deboeck SUPÉRIEUR

CAIRN.INFO
MATIÈRES À RÉFLEXION

QUEL POTENTIEL POUR LES APPROCHES COOPÉRATIVES ET COLLECTIVES POUR L'HABITAT POPULAIRE ?

Éléments du débat, grille d'analyse et exemples burkinabé et kenyan

Claire Simonneau, Éric Denis, Issa Sory

De Boeck Supérieur | « Afrique contemporaine »

2019/1 N° 269-270 | pages 155 à 175

ISSN 0002-0478
ISBN 9782807392601
DOI 10.3917/afco.269.0155

Article disponible en ligne à l'adresse :

https://www.cairn.info/revue-afrique-contemporaine1-2019-1-page-155.htm

Distribution électronique Cairn.info pour De Boeck Supérieur.
© De Boeck Supérieur. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Quel potentiel pour les approches coopératives et collectives pour l'habitat populaire ?

Éléments du débat, grille d'analyse et exemples burkinabé et kenyan

Claire Simonneau
Éric Denis
Issa Sory

Les approches coopératives et collectives pour l'habitat populaire auto-construit sont l'objet d'une attention renouvelée, alors que sont pointés les besoins en logements dans les pays africains en transition urbaine rapide. S'appuyant sur une discussion de la notion de « communs », cet article pointe trois enjeux clés à prendre en compte pour que les projets d'habitat participent à l'inclusion urbaine : la sécurisation des droits d'usage du sol, la participation des habitants à la conception des projets locaux et un contrôle des prix en mesure de contenir la spéculation foncière. Il présente ensuite deux études de cas empiriques, au Burkina Faso et au Kenya. Les limites et contradictions émanant des terrains invitent à s'interroger sur la portée réelle de ces expérimentations dans des contextes restant favorables à l'approche propriétariste du foncier, mais aussi sur leur potentiel de préfiguration d'autres manières de produire l'habitat, portées par les habitants.

Mots clés : Foncier – Communs – Habitat – Propriété – Coopérative – Community Land Trust – Spéculation

Dans les transitions urbaines que connaissent les pays du continent africain, la demande en logement émanant des différentes strates socio-économiques joue un rôle moteur. L'habitat précaire prend une place considérable dans les paysages et les tissus urbains ; que cette précarité s'entende d'un point de vue juridique, en termes de condition du site, d'accessibilité ou de qualité de la construction. Cet habitat satisfait *a minima* le logement des couches populaires comme des classes moyennes, qui n'ont pas les moyens d'accéder aux projets immobiliers formels.

Claire Simonneau est géographe-urbaniste, chercheuse au laboratoire Géographie-cités. **Éric Denis** est géographe au CNRS, rattaché au laboratoire Géographie-cités. **Issa Sory** est enseignant-chercheur au département de géographie à l'université Norbert Zongo (Burkina Faso).

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Les politiques publiques relatives à l'habitat en Afrique, oscillant entre production publique directe et approche par le soutien aux acteurs du marché de la construction, n'ont pas réussi à enrayer de manière significative l'extension de ces quartiers précaires. Ces approches, si elles diffèrent en ce qui concerne les acteurs privilégiés, se rejoignent dans une conception individualiste et propriétariste du rapport au sol et au logement. Produit de la pression démographique et de la financiarisation du foncier et de l'immobilier à différentes échelles, cette conception est pourtant source majeure d'exclusion (Rolnik, 2013a). La précarité d'occupation du sol entraîne de nombreuses incertitudes sur les moyens d'existence, voire des menaces d'éviction, et est bien souvent corrélée à une faible offre en services urbains de base, pesant par là même sur les conditions de vie immédiates des habitants et leur pouvoir d'agir (Moser, 1998).

L'accès au foncier pour l'habitat en Afrique est un enjeu majeur. Il concerne la plupart des citadins ordinaires qui sont souvent aussi des résidents précaires. C'est une question pressante et déterminante pour l'amélioration des conditions de vie quotidiennes. Maladroitement pris en charge par des politiques publiques d'habitat débordées par l'ampleur de l'effort à fournir, les réformes successives se contentent souvent de faire varier la responsabilité accordée au secteur privé dans la production de parcelles à bâtir et de logements. Promouvoir des villes plus inclusives et durables appelle à considérer des solutions différentes et des expérimentations innovantes qui sortent de l'approche propriétariste du sol articulée au marché foncier, immobilier et financier.

C'est dans cette perspective que nous situons notre propos. Notre proposition de recherche[1], bâtie sur la pensée des communs et les critiques du système de production foncière et immobilière mondialisé, part du principe de la primauté de la fonction sociale du sol et du logement et met la focale sur les moyens de la garantir à partir des besoins des habitants eux-mêmes et de leurs capacités collectives d'agir. Ainsi, nous nous inscrivons dans les

1. Cette recherche s'inscrit dans le programme « communs fonciers urbains pour l'habitat dans les Suds » (2017-2020), financé par l'Agence française de développement que nous remercions ici (voir « Carnet de recherche » : https://cfuhabitat.hypotheses.org).
2. L'enquête de terrain, pilotée par Issa Sory de l'université de Koudougou, a été réalisée entre janvier et juillet 2018. L'ensemble des ménages résidant effectivement dans les constructions de la Coopérative burkinabé de l'habitat (23 ménages) ont été interrogés. Des entretiens semi-directifs ont également été conduits auprès des acteurs institutionnels et de la société civile actifs dans le secteur de l'habitat dans le pays.
3. L'enquête de terrain à Voi, pilotée par Emmanuel Midheme de l'université de Kisumu, s'est déroulée entre mai et juin 2018. Elle a permis d'administrer un questionnaire à environ 250 ménages résidant au sein du CLT du quartier Tanzania-Bondeni à Voi, et de réaliser une réunion communautaire (*baraza*) avec des résidents actifs dans la communauté, ainsi que des entretiens semi-directifs avec les acteurs institutionnels de la planification et de l'habitat à différents échelons institutionnels. Enfin, une analyse des évolutions spatiales du quartier a été réalisée en croisant observations de terrain et données spatiales disponibles.
4. Nous rejoignons ici les perspectives de nombreux auteurs (Bollier, Helfrich, 2015 ; Laval *et al.*, 2019) insistant sur le fait que les communs n'existent pas comme objet, ne sont pas une fois pour toutes définis au regard de critères fixes, mais constituent plutôt un processus (social et situé dans le temps et dans l'espace), un verbe, auquel renvoie la notion de *commoning* (faire en commun).

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

débats questionnant les fondements des systèmes de distribution du foncier en place, sans renoncer à confronter ces idées novatrices à l'épreuve d'expérimentations observées sur le terrain. Cet article s'adosse à un programme de recherche collectif sur les communs fonciers pour l'habitat dans les Suds, auquel ont participé les auteurs. Cette recherche articule réflexions collectives et comparatives à des études de cas empiriques. Le présent article s'appuie notamment sur deux enquêtes de terrain portant sur les coopératives d'habitat à Ouagadougou au Burkina Faso[2], et le Community Land Trust de Voi au Kenya[3].

Les communs, notion ancienne faisant notamment référence aux espaces d'usages partagés dans l'Europe féodale, sont revenus sur le devant des scènes académiques comme politiques depuis une dizaine d'années. Ils sont souvent décrits comme une troisième voie d'action collective entre l'État et le marché, portée par les citoyens. Nous préférons en retenir les réflexions sur la propriété (Orsi, 2014 ; Ostrom, 1990) qui remettent en cause le caractère exclusif de la pleine propriété et privilégient la notion de « faisceaux de droits » différenciés selon les usages et leurs finalités. Appliquée aux enjeux du foncier pour l'habitat urbain, la notion de communs exige de penser un système d'usage et d'appropriation du sol orienté vers ses finalités sociales, notamment celle d'offrir à chaque être humain un logement décent, salubre, permettant de vivre en toute sécurité et en paix – soit le « logement convenable » selon la terminologie onusienne. Dans ce système et selon cette finalité sociale, le partage de la ressource foncière prime sur son appropriation privative, à partir de dispositions favorisant une responsabilité collective et centrée sur les usages plutôt que la propriété privée et la recherche de profit.

