour une ville et un habitat sûr et inclusif

HABITAT SOCIAL [?] = HABITAT INCLUSIF [?] = VILLE INCLUSIVE

Habitat social = **délais courts + bas coûts + grande quantité**
+ un habitat de qualité qui réponde aux besoins et aux valeurs

Un habitat social n'est pas nécessairement inclusif : il est souvent construit sans services essentiels ni équipements proches

HABITAT INCLUSIF : RÉSOUDRE UNE ÉQUATION

HABITAT SOCIAL $\stackrel{?}{=}$ HABITAT INCLUSIF $\stackrel{?}{=}$ VILLE INCLUSIVE

Habitat social = **délais courts + bas coûts + grande quantité**



Habitat inclusif = + accès structures urbaines et services essentiels

Un habitat inclusif n'est pas la seule condition pour une ville inclusif : il est souvent construit loin des centres urbains, des autres quartiers et des lieux d'activités

VILLE INCLUSIVE : RÉSOUDRE UNE ÉQUATION

HABITAT SOCIAL $\stackrel{?}{=}$ HABITAT INCLUSIF $\stackrel{?}{=}$ VILLE INCLUSIVE

Habitat social = **délais courts + bas coûts + grande quantité**



Habitat inclusif = **+ accès structures urbaines et services essentiels**



Ville inclusive = **+ continuité des services+ mixité + connectivité**

Avec qui construire un habitat inclusif dans une ville inclusive?

AVEC QUELS ACTEURS ?

LES ACTEURS NON ÉTATIQUES ?

Acteurs privés

- Pas ou peu de perception des politiques urbaines. **Ils se méfient**
- Investissements centrés sur le secteur spéculatif
- Pas de rendement attendu sur le secteur social
- Participation à la fragmentation de la ville

Acteurs citoyens

- Pas ou peu d'influence sur les politiques urbaines. **Ils subissent**
- 60% des acteurs citoyens vivent dans des établissements humains précaires
- 93% des acteurs citoyens travaillent dans l'économie informelle = Économie non productive de biens échangeables et exportables
- La plupart vivent dans une sécurité foncière incertaine

La portée des actions des acteurs passent nécessairement par un pouvoir.

ACTEURS PRIVÉS : *QUELLES PORTÉES DES ACTIONS ?*

Acteurs privés : investisseurs, promoteurs

- Ils possèdent les moyens financiers
- Ils possèdent les réseaux d'influence – municipaux, nationaux, internationaux...
- Ils possèdent les moyens de communication : *branding*, réponses ciblées et calibrées de leurs projets aux goûts du marché et des médias

Portée de leurs actions : en l'absence de – ou en collusion avec - l'État ils sont les maîtres d'œuvre de la ville et les véritables patrons du développement pour 30% des habitants; les habitants possédant les plus hauts revenus.

La portée des actions des acteurs passent nécessairement par un pouvoir ou par un contre pouvoir.

ACTEURS CITOYENS : *QUELLES PORTÉES DES ACTIONS ?*

Groupes d'influence citoyens – associations – corporations

- Ils sont la clé de l'organisation de la vie des communautés.
- Ils ont un pouvoir de communication : médias, réseaux sociaux.
- Ils ont un pouvoir de mobilisation citoyenne pour agir (monter des projets communautaires) et réagir (manifeste)
- Leur pouvoir est limité au pouvoir d'influence qu'ils peuvent exercer sur les Élus locaux par la pression électorale.

Portée de leurs actions : malgré leur forte présence et leur ancrage communautaire ils ne peuvent agir comme groupe d'influence et groupe de pression que sur les Élus locaux pour faire appliquer les Lois et les règlements en leur faveur.

La résilience des villes africaines repose essentiellement sur la force de l'organisation des communautés : organisations par ethnies, organisation en Confréries, par exemple à Dakar.