En pratique, l'approche des communs invite donc à penser ensemble trois dimensions des projets d'habitat pour atteindre une ambition d'inclusion sociale : l'accès au foncier et la sécurité foncière, la participation des habitants et l'accessibilité financière. Elle nous offre ici une grille de lecture, un ensemble de questions pour interroger des cas concrets, plutôt qu'un modèle, ou un étalon de projet d'habitat aux critères nettement définis. Pour le dire simplement, nous pensons que les « communs » n'existent pas selon une forme canonique[4]. Dans ce sens, nos études de cas ne portent pas tant sur un objet de recherche strictement délimité, que sur des initiatives assez diverses de production collective et coopérative d'habitat, revendiquant à des degrés variés des innovations en matière d'accès au sol urbain et à la sécurité foncière, de participation des résidents au projet d'habitat et d'accessibilité financière du foncier et du logement. Nous nous intéressons ainsi à des projets d'habitat auto-construit, reposant sur des systèmes d'action collective accordant une place de choix aux habitants, « usagers » de la ville, mais de manière toujours articulée à l'État, grand pourvoyeur d'encadrement légal et parfois de foncier, et aux dynamiques de marché. De même, les règles foncières détenant une dimension collective retiennent notre attention, sans pour autant nous limiter à observer la seule propriété collective ou coutumière.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Ainsi, dans une première partie, nous faisons état des débats autour de ces trois enjeux que sont l'accès au foncier et la sécurité foncière, la participation des habitants et l'accessibilité financière de l'habitat. Nous montrons ensuite comment, à quel degré et selon quelle temporalité ces enjeux peuvent être traités de manière originale. Dans cette analyse, nous nous appuyons sur l'observation de deux cas concrets de production collective et coopérative d'habitat au Burkina Faso et au Kenya. Ces études de cas nous invitent à souligner l'importance des effets de contexte et des stratégies d'acteurs qui réduisent la portée innovante de ces expérimentations et remettent en cause les présupposés d'une approche par le droit à la ville, y compris en ce qui concerne le rôle pris par les habitants. Nous exposons finalement les éléments de complexité, les limites et les contradictions de telles expérimentations sur le terrain, notamment quant à leur potentiel de diffusion et de reproductibilité.

Penser les communs fonciers pour l'habitat populaire auto-construit : sécurité foncière, participation et prix

Rappelons les principales dynamiques de l'urbanisation en jeu ici : le marché foncier urbain et périurbain pour l'habitat est particulièrement actif depuis les années 1990, stimulé par une croissance démographique soutenue, la décohabitation des ménages et la quête d'un chez-soi. Cette pression foncière continue alimente une croissance des prix fonciers en milieu urbain qui encourage l'investissement foncier, la thésaurisation, voire la spéculation ; tendances auxquelles le foncier coutumier périphérique résiste peu (OCDE/CSAO, 2020 ; Steel *et al.*, 2019).

Accès au sol urbain et sécurité foncière. Dans ce contexte, l'accès au sol urbain dans les villes des Suds s'organise autour de trois filières foncières et immobilières (Durand-Lasserve, 1988 ; Tribillon, 2000) : (i) la filière formelle publique structurée par les politiques publiques de production foncière (*sites and services*, lotissements) et immobilière (logements sociaux) ; (ii) la filière formelle privée, soit les projets fonciers et immobiliers à destination du marché classique ou de logements abordables dans le cadre de partenariat public-privé ; et enfin (iii), la filière populaire qui comprend l'ensemble des pratiques non officielles de production foncière, de lotissement informel, d'auto-construction et d'autopromotion. En Afrique subsaharienne, cette dernière, le plus souvent majoritaire, est principalement alimentée par les pratiques « néocoutumières » (Durand-Lasserve, 2004) : face à la pression foncière en périphérie des villes, les terres détenues au nom de la coutume sont progressivement partagées entre des individus, des héritiers, puis vendues à des ménages selon un marché foncier informel très actif. Les terres dites « coutumières » en périphérie proche des villes constituent ainsi la principale réserve foncière accueillant l'extension urbaine et le marché foncier. Si la part de ces filières respectives varie selon les pays, leur existence fait relativement consensus, ainsi que le constat que ce

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

sont les filières populaires et/ou néocoutumières qui accueillent la majorité de la croissance urbaine.

Si ces filières informelles répondent à un besoin immédiat, celui d'une demande de parcelles urbaines (pour se loger, mais aussi pour investir – voir plus bas), elles produisent une précarité, qui se manifeste en premier lieu par une insécurité foncière : les ménages, sans autorisation officielle pour occuper les lieux ou attestation de la conformité de leur construction sur les sites, vivent sous la menace d'être expulsé de leur lieu de vie. Cette incertitude initiale pèse sur l'ensemble des moyens d'existence (*livelihoods*), depuis une réticence à investir dans le logement ou des activités économiques jusqu'à une peur de quitter le logement (Moser, 1998), en plus d'être souvent couplée à une précarité architecturale et dans l'accès aux services urbains de base (Deboulet, 2016).

Les réponses à donner à cette insécurité foncière se structurent autour de deux positions. La première prône le titrement massif, soit la distribution de titres de pleine propriété individuelle ; une approche promue par Hernando De Soto (2000) et relayée par les institutions internationales comme la Banque mondiale jusqu'au milieu des années 2000. Cette première position a fait l'objet de beaucoup de critiques. De solides travaux témoignent des effets nuls, voire contre-productifs, de ces programmes de titrement massif : renforcement des inégalités, création de nouvelles exclusions, augmentation soudaine des valeurs foncières et inachèvement de ces procédures complexes (Gulyani, Bassett, 2007 ; Payne *et al.*, 2009 ; Choplin *et al.*, 2014).

La seconde position, plus attentive aux arrangements existants, voit dans la sécurisation des droits et arrangements fonciers locaux une solution plus à même de contrer la précarité, par la reconnaissance des droits d'usage, une formalisation incrémentale, souple, parfois collective, des situations foncières existantes (Payne, 2002 ; Conway *et al.*, 2002). Cette position « par les droits » est relayée dans les instances internationales, notamment dans le Nouveau Programme pour les villes (*New Urban Agenda*) et auprès du haut-commissariat aux droits de l'homme des Nations unies (Rolnik, 2013b ; Habitat III, 2016). C'est dans cette perspective, selon une posture attentive à la diversité des configurations foncières, y compris collectives, garantissant la sécurité d'occupation, que nous situons notre réflexion et que des voies plus inclusives d'accès au sol nous semblent pouvoir émerger.

La place des collectifs d'habitants : du coutumier à la « participation communautaire ». Parler de foncier collectif en Afrique soulève la question du foncier coutumier, qu'il faut néanmoins mettre à sa juste place.

La gestion coutumière de la terre en Afrique concerne des biens collectifs, leur distribution et les droits d'usage. Ses principes, jalonnés de multiples nuances locales, peuvent être synthétisés de la façon suivante : la terre, considérée comme sacrée, ne peut faire l'objet d'une appropriation privée. Elle est considérée comme un patrimoine communautaire géré par un chef de terre

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

qui distribue les droits d'usage aux membres de la communauté dans un souci de reproduction de celle-ci et de durabilité des ressources portées par la terre (Ouedraogo, 2011). Les colonisateurs, en introduisant les principes de la propriété individuelle, ont porté atteinte à ce système dans les cités préexistantes, voire ont fondé des villes en prenant appui sur ces dispositions légales coloniales régissant la propriété foncière en l'extrayant du droit coutumier – les communs étant dans ce cadre considérés comme des terres sans maître donc appropriables ou redistribuables par la puissance coloniale (Massiah, Tribillon, 1988).

Ceci étant posé, nous prenons également acte des recherches documentant plus finement les pratiques actuelles relatives au foncier, et rassemblées autour de l'idée d'une « nouvelle coutume urbaine » ou de pratiques néo-coutumières (Durand-Lasserve, 2004) qui dérogent aux principes clés de la coutume quant à une répartition juste des ressources foncières locales au profit de la communauté, tout en s'y référant. Ici, le pouvoir néo-coutumier devient un intermédiaire dans la marchandisation du foncier. Cela concerne en particulier les périphéries urbaines en expansion rapide qui débordent le cadre cadastral des villes où s'échangent des parcelles individuelles et privatives. Il existe aussi des terres urbaines résiduaires préservées de ces évolutions marchandes, et qui restent détenues selon les principes de la coutume, comme dans le centre-ville de Porto-Novo au Bénin, dans les quartiers royaux et sur les lieux du culte vaudou (Houenoude, 2013). Cependant, elles représentent une portion réduite des surfaces urbaines et se réduisent autour des villes au fur et à mesure de l'avancée du front urbain où se développent des quartiers populaires en autopromotion qui, le plus souvent, échappent à la maîtrise foncière publique et à toute planification.

Les pratiques d'édification des quartiers précaires, basées sur l'autoconstruction et l'autopromotion, sont un autre champ de recherche qui a mis en valeur la place des habitants, par la figure du « citadin promoteur » (Canel *et al.*, 1990), des « faiseurs de ville » (Pedrazzini *et al.*, 1996) et les « compétences des citadins » (Deboulet, 1994). Cette dernière notion vient opposer, à l'image péjorative des citadins producteurs de désordre urbain et de morceaux de « non-ville », celle des citadins constructeurs, détenteurs d'un « savoir agir en matière urbaine » (Berry-Chikhaoui, Deboulet, 2002), compétents socialement et techniquement pour produire des actions ajustées, rejoignant la conception de l'informalité comme un mode de production de la ville (Murray, Myers, 2006 ; Roy, 2005).

Les politiques publiques ont tenté de mobiliser cette énergie populaire autour de dispositifs « participatifs », souvent collectifs. La notion de « participation communautaire » deviendra même un mot d'ordre des projets de développement (Cooke, Kothari, 2001) et les quartiers précaires feront ainsi office de « laboratoire de la participation » dès les années 1970 (Berry-Chikhaoui, Deboulet, 2002). Les projets de réhabilitation et d'amélioration *in situ* et de parcelles assainies mettront ces principes en application autour de deux

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

niveaux : la participation individuelle *via* les travaux de construction des unités de logement, et la participation collective sous forme d'engagement collectif pour la planification, l'installation et la gestion des équipements de quartier (Valladares, 1987).

Mais le caractère relatif de la prise de pouvoir des habitants est également mis en évidence : Marisa Choguill (1996), reprenant l'échelle de la participation de Arnstein (1969), montre une « échelle de participation » allant de la simple information, voire manipulation, à la capacitation (*empowerment*). La participation serait même devenue un mot creux, tant il est utilisé dans des sens et avec des intentions différentes. Il s'est ainsi développé une forme d'injonction à participer (Hickey, Mohan, 2004). La notion de « communauté » ou *community* est dès lors utilisée pour désigner indifféremment des groupes sociaux différents (groupes d'habitants, de femmes, de travailleurs, etc.) ; elle réfère à des échelles assez diverses et vise à valider que l'action financée est plutôt ascendante (*bottom-up*) que descendante (*top-down*) (Davidson *et al.*, 2007 ; Lizarralde, Massyn, 2008).

Finalement, le rôle primordial des habitants dans la conception et la construction de l'habitat, voire la fabrique de la ville, apparaît comme une évidence, compte tenu de la large part de la production urbaine populaire dans les dynamiques d'urbanisation. Cependant, la cohérence communautaire, même sur une base coutumière, est un présupposé non vérifié – considéré comme acquis et non questionnable alors même que l'appel à la participation communautaire irrigue de manière récurrente les projets d'habitat dans les Suds.

Prix : logements sociaux, logements abordables et dynamiques de marché. La troisième dimension, tout aussi fondamentale, est celle du coût et donc du caractère abordable (financièrement) du sol et du logement.

Le premier constat est que le foncier en Afrique est progressivement financiarisé à différentes échelles. Dans ces économies informelles, le foncier n'est pas seulement le support du logement, il constitue également une valeur refuge et un objet d'épargne non fongible dont on peut disposer en cas de besoin « soudain » de liquidités – problèmes de santé, perte d'emploi, décès, ou d'événements majeurs du cycle de vie tel que le mariage d'un enfant ou le financement de ses études. Ainsi, l'investissement foncier, dans une perspective de thésaurisation, constitue une stratégie familiale largement répandue ; elle concerne toutes les strates de la société en dehors des plus pauvres, mais jusqu'aux familles modestes qui achètent des micro-parcelles éloignées des centres. Ces modes d'agir sont bien documentés au Mali (Durand-Lasserve *et al.*, 2015), au Togo (Bawa, 2017) et au Bénin (Adjahouhoue, 2013). Plus récemment, des stratégies d'anticipation et de spéculation sont également apparues sur le continent. Elles concernent des terres agricoles et en friche à proximité des villes ou d'implantations de grands projets. Des lots sont achetés sans être valorisés. Ils peuvent changer de main plusieurs fois dans l'attente de l'augmentation des valeurs foncières (Denis, 2011 ; Denis, 2016). Les dispositifs

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

de régulation de cette fonction financière du sol, qui restreignent les ventes ou les reventes de terrains subdivisés en lots, sont rarement efficaces (Destremau, 2006 ; Gulyani, Bassett, 2007).

Ensuite, cette dimension du prix nous appelle à relire l'histoire des politiques de logements « sociaux » du continent, censées offrir aux ménages aux moindres revenus des logements en location ou en accès à la propriété. Brossée à grands traits, cette histoire montre trois grandes périodes depuis les indépendances du début des années 1960 (Biehler *et al.*, 2015). Tout d'abord, dans la foulée des indépendances, d'importants programmes de construction de cités d'habitat sont menés. Elles bénéficient principalement aux fonctionnaires et aux classes moyennes, selon une logique de redistribution foncière. À partir des années 1980, marquées par un ajustement structurel mis en place dans tous les secteurs, ces investissements publics sont abandonnés au profit d'interventions plus structurelles dans le secteur de l'habitat. Elles favorisent la libéralisation du marché foncier et immobilier et se traduisent notamment par des réformes du secteur bancaire, la privatisation des agences immobilières et foncières étatiques, la mise en œuvre des programmes de subventionnement du logement. Ces réformes libérales s'accompagnent d'une plus grande tolérance des quartiers informels et des premiers projets de régularisation *in situ*. Les politiques d'habitat convergent ainsi vers des logiques néolibérales et de concurrence entre les villes, voire les quartiers, tournées vers la compétitivité et l'attraction des investissements directs nationaux et étrangers. Le sol devient, pour les autorités compétentes, un capital à valoriser en le monétisant.

Les années 2000 voient émerger à nouveau des politiques d'habitat estampillées « sociales », cette fois financées à travers des partenariats publics-privés. Elles visent l'accession à la propriété pour des ménages disposant de revenus réguliers garantissant l'obtention d'un crédit bancaire. Si les logements dits « sociaux » ont des prix en général plafonnés, une nouvelle catégorie fait son apparition sous le vocable de « logement abordable », qui correspond au marché libre sur du foncier mis à disposition par l'État, s'adressant donc aux catégories plus aisées, comme au Burkina Faso (Sory *et al.*, 2015). Au Kenya, le secteur du logement abordable fait partie des quatre priorités gouvernementales annoncées en 2017. Son essor s'appuie sur d'importantes réformes lui permettant d'être adossé à un système de financement élargi et garanti par l'État (Kamayo, 2020). À côté de ces grands programmes, des projets de petite promotion immobilière collective voient le jour, sous forme de coopératives d'habitat au Sénégal, Burkina Faso, Kenya, au Cameroun, de *land buying companies* au Kenya. Ils s'appuient sur l'épargne collective et parfois un cadre légal favorable et regroupent des ménages aux moyens financiers variés, souvent relativement modestes mais suffisamment stables pour contribuer aux

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

projets à hauteur des attentes (Hendriks, 2014 ; Ganapati, 2014). Cette option coopérative constitue également, selon certaines ONG et dans certaines configurations, une piste prometteuse pour le logement des plus démunis car elle permet de s'appuyer sur une capacité d'épargne collective clé pour mobiliser des outils de financement complémentaires pour un projet d'habitat (UrbaMonde, Royez, 2015). Elle constitue enfin un cadre favorable pour établir et mettre en œuvre des dispositions anti-spéculatives à l'intérieur des projets (contrôle des prix de revente et du choix des acquéreurs) à même de protéger ces communautés des forces du marché (Basile, Ehlenz, 2020).

La production collective et coopérative de l'habitat à l'épreuve des terrains exemples burkinabé et kenyan

Penser une responsabilité collective du foncier pour l'habitat populaire amène à se pencher sur les modalités concrètes de production collective et coopérative de l'habitat. Dépassant la seule référence à la tenure coutumière et ne tenant pas pour acquis la cohérence d'intentions « communautaires » dans les quartiers populaires, nous partons d'une observation large et concrète des modalités de production d'habitat qui engagent collectivement les résidents.

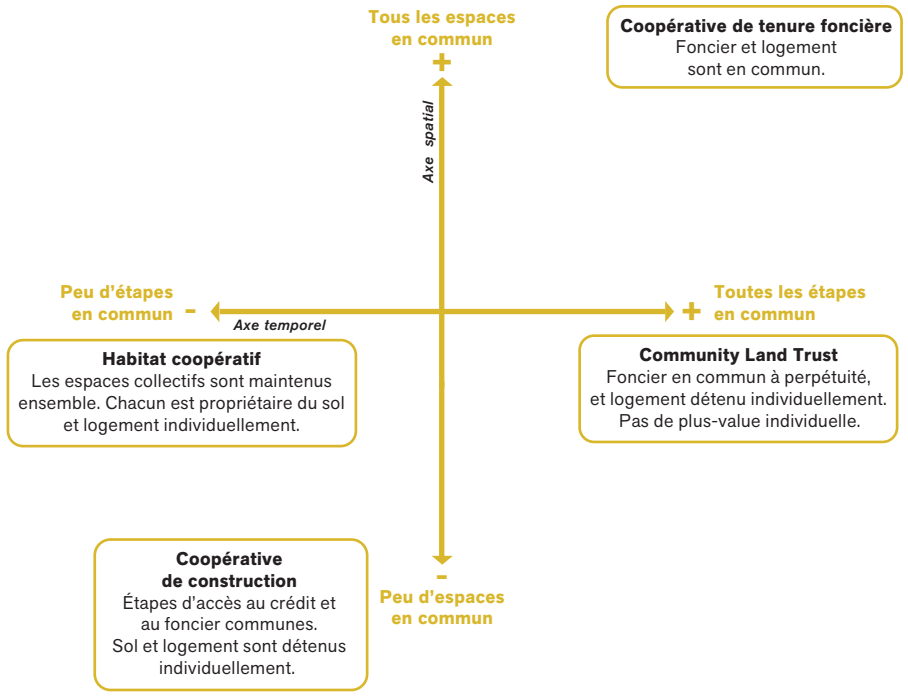
Une approche par les typologies permet déjà de mettre en avant ce qui est « mis en commun » dans la production collective et coopérative. Les seuls termes de « collectif » ou de « coopératif » ne préjugent pas des organisations des projets d'habitat, et des modalités assez contrastées sont recensées (Miralles Buil, 2017 ; Ganapati, 2014 ; Simonneau *et al.*, 2019). La figure ci-dessous éclaire la diversité des organisations possibles, selon un double axe temporel et spatial. Sur le plan temporel, les différentes étapes du projet d'habitat (accès au foncier et au financement ; construction des logements ; aménagements et maintenance des espaces collectifs/communs et des équipements ; transmission éventuelle du bien et possible plus-value réalisée) peuvent être, ou non, mises en commun.

De même, pouvons-nous distinguer différents éléments spatiaux ou matériels pouvant être mis en commun : le sol, le logement, les espaces ouverts et équipements. Le croisement de ces éléments temporels et spatiaux nous permettant de différencier quatre grandes catégories de production collective et coopérative.

Cette typologie suggère la diversité de la production collective et coopérative de logement, montrant le panel d'objectifs, de modalités, de dispositions organisationnelles, voire légales. Deux cas, situés à des points contrastés du graphique ci-dessus, ont été examinés plus particulièrement : les coopératives d'habitat au Burkina Faso et le Community Land Trust de Voi au Kenya.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Typologie de la production collective et coopérative de logement



Conception : auteurs, 2020.

Les coopératives d'habitat au Burkina Faso. Le Burkina Faso a ouvert la possibilité légale de former des coopératives d'habitat en 2008 à travers une loi sur la promotion immobilière. Aux côtés de promoteurs privés, les coopératives sont alors désignées comme un nouvel acteur de la production de logements sociaux.

La situation du secteur du logement dans le pays, et à Ouagadougou en particulier, est marquée par une croissance urbaine forte et un marché foncier informel entretenu par les pratiques généreuses de lotissement des pouvoirs publics, qui ont conduit à un important étalement urbain et un mitage du paysage avec de nombreuses parcelles non mises en valeur et des parcelles en attente de régularisation (Guigma *et al.*, 2015). Les politiques publiques depuis le début des années 2000 (loi sur la promotion immobilière en 2008, loi portant régime foncier rural en 2009, programme national de construction de logement en 2016, etc.) sont orientées vers la libéralisation du secteur, la relance de la construction de logements encadrée par l'État en privilégiant les partenariats publics-privés, et une lutte affichée, bien que peu effective, contre les pratiques foncières spéculatives en périphérie des villes (Guigma, 2017 ; Sory *et al.*, 2015).

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Maisons individuelles construites par la CBH selon un modèle de type F3 (2 chambres, salon, cuisine, douche WC internes). Site de Bassinko, Ouagadougou (Photo C. Simonneau).

Inspirées de l'exemple du Sénégal, ces coopératives s'adressent aux ménages les plus modestes, dans la perspective de développer l'accession formelle à la propriété foncière et immobilière *via* des crédits bancaires adaptés. Dans le dernier programme public de construction de logements, il est attendu des coopératives qu'elles produisent 12,5 % des 40 000 nouveaux logements prévus, soit 5 000 logements.

Les coopératives sont encadrées par l'État au même titre que les promoteurs immobiliers dans leurs activités de production de logement et d'aménagement : elles doivent solliciter un agrément auprès du ministère chargé de l'urbanisme, peuvent bénéficier de parcelles mises à disposition par l'État (ou en acquérir sur le marché), et avoir des activités d'aménagement de parcelles ou de construction de logements selon les standards des logements sociaux, pour de la vente directe ou une location-vente au bénéfice de leurs membres.

Dans les faits, peu de coopératives se sont créées depuis ces dispositions légales de 2008. La seule coopérative dont le projet est sorti de terre est la Coopérative burkinabé de l'habitat (CBH). Créée en 2014, elle rassemble principalement des agents du ministère chargé de l'habitat et l'urbanisme. En 2018, 140 logements de type villas avaient été construits dont une centaine avait été attribuée et 23 étaient occupés. La coopérative bénéficie de parcelles publiques

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

sur le site de Bassinko, au nord-ouest de Ouagadougou, lequel accueille plusieurs projets de logements sociaux et économiques[5] mais reste relativement peu habité et peu équipé.

Les logements sont en accession à la propriété dans les conditions du logement social (plafond du prix de cession et des ressources des bénéficiaires). Ils sont cédés au prix plafond de 7,5 millions de francs CFA, en vente directe ou en location-vente. Dans ce dernier cas, les ménages doivent obtenir individuellement un crédit bancaire, nécessitant donc des revenus stables et relativement conséquents. De fait, les 23 ménages occupant un logement construit par la CBH concernent des fonctionnaires salariés de l'État burkinabè. Aussi, on est en droit de comprendre cette initiative comme un mode de redistribution en faveur de fonctionnaires modestes ; à défaut de pouvoir les payer davantage, l'État leur concède du foncier public dont il dispose en grande quantité. Il s'agit d'une configuration relativement classique de la gestion foncière périurbaine par les régimes au pouvoir dans les pays sahéliens qui attribuent des terres en faveur des fonctionnaires ou des militaires, quand ces pratiques ne s'hybrident pas avec des formes de redistribution ethnocratiques (Abouna, 2011 ; Balla Ndegue, 2019).

Le foncier est rétrocédé par l'État à la coopérative censée détenir un titre foncier « mère », non encore délivré dans le cas de la CBH. Les ménages détiennent un certificat d'attribution de logement, document attestant de leur droit d'usage sur le sol et le logement. À l'issue du remboursement du prêt, il devient possible aux ménages de demander un permis urbain d'habiter, puis un titre foncier. La parcelle est dès lors banalisée et peut être vendue au prix du marché.

Ainsi, les membres de la coopérative semblent motivés à se rassembler dans l'optique de faciliter leur accès à la propriété foncière et immobilière. L'intermédiation de la coopérative pour la mise à disposition du foncier, la vérification des conditions d'éligibilité auprès de l'État et la conduite du chantier semblent permettre de simplifier et d'accélérer un processus autrement plus complexe et long *via* les programmes publics classiques de logements sociaux. D'après les enquêtes menées, la coopérative n'a plus de fonctions saillantes après la remise des clés. Des comités de quartier, associations de femmes, tontines, etc., semblent se mettre en place à l'image des autres quartiers de la ville. Il s'agit assez typiquement d'un cas de coopérative de construction ou de promotion immobilière (cf. schéma 1).

5. Les logements dits « économiques » sont des logements de relativement haut standing ; comme pour les logements sociaux, ils sont encadrés par l'État et réalisés dans le cadre de partenariat publics-privés. Ces logements sont proposés aux candidats ayant des revenus mensuels supérieurs à cinq fois (Programme 10 000 logements) ou huit fois (Programme 40 000 logements) le revenu minimum.

6. Small Town Development Project (STDP), financé par la GTZ.

7. Des titres individuels (*leasehold titles*), des titres individuels associés à des coopératives d'habitat (*individual titles coupled with housing cooperatives*), un titre collectif associé à un CLT (*group leasehold coupled with a CLT*).

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Le Community Land Trust au Kenya. Le Community Land Trust (CLT) dans le cadre de projet d'habitat est une forme de distribution des droits d'usage et de propriété du sol et de l'immobilier structurée autour de quatre principes :

– La propriété du sol et celle de l'immobilier sont séparées : le sol appartient à une organisation tierce, le *trust*, tandis que l'immobilier appartient aux habitants ;

– Les habitants détiennent des droits d'usage sur le sol ;

– Des dispositions anti-spéculatives donnent un droit de préemption au *trust* en cas de vente et attribuent une partie de la plus-value d'une revente de logement au *trust*, permettant de maintenir dans la durée le caractère abordable des logements ;

– Le projet d'habitat est organisé de manière collective, impliquant habitants, représentants des pouvoirs publics et de la société civile dans les instances de gestion du CLT.

Né aux États-Unis dans les années 1960, le CLT et ses principes ont été adaptés à de nombreux contextes (Canada, Royaume-Uni, Belgique, France, Australie, etc.) et à des fonctions variées (agriculture, habitat, activités économiques, etc.). La ville secondaire de Voi au Kenya accueille le seul CLT du continent africain, mis en place dans le cadre d'un projet d'amélioration des conditions de vie de quartiers précaires initié au début des années 1990 et mené par les ministères kenyans de l'habitat et des autorités locales et la ville de Voi, et financé par la coopération allemande[6].

Le quartier, nommé Tanzania-Bondeni, occupait sans autorisation des terrains privés en périphérie du centre de la ville de Voi. Il accueillait quelque 3 000 personnes dans des conditions d'habitat précaires : maison en matériaux de récupération ou se dégradant rapidement, pas de services urbains de base et insécurité foncière. Le projet visait une amélioration générale de ces conditions, avec un accent mis sur la sécurité foncière de long terme, tout en évitant les reventes de parcelles suite à la régularisation – un effet non désiré classique des projets de régularisation foncière. L'option du CLT répondait à cette préoccupation. Plusieurs solutions de régularisation foncière[7] ont cependant été proposées aux habitants, sur la base d'études préalables effectuées par des experts internationaux. Un vote communautaire, organisé dans le cadre du projet, a désigné l'option du CLT. Les habitants sont apparus soudés autour du désir de rester sur place à l'issue des améliorations apportées au quartier (Bassett, 2001).

La mise en place formelle du CLT a nécessité plusieurs ajustements légaux. Le foncier a été cédé à titre de contribution au projet par les deux propriétaires des terres occupées par les habitants (Voi Sisal Estates et Kenya Railways). Deux instances légales ont dû être montées : une organisation de quartier (Tanzania-Bondeni Settlement Society) représentant les habitants (locataires comme propriétaires présumés), et une fiducie (*trust*) détenant le bail principal (*leasehold*). Deux niveaux de gouvernance y correspondent : un comité d'habitants élus pour les affaires courantes, et un conseil

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

d'administration (*board of trustees*) gérant les affaires foncières. Enfin, une assemblée générale réunie annuellement élit les représentants de ces instances de gouvernance, et plusieurs structures collectives connexes sont créées, telles que tontines et associations.

Environ vingt-cinq ans après la fin du projet, ses bénéfices durables sont apparents : amélioration générale de la qualité architecturale des maisons, respect de la planification établie, services urbains mis en place. La situation foncière est plus fragile. Le bail emphytéotique principal, pièce maîtresse du montage foncier, n'a toujours pas été délivré ; seule une lettre d'attribution (*letter of allotement*) a été émise. En conséquence, les résidents ne bénéficient pas des baux emphytéotiques secondaires (*subleases*) mais seulement de certificats de bornage (*beacon certificates*).

Surtout, la vie communautaire vigoureuse semble aujourd'hui largement affaiblie, à la mesure d'une défiance grandissante entre les résidents et leurs représentants. Plusieurs conflits graves ont émaillé cette relation : réticence des représentants à organiser l'assemblée générale annuelle, approbation de ventes de parcelles pourtant interdites par les règles internes du CLT, soupçons de projets de revente de parcelles réservées aux équipements collectifs. Le bureau des représentants installé au cœur du quartier est vidé de ses occupants. La transgression des règles ne concerne pas uniquement les représentants. Les règles internes du CLT concernant l'usage strict des parcelles à des fins d'habitation principale ne sont plus respectées : des annonces de location s'affichent ouvertement alors que l'absentéisme des propriétaires était banni ; des ventes de parcelles sont courantes, alors qu'un principe fort du CLT était le maintien du foncier dans les mains de la communauté.

La majorité des personnes interrogées dans le quartier en 2018 ne connaissait pas l'existence du CLT. Lorsque le CLT est connu et mentionné, c'est pour évoquer le fait qu'il constitue une entrave à la revente des parcelles. Cela suggère que cette volonté de laisser le sol hors marché, affirmée par la communauté du quartier de Tanzania-Bondeni dans les années 1990, n'est pas immuable. Les limites du quartier semblent poreuses : les dynamiques foncières hautement marchandisées du reste de la ville pénètrent le quartier, voire le désir[8] de participer à ce marché.

En définitive, cette expérience kenyane, largement relayée dans les instances internationales spécialisées[9] au début des années 2000, semble aujourd'hui soumise aux dynamiques banales d'un quartier sous pression foncière modérée : accaparements indus, usage lucratif des parcelles, marché

8. À cet égard, des entretiens plus approfondis devraient être menés pour saisir le point de vue de ces habitants.

9. Repris dans les meilleures pratiques du Kenya lors de la conférence Habitat II en 1996, finaliste du World Habitat Award en 2006.

10. Il s'agit d'une ville secondaire (environ 13 000 habitants en 1989, environ 53 000 habitants selon le recensement de 2019), mais où la disponibilité de foncier pour l'habitat reste relativement contrainte compte tenu des importantes réserves qui l'entourent (le parc Tsavo compte pour 62 % des terres du comté) et dans une moindre mesure des ranchs privés (plus de 25 %). Ainsi, le comté ne dispose que de 10 % de terres disponibles (Midheme, 2018).

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

foncier actif. Elle interroge pleinement le potentiel de cette production collective dans la durée.

Limites et contradictions des approches collectives et coopératives en Afrique urbaine

Ces études de cas montrent le caractère non linéaire, complexe et dynamique des expérimentations. Elles permettent de faire émerger certains questionnements clés.

Concernant la place des habitants tout d'abord, ces expériences vont à l'encontre de l'image d'une « troisième voie » purement citoyenne, entre production publique et production privée. Dans les deux cas présentés ici, l'option coopérative fait partie des propositions de politiques publiques (Burkina Faso) ou de projet de développement (Kenya). Les acteurs « du haut » (gouvernants, experts, aide internationale) ont donc ici un rôle actif ; ils représentent la force de proposition. Ces propositions s'appuient sur une communauté, mais qui est plus présupposée que fermement constituée dans le cas burkinabé. Au Kenya, la cohérence du groupe d'habitants du quartier de Tanzania-Bondeni s'est effritée au fil du temps, du renouvellement des générations d'habitants, et de la dégradation des relations avec les représentants communautaires. Enfin, cette troisième voie n'est pas plus citoyenne qu'en faveur des seuls « pauvres », notamment quand elle s'articule, comme au Burkina Faso, au système bancaire classique, non aidé, avec des emprunts négociés individuellement par chaque ménage.

Ensuite, ces cas interrogent quant à la légitimité et l'acceptabilité des dispositions anti-spéculatives dans des contextes urbains où le foncier fait partie des ressorts incontournables de l'économie informelle. Même à Voi où la pression foncière n'apparaît pas extrêmement forte[10], la possibilité de vendre sa parcelle semble une évidence de la vie urbaine pour les générations n'ayant pas initié le CLT. Au Burkina Faso, les coopératives d'habitat apparaissent officiellement comme une contre-offensive au marché de parcelles et aux stratégies d'accumulation foncière dans le cadre des lotissements. Ainsi, le Programme national de construction de logements (PNCL, 2016) signale un changement de stratégie visant l'usage effectif des parcelles pour l'habitat :

> « Pour la mobilisation et la sécurisation du foncier, le PNCL veut d'abord apporter des solutions aux attributaires de parcelles issues des lotissements qui ont produit dans les communes du pays des centaines de milliers de parcelles jusque-là non mises en valeur avant d'envisager l'aménagement de nouveaux espaces. Le choix stratégique sur cette question est l'appui à l'auto-construction et la promotion des coopératives d'habitat. »

Cependant, aucune disposition restreignant les transactions foncières à finalité commerciale ne semble prise. Si les conventions avec l'État facilitent

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

le fait que les parcelles attribuées servent directement la construction de logements pour les membres de la coopérative, aucune disposition n'est prévue pour circonscrire la revente à terme de ces logements et parcelles de manière individuelle. On voit déjà se développer une activité des coopératives sur le marché foncier périurbain, qui cherchent à acheter des terrains à des fins de développement immobilier. Pour que cette activité foncière reste au strict service de l'accès au logement, il faudrait un contrôle assez fort de la part des membres, futurs habitants, ce qui ne semble pas garanti. En tout état de cause, aucun garde-fou ne semble mis en place pour éviter, en soi, les dérives de la promotion immobilière privée constatées ces dernières années. La loi sur la promotion immobilière de 2008 a en effet très fortement stimulé la profession : cinq promoteurs étaient enregistrés en 2007, contre 157 en 2017 (Guigma, 2017) et 275 en 2019 (Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat). Censés accompagner les programmes d'État, les promoteurs se sont rapidement révélés être difficiles à encadrer et des acteurs redoutables de l'accaparement foncier en périphérie de Ouagadougou, achetant de vastes domaines à des fins de projets fonciers, parfois immobiliers, sans respect des documents d'urbanisme. La délivrance de nouveaux agréments de promotion immobilière a ainsi été suspendue en 2019 par les pouvoirs publics. Un interlocuteur du ministère de l'Urbanisme exprime ainsi ses craintes[11] :

> « Actuellement, nous avons peur d'un certain nombre de dérives possibles que les promoteurs immobiliers ont déjà engagé tout-venant sur toutes les parcelles qui existent. Et nous avons cette crainte d'ouvrir le processus directement à des coopératives qui vont se créer tout-venant aussi, qui vont compliquer davantage la situation foncière. Parce que les promoteurs immobiliers privés déjà, nous n'arrivons pas à les contenir, ils arrivent à exploiter toutes les failles et c'est devenu un gros problème. Et si les coopératives doivent s'y mettre aussi, commencer à faire des parcelles, ça va compliquer davantage le problème. »

Le décalage entre ambition et moyens se fait sentir, semant un doute sur la capacité ou la légitimité des autorités publiques à restreindre le commerce de parcelles.

Conclusion

Enjeu majeur d'une Afrique urbaine en devenir, le foncier pour l'habitat apparaît encastré dans un système propriétariste et financiarisé largement critiqué pour ses effets excluants. Prenant appui sur la pensée des communs, nous avons mis en évidence les points d'ancrage d'une approche alternative favorable

11. Entretien à la direction chargée de l'habitat du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, mai 2018, Ouagadougou.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

à la fonction sociale du sol et du logement, orientés vers une sécurisation des droits d'usage du sol, la participation des habitants à la conception des projets locaux et un contrôle des prix en mesure de contenir la spéculation foncière. Cet horizon ne s'incarne que très partiellement dans des projets d'habitat concrets, toujours situés précisément dans le temps et dans l'espace, articulés à des dispositifs légaux, à des aspirations individuelles et collectives, à des opportunités et leviers pour les réaliser. Parmi le panel de formes collectives et coopératives de production d'habitat, nous avons mis la lumière sur deux cas d'étude : la coopérative burkinabé de l'habitat et le Community Land Trust de Voi au Kenya. Ils montrent leurs limites, en matière de mobilisation des habitants sur la durée, et surtout interrogent sur leur portée réelle et leur réplicabilité dans des contextes qui leur semblent défavorables.

Cet article nous amène ainsi à mettre en garde contre une idéalisation des communs et des formes coopératives et collaboratives, parfois présentées comme la traduction opérationnelle contemporaine directe des communs traditionnels. Les formes coopératives d'habitat convoient de nombreuses attentes, idées reçues, voire utopies. L'Europe a ainsi vu fleurir des initiatives dites « alternatives » en matière d'habitat ces dix dernières années témoignant d'une recherche non stabilisée d'innovations construites sur des ressorts idéologiques variés (D'Orazio, 2012). L'imaginaire occidental a d'ailleurs projeté ces utopies sur le continent africain, comme ces pionniers du CLT faisant référence à la conception coutumière d'une terre sacrée, en décalage apparent avec les perspectives des habitants de Voi lorsqu'ils ont fait le choix du CLT parmi d'autres options de tenure foncière (Simonneau, 2018).

L'approche des communs reste selon nous stimulante, tout d'abord parce qu'elle est audacieuse, exhortant à explorer d'autres voies de développement que celle de l'accumulation individuelle par la propriété privée. Ensuite, parce qu'elle apporte au débat scientifique et politique sur l'habitat en Afrique un cadre de pensée complet, croisant enjeu de sécurisation, de gouvernance et effets des dynamiques de marché sur le droit à la ville et au logement convenable. Utilisée comme une grille de lecture et non un modèle-type de projet d'habitat, cette approche permet de penser les inégalités structurelles et globales et de s'interroger les échelles de solidarité souhaitables et possibles – ce que le débat qui oppose titrement et sécurisation des droits fonciers structurant la pensée sur le foncier urbain dans les Suds depuis près de vingt ans aborde peu.

Ensuite, il nous semble que des pistes de recherche empiriques s'ouvrent à partir de ce cadre. Ainsi, l'analyse détaillée et ancrée dans des enquêtes de terrains des milieux coopératifs urbains africains reste à mener, face à une littérature sur les communs et sur le secteur de l'habitat qui reste très globale et peu informée empiriquement sur les dynamiques contemporaines concrètes. Elle devrait s'appuyer sur une compréhension fine de leur cadre idéologique et réglementaire, de la sociologie de leurs acteurs, de leur histoire et de leur place dans les canaux de circulation des idées et modèles urbains aux échelles

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

sous-régionale, continentale et internationale. On observe notamment que l'internationalisation et la mise en réseau translocale des mouvements sociaux atteignent aussi les villes africaines (Almeida, Chaise Dunn, 2018) sans que l'on puisse encore apprécier leurs effets sur la place de la production collective et coopérative dans les politiques publiques.

Cette recherche empirique devrait également alimenter la réflexion sur la mise en œuvre des agendas internationaux en matière de politiques urbaines, qui semblent afficher des ambitions paradoxales[12]. Ainsi, le Nouveau Programme pour les villes (*New Urban Agenda*) affirme la nécessité de répondre aux besoins en logements convenables, pourtant sans réellement formuler de propositions en matière de régulation de la marchandisation du sol et de la financiarisation du foncier et de l'immobilier. Le paradigme dominant en matière de politiques urbaines accorde toujours une place de choix aux partenariats publics-privés et à l'accès à la propriété privée individuelle par le crédit hypothécaire. Dans ce contexte, la production collective et coopérative de l'habitat pourrait être considérée comme un champ d'expérimentation d'une régulation « par le bas », quand les habitants décident de se donner des règles mettant hors marché le sol sur lequel ils résident. Même imparfaites et contradictoires, ces expérimentations représentent une forme de préfiguration d'une autre manière de produire de l'habitat, hors de ce paradigme propriétariste dominant, et alimentent des contre-propositions portées par les ONG et les mouvements sociaux urbains (Clerc, Deboulet, 2018).

Enfin, pour poursuivre la réflexion, il nous paraît également fondamental de faire le lien avec le quotidien des citadins, et donc le fonctionnement réel des quartiers précaires et de l'économie informelle – ce que la littérature sur les communs a encore très peu fait. D'un côté, la sécurité foncière collective semble un prérequis pour la stabilisation des moyens d'existence. Dans une perspective de politiques sociales et dans une approche par le droit à la ville, préserver ces occupations foncières de la marchandisation des parcelles semble utile et légitime. D'un autre côté, comment justifier d'empêcher certaines catégories de populations de participer au marché, d'autant plus quand le foncier constitue le support de l'épargne informel à défaut de tout autre moyen d'accès au crédit ?

12. Voir par exemple les analyses de Clerc, Deboulet (2018) et Simonneau, Denis (2020) à propos du New Urban Agenda issu de Habitat III.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Bibliographie

Abouna, P. (2011), *Le Pouvoir de l'ethnie. Introduction à l'ethnocratie*, Paris, L'Harmattan.

Adjahouhoue, L. (2013), « Dynamiques sociales autour du foncier péri-urbain de Cotonou au Bénin : logiques des acteurs et vulnérabilité sociale », thèse de doctorat en socio-anthropologie, université d'Abomey-Calavi.

Almeida, P., **Chase-Dunn**, C. (2018), "Globalization and Social Movements", *Annual Review of Sociology*, n° 44, p. 189-211.

Arnstein, S.R. (1969), "A Ladder of Citizen Participation", *Journal of the American Institute of Planners*, n° 35, p. 216-224.

Balla Ndegue, S. (2019), « Dynamiques foncières, ethnocratie et défi de l'intégration ethnoculturelle au Cameroun », *Anthropologie et Sociétés*, n° 43(1), p. 211-231.

Basile, P., **Ehlenz**, M. (2020), "Examining Responses to Informality in the Global South. A Framework for Community Land Trusts and Informal Settlements", *Habitat international*, n° 96.

Bassett, E.M. (2001), "Institutions and Informal Settlements. The Planning Implications of the Community Land Trust Experiment in Kenya", Doctor of Philosophy (Urban and Regional Planning), University of Wisconsin-Madison.

Bawa, A. (2017), « Mutation des périphéries urbaines au sud du Togo. Des espaces ruraux à l'épreuve du peuplement et de la marchandisation des terres », thèse de doctorat, université de Montpellier.

Berry-Chikhaoui, I., **Deboulet**, A. (2002), « Les compétences des citadins : enjeux et illustrations à propos du monde arabe », *L'Homme & la Société*, n° 1, p. 65-85.

Biehler, A., **Choplin**, A., **Morelle**, M. (2015), « Le logement social en Afrique : un modèle à (ré)inventer ? », *Métropolitiques*, 18 mai.

Bollier, D., **Helfrich**, S. (2015), *Patterns of Commoning*, Amherst, The Commons Strategies Group in Cooperation with Off the Common Books.

Canel, P., **Delis**, P., **Girard**, C. (1990), *Construire la ville africaine. Chroniques du citadin promoteur*, Paris, Karthala-ACCT.

Choguill, M.B.G. (1996), "A Ladder of Community Participation for Underdeveloped Countries", *Habitat international*, n° 20, p. 431-444.

Choplin, A., **Planel**, S., **Denis**, É., **Ficquet**, E., **Raman**, B., **Dupret**, B. (2014), « Les pratiques du titrement dans les villes en développement : trois cas d'étude (Inde, Ethiopie, Mauritanie) », mission de recherche « Droit et Justice ».

Clerc, V., **Deboulet**, A. (2018), « Quel Nouvel Agenda Urbain pour les quartiers précaires ? La fabrique des accords internationaux sur l'urbanisation pour la conférence Habitat III », *Métropoles*, hors-série.

Conway, T., **Moser**, C., **Farrington**, J. (2002), "Rights and Livelihoods Approaches. Exploring Policy Dimensions", *Natural Resource Perspectives*, n° 78.

Cooke, B., **Kothari**, U. (2001), *The Tyranny of Participation*, Londres/New York, Zed Books.

D'Orazio, A. (2012), « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques*, 16 janvier.

Davidson, C.H., **Johnson**, C., **Lizarralde**, G., **Dikmen**, N., **Sliwinski**, A. (2007), "Truths and Myths about Community Participation in Post-Disaster Housing Projects", *Habitat international*, n° 31, p. 100-115.

De Soto, H. (2000), *The Mystery of Capital. Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, New York, Basic Books.