ACTEURS CITOYENS : *QUELLES PORTÉES DES ACTIONS ?*

Citoyens

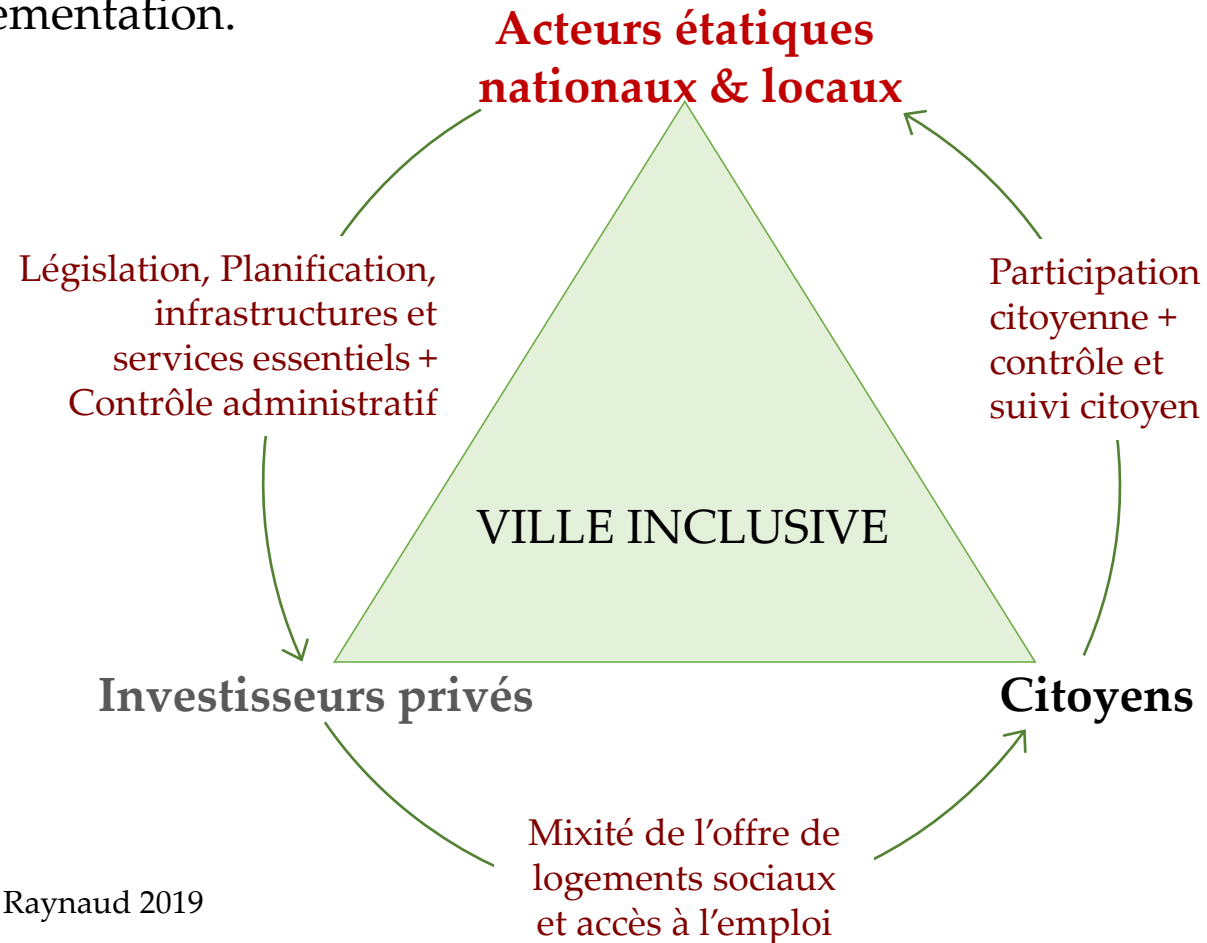
- Ils sont les experts de la vie quotidienne et de l'espace de leur quartier
- Ils ont une longue tradition de gestion de leur espace privé et de leur voisinage.

Portée de leurs actions : Ils sont capables d'interaction et de collaboration pour tout ce qui concerne le fonctionnement et les besoins de leur vie quotidienne, mais doivent nécessairement passer et être soutenus par le pouvoir municipal pour officialiser leurs demandes et les transformer en actions et en projets.

On peut émettre l'hypothèse que la forte capacité de collaboration et d'auto-organisation des acteurs citoyens est proportionnelle à l'absence d'action des pouvoirs publics.

COMMENT GARANTIR UNE VILLE INCLUSIVE?