Deboulet, A. (1994), « Vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétences et réalisations des citadins : l'exemple du Caire », thèse de doctorat en géographie, université Paris-12.

Deboulet, A. (2016), « Repenser les quartiers précaires », Paris, AFD.

Denis, É. (2011), « La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes », *Revue Tiers Monde*, n° 2, p. 139-158.

Denis, É. (2016), « Désirs de ville et convoitises foncières. Marchandisation du sol dans les Suds », *Métropolitiques*, 2 décembre.

Destremau, B. (2006), « Projets de régularisation et création d'un marché foncier à Nouakchott, Mauritanie : que sont les pauvres devenus ? », colloque international « Les frontières de la question foncière – At the Frontier of Land Issues », Montpellier.

Durand-Lasserve, A. (1988), « Le logement des pauvres dans les villes du tiers monde. Crise actuelle et réponses », *Revue Tiers Monde*, n° 29, p. 1195-1214.

Durand-Lasserve, A. (2004), « Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne. Afrique du Sud-Bénin-Cameroun-Ghana-Kenya-Sénégal-Tanzanie », synthèse des résultats, Programme de recherche urbaine pour le développement (PRUD).

Durand-Lasserve, A., **Durand-Lasserve**, M., **Selod**, H. (2015), « Le système d'approvisionnement en terres dans les villes d'Afrique de l'Ouest. L'exemple de Bamako », Washington DC, The World Bank.

Ganapati, S. (2014), "Housing Cooperatives in the Developing World", *in* J. Bredenoord, P. Van Lindert, P. Smets (éd.), *Affordable Housing in the Urban Global South*, Londres/New York, Routledge, p. 102-116.

Guigma, L. (2017), « Vivre dans le non loti à Ouagadougou. Processus de marchandages fonciers entre citadins, chefs traditionnels et autorités publiques », thèse de doctorat en études urbaines, aménagement et urbanisme, université Paris-8/Vincennes-Saint-Denis.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Guigma, L., **Boudoux d'Hautefeuille**, M., **Pierre Louis**, L. (2015), « Gestion de l'étalement urbain informel à Ouagadougou : le renoncement des politiques publiques ? », *in* J. Bogaert, J.-M. Halleux (éd.), *Territoires périurbains. Développement, enjeux et perspectives dans les pays du Sud*, Gembloux, Les Presses agronomiques de Gembloux, p. 271-280.

Gulyani, S., **Bassett**, E.M. (2007), "Retrieving the Baby from the Bathwater. Slum Upgrading in Sub-Saharan Africa", *Environment and Planning C. Government and Policy*, n° 25, p. 486-515.

Habitat III (2016), "New Urban Agenda. United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development".

Hendriks, B. (2014), "Housing and the Urban Poor in Kenya. Opportunities for Increased Partnerships and Innovative Practices", *in* J. Bredenoord, P. Van Lindert, P. Smets (éd.), *Affordable Housing in the Urban Global South*, Londres/New York, Routledge, p. 363-380.

Hickey, S., **Mohan**, G. (2004), *Participation. From Tyranny to transformation?*, Londres, Zed Books.

Houenoude, D. (2013) Questions patrimoniales et droit foncier au Bénin : le cas de Porto-Novo. In: Raynaud, M. M., Diop, D. & Simonneau, C. (eds.) *Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine. Le cas de l'Afrique francophone*. Montréal: Éditions Trames.

Kamayo, Hadija (2020), « Développer la production de logement abordable au Kenya. Un modèle de production infranational », Abidjan, université de l'habitat Abidjan 2020.

Laval, C., **Sauvêtre**, P., **Taylan**, F. (2019), « Introduction », *in* C. Laval, P. Sauvêtre, F. Taylan (dir.), *L'Alternative du commun*, Paris, Hermann, p. 5-24.

Lizarralde, G., **Massyn**, M. (2008), "Unexpected Negative Outcomes of Community Participation in Low-Cost Housing Projects in South Africa", *Habitat international*, n° 32, p. 1-14.

Massiah, G., **Tribillon**, J.-F. (1988), *Villes en développement,* Paris, La Découverte.

Midheme, E. (2018), "Do Urban Land Commons Foster Urban Inclusion? Kenya Case Study", Report on the Methodological Framework.

Miralles Buil, D. (2017), « Habitat participatif », *in* M. Cornu, F. Orsi, J. Rochfeld (éd.), *Dictionnaire des biens communs*, Paris, PUF.

Moser, C. (1998), "The Asset Vulnerability Framework. Reassessing Urban Poverty Reduction Strategies", *World Development*, n° 26, p. 1-19.

Murray, M.J., **Myers**, G.A. (2006), *Cities in Contemporary Africa*, New York, Palgrave Macmillan.

OCDE/CSAO (2020), *Dynamiques de l'urbanisation africaine 2020. Africapolis, une nouvelle géographie urbaine*, Paris, Éditions de l'OCDE.

Orsi, F. (2014), « Réhabiliter la propriété comme *bundle of rights*. Des origines à Elinor Ostrom, et au-delà ? », *Revue internationale de droit économique*, n° 3, p. 371-385.

Ostrom, E. (1990), *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, Cambridge University Press.

Ouedraogo, H.M.G. (2011), « De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes », *Études rurales*, n° 1, p. 79-93.

Payne, G. (2002), *Land, Rights and Innovation. Improving Tenure Security for the Urban Poor*, Londres, ITDG Publishing.

Payne, G., **Durand-Lasserve**, A., **Rakodi**, C. (2009), "The Limits of Land Titling and Home Ownership", *Environment and Urbanization*, n° 21, p. 443-462.

Pedrazzini, Y., **Bolay**, J.-C., **Bassand**, M. (1996), *Habitat créatif : éloge des faiseurs de ville. Habitants et architectes d'Amérique latine et d'Europe*, Paris, Éditions Charles Leopold Mayer.

Rolnik, R. (2013a), "Late Neoliberalism. The Financialization of Homeownership and Housing Rights", *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 37, p. 1058-1066.

Rolnik, R. (2013b), "Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-Discrimination in this Context", United Nations General Assembly.

Roy, A. (2005), "Urban Informality. Toward an Epistemology of Planning", *Journal of American Planning Association*, n° 71, p. 147-158.

Simonneau, C. (2018), « Le Community Land Trust aux États-Unis, au Kenya et en Belgique. Canaux de circulation d'un modèle alternatif et jeu d'intersexualité », *RIURBA. Revue internationale d'urbanisme*, n° 6.

Simonneau, C., **Denis**, É., **Valitutto**, I. (2019), "Land-Based Commons for Housing and the Inclusive City. A Comparative Approach", Lima, IASC Conference "In Defense of the Commons".

Simonneau, C., **Denis**, É. (2020), « Communs fonciers pour l'habitat dans les Suds », rapport de recherche, AFD.

Sory, I., **Lingani**, S., **Korbeogo**, G. (2015), « Comment loger les couches sociales à faible revenu en milieu urbain burkinabé ? L'introuvable politique de "logements sociaux" à Ouagadougou », *Revue des Hautes Terres*, n° 5, p. 259-286.

Steel, G., **Van Noorloos**, F., **Otsuki**, K. (2019), "Urban Land Grabs in Africa?", *Built Environment*, n° 44, p. 389-396.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)

Tribillon, J.-F. (2000), *Revisiter la question foncière urbaine en Afriqu*e, AITEC, http://www.globenet.org/aitec/chantiers/urbain/ppu/gesturb1.htm.

UrbaMonde, **Royez**, C. (2015), « Production sociale de l'habitat », Genève, UrbaMonde.

Valladares, L. (1987), « Les initiatives d'autoconstruction dans les villes du tiers monde : revue de la littérature », *International Review of Community Development/ Revue internationale d'action communautaire*, n° 17, p. 13-24.

© De Boeck Supérieur | Téléchargé le 04/02/2023 sur www.cairn.info (IP: 199.180.96.39)