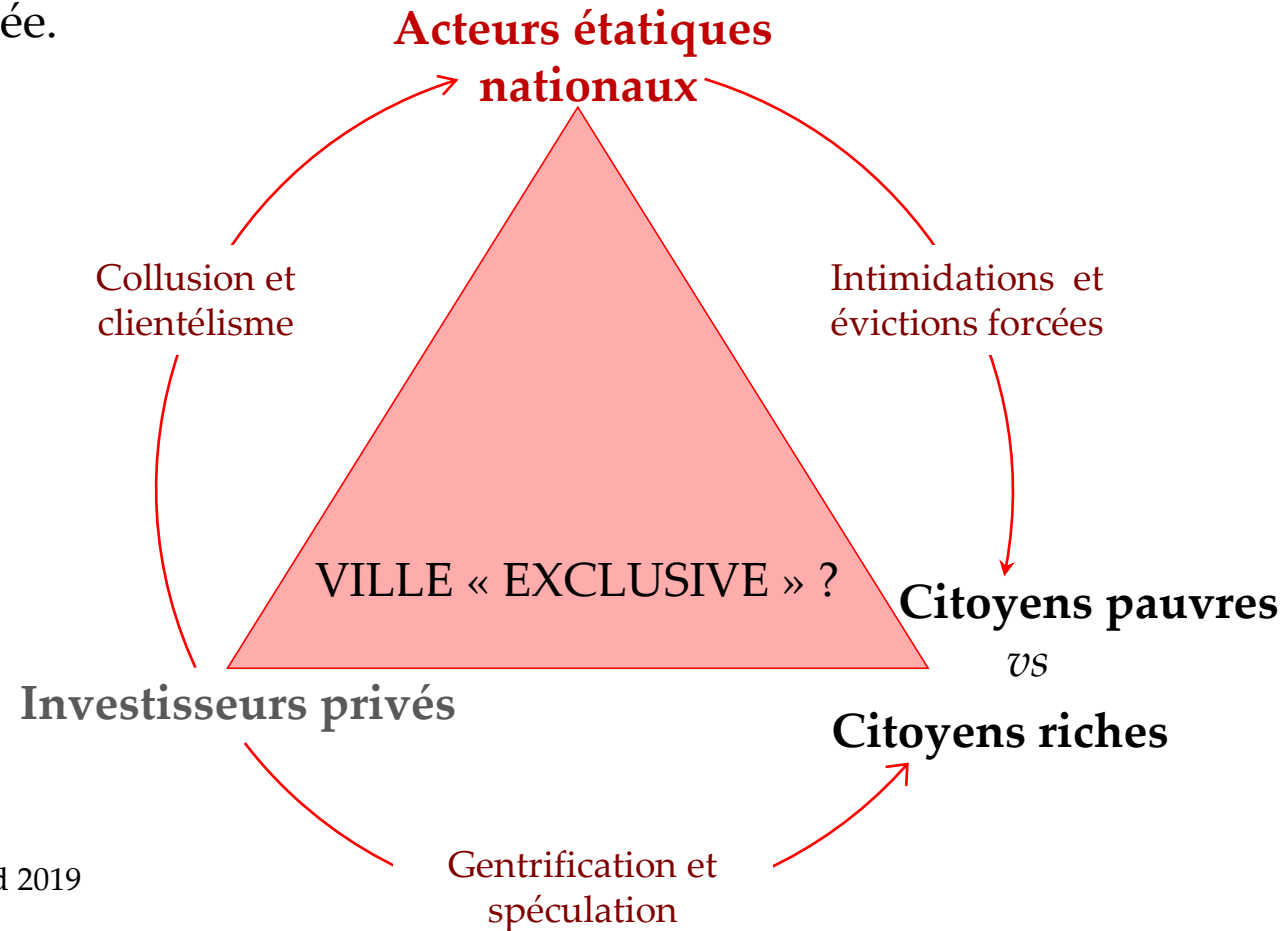
Quelles que soient les actions des acteurs non étatiques, **le rôle des acteurs étatiques nationaux et locaux reste déterminant** comme producteur des services et des ressources et comme responsable du contrôle et du respect de la réglementation.



© Raynaud 2019

COMMENT GARANTIR UNE VILLE INCLUSIVE?

En l'absence d'une politique d'inclusivité voulue, *appliquée et contrôlée par les acteurs étatiques locaux*, le marché immobilier privé applique ses propres règles et répond à ses propres intérêts. L'État qui agit à posteriori est soumis aux règles du marché. La portée des actions possibles des acteurs citoyens est neutralisée.



COMMENT GARANTIR UNE VILLE INCLUSIVE?

EN CONCLUSION

L'auto-organisation des acteurs non étatiques citoyens est par tradition et par usage particulièrement forte dans les sociétés africaines. Elle s'appuie sur la force des communautés. *Elle n'a pas besoin d'être renforcée mais pour participer à la ville inclusive, elle a nécessairement besoin du relais étatique.*

Les acteurs non étatiques privés privilégient logiquement leurs intérêts et leurs profits n'acceptent de participer à des politiques d'inclusivité urbaine – habitat social, services, etc. - *que soumis à des lois et des règlements qui encadrent leurs actions.*

La ville africaine inclusive a besoin du leadership de tous les acteurs étatiques sans oublier les acteurs municipaux pour imposer des règles aux acteurs non étatiques privés et fédérer les initiatives des acteurs non étatiques citoyens.

Merci de votre attention

Michel Max RAYNAUD Ph.D.

Architecte urbaniste

Nouakchott 19 mars 2019



OBSERVATOIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER