GUIDE DE FORMATION DU FACILITATEUR

GUIDES PRATIQUES POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES

loger les pauvres dans les villes africaines

ONU-HABITAT
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN

L'Alliance des Villes
Cities Without Slums

GUIDE DE FORMATION DU FACILITATEUR

GUIDES PRATIQUES POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES

loger les **pauvres** dans les **villes** africaines

ONU-HABITAT

L'Alliance des Villes
Cities Without Slums

Guides pratiques pour les décideurs politiques : loger les pauvres dans les villes africaines
Guide du facilitateur

Copyright© Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), 2011

Tous droits réservés
Programme des Nations Unies pour les établissements humains
(ONU-Habitat)
PO Box 30030, Nairobi (Kenya)
Tél : +254 2 621 234
Télécopie : +254 2 624 266
www.unhabitat.org

AVERTISSEMENT

Les appellations employées dans la présente publication et la présentation des éléments qui y figurent n'impliquent de la part du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites, ni quant à leur système économique ou leur degré de développement. Les analyses, conclusions et recommandations figurant dans le présent rapport ne reflètent pas nécessairement les vues du Programme des Nations Unies pour les établissements humains, de son Conseil d'administration ou de ses États membres.

Numéro HS/067/15F
Numéro ISBN (Series): 978-92-1-131926-2
Numéro ISBN (Volume): 978-92-1-132677-2

La publication du module de formation a été rendue possible grâce au soutien financier de l'Alliance des villes.

ONU-Habitat souhaite remercier Maria Marealle (École polytechnique de Namibie), Kwadwo Ohene Sarfoh (chef d'équipe au niveau national pour l'Alliance des villes, Ghana) et Kamba Ankunda (expert du logement, Toronto, Canada) pour leur contribution extérieure. Les documents ont été passés en revue par Channe Lindstrøm Oğuzhan de l'unité Logement d'ONU-Habitat pour leur approche du développement fondée sur les droits de l'homme. Le contenu de cette publication a été dévoilé, testé et discuté lors d'un Atelier de formation des formateurs organisé à Nairobi du 16 au 18 septembre 2014. L'assistance se composait des institutions suivantes : Ethiopian Civil Service University, Kenya School of Government, Association of the County Governments of Kenya, Institute for Governance and Sustainable Development Studies, Namibian Association of Local Authority Officers, Rwanda Association of Local Government Authorities, East African Local Governments Association, Institute for Human Settlements Studies à l'Université d'Ardhi et le Tanzania Cities Network.

Supervision : Claudio Acioly
Chef de projet : Kristina Eisele
Principaux auteurs : John Fox en collaboration avec Kristina Eisele
Éditeur : Renaud Genard
Mise en page et conception : Peter Cheseret
Traduction : Céline Mélard et Agathe Hume

TABLE DES MATIÈRES

Introduction **2**
Première partie : modules didactiques **5**
Module 1 : L'Afrique urbaine 6
Module 2 : Logements pour les faibles revenus 21
Module 3 : Le foncier 34
Module 4 : Expulsion 47
Module 5 : Le financement du logement 58
Module 6 : Organisations communautaires 73
Module 7 : Logement locatif 83
Module 8 : Les autorités locales 96

Deuxième partie : référentiel **107**
Organiser des ateliers de renforcement des capacités 108
Techniques de discussion 111

Matériel complémentaire **118**
Études de cas 118
Vidéos 121

Annexe numérique : une clé USB comprenant des ressources supplémentaires (vidéos, présentations PowerPoint, Guides pratiques) est fournie avec le présent Guide de formation du facilitateur.

ACRONYMES

FCC	Fonds commun de créances
FFC	Fiducie foncière communautaire (*Community Land Trust*)
HCDH	Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme
MDP	Mécanisme pour un développement propre
OC	Organisation communautaire
ONG	Organisation non gouvernementale
ONU-Habitat	Programme des Nations Unies pour les établissements humains
PPHPZ	People's Process on Housing and Poverty in Zambia
SDFN	Fédération des habitants de taudis de Namibie (*Shack Dwellers Federation of Namibia*)
SIDA	Syndrome d'immunodéficience acquise
SIG	Système d'information géographique
VIH	Virus de l'immunodéficience humaine

AVANT-PROPOS

L'Afrique est actuellement la région du monde dont l'urbanisation est la plus rapide, ce qui rend le problème du logement dans les villes du continent encore plus critique. L'analyse effectuée par ONU-Habitat sur la base de données rassemblées par l'Observatoire mondial des villes suggère que l'urbanisation en Afrique subsaharienne est devenue informelle et spontanée par définition. Voilà pourquoi il est impératif d'agir maintenant en vue de résoudre le problème des bidonvilles et des établissements informels et d'améliorer les conditions de logement de la population urbaine d'Afrique. S'attaquer à la question de l'accès à un logement décent dans les villes africaines permettra aux gouvernements de relever les défis de l'urbanisation spontanée et de mettre les villes sur la voie d'un développement urbain planifié et durable, tout en créant les conditions nécessaires pour que la planification urbaine et la législation œuvrent en faveur d'un futur urbain prospère.

ONU-Habitat a le plaisir de proposer à un public plus large ce module de formation centré sur un sujet aussi pertinent que le logement des pauvres, alors que la communauté internationale s'active à la préparation de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III), qui se tiendra à Quito en 2016.

ONU-Habitat considère que le développement des connaissances, des compétences et du savoir-faire dans le domaine du logement est fondamental pour relever les défis de l'urbanisation. Ce module de formation se veut être un atout important dans le cadre de cet effort. Le présent Guide du facilitateur et le matériel didactique qui l'accompagne ont été préparés sur la base de la série des ***Guides pratiques pour les décideurs politiques : loger les pauvres dans les villes africaines***, qui a vu le jour grâce à un programme de travail conjoint d'ONU-Habitat et de l'Alliance des villes. La création de ce module de formation a été rendue possible grâce à la contribution financière de l'Alliance des villes. Cet outil de connaissance complet répond à un besoin crucial en la matière et fournit aux instituts de formation et de renforcement des capacités un ensemble précieux d'outils, de méthodes et d'études de cas qui leur permettront de consolider plus avant les capacités des institutions, des spécialistes de la construction et des décideurs politiques dans ce domaine fondamental. Le matériel didactique se base sur les ressources fournies par la série mais inclut également des sources supplémentaires.

La série des ***Guides pratiques pour les décideurs politiques : loger les pauvres dans les villes africaines*** a été rédigée par une équipe d'experts du Centre africain pour les villes et produite par ONU-Habitat et l'Alliance des villes. Cette série de ***Guides pratiques*** a été préparée en s'inspirant d'une série similaire bien accueillie, portant sur le logement des pauvres dans les villes d'Asie. Cette série avait été mise au point par ONU-Habitat en collaboration avec la Commission économique des Nations Unies pour l'Asie et le Pacifique (CESAP) et le Réseau asiatique pour le droit au logement (ACHR).

La série des ***Guides pratiques*** pour l'Afrique se compose de huit publications concises et conviviales. Elle se destine aux spécialistes du logement, décideurs politiques et décideurs du secteur du logement, à qui elle fournit un accès rapide à des connaissances portant sur les questions d'habitation. Elle ambitionne également d'aider ces acteurs à prendre des décisions bénéfiques pour les pauvres des villes

africaines. La série de guides est disponibles en français et en anglais.

Le module de formation qui accompagne la série des ***Guides pratiques*** a pour ambition de diffuser des connaissances sur le logement et de renforcer les capacités des individus et des institutions dans les pays d'Afrique. Il s'agit d'utiliser des méthodes participatives pour discuter de questions fondamentales sur le logement, de s'appuyer sur des concepts et expériences pratiques, de tirer des enseignements d'études de cas et de mettre au point des approches pragmatiques.

Il est aujourd'hui crucial d'agir sur la question du logement dans les villes africaines, de prendre en compte les besoins des populations urbaines grandissantes et d'améliorer le stock de logements, particulièrement dans le cadre du débat international sur le Programme de développement pour l'après-2015 aboutissant à la formulation des Objectifs de développement durable et aux préparatifs de la conférence Habitat III.

Je suis convaincu que ces outils de formation en lien avec la série des ***Guides pratiques pour les décideurs politiques : loger les pauvres dans les villes africaines*** encourageront de meilleures connaissances sur les questions du logement et ouvriront des perspectives plus positives pour les citadins pauvres. Le logement étant un aspect important du nouveau programme pour les villes, ces outils de formation permettront également d'enrichir les connaissances des décideurs en charge de l'élaboration et de la mise en œuvre de cet agenda.

Joan Clos
Secrétaire général adjoint et Directeur exécutif
du Programme des Nations Unies pour les
établissements humains (ONU-Habitat)

Freetown, Sierra Leone © Shack Dwellers International

INTRODUCTION

Le présent ***Guide du facilitateur*** préparé par ONU-Habitat et l'Alliance des villes accompagne la série des ***Guides pratiques pour les décideurs politiques*** : ***loger les pauvres dans les villes africaines.*** Ce ***Guide du facilitateur*** est fourni avec une clé USB contenant la série des ***Guides pratiques***, des présentations PowerPoint sur chaque ***Guide pratique***, et des vidéos à utiliser dans le cadre des activités de formation. Le module de formation est destiné aux instituts de formation en Afrique ainsi qu'à d'autres institutions intéressées. Il met l'accent sur l'apprentissage par l'expérience et se fonde sur les connaissances des participants à l'atelier tout en mettant en avant le partage des idées et opinions.

La série des ***Guides pratiques*** couvre les thèmes liés au logement suivants :

1 **L'Afrique urbaine** : passe en revue l'urbanisation de l'Afrique et propose une série de politiques et de stratégies aptes à remettre le développement urbain dans la bonne direction.

2 **Logements pour les faibles revenus** : décrit les différentes approches permettant d'améliorer les conditions de logement et de vie des personnes habitant dans des bidonvilles et des établissements informels.

3 **Le foncier** : aborde l'accès au foncier dans les villes africaines et identifie des stratégies visant à rendre la terre plus accessible pour les pauvres.

4 **Expulsion** : aborde les alternatives aux expulsions, l'impact des expulsions et les lignes directrices à suivre avant, pendant et après les expulsions.

5 **Le financement du logement** : présente certains des concepts clés du crédit immobilier, propose un aperçu du fonctionnement du système et offre des conseils aux décideurs politiques en vue d'améliorer l'accès à un financement du logement abordable.

6 **Organisations communautaires (OC)** : se penche sur les manières dont les gouvernements et les autres décideurs politiques peuvent travailler avec les OC en vue de traiter les problèmes rencontrés par les pauvres dans les établissements urbains.

7 **Logement locatif** : aborde les raisons de l'existence du logement locatif, identifie les caractéristiques d'un logement locatif de bonne qualité et présente des politiques promouvant l'expansion du logement locatif.

8 **Les autorités locales** : porte sur les défis urbains et les opportunités qui se présentent aux autorités locales et démontre l'importance de l'intégration du développement physique, économique et urbain afin de promouvoir des projets de développement urbain efficaces.

Organisation du Guide du facilitateur

PREMIÈRE PARTIE : MODULES DE FORMATION

La première partie du ***Guide*** comprend des notes et conseils à l'attention des facilitateurs concernant l'organisation d'événements basés sur les thèmes de chaque ***Guide pratique***. Les présentations PowerPoint et les vidéos auxquelles il est fait référence dans la première partie sont également disponibles sur la clé USB fournie avec le ***Guide du facilitateur***. L'accent est mis sur les méthodes de formation participative. Nous partons du principe que les participants aux ateliers disposeront de copies des passages pertinents des ***Guides pratiques***, dans la mesure où certaines études de cas et informations exposées dans ces documents sont utilisées dans les modules de formation.

DEUXIÈME PARTIE : RÉFÉRENTIEL

La deuxième partie de ce ***Guide*** est un référentiel à destination des formateurs. Il fournit des informations sur la conception d'un atelier de formation et explique comment évaluer la formation et les besoins des participants. La deuxième partie comprend également

des descriptions de certaines techniques de conversation recommandées dans la première partie, des études de cas supplémentaires et des descriptions succinctes de séquences vidéo enregistrées sur la clé USB jointe.

QUESTIONS INTERSECTORIELLES :
Des questions intersectorielles telles que les droits de l'homme, les droits de la femme, les groupes vulnérables comme les personnes souffrant du VIH/SIDA, la pauvreté et la participation et l'engagement sont abordées dans ce module de formation. Nous suggérons à chaque atelier de consacrer du temps à ces questions. Dans certains cas, les modules de formation consacrent des points spécifiques à ces thèmes. Dans d'autres, nous suggérons aux facilitateurs d'aborder les thèmes intersectoriels au cours de discussions et exercices.

Utilisation de la banque de ressources de formation

La banque de ressources utilise une méthodologie qui prend en compte le fait que les participants aux ateliers possèdent des compétences et des connaissances, ainsi qu'une expérience professionnelle dans le domaine du développement urbain. Les décideurs politiques sont le groupe cible de ces séances et leur temps est très précieux. C'est pourquoi nous considérons que la durée la plus appropriée pour ces ateliers serait d'une demi-journée ou d'approximativement quatre heures. Il se peut cependant que le temps disponible soit inférieur ou supérieur, et c'est pourquoi l'événement a été conçu de manière flexible, particulièrement au niveau de la structure des séances de conversation. Il est dès lors possible de recourir à l'utilisation d'échanges de vue en plénière ou de petites discussions de groupe. Cela permettra au formateur d'accélérer le rythme à l'aide de présentations ou de le ralentir en explorant des études de cas.

Bien que l'essentiel du matériel de cette banque de ressources provienne des ***Guides pratiques*** et que des présentations PowerPoint seront proposées, les participants sont vivement encouragés à réfléchir à leur propre expérience en matière de programmes de logement pour les faibles revenus et à relier ces expériences aux informations et idées présentées dans les ***Guides***, ainsi qu'aux études de cas.

Nous encourageons également les formateurs à faire appel à leur propre expérience et à des études de cas locales pour leurs activités de formation. Il se peut également que d'autres thèmes très importants liés au logement n'aient pas été abordés dans la série des ***Guides pratiques***. C'est notamment le cas du changement climatique.

Veuillez noter que les termes « logement pour les faibles revenus » et « logement social » sont utilisés sans distinction à l'intérieur de cette banque de ressources mais cela ne signifie pas nécessairement que le logement est de basse qualité ou à bas coût. Notez également que les données fournies dans les présentations PowerPoint du module de formation et dans les ***Guides pratiques*** peuvent légèrement différer en raison de la disponibilité de données plus récentes.

Facilitation

Le facilitateur peut être une personne seule ou une équipe. Son rôle est d'aider les participants à améliorer leur compréhension des questions relatives au logement pour les faibles revenus afin qu'ils puissent prendre des décisions politiques éclairées et bénéfiques pour les pauvres. Parmi les facilitateurs devraient se trouver des formateurs experts en renforcement des capacités. Le facilitateur doit entretenir la motivation du groupe à tout moment au moyen des principes suivants :

Participation : les facilitateurs sont chargés de veiller à ce que chacun puisse participer et tirer parti des connaissances du groupe.

Sensibilité : les facilitateurs doivent trouver le moyen de gérer les questions sensibles et encourager le partage d'idées et de points de vue.

Espace d'apprentissage : les facilitateurs doivent veiller à ce que l'espace d'apprentissage soit « sûr » et adapté à un dialogue ouvert ainsi qu'à la discussion. Les connaissances et expériences préalables des participants doivent également être respectées.

Réflexion : utilisez la réflexion collective sur les principales questions comme méthode pour parvenir à une compréhension mutuelle parmi les participants et recourez aux tableaux-papier et tableaux noirs pour noter les idées et opinions afin de parvenir à des points de vue communs.

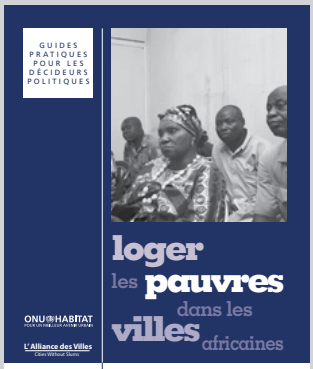
Apprentissage basé sur les études de cas : les facilitateurs sont invités à utiliser des études de cas sur des problèmes de logement afin de permettre aux participants de réfléchir et d'acquérir des connaissances sur le sujet, ainsi que de comprendre la complexité des parties prenantes, des questions politiques et des positions, processus et résultats convergents et divergents.

Connaissance : outre le module de formation, les facilitateurs sont invités à se familiariser avec les questions du logement urbain et les organisations participantes.

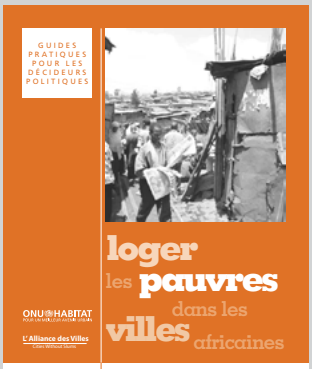
Autres lectures suggérées

Chaque ***Guide pratique*** conseille quelques œuvres additionnelles en guise de principales lectures supplémentaires. Vous trouverez néanmoins à la fin de chaque module de ce ***Guide*** une sélection d'autres suggestions. La deuxième partie de ce ***Guide du facilitateur*** propose également d'autres lectures sur les techniques de formation.

PREMIÈRE PARTIE
MODULES DE FORMATION

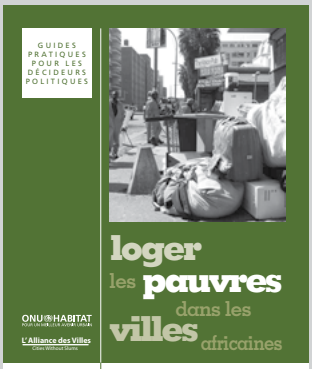


1 L'AFRIQUE URBAINE : CONSTRUIRE EN TIRANT PARTI DU POTENTIEL INEXPLOITÉ

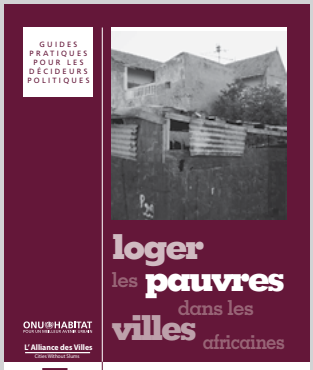


2 LOGEMENTS POUR LES FAIBLES REVENUS: LES MOYENS D'AIDER LES PAUVRES À TROUVER UN LOGEMENT DÉCENT DANS LES VILLES AFRICAINES

3 LE FONCIER : UN RÔLE CRUCIAL DANS L'ACCÈS DES CITADINS PAUVRES À UN LOGEMENT



4 EXPULSION: LES OPTIONS POSSIBLES POUR ÉVITER LA DESTRUCTION DES COMMUNAUTÉS URBAINES PAUVRES



5 LE FINANCEMENT DU LOGEMENT: LES MOYENS D'AIDER LES PAUVRES A FINANCER LEUR LOGEMENT

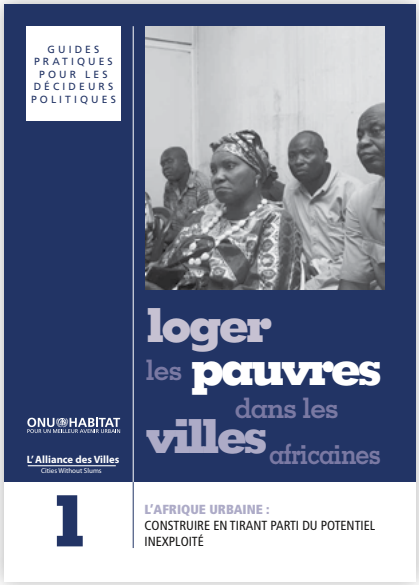
6 ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES: LES PAUVRES EN TANT QU'AGENTS DU DÉVELOPPEMENT

7 LOGEMENT LOCATIF: UNE OPTION TRÈS NÉGLIGÉE DANS LE CAS DES PAUVRES

8 LES AUTORITÉS LOCALES: FAIRE FACE AUX DÉFIS URBAINS D'UNE MANIÈRE PARTICIPATIVE ET INTÉGRÉE

MODULE 1 :

L'AFRIQUE URBAINE : CONSTRUIRE EN TIRANT PARTI DU POTENTIEL INEXPLOITÉ



OBJECTIF

Approfondir la compréhension des causes et conséquences de l'urbanisation non gérée en Afrique et passer en revue les possibilités de logement et de foncier pour les faibles revenus

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

- Comprendre les modèles d'urbanisation et leurs facteurs en Afrique, ainsi que les conséquences d'une mauvaise gestion urbaine
- Analyser les thèmes principaux de la migration et de l'informalité
- Débattre des options pour des logements pour les faibles revenus et pour rendre la terre plus accessible
- Comprendre l'importance de la bonne gouvernance

DURÉE

Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES :

- *Guide pratique 1*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 1*
- Séquence vidéo 1 : Améliorer les bidonvilles pour des villes meilleures en Ouganda
- Point du référentiel 1 : Échanges de vue
- Point du référentiel 2 : Analyse du champ de force
- Point du référentiel 6 : Cartographie des parties prenantes

Séquence

1 Accueillez les participants et discutez de leurs antécédents et connaissances sur le sujet de l'atelier. Expliquez aux participants la longueur et le format de l'atelier. Affichez la diapositive titre présentant la couverture du premier *Guide pratique :*

Expliquez les objectifs d'apprentissage et la structure du module, sur la base des diapositives 2 et 3 :

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :

- de comprendre les modèles d'urbanisation et leurs facteurs en Afrique, ainsi que les conséquences d'une mauvaise gestions urbaine ;
- d'analyser les thèmes principaux de la migration et de l'informalité ;
- de débattre des options pour des logements pour les faibles revenus et pour rendre la terre plus accessible ;
- de comprendre l'importance de la bonne gouvernance.

2

STRUCTURE DU MODULE

Ce module consiste en une introduction abordant la plupart des thèmes principaux de la série de 8 modules.

- Comprendre l'urbanisation, ses facteurs et ses conséquences
- Assurer la gestion de l'urbanisation ainsi que des options pour des logements pour les faibles revenus

3

Expliquez également brièvement en quoi consistent les autres *Guides pratiques* de la série :

SÉRIE DES GUIDES PRATIQUES

1. **L'Afrique urbaine :** construire en tirant parti du potentiel inexploité
2. **Logements pour les faibles revenus :** les moyens d'aider les pauvres à trouver un logement décent dans les villes africaines
3. **Le foncier :** un rôle crucial dans l'accès des citadins pauvres à un logement
4. **Expulsion :** les options possibles pour éviter la destruction des communautés urbaines pauvres
5. **Le financement du logement :** les moyens d'aider les pauvres à financer leur logement
6. **Organisations communautaires :** les pauvres en tant qu'agents du développement
7. **Logement locatif :** une option très négligée dans le cas des pauvres
8. **Les autorités locales :** faire face aux défis urbains d'une manière participative et intégrée

4

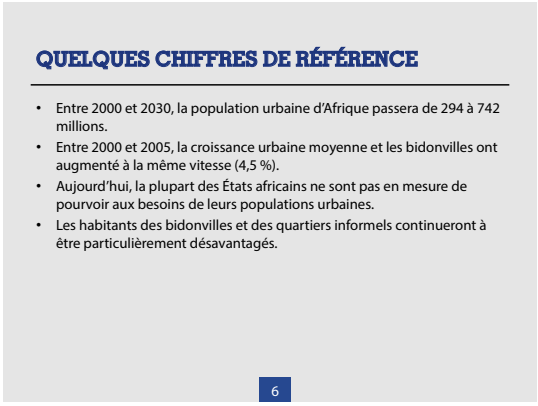
Expliquez que l'atelier sera composé de deux parties. Premièrement, une exploration des facteurs qui permettront de mieux comprendre la croissance urbaine en Afrique et la dynamique sociale des établissements informels. Deuxièmement, un passage en revue des différentes options permettant de gérer plus efficacement les complexes d'habitations pour les pauvres.

PREMIÈRE PARTIE

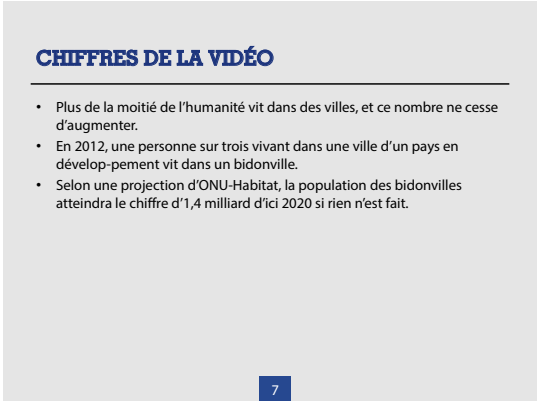
COMPRENDRE L'URBANISATION

5

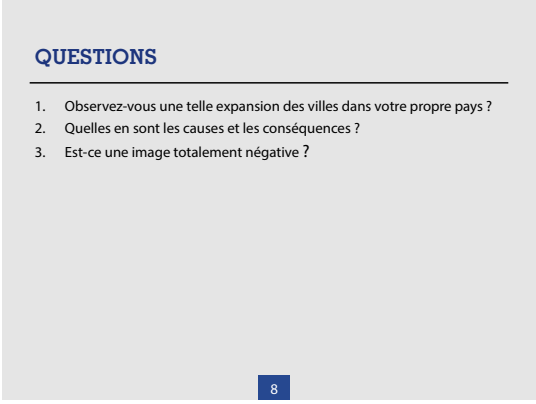
2 Entamez la première partie par une discussion en plénière sur la définition de l'urbanisation. Demandez leur avis aux participants et reliez la discussion aux chiffres de référence de la diapositive suivante. Expliquez que le premier chiffre est une projection.



3 Diffusez la petite vidéo : la séquence d'ouverture d'un documentaire d'ONU-Habitat, ***Améliorer les bidonvilles pour des villes meilleures en Ougand***a, et poursuivez avec la diapositive 7 présentant les principales statistiques de la vidéo :

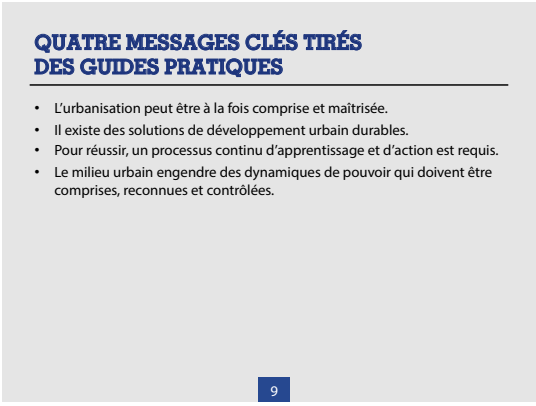


La diapositive 8 pose trois questions soulevées par les chiffres présentés dans les deux diapositives précédentes :



C'est ici que vous pouvez emprunter des voies différentes si votre réunion est composée d'une seule séance de deux heures, par exemple, ou de quatre heures ou plus. Cette différence déterminera la durée que vous pourrez consacrer aux séances de discussion : un échange de vues rapide (cf. Point du référentiel n° 1), un échange de vues plus long ou, si vous disposez d'une journée entière, vous avez la possibilité d'organiser des discussions par petit groupe et d'en faire le compte rendu lors d'une séance plénière. Quelle que soit l'option choisie, les réactions des participants devraient vous permettre d'évaluer leur niveau d'expérience et de connaissance des questions que vous aborderez durant les séances du module. Vous pourrez ainsi ajuster le rythme et le ton de votre présentation.

4 Affichez la diapositive 9 :



Les deux premiers de ces « messages » fournissent la structure du module : il faudra premièrement démontrer que certaines idées fausses répandues concernant l'urbanisation peuvent être contestées en explorant un certain nombre de questions cruciales ; deuxièmement, il faudra présenter une série de stratégies visant à offrir de meilleurs logements aux pauvres, des stratégies qui seront abordées plus en détail dans les sept modules et ateliers suivants. Notez que les deux messages suivants sont des leçons sur la gestion de l'urbanisation qui émergent clairement de l'analyse de la situation qui sera effectuée durant l'atelier et de l'examen de solutions durables.

5 La diapositive 10 commence l'analyse de la situation :

MODÈLES D'URBANISATION

- La croissance des villes africaines résulte davantage de l'accroissement démographique naturel que d'un exode rural.
- Il y a peu de mégapoles en Afrique.
- La majorité de la population urbaine en Afrique réside dans des villes de moins d'un million d'habitants.
- Les méga-régions, les couloirs urbains et les villes-régions constituent de nouvelles formes de zones urbaines.

10

Expliquez qu'ONU-Habitat[1] considère qu'il y a deux mégapoles (population de plus de 10 millions de personnes) en Afrique : Lagos et Le Caire. Kinshasa approche de ce statut. Définissez rapidement le concept des méga-régions (régions métropolitaines liées géographiquement), des couloirs urbains (un système de centres urbains connectés via des liaisons de transport) et des villes-régions (l'extension de grandes villes au-delà des limites administratives formelles pour absorber des plus petites villes). Demandez aux participants si le modèle d'urbanisation décrit dans les diapositives correspond à ce qu'ils constatent dans leur(s) propre(s) pays. Demandez-leur également si la migration des régions rurales vers les régions urbaines est généralement perçue comme la principale cause de la croissance urbaine.

Reliez la discussion sur les modèles d'urbanisation au besoin de politiques nationales d'urbanisation.

POLITIQUES NATIONALES D'URBANISATION

- Les politiques nationales renvoient aux modèles d'urbanisation dominants et prévus : les réseaux de villes et les collectivités rurales ainsi que leurs fonctions respectives.
- Les politiques urbaines renvoient au développement prévu des infrastructures, des logements et des services en rapport avec le politiques nationales d'urbanisa-tion.

11

6 Si vous avez le temps, organisez un échange de vues de 10 à 15 minutes avec les participants sur les raisons pour lesquelles les habitants peuvent vouloir déménager vers la ville. Notez les réponses et comparez-les avec ce qu'il est dit sur les facteurs d'« attraction » et d'« impulsion » aux diapositives 12 et 13.

MOTEURS DE L'URBANISATION 1

Les facteurs d'attraction incluent :

- des opportunités de travail ;
- des opportunités commerciales (économies d'échelle) ;
- la proximité des services administratifs ;
- une meilleure prestation de services : éducation, santé, eau, etc. ;
- plus de loisirs.

12

MOTEURS DE L'URBANISATION 2

Les facteurs d'impulsion incluent :

- les catastrophes naturelles ;
- les conflits ;
- un cadre familial, une communauté, un style de vie rural restrictifs ;
- une pression familiale pour obtenir un travail en ville ;
- expulsions : cas où des dirigeants excluent de jeunes individus ou des groupes de leur communauté.

13

1 ONU-Habitat, L'État des villes africaines 2014

7 Comme on peut le lire à la diapositive 14 (page 10 du ***Guide pratique***), la prospérité économique peut être associée à des taux plus élevés d'urbanisation, mais en Afrique cette corrélation n'est présente que depuis récemment :

URBANISATION ET PROSPÉRITÉ ÉCONOMIQUE

« Il est sans doute vrai que la prospérité économique est associée à des taux plus élevés d'urbanisation, mais en Afrique cette corrélation n'a jamais été vraiment présente. C'est seulement au cours des cinq dernières années que le lien entre performance économique et urbanisation a commencé d'être perceptible. »

Question : *Ces perceptions de la situation sont-elles cohérentes ?*

14

Demandez aux participants s'ils pensent que ces perceptions de la situation sont cohérentes. Terminez la discussion en disant que l'absence de corrélation entre la prospérité économique et l'urbanisation a créé une situation dans laquelle les villes grandissent en parallèle avec les bidonvilles.

8 L'un des principaux arguments posés par le ***Guide pratique*** est que la croissance persistante des bidonvilles et établissements informels en Afrique n'est pas inévitable mais le résultat d'une piètre gestion des zones urbaines. La conséquence est expliquée à la diapositive 15. Des informations et sources complémentaires pour les données sont disponibles dans le ***Guide***.

LES CONSÉQUENCES D'UNE URBANISATION MAL GÉRÉE

- En Afrique, six citadins sur 10 vivent dans des bidonvilles.
- 27 % d'entre eux vivent dans des conditions d'insuffisance sévère.
- Les activités informelles représentent 93 % de tous les nouveaux emplois et 61 % de l'emploi urbain en Afrique.
- La pauvreté urbaine augmente quatre fois plus rapidement que la pauvreté rurale.

Questions :

Qu'est-ce qu'un bidonville ?
Que sont les « activités informelles » ?
Qu'est-ce que la pauvreté ?
Quel pourrait en être l'impact sur les groupes les plus vulnérables ?

15

Saisissez cette opportunité pour découvrir comment les participants perçoivent les termes utilisés dans la diapositive. La définition du logement peut également être abordée à ce stade. On peut le définir comme suit [2] :

Signification et définition du logement

Le logement fait partie intégrante de l'économie d'une nation. Ses liens en aval et en amont avec d'autres éléments de l'économie associent étroitement les besoins, exigences et processus sociaux des personnes avec la mise à disposition de terrain, infrastructure, matériaux de construction, technologie, main-d'œuvre et crédit immobilier. Grâce à ces liens, le logement peut être un moteur important pour un développement durable et une diminution de la pauvreté tant dans la société que dans l'économie. Agissant dans un cadre de gouvernance global et défini par des systèmes institutionnels et réglementaires qui permettent à la société de construire des maisons et quartiers, le logement se manifeste forcément physiquement à travers la construction de maisons, structures de logement, abris, hébergements, sites-et-services et/ou unités résidentielles. Sans un secteur du logement qui fonctionne, il est impossible de créer ou de développer des centres urbains. Un secteur du logement opérationnel ouvre la voie à des logements décents et abordables ainsi qu'à des schémas d'urbanisation durables, essentiels pour l'avenir de notre planète en constante évolution.

9 La discussion sur les définitions aboutira à la définition d'un bidonville à la diapositive 16.

DÉFINITION DE L'ONU-HABITAT

Un ménage habitant un bidonville a été défini comme un groupe de personnes vivant sous le même toit dépourvu d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- accès à un approvisionnement en eau amélioré ;
- accès à un système d'assainissement amélioré ;
- surface habitable suffisante (pas plus de trois personnes partageant la même pièce) ;
- qualité structurelle et durabilité des logements ;
- sécurité d'occupation.

Question : *Existe-t-il une différence entre un bidonville et un quartier informel ?*

16

La définition opérationnelle utilisée par ONU-Habitat est controversée parmi les experts académiques, les fonctionnaires administratifs et les professionnels du

2 *ONU-Habitat, 2010, A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles, Supporting evidence-based housing policy and reform. Une définition différente est donnée dans la Fiche d'information n° 21 d'ONU-Habitat et du HCDH sur Le Droit à un logement convenable, qui reprend les caractéristiques d'un logement convenable.*

logement à plus grande échelle mais elle a été largement acceptée en tant que base de contrôle[3]. Certains experts académiques utilisent l'établissement informel comme définition plus large couvrant différentes typologies d'établissements humains mal approvisionnés.

10 La diapositive 17 présente une logique qui résume l'opinion positive des ***Guides*** sur la relation entre l'urbanisation et le développement :

UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

- Le développement national est alimenté par la croissance économique.
- La croissance économique dépend de la productivité et de la compétitivité des entreprises privées.
- La performance des entreprises privées est tributaire d'une infrastructure fiable, de l'accès à des capitaux et à une main-d'œuvre appropriés, de la disponibilité d'informations stratégiques et de l'existence de débouchés.
- Ces éléments se trouvent souvent dans les centres urbains.
- Par conséquent, les villes possèdent le potentiel de rendre les pays riches.

17

Parcourez ceci et notez que cela remet en question les perceptions négatives habituellement constatées sur l'urbanisation, qui sont reprises à la diapositive 18 (la citation vient de la page 14) :

PERCEPTIONS NÉGATIVES

- En 2007, 74 % des gouvernements africains craignaient que leur pays ne s'urbanise trop vite.
- 78 % d'entre eux mettaient en œuvre des mesures actives pour réduire les migrations rurales-urbaines.

« Tant que leur préoccupation essentielle restera le contrôle de l'exode rural, les gouvernements africains resteront impuissants à transformer les agglomé-rations urbaines pour en faire de puissants moteurs du programme de développement national. »

Question :
Les perceptions et les politiques ont-elles changé depuis 2007 ?
Auraient-elles dû changer ?

18

Les données proviennent d'une enquête effectuée par les Nations Unies (cf. le *Guide*). Faites une pause dans la présentation et lancez un échange de vues rapide sur ce que le *Guide* appelle « l'obsession d'endiguer les migrations rurales-urbaines », et abordez les questions soulevées sur la diapositive.

3 Il s'agit de la base utilisée pour les rapports annuels dans le cadre de l'Objectif du Millénaire pour le Développement 7.11. Il y a quelques années, le Projet Objectifs du Millénaire a retiré la sécurité d'occupation de la définition de suivi. Cependant, ONU-Habitat continue à l'utiliser : la protection contre les expulsions forcées est un élément important.

Quand vous estimez que le moment s'y prête, expliquez que ce premier module introduit des thèmes qui seront davantage détaillés dans les modules suivants. Renvoyez les participants vers les sept autres ***Guides pratiques*** pour plus d'informations. La mesure dans laquelle vous approfondissez un sujet en particulier dépendra de l'expérience et des intérêts de vos participants.

11 Suggérez que pour renverser ce type de perceptions négatives, il faut opérer un changement de mentalité auprès des urbanistes et décideurs politiques, tel qu'il est indiqué à la diapositive 19 :

TROIS CHANGEMENTS DE MENTALITÉ NÉCESSAIRES

- Pour une meilleure compréhension :
  - de l'intérêt et des déterminants des migrations ;
  - de la dynamique de l'informalité dans les économies urbaines ;
  - du besoin d'impliquer tous les acteurs urbains et spécifiquement les citadins pauvres.

19

Présentez les quatre diapositives suivantes, qui traitent de facteurs concernant la nature de la migration, les caractéristiques du secteur informel, l'importance des partenariats et les rôles des différentes parties prenantes dans le logement des personnes pauvres.

COMPRENDRE LA MIGRATION

- Les forces d'impulsion et d'attraction des migrations.
- La plupart des citoyens ont peu de chance de gagner décemment leur vie dans l'agriculture.
- Les migrations rurales-urbaines améliorent les perspectives d'emploi.
- La population est consciente de ce que les villes offrent.
- La migration en zone urbaine est souvent une stratégie de survie.

20

(Notons que les facteurs d'« impulsion » et d'« attraction » ont déjà été abordés).

COMPRENDRE L'INFORMALITÉ

- En Afrique, la plupart des citadins pauvres travaillent dans le secteur informel.
- Les emplois dans le secteur structuré, où une formation et des compétences sont requises, sont difficiles à trouver.
- Les pauvres n'ont pas accès aux réseaux qui pourraient les aider à obtenir des emplois formels.
- Les populations voient le secteur informel comme un filet de sécurité pour assurer leurs moyens de subsistance.
- Pour les femmes, le secteur informel représente une option pour générer un revenu près de chez elles.
- Le secteur informel contribue sensiblement à l'économie urbaine.

Question : *Comment ces ressources peuvent-elles être mieux exploitées et qu'est-ce que cela signifie pour les urbanistes ?*

21

Interrompez-vous pour procéder à un rapide échange de vues sur la question posée par la diapositive, mais expliquez que le reste de l'atelier présentera et abordera diverses manières d'utiliser les connaissances sur le secteur informel et d'exploiter sa créativité. Expliquez combien le secteur informel est divers.

Passez ensuite au sujet important des partenariats.

VALORISATION DES PARTENARIATS

- Actuellement, le développement des villes est régi par les interactions entre les politiques foncières, les investissements du secteur privé et les projets financés par des capitaux étrangers.
- Pour réussir, un dialogue et un consensus entre les différents intervenants est nécessaire.
- Les partenariats sont essentiels pour assurer une offre suffisante de foncier, de logements pour les revenus faibles et d'infrastructures connexes.
- Les partenariats peuvent également réduire la duplication des efforts et accroître l'efficacité.

22

IDENTIFICATION DES PARTIES PRENANTES

- **Les gouvernements**, nationaux et locaux, peuvent définir des politiques, réserver des terrains pour le logement des personnes à faible revenu, servir de médiateur entre les propriétaires fonciers et les squatters, réguler les procédés.
- **Les communautés pauvres** peuvent épargner collectivement, élaborer leurs propres plans pour le logement et la rénovation et mettre en œuvre ces plans, et mettre en place des organisations communautaires fortes.
- **Les ONG** peuvent faciliter la création des organisations communautaires et former leurs dirigeants.
- **Le secteur privé** peut négocier des accords de partage de terrains sur place ou subventionner des solutions de compromis comme le relogement au lieu d'expulser les squatters de leurs terrains.

23

Demandez aux participants s'ils sont en mesure d'identifier d'autres parties prenantes. Les chefs culturels ou les agences de développement internationales peuvent notamment être un exemple pertinent. C'est l'occasion d'essayer la Technique de cartographie des parties prenantes (Point du référentiel n° 6).

12 Une pause s'impose naturellement à ce point. Après une courte interruption, passez à la diapositive 24 :

DEUXIÈME PARTIE

GESTION DE L'URBANISATION

24

13 Pour entamer la deuxième partie de la séance, introduisez le concept du droit à un logement convenable. Dans le cadre du droit à un niveau de vie suffisant, le droit international des droits de l'homme reconnaît le droit à un logement convenable.

DÉCLARATION UNIVERSELLE DES DROITS DE L'HOMME

Article 25

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires […] »

25

Expliquez que le droit à un logement adéquat comprend des libertés et des droits. Signalez que les libertés sont la protection contre les expulsions forcées et la destruction ou la démolition arbitraire de son logement ; le droit de ne pas subir d'ingérences arbitraires dans son logement, sa vie privée ou sa famille ; et le droit de choisir sa résidence,

de décider du lieu où l'on souhaite vivre et de circuler librement. Les droits sont la sécurité d'occupation ; la restitution d'un logement, de terres et de biens ; l'accès sans discrimination et dans des conditions d'égalité à un logement convenable ; la participation à la prise des décisions en matière de logement aux niveaux communautaire et national.

Renvoyez les participants aux fiches d'information du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (HCDH) et d'ONU-Habitat sur le droit à un logement convenable et l'expulsion forcée s'ils souhaitent davantage de détails. Si le temps le permet, vous pouvez demander aux participants s'ils connaissent le point de vue des droits de l'homme par rapport au logement.

Après cette introduction sur l'importance du logement convenable, impliquez les participants dans un exercice de prise de décision appelé Analyse du champ de force et décrit au Point du référentiel n° 2. Dans ce cas, l'objectif serait de « Concevoir et promouvoir une stratégie efficace pour la mise en place de logements pour les populations urbaines pauvres ». Cette réflexion permettra de faire le bilan sur les sujets abordés jusqu'ici et elle donnera aux participants une opportunité de présenter leur avis sur les possibles stratégies. Elle amènera également la discussion suivante du Guide, sur le sujet des options viables pour la gestion de l'urbanisation.

Expliquez la nature de l'exercice tel qu'il est décrit dans le référentiel. Formez deux ou trois sous-groupes et demandez-leur de travailler par échange de vues avec un tableau-papier qui leur permettra de répertorier les forces contraignantes et motrices en jeu et de noter les principaux points d'action.

Après une demi-heure environ, reconstituez le groupe plénier et demandez aux petits groupes de montrer leurs tableaux. Encouragez une discussion sur les principaux points qui sont ressortis de l'exercice : des points que les participants devront garder à l'esprit lorsqu'ils analyseront les stratégies du ***Guide*** qui vont être présentées ensuite.

14 Montrez les deux diapositives suivantes, n° 26 et 27. La première concerne la nécessité de disposer d'informations de base efficaces et la deuxième présente cinq possibilités pour un logement abordable :

ÉTABLIR UNE BASE DE RÉFÉRENCE

- Une première étape de la planification est d'obtenir des informations sur :
  - la diversité du logement ;
  - le profil de l'infrastructure ;
  - les dynamiques de la localisation ;
  - le régime foncier ;
  - la capacité financière.
- Une fois ces informations de base rassemblées, un développement durable peut être initié.

26

Par capacité financière, on entend la détermination des dépenses annuelles moyennes des ménages afin d'obtenir des informations sur la capacité à acheter un logement.

CINQ OPTIONS POUR UN LOGEMENT À FAIBLE COÛT

1. **Amélioration sur site** : amélioration de l'environnement physique, social et économique d'un établissement informel existant
2. **Réinstallation** : relogement sur d'autres sites
3. **Nouveaux logements sociaux fournis sous l'égide de l'État** : conception, construction et offre de logements pour les faibles revenus à la vente ou à la location à l'initiative du gouvernement
4. **Approches des sites et services** : fourniture par l'État de parcelles et de services de base pour les personnes qui construisent leurs propres habitations
5. **Stratégies du logement à l'échelle de la ville** : de manière globale et systématique

Question :
Quels sont les avantages et les inconvénients de chacune de ces options ?

27

Expliquez comment les stratégies du logement à l'échelle de la ville complètent les quatre autres options. Organisez un échange de vues en plénière sur les avantages et les inconvénients des options et faites référence aux conclusions de l'exercice d'Analyse du champ de force, ainsi qu'aux avantages et inconvénients repris dans le ***Guide pratique 1***. Expliquez que ce sujet est abordé plus en détail dans le ***Guide pratique 2*** sur les logements pour les faibles revenus.

15 Passez ensuite à l'importante question du foncier, avec une citation de la page 27 du ***Guide*** à la diapositive 28 :

STRATÉGIES POUR RENDRE LES TERRAINS PLUS ACCESSIBLES AUX PAUVRES

« Le manque d'accès à des terrains décents, sécurisés et abordables est la principale raison pour laquelle il y a tant de quartiers informels dans les villes africaines, et c'est aussi un facteur contribuant à la pauvreté urbaine. »

Questions :

- *Êtes-vous d'accord ?*
- *Quels sont les enjeux importants liés au régime foncier qui affectent l'accès des pauvres à la terre ?*

28

Dans le cas d'un atelier d'une journée, ce serait là une autre occasion d'entamer des discussions en sous-groupes et d'en faire le compte rendu à la plénière, mais si seule une demi-journée est disponible, les questions devront être abordées lors d'un échange de vues en plénière. Mentionnez que le foncier est l'un des composants clés du logement, les autres étant l'aspect financier, l'infrastructure, les matériaux de construction et la main-d'œuvre. Même lorsque le terrain est abordable et accessible, le coût des autres composants représente un défi pour une grande partie de la population urbaine pauvre.

Les diapositives 29 et 30 passent brièvement en revue différentes options susceptibles de rendre la terre plus accessible pour les populations pauvres. Expliquez que ce sujet est abordé plus en détail dans le ***Guide pratique 3***.

STRATÉGIES FONCIÈRES 1

1. **Planifier plus efficacement** : par exemple, réduire les coûts unitaires des terrains, fournir des services de base abordables
2. **Améliorer les informations** : mettre en place un système fiable d'informations foncières sur les droits, l'utilisation des terres, etc.
3. **Améliorer les régimes de fiscalité foncière** : que ce soit en lien avec les plus-values, les terrains vacants ou l'utilisation des terrains
4. **Partager les terrains** : établir des compromis entre les propriétaires terriens et les squatters
5. **Regrouper les terrains** : joindre plusieurs parcelles adjacentes pour créer des sites de développement, et attribuer des parcelles aux propriétaires fonciers d'origine

29

STRATÉGIES FONCIÈRES 2

6. **Recourir à des systèmes de subventions croisées** : obliger les promoteurs du secteur privé à réserver une partie de leurs projets à des logements sociaux
7. **Régulariser les bidonvilles existants** : reconnaître et octroyer un droit d'occupation légal
8. **Utiliser des terrains publics** : planifier et construire des logements sur des terrains publics
9. **Tirer des enseignements de l'action des promoteurs immobiliers informels** : assouplir les systèmes classiques d'affectation et de régulation des terrains
10. **Soutenir les initiatives communautaires** : aider les collectivités à améliorer leur parc de logements informels existant

30

16 Le dernier sujet du module est la gouvernance. Affichez la diapositive 31 présentant une citation de la page 36 du ***Guide*** qui met en avant la nécessité d'une « transformation fondamentale » des structures et pratiques de gouvernance.

GOUVERNANCE

« […] ce serait une grave erreur que de supposer que les enjeux de l'urbanisation peuvent être résolus sans une transformation fondamentale des normes, institutions, pratiques et attentes en matière de gouvernance. »

Questions :

- *Êtes-vous d'accord avec ce point de vue ?*
- *Quelles transformations sont nécessaires ou souhaitables pour les normes, institutions, pratiques et attentes en matière de gouvernance ?*
- *De quelles façons les gouvernements peuvent-ils mieux soutenir les organisations communautaires ?*

31

Répondez aux questions en discussion plénière.

17 Pour confirmer ou explorer plus avant les points avancés lors de la discussion, passez à la diapositive 32, où sont reprises les initiatives que les gouvernements peuvent employer pour soutenir les organisations communautaires (OC). Entamez la discussion en disant que les gouvernements locaux peuvent également encourager la formation de coopératives et d'OC en vue d'accroître les capacités locales, et ce afin que la communauté puisse entamer un dialogue actif avec les acteurs étatiques et non étatiques.

SOUTIEN DES GOUVERNEMENTS AUX ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES

1. Reconnaître les organisations communautaires et travailler avec elles
2. Soutenir les initiatives communautaires de cartographie et de recensement
3. Soutenir les initiatives communautaires d'épargne et de crédit
4. Faciliter les partenariats de développement local avec les organisations communautaires
5. Participer à la mise en place de Fonds de développement communautaire
6. Appuyer la création et la participation de réseaux d'organisations communautaires à des niveaux plus élevés

32

18 Affichez la diapositive 33 (page 40 du ***Guide***) qui prône la décentralisation des administrations dans la mise en place des politiques et stratégies en matière de logement, foncier et moyens de subsistance.

RENFORCER L'EFFICACITÉ DES ADMINISTRATIONS LOCALES

« Le problème le plus urgent consiste à préciser et à consolider les politiques nationales de décentralisation. [...] Au cœur de ce programme de décentralisation figure la capacité des administrations locales de fonctionner en mode partenariat, en s'appuyant sur des ressources budgétaires suffisantes et en se concentrant sur les priorités de développement que sont le logement, la terre et l'accès des citadins pauvres à des moyens de subsistance. »

Questions :

- *Êtes-vous d'accord ?*
- *Quels sont les aspects que les administrations locales doivent renforcer, et comment cela peut-il être fait ?*

33

19 Lancez un dernier échange de vues sur les deux questions posées. Terminez en discutant des conclusions présentées sur la diapositive suivante et en organisant une évaluation de l'atelier. Rappelez aux participants que les autres ***Guides pratiques*** abordent plus en détail les questions soulevées dans le cadre de cet atelier. Un exemple de fiche d'évaluation est inclus dans le présent ***Guide du facilitateur*** et davantage d'informations quant aux évaluations sont disponibles à la section Référentiel.

CONCLUSIONS

- L'Afrique s'urbanise rapidement : la pauvreté urbaine et les bidonvilles sont très répandus.
- Des changements de mentalité sont nécessaires pour mieux comprendre l'informalité, la migration et la nécessité de travailler ensemble.
- Toute personne a le droit à un logement convenable.
- Un certain nombre d'options politiques existent pour un logement pour les faibles revenus.
- L'inaccessibilité de terrains appropriés est la raison principale de la prévalence des établissements informels dans les villes africaines.
- Les pauvres en milieu urbain doivent devenir des acteurs centraux.

34

Autres lectures suggérées pour ce module :

Voyez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 1.

Guide pratique 1 : L'Afrique urbaine *http://unhabitat.org/books/guide-pratique-1-lafrique-urbaine-construire-en-tirant-parti-du-potentiel-inexploite/*

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, Le droit à un logement convenable, Fiche d'information n° 21. Rev.1 *http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf*

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, L'éviction forcée, Fiche d'information n° 25. Rev.1 *http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet25fr.pdf*

UN-Habitat, The State of African Cities 2014 *http://unhabitat.org/books/state-of-african-cities-2014-re-imagining-sustainable-urban-transitions/*

Un des projets de logements Rubavu soutenu par l'ONU-HABITAT et Une ONU au Rwanda 2012 © ONU-Habitat /Julius Mwelu

MODULE 2 :

LOGEMENTS POUR LES FAIBLES REVENUS: LES MOYENS D'AIDER LES PAUVRES À TROUVER UN LOGEMENT DÉCENT DANS LES VILLES AFRICAINES

OBJECTIF

Décrire et aborder différentes approches permettant de traiter la question du logement pour les faibles revenus dans les villes africaines

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

- Décrire et discuter cinq façons d'aborder le logement pour les faibles revenus dans les villes africaines
- Comprendre le rôle des femmes dans le logement
- Expliquer que le logement est un droit humain

DURÉE

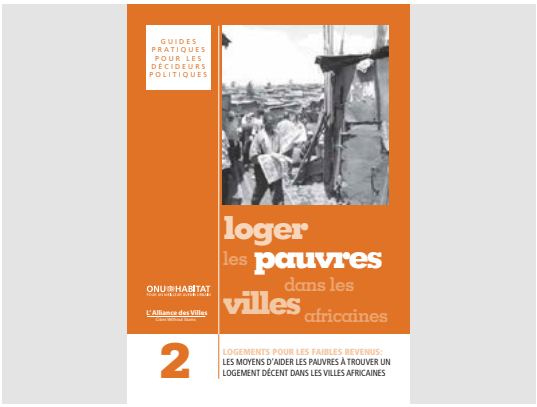
Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES

- *Guide pratique 2*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 2*
- Point du référentiel 2 : Analyse du champ de force
- Point du référentiel 4 : Persuasion

Séquence

1 Accueillez les participants et enquérez-vous de leurs antécédents et connaissances sur le sujet de l'atelier. Expliquez le déroulement de l'atelier et affichez la diapositive titre :



Dans la mesure où ce module porte sur le deuxième ***Guide pratique,*** énoncez les objectifs d'apprentissage et la structure du module conformément aux diapositives 2 et 3.

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :
- de décrire et de discuter cinq façons d'aborder le logement pour les faibles revenus dans les villes africaines ;
- de comprendre le rôle des femmes dans le logement ;
- d'expliquer que le logement est un droit humain.

2

STRUCTURE DU MODULE

- Définition de « bidonville »
- Les femmes et les logements bon marché
- Le droit à un logement convenable
- Cinq façons d'aborder le logement pour les faibles revenus

3

Si les participants suivent des formations sur tous les ***Guides pratiques***, expliquez que la séquence d'introduction de ce module est un récapitulatif d'une partie de la matière déjà abordée dans le module 1.

2 Commencez par discuter de la définition du logement. On peut le définir comme suit[4] :

Signification et définition du logement

Le logement fait partie intégrante de l'économie d'une nation. Ses liens en aval et en amont avec d'autres éléments de l'économie associent étroitement les besoins, exigences et processus sociaux des personnes avec la mise à disposition de terrain, infrastructure, matériaux de construction, technologie, main-d'œuvre et crédit immobilier. Grâce à ces liens, le logement peut être un moteur important pour un développement durable et une diminution de la pauvreté tant dans la société que dans l'économie. Agissant dans un cadre de gouvernance global et défini par des systèmes institutionnels et réglementaires qui permettent à la société de construire des maisons et quartiers, le logement se manifeste forcément physiquement à travers la construction de maisons, structures de logement, abris, hébergements, sites-et-services et/ou unités résidentielles. Sans un secteur du logement qui fonctionne, il est impossible de créer ou de développer des centres urbains. Un secteur du logement opérationnel ouvre la voie à des logements décents et abordables ainsi qu'à des schémas d'urbanisation durables, essentiels pour l'avenir de notre planète en constante évolution.

Discutez ensuite de la définition d'un bidonville à la diapositive suivante venant de la page 5 du ***Guide.***

QU'EST-CE QU'UN BIDONVILLE ?

« ONU-Habitat définit un ménage de bidonvilles comme un groupe de personnes vivant sous le même toit dans une zone urbaine ne répondant pas à une ou plusieurs des conditions suivantes : logement durable, superficie habitable suffisante, accès à l'eau potable et à des services d'assainissement convenables et sécurité d'occupation. »

4

4 *ONU-Habitat, 2010, A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles, Supporting evidence-based housing policy and reform. Une définition différente est donnée dans la Fiche d'information n° 21 d'ONU-Habitat et du HCDH sur Le Droit à un logement convenable, qui reprend les caractéristiques d'un logement convenable.*

La définition opérationnelle utilisée par ONU-Habitat est controversée parmi les experts académiques, les fonctionnaires administratifs et les professionnels du logement à plus grande échelle mais elle a été largement acceptée en tant que base de contrôle[5]. Certains experts académiques utilisent l'établissement informel comme définition plus large couvrant différentes typologies d'établissements humains mal approvisionnés.

Regrouper les bidonvilles en différentes catégories selon le nombre de privations mentionnées dans la citation peut fournir d'autres informations utiles. C'est ce qu'il est expliqué à la diapositive suivante :

DEGRÉS DE PRIVATION

Les privations peuvent être regroupées comme suit :

- Modérée : privation d'un abri (4ème diapositive)
- Grave : privation de deux abris
- Extrêmement grave : privation de trois abris ou plus
- Cette catégorisation permet un suivi plus efficace des degrés de privation ou d'amélio-ration

5

Demandez aux participants ce qu'ils savent des niveaux de privation dans les bidonvilles de leurs cités.

Après cette discussion, passez à la conversation portant sur le bidonville en tant que communauté (par opposition aux ménages).

QU'EST-CE QUI TRANSFORME UNE COMMUNAUTÉ URBAINE EN BIDONVILLE ?

- Manque de services de base
- Structures de logement délabrées et de mauvaise qualité
- Surpopulation ou très forte densité d'habitations et de population
- Conditions de vie malsaines et risque d'être situé sur un terrain « dangereux » ou « impropre au développement »
- Pas de sécurité d'occupation pour les résidents
- Résidents extrêmement pauvres et exclus de la société

6

5 *Il s'agit de la base utilisée pour les rapports annuels dans le cadre de l'Objectif du Millénaire pour le Développement 7.11. Il y a quelques années, le Projet Objectifs du Millénaire a retiré la sécurité d'occupation de la définition de suivi. Cependant, ONU-Habitat continue à l'utiliser : la protection contre les expulsions forcées est un élément important.*

3 Affichez ensuite la diapositive 7, qui passe en revue les raisons pour lesquelles les établissements informels existent et s'étendent :

POURQUOI EXISTE-T-IL DES BIDONVILLES ET DES ÉTABLISSEMENTS INFORMELS ?

- Concurrence sur les marchés fonciers urbains et coût élevé des terrains et des logements
- Accès difficile des pauvres au financement d'un logement
- Détournement du développement du logement en faveur des groupes puissants
- Difficultés des communautés défavorisées à surmonter la bureaucratie
- Manque de volonté politique de la part des autorités locales et nationales de s'attaquer à une stratégie globale du logement
- Limitation de la planification par le manque d'informations sur les conditions de vie et les besoins des habitants des établissements informels
- Vitesse de mise à disposition de logements insuffisante par rapport au taux d'urbanisation

Question : *Quelles options s'offrent aux pauvres ?*

7

Demandez aux participants s'ils ont des commentaires à formuler sur la liste et lancez un bref échange de vues sur les options accessibles aux personnes pauvres en vue d'améliorer leur logement et environnement.

4 Cette brève discussion entraînera un résumé des aspects clés à prendre en compte pour la mise sur pied de programmes de logement pour les faibles revenus, des aspects identifiés à la diapositive 6. Concernant l'infrastructure, mentionnez également le fait que la densité plus élevée des établissements informels et bidonvilles peut mettre un frein à la fourniture de services. Pensons notamment aux pompiers et aux ambulances, dont l'accès peut être rendu difficile lors de situations d'urgence.

ASPECTS CLÉS DU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT INFORMEL

- **Logement** : grande variété de structures, de qualités, différents degrés de misère, liberté par rapport aux réglementations en matière de logement
- **Infrastructure** : en cas d'infrastructures de base, souvent fragmentées, mal planifiées et réalisés
- **Localisation** : très importante aux yeux des citadins pauvres par rapport aux possibilités d'obtenir un revenu, mais ils sont souvent forcés de squatter des endroits dangereux
- **Régime foncier** : un des problèmes les plus graves pour les personnes qui vivent dans des établissements urbains informels : l'insécurité d'occupation signifie que les résidents hésitent à investir pour améliorer leur logement

8

5 Le sujet du genre est à présent introduit dans le ***Guide pratique 2***. Les trois diapositives suivantes présentent des questions portant à débat. Vous êtes néanmoins libre de

structurer ces discussions comme vous le désirez, selon que vous disposiez d'un quart, d'une demi ou d'une journée entière pour l'atelier. Pour les deux réunions plus courtes, nous vous suggérons d'organiser de brefs échanges de vues en séance plénière. Si vous disposez d'une journée entière, vous pouvez lancer des débats plus détaillés en sous-groupes et en faire le rapport en plénière. Vous pouvez par exemple répartir les participants en deux groupes : le premier en accord avec la déclaration faite à la diapositive 9, et l'autre en désaccord. Les participants peuvent recourir au format de structuration d'un argument présenté au point 4 du Référentiel, portant sur la Persuasion.

La diapositive 9 reprend une citation de la page 14 du ***Guide*** et soulève une question générale sur le rôle et l'influence potentielle des femmes dans les projets de logements pour les faibles revenus :

LES FEMMES ET LES LOGEMENTS BON MARCHÉ

« La pleine participation des femmes est la meilleure garantie de réussite de tout pro- jet de logement. »

Question : *Êtes-vous d'accord avec cette déclaration et pour quelles raisons ?*

9

L'échange de vues ne devrait prendre que quelques minutes, et les discussions de sous-groupes environ une demi-heure. Une fois les réponses notées, elles peuvent être comparées avec les points cités à la diapositive 10.

LES FEMMES ET LES LOGEMENTS BON MARCHÉ 2

- Les femmes sont les principales parties prenantes, elle se préoccupent le plus des conditions de logement de leur famille.
- Elles possèdent une connaissance approfondie de leur communauté et de ses problèmes.
- Elles disposent de réseaux sociaux solides au sein de la communauté, d'où leur capacité à mobiliser un soutien.
- L'implication des femmes dans les projets de logement peut contrecarrer des modèles d'inégalité persistants.

10

La diapositive 11 affiche une citation de la page 15 et porte sur le thème de la discrimination à l'encontre des femmes dans les projets de logements pour les faibles revenus :

DISCRIMINATION ENTRE LES SEXES

« [...] les femmes se heurtent souvent à une discrimination, à la fois cachée et ouverte, qui prend la forme des lois et des coutumes de leurs pays qui limitent leurs possibilités de posséder, louer, hériter ou contrôler l'utilisation de la propriété en toute légalité ou d'obtenir des prêts pour le financement de leur logement. »

Questions :
- *Quelle validité à cette déclaration ?*
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*
- *Qu'est-il fait à ce sujet ?*
- *Qu'est-ce qui devrait être fait ?*

11

6 Viennent ensuite de nouvelles possibilités d'encourager la discussion sur le sujet, et particulièrement de relier les arguments aux contextes propres des participants.

Vous en arrivez à présent au principal sujet de l'atelier : le développement du logement pour les faibles revenus. Avant d'expliquer les différentes approches du logement social, présentez le concept du droit à un logement décent. Dans le cadre du droit à un niveau de vie suffisant, le droit international des droits de l'homme reconnaît le droit à un logement convenable. Expliquez que ce droit comprend des libertés et des droits et parcourez les diapositives 12 et 13. Renvoyez les participants à la fiche d'information du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (HCDH) sur le droit à un logement convenable s'ils souhaitent davantage de détails.

LE DROIT À UN LOGEMENT CONVENABLE

Libertés
- La protection contre les expulsions forcées et la destruction ou la démolition arbitraire de son logement
- Le droit de ne pas subir d'ingérences arbitraires dans son logement, sa vie privée ou sa famille
- Le droit de choisir sa résidence, de décider du lieu où l'on souhaite vivre et de circuler librement

Source : *Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies*

12

LE DROIT À UN LOGEMENT CONVENABLE

Droits

- La sécurité d'occupation
- La restitution d'un logement, de terres et de biens
- L'accès sans discrimination et dans des conditions d'égalité à un logement convenable
- La participation à la prise des décisions en matière de logement aux niveaux communautaire et national

Source : *Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies*

13

7 Une fois ce sujet clôturé, passez aux approches du logement pour les faibles revenus. La diapositive 14 reprend les cinq approches qui seront explorées lors de la suite de la réunion. Avant de discuter des différentes approches, signalez que le logement comprend plusieurs aspects clés : le foncier, la main-d'œuvre, l'infrastructure, les matériaux de construction et l'aspect financier.

APPROCHES DU LOGEMENT POUR LES FAIBLES REVENUS

1. Rénovation sur site
2. Réinstallation sur un terrain approprié
3. Nouveaux logements publics dus à l'initiative de l'État
4. Sites-et-services et développement progressif du secteur foncier
5. Stratégies municipales de logement

14

Organisez un débat sur les avantages et inconvénients de chaque approche. Cela vous permettra également d'évaluer les connaissances des participants sur ce sujet.

8 Après avoir noté les principales questions soulevées par la discussion, expliquez que vous allez explorer les différentes approches, une par une. Commencez par la diapositive 15 et sa définition de la rénovation sur site :

1. RÉNOVATION SUR SITE : DÉFINITION

- Cela signifie améliorer l'environnement physique, social et économique d'un établissement informel existant, sans déplacer ses habitants.
- En plus de l'amélioration des infrastructures, un programme complet peut impliquer des améliorations dans les domaines suivants :
  - habitations ;
  - foncier ;
  - revenus ;
  - installations communes ;
  - accès aux services publics ;
  - aide sociale.

15

Demandez aux participants s'ils ont connu de tels programmes dans leurs villes.

La diapositive 16 est une citation de la page 18 du ***Guide pratique***, dont le postulat est que la rénovation sur site est généralement la meilleure option :

RÉNOVATION SUR SITE : LA MEILLEURE SOLUTION ?

« Lorsque les villes et les gouvernements soutiennent le processus de remise en état de communautés informelles, c'est le moyen le moins coûteux et le plus humain pour améliorer le stock si nécessaire de logements abordables d'une ville, au lieu de le détruire. »

Question :

- *Êtes-vous d'accord ?*
- *Pourquoi ?*

16

Répondez aux questions posées lors d'un bref échange de vues et notez les principaux points qui en ressortent. Comparez ensuite les réponses avec la liste de points à la page 19 du ***Guide pratique 2***, expliquant pourquoi il s'agit de la meilleure solution développée.

La diapositive 17 présente un contre-argument issu de la page 19 :

RÉNOVATION SUR SITE : UN ARGUMENT CONTRE

« L'un des premiers arguments avancés contre la rénovation *in situ* des établissements informels est que la terre qu'ils occupent est nécessaire pour d'autres projets. »

Question :

- *Est-ce le cas dans votre situation ?*

17

Discutez de la question en plénière. Mentionnez l'argument repris dans le ***Guide*** établissant que, dans la plupart des villes africaines, 20 % au plus des établissements informels existants sont situés sur des terrains réellement nécessaires pour des projets publics urgents de développement tels que nouvelles routes, systèmes d'égouts, projet de lutte contre les inondations ou construction de bâtiments publics.

La diapositive 18 est une citation de la page 20 qui pose la question de l'abaissement des normes dans le cadre du développement de logements pour les faibles revenus.

LA QUESTION DES NORMES

« Dans les projets de rénovation, les normes ont toujours été une source de controverses. Tandis que les institutions donatrices tentent d'abaisser les normes pour assurer aussi largement que possible la fourniture de logements nécessaires et les rendre plus abordables, les agences gouvernementales sont déterminées à imposer des normes plus élevées à tous les projets de construction – au mieux parce qu'elles souhaitent vivement réduire les frais de maintenance et, au pire, parce qu'elles ont une vision parfaitement utopique de leurs cités. »

Question :

- *Quelle est la situation dans votre cas ?*

18

Invitez les participants à faire part de leur propre expérience. Notez les exemples venant du Burkina Faso, du Cameroun, du Ghana, de la Zambie et de l'Afrique du Sud mentionnés à la page 20 du Guide.

La diapositive 19 est un résumé des principes majeurs permettant des projets de rénovation réussis :

PRINCIPES DE LA RÉUSSITE DE LA RÉNOVATION

- Elle doit être participative.
- Elle doit se faire en partenariat.
- Elle doit offrir la sécurité d'occupation.
- Les communautés doivent contribuer.
- Le coût de la rénovation doit être abordable.
- Le projet doit être financièrement viable.
- Elle devrait faire partie de la stratégie plus large de développement urbain.

Questions :

- *Souhaiteriez-vous modifier ces principes de quelque façon ?*
- *Ces principes sont-ils respectés dans votre propre situation ?*

19

Soulevez les deux questions posées lors d'une brève séance d'échange de vues. Demandez plus particulièrement aux participants ce qu'ils comprennent par « participatif » et « partenariat » – comment et avec qui ?

Si vous avez du temps, renvoyez les participants à l'étude de cas présentée à la page 23 du ***Guide***, ***Projet de rénovation financé par la population au Sénégal.*** Demandez plus particulièrement aux participants de faire part de leurs commentaires sur les prix officiels et non officiels, et sur l'importance de cette question.

Concernant les choses à faire et à ne pas faire en matière de rénovation, renvoyez les participants au tableau de la page 24 du ***Guide*** et demandez-leur si leurs propres projets de rénovation respectent cette liste.

La dernière diapositive portant sur la rénovation identifie les étapes à respecter :

ÉTAPES D'UN PROJET D'AMÉLIORATION

- **Choix du site à améliorer :** sur la base de quel critère ?
- **Renforcement de l'organisation interne de la communauté :** comment et par qui ?
- **Organisation de réunions avec la participation des parties prenantes :** avec quel type d'ordre du jour ?
- **Étude de tous les aspects de la communauté :** quel type d'informations est nécessaire ?
- **Conception de tous les aspects du plan de rénovation :** à l'aide de quels éléments ?
- **Réalisation du véritable travail d'amélioration :** via des sous-traitants ou l'action communautaire ?
- **Organisation de réunions en vue des travaux futurs :** avec quel objectif ?

20

Les questions qui ne sont pas en gras peuvent orienter la discussion plénière.

Si votre atelier dure une demi-journée ou une journée entière, vous pouvez inviter les participants à se répartir en groupes et appliquer la liste de points à vérifier fournie à la page 29 sur des exemples issus de leurs propres projets de rénovation. Quels sont les manques et d'où viennent-ils ?

9 Nous arrivons à présent à la deuxième approche : la réinstallation sur un terrain approprié. La diapositive 21 présente une citation issue de la page 30 du ***Guide***, ainsi qu'un défi :

2. RÉINSTALLATION SUR UN TERRAIN APPROPRIÉ

« L'expérience montre que la construction d'un nouveau logement coûte 10 à 15 fois plus que la rénovation d'un logement, des cadres de vie et des établissements dans lesquels des personnes ont déjà vécu et investi. »

Questions :

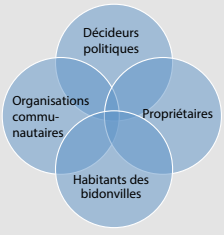
- *Contesteriez-vous ce bilan ?*
- *Pourquoi ?*
- *Quelles sont les conséquences des décisions en faveur de la réinstallation ou de la rénovation ?*
- *Êtes-vous d'accord sur le fait que la réinstallation ne devrait jamais être la première solutions ?*

21

Il est préférable de se pencher sur ces questions lors d'un échange de vues en plénière.

La page 32 du ***Guide*** propose le cas de la « Réinstallation en partenariat à Kaputei » (Kenya). Laissez un peu de temps aux participants pour lire la demi-page et affichez la diapositive 22.

GESTION PARTICIPATIVE DU PROCESSUS DE RÉINSTALLATION



***Questions** : Après avoir lu le texte à la p. 32 :*

- *Quels facteurs ont permis le succès de ce projet de réinstallation ?*
- *Quels facteurs doivent être pris en compte pour assurer la durabilité de tels programmes ?*
- *En quoi le choix du site pour Kaputei répond aux critères décrits à la p. 34 ?*

22

Si vous avez le temps (ce qui est probable si votre atelier dure une demi-journée ou une journée entière), laissez les participants s'attaquer aux questions en sous-groupes. Dans le cas contraire, organisez un bref échange de vues en plénière. Comparez les réponses avec ce qui est dit à la page 34 du ***Guide***, plus précisément dans l'encadré portant sur la qualité et l'emplacement.

10 Le sujet des nouveaux logements publics dus à l'initiative de l'État est présenté à la diapositive 23 avec deux citations provenant de la page 36.

3. NOUVEAUX LOGEMENTS PUBLICS DUS À L'INITIATIVE DE L'ÉTAT

« L'expérience montre que la fourniture de logements publics à grande échelle n'est pas une solution. »

Questions :

- *Cela correspond-il à votre propre expérience ?*
- *Pourquoi ?*

« L'amélioration du stock existant de logements abordables (même s'ils ne sont pas aux normes) et l'application de diverses méthodes novatrices et souples pour en créer un nouveau représentent une meilleure utilisation des deniers publics. »

Questions :

- *Êtes-vous d'accord ?*
- *Pourquoi ?*

23

Les deux citations expriment une opinion négative de cette approche. Demandez aux participants de faire part de leur propre expérience et de leur opinion des programmes initiés par le gouvernement. Si vous avez le temps, penchez-vous sur l'étude de cas portant sur le programme de logements pour les faibles revenus en Afrique du Sud (page 37 du ***Guide pratique***), qui pourrait bien être le programme le plus ambitieux d'Afrique subsaharienne. Demandez quelles leçons on peut en tirer pour des programmes similaires dans d'autres régions.

11 Une perspective plus favorable est donnée dans les prochaines diapositives traitant des programmes sites-et-services et du développement progressif du secteur foncier. La première diapositive, numéro 24 (avec des citations de la page 38), présente deux définitions :

4. SITES-ET-SERVICES ET DÉVELOPPEMENT PROGRESSIF DU SECTEUR FONCIER

« [...] les gouvernements planifient les parcelles et les services de base qu'ils fournissent mais laissent les gens construire leurs propres maisons sur ces terres. »

« Dans le cas de certains projets fondés sur une méthode de recouvrement des coûts, les intéressés devront peut-être rembourser petit à petit les coûts relatifs au terrain et au développement mais, dans d'autres cas ces éléments sont fournis gratuitement, à titre de subvention publique. »

24

La deuxième, numéro 25, met en lumière les avantages :

LES AVANTAGES DES PROGRAMMES SITES-ET-SERVICES

- Ils permettent aux gouvernements de partager la responsabilité du projet avec des groupes à faible revenu.
- La fourniture des infrastructures et des services est planifiée et moins chère.
- Les bénéficiaires exercent un contrôle sur le rythme et sur le type de construction de la maison.
- Ces programmes peuvent atteindre un grand nombre de personnes.
- Ils peuvent être utiles pour s'adapter aux projets essentiels de réinstallation.
- Ils peuvent offrir un moyen souple pour répondre aux besoins futurs de logement.

25

La troisième, numéro 26, identifie les améliorations possibles à apporter à ces programmes :

ASSURER UN MEILLEUR FONCTIONNEMENT DES PROJETS SITES-ET-SERVICES

- Fournir un terrain bien placé.
- Reconnaître que les sites ne doivent pas nécessairement être très étendus ou situés à la périphérie de la ville.
- S'en tenir à de petites parcelles.
- Réduire les coûts des services par une bonne planification.
- Développer progressivement afin de réduire les coûts pour les gens.

Questions :

- *Dans votre cas, dans quelles mesures ces principes pour les projets sites-et-services sont-ils suivis ?*
- *Quels facteurs peuvent conduire à l'échec ?*

26

Posez les deux questions au groupe. Si le temps le permet, étudiez l'étude de cas de la page 40 du ***Guide***, ***Sites-et-services dans le projet parcelles assainies, Dakar (Sénégal).*** Encore une fois, quels enseignements pouvons-nous tirer de ce récit ?

12 La dernière approche présentée dans le ***Guide*** est « Stratégies municipales de logement ». Commencez par évaluer ce que les participants comprennent par cette approche. Affichez ensuite la diapositive 27, qui identifie les conditions nécessaires pour de telles stratégies à plus grande échelle :

5. STRATÉGIES MUNICIPALES DE LOGEMENT

Conditions :

- Liens horizontaux plus nombreux entre communautés pauvres : afin d'instituer des réseaux d'entraide mutuelle
- Plus de place à l'innovation dans les politiques : assouplir et adapter les règlements
- Plus d'investissements publics dans les infrastructures
- Plus d'investissements pour renforcer les capacités et le discernement : des communautés, des architectes, des OGN, des pouvoirs publics et des autres parties prenantes

27

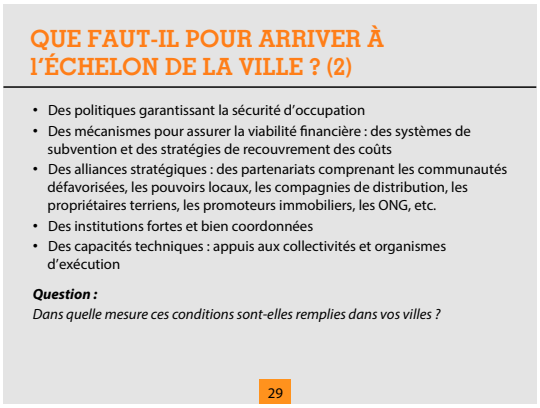
Renvoyez les participants aux deux études de cas citées aux pages 43 et 44 : ***Le projet de rénovation du quartier de Bissau-PMBB (Guinée-Bissau)*** et ***Amélioration des bidonvilles de toute la ville de Lusaka.*** Demandez-leur d'identifier les motifs de succès et d'échec.

13 Les deux dernières diapositives, numéro 28 et 29, pointent les lacunes à combler avant de faire passer les programmes de logement pour les faibles revenus au niveau supérieur :

QUE FAUT-IL POUR ARRIVER À L'ÉCHELON DE LA VILLE ? (1)

- La volonté politique
- Des approches intégrées et une vision municipale : planification à long terme
- Un environnement politique local favorable : notamment une bonne base d'informations
- Un cadre réglementaire national approprié : stimulant la rénovation et la fourniture de services
- Des politiques foncières et de logement avec des perspectives : affectant des terres publiques inutilisées à la construction de logements bon marché

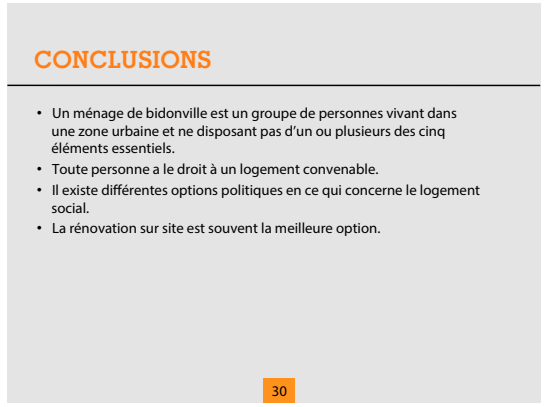
28



Selon le temps disponible, demandez aux participants, répartis en petits groupes ou en plénière, de relier ces conditions aux programmes à l'échelle de leur propre ville.

14 Terminez l'atelier par un exercice dans le cadre duquel vous utiliserez soit l'Analyse du champ de force (Point du référentiel n° 2) ou la Persuasion (Point du référentiel n° 4). Demandez aux participants d'identifier un problème de logement dans leur ville ou région et appliquez-y l'une des techniques ci-dessus. Cet exercice permettra aux participants de consolider leurs connaissances et de l'appliquer à leur contexte.

15 Concluez l'atelier en discutant des conclusions présentées à la diapositive suivante. Effectuez ensuite l'évaluation de l'atelier. Des informations complémentaires en matière d'évaluation sont disponibles dans la section Référentiel du ***Guide du facilitateur***.



Autres lectures suggérées pour ce module :

Voyez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 2.

Guide pratique 2 : Le logement pour les faibles revenus *http://unhabitat.org/books/guide-pratique-2-le-logement-pour-les-faibles-revenus-les-moyens-daider-les-pauvres-a-trouver-un-logement-decent-dans-les-villes-africaines/*

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, Le droit à un logement convenable, Fiche d'information n° 21. Rev.1 *http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf*

UN-Habitat, State of the World's Cities 2012/2013 *http://unhabitat.org/books/prosperity-of-cities-state-of-the-worlds-cities-20122013/*

UN-Habitat, The State of African Cities 2014 *http://unhabitat.org/books/state-of-african-cities-2014-re-imagining-sustainable-urban-transitions/*

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) 2012, Gender Issue Guide: Housing and Slum Upgrading *http://unhabitat.org/books/housing-and-slum-upgrading-gender-issue-guide/*

UN-Habitat Urban Lecture Reinhard Goethert - Incremental Housing *http://unhabitat.org/incremental-housing-the-new-site-services-reinhard-goethert-massachusetts-institute-of-technology/*

MODULE 3 :

LE FONCIER : UN RÔLE CRUCIAL DANS L'ACCÈS DES CITADINS PAUVRES À UN LOGEMENT

OBJECTIF

Aborder la question de l'accès au foncier dans les villes africaines et identifier des stratégies visant à rendre la terre plus accessible pour les pauvres

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

- Expliquer pourquoi la terre est un sujet important dans les villes africaines
- Identifier les différents types de régime foncier en vigueur en Afrique
- Débattre de stratégies visant à rendre l'accès à la terre plus facile pour les pauvres

DURÉE

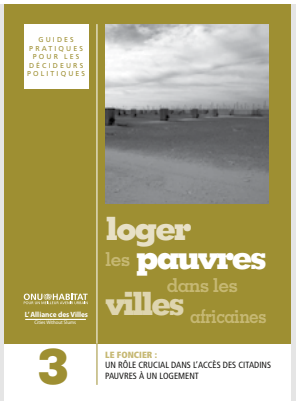
Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES

- *Guide pratique 3*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 3*
- Étude de cas 1 : Le logement et le développement des infrastructures en Namibie
- Point du référentiel n° 4 : Persuasion
- Point du référentiel n° 6 : Cartographie des parties prenantes

Séquence

1 Saluez les participants, renseignez-vous sur leur expérience et leurs connaissances sur le sujet de l'atelier et expliquez la longueur et le format de la séance.



Faites remarquer qu'il s'agit d'un atelier sur le ***Guide pratique 3***. Expliquez combien le thème du foncier est lié au thème de l'expulsion et au ***Guide pratique 4***. Lisez les objectifs d'apprentissage et la structure du module, sur la base des diapositives 2 et 3 :

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :

- d'expliquer pourquoi la terre est un sujet important dans les villes africaines ;
- d'identifier les différents types de régime foncier en vigueur en Afrique ;
- de débattre de stratégies visant à rendre l'accès à la terre plus facile pour les pauvres.

2

STRUCTURE DU MODULE

- Accès au foncier dans les villes
- Différents types de régimes fonciers dans les villes africaines
- Marchés fonciers informels
- Stratégies pour faciliter l'accès des pauvres au foncier

3

Vous pourriez juger utile de vérifier ce que les participants comprennent par « régime foncier ». Ce sujet sera abordé plus en détail dans le module, mais ce premier échange de vues devrait vous permettre de noter les réactions relatives à la reconnaissance légale de la propriété ou la durée définie de l'occupation, la protection juridique contre l'expulsion et le droit à une compensation si les droits à la propriété ou à l'occupation sont bafoués.

Vous pouvez ensuite renvoyer les participants à ce qu'il est dit sur la sécurité d'occupation à la page 8 du ***Guide*** : la sécurité d'occupation possède deux composants principaux, « la durée raisonnable des droits » et « la protection juridique effective contre l'expulsion ». Par ailleurs, vous pouvez renvoyer les participants à la fiche d'information du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (HCDH) et d'ONU-Habitat sur les évictions forcées et sa définition de la sécurité d'occupation, définie comme suit : « que l'on vive dans un logement de location public ou privé, un hébergement coopératif, une habitation louée, occupée par le propriétaire, un logement d'urgence ou dans des établissements informels, y compris l'occupation du terrain ou de la propriété, chacun doit pouvoir être protégé légalement contre l'éviction arbitraire d'un logement ou d'un terrain ».

2 Affichez la diapositive 4 avec une citation de la page 4 :

QUESTIONS CLÉS

« L'impossibilité d'avoir accès à des terrains décents, sûrs et abordables explique la présence d'un si grand nombre d'établissements informels dans les villes africaines et contribue à la pauvreté urbaine. »

Questions :

- *Êtes-vous d'accord avec cette analyse ?*
- *Quelles sont les principales raisons pour lesquelles les citoyens n'ont pas accès à un terrain décent et sûr ?*

4

Organisez un échange de vues en plénière sur la citation issue de la page 4 du ***Guide*** et les questions posées. Cela soulèvera certaines des principales questions qui seront abordées au cours de la séance et cela vous donnera une bonne idée de l'expérience des participants et de leur connaissance des sujets que vous allez traiter. Mentionnez

que le foncier est l'un des composants clés du logement, les autres étant l'aspect financier, l'infrastructure, les matériaux de construction et la main-d'œuvre. Même lorsque le terrain est abordable et accessible, le coût des autres composants représente un défi pour une grande partie de la population urbaine pauvre[6].

La diapositive suivante vous permettra de résumer les points soulevés lors de l'échange de vues :

Veillez bien à relier ces points à ce que les participants ont dit de la situation dans leur pays.

3 La diapositive 6 est une autre citation du *Guide* issue de la page 5. Elle critique sévèrement la manière dont la population urbaine pauvre est souvent traitée lors de la réalisation et de la mise en œuvre de plans de développement :

6 *Même si le terrain est un facteur essentiel, nous admettons que certains pays peuvent être liés à d'autres facteurs importants tels que le manque de financement du logement à bon tarif.*

Il s'agit d'une opportunité, pour les participants, de se répartir en petits groupes afin de répondre aux questions posées sur la diapositive. Rappelez-vous que votre manière de structurer les séances de débat dépendra du temps disponible : si vous ne disposez que de deux heures, le format sera de manière générale une conférence avec quelques pauses afin d'examiner les réactions des participants. Si vous disposez d'une demi-journée, les séances d'échange de vues pourront être plus longues ou vous pourrez organiser une ou deux discussions en petits groupes. Si vous avez une journée entière, vous pourrez alors agir davantage sous la forme d'un atelier avec de nombreux travaux de groupe.

Si vous avez suffisamment de temps, il pourrait être intéressant d'encourager un débat plus approfondi sur la deuxième question, qui porte sur l'importance de la participation communautaire dans la planification des logements pour la population urbaine pauvre dans la mesure où cela touche au principe sous-tendant de nombreuses approches présentées dans les huit ***Guides pratiques***.

4 La diapositive 7 souligne le thème de l'informalité et des terres abordé dans le *Guide* :

Vérifiez rapidement si ces thèmes correspondent aux contextes des participants.

5 La diapositive 8 se concentre sur les obstacles qui se mettent en travers de l'accès au foncier.

POURQUOI LES PAUVRES NE PEUVENT-ILS AVOIR ACCÈS AUX TERRAINS DOMANIAUX DANS LES VILLES ?

- Centralisation de la prise de décision
- Inefficacité de l'organisation de l'espace urbain
- Approches adoptées à l'initiative des gouvernements
- Cadres réglementaires stricts et coûteux
- Médiocrité des systèmes cadastraux

8

6 La diapositive 9 comprend une citation sur la variété des systèmes d'administration foncière en Afrique (page 9) et encourage à s'enquérir de la situation dans les pays des participants :

SYSTÈMES D'ADMINISTRATION FONCIÈRE EN AFRIQUE

« Il est important de relever que les systèmes d'administration foncière varient considéra-blement sur le continent africain. Dans la plupart des pays, les régimes formels/ juridiques, coutumiers et extra juridiques/ informels coexistent. »

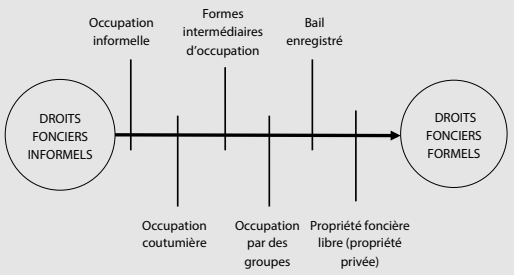
Question :

- *Quelle est la situation dans votre pays ?*

9

Cette question vous donne l'opportunité de lancer un exercice en petits groupes. La diapositive 10 mentionne l'éventail de droits fonciers formels et informels :

ENSEMBLE DES DROITS FONCIERS



10

Clarifiez leur signification en renvoyant au tableau 2 (pages 13 et 14 du ***Guide***). Affichez ensuite la diapositive 11 avec la citation de la page 9 du ***Guide***.

L'OCCUPATION RELEVANT DU DROIT COUTUMIER ET DE LA COMMON LAW

« Juridiquement, dans la plupart des villes africaines le foncier est mis à disposition dans le cadre du double système de l'occupation coutumière et de l'acquisition de titres de propriété soit en propriété libre soit par bail, en vertu du droit coutumier et de la common law respectivement. »

Question:

- *Quels sont les avantages et les inconvénients de chaque système ?*

11

Sauf si vous ne disposez que de deux heures pour la réunion, divisez le groupe en deux et demandez à l'un des groupes d'argumenter en faveur du système de l'occupation coutumière et à l'autre de se positionner pour l'acquisition de titres de propriété. Demandez aux groupes d'utiliser le Point du référentiel n° 4, Persuasion. Encouragez également les groupes à examiner les pages 9 à 14 du Guide, particulièrement les tableaux 1 et 2.

Prévoyez au moins 20 minutes pour la discussion en petits groupes. Ensuite, en plénière, invitez chaque groupe à présenter son cas, puis encouragez une discussion sur les avantages et inconvénients de chaque approche pour la création de logements pour les populations urbaines pauvres.

7 Si votre séance est sous la forme d'un atelier, il est probable qu'il soit à présent le temps de faire une pause, ce qui signifie également un changement de thème. Affichez ensuite la diapositive 12 avec une citation de la page 15, qui encourage une discussion sur les femmes et les droits fonciers :

LES FEMMES ET LES DROITS FONCIERS

« Même dans les pays où la législation est moderne et interdit la discrimination, les droits de propriété des femmes sont souvent ignorés lors de l'achat, de la vente, de l'héritage, de la location ou de l'attribution de terres. »

Questions :

- *Pourquoi en est-il ainsi ?*
- *Quelles en sont les conséquences ?*
- *Qu'est-ce qui devrait/peut être fait pour y remédier ?*

12

Trois questions invitant à débattre sont proposées. Si vous êtes en mode atelier, vous pouvez une nouvelle fois répartir les participants en petits groupes. Si vous avez moins de temps, vous pouvez procéder à un échange de vues en plénière. Quelle que soit la manière dont vous procédez, consignez les points sur un tableau-papier et résumez les points de vue, en prenant note des accords et désaccords importants.

8 La diapositive 13, reprenant une citation de la page 16, souligne le principal problème lié à l'offre et à la demande pour la terre :

L'OFFRE ET LA DEMANDE POUR LA TERRE

« Les forces du marché, les pressions démo-graphiques et la croissance urbaine continuent à accroître la demande de terres mais, dans la plupart des villes, l'offre reste bien inférieure à cette demande. »

Questions :

- *Est-ce le cas dans toutes les villes*
- *d'Afrique ?*
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*
- *Quelles en sont les conséquences ?*

13

Les questions ne sont ni complexes, ni controversées et peuvent donc être aisément abordées en plénière.

La diapositive 14 présente une citation de la page 18 du ***Guide***, qui mérite de faire une belle pause réservée à la discussion. La diapositive 15 fournit davantage d'informations.

EFFICACITÉ DES MARCHÉS INFORMELS

« La plupart des villes africaines ont des marchés fonciers informels florissants qui satisfont les besoins fonciers et en logement des citoyens les plus déshérités, y compris les squatters et les migrants. Ces marchés informels sont si efficaces que, dans beaucoup de villes africaines, la majorité des transactions foncières se font maintenant sur ce marché. »

Questions :

- *À quel point cet argument est valable ?*
- *Est-ce le cas dans votre propre situation ?*
- *Quelle est la conséquence pour l'avenir des villes africaines ?*

14

FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS FONCIERS INFORMELS

- Terrain occupé sans l'autorisation de quiconque vendu ou loué
- Terrain acquis dans le cadre de régimes fonciers coutumiers loué ou vendu
- Terrain faisant partie d'un projet reconnu par le gouvernement vendu ou sous-loué
- Terrain situé dans des zones interdites à la construction de biens résidentiels vendu ou loué
- Terrain possédé légalement subdivisé en parcelles d'une superficie inférieure à celle autorisée et vendues ou louées

15

La discussion sur l'efficacité des marchés informels peut se faire en plénière ou en petits groupes, selon le temps dont vous disposez. À l'issue de cette discussion, renvoyez au texte présenté sur la page 19, qui porte sur les opportunités et risques des marchés fonciers informels.

9 Vous en arrivez à présent au sujet principal de l'atelier : la gouvernance foncière et les stratégies visant à rendre les terres plus accessibles aux populations pauvres. La diapositive 16 reprend les dix stratégies qui seront expliquées et débattues durant le reste de la séance :

STRATéGIES POUR FACILITER L'ACCÈS DES PAUVRES AU FONCIER

1. Planifier d'une manière plus efficace, avec la participation de tous, et adapter les réglementations sur l'utilisation des sols
2. Veiller à une meilleure information foncière
3. Établir de meilleurs systèmes d'imposition foncière
4. Encourager le partage des terres
5. Encourager la mise en commun des terres
6. Mettre en place des programmes de subvention croisée
7. Régulariser les bidonvilles existants
8. Utiliser les terrains domaniaux pour la construction de logements
9. Apprendre des promoteurs du secteur informel
10. Soutenir les initiatives communautaires

16

Les diapositives suivantes les présenteront chacune à leur tour.

10 La diapositive 17, sur une planification plus efficace, liste quatre manières de procéder. Il s'agit d'un sujet très important.

1. PLANIFIER D'UNE MANIÈRE PLUS EFFICACE

- Planifier avec la participation de tous
- Planifier pour le piétons et les cyclistes mais pas pour les voitures
- Planifier pour une plus forte densité de population
- Planifier efficacement

17

Nous vous suggérons d'expliquer la signification de chaque stratégie en vous basant sur les informations fournies dans le ***Guide*** aux pages 25 à 27.

10 La diapositive 18 se concentre sur les systèmes d'information sur les terres.

2. UNE MEILLEURE INFORMATION FONCIÈRE

- Tenir à jour une base de données sur l'occupation des sols, notamment un inventaire de tous les terrains domaniaux
- Essentielle pour la gestion des ressources naturelles, la prestation de services, les valorisations, l'évaluation des propriétés, le recouvrement des coûts sur les services, l'impôt foncier, l'obtention d'investissements financiers, le règlement des différends et la gestion des conflits
- Recourir aux photographies aériennes, aux registres fonciers et au système d'information géographique (SIG)

« Dans la plus grande partie du monde en développement, moins de 30 % de toutes les terres municipales sont consignées auprès des cadastres. »

Question :

- *Est-ce le cas dans votre propre pays ?*

18

Après avoir noté ce qui est dit sur les caractéristiques d'un bon système d'information, faites une brève pause afin de vous enquérir de la situation dans les pays des participants. Enfin, renvoyez les participants à l'exemple de la page 29 du ***Guide***, sur l'enregistrement de la propriété à Berbera, en Somalie, à l'aide du système SIG.

12 La diapositive 19 s'attaque au thème de l'imposition foncière.

3. AMÉLIORATION DES SYSTÈMES D'IMPOSITION FONCIÈRE

- Trois catégories principales :
  - Impôts sur les plus-values
  - Impôts sur les terrains vagues
  - Impôts sur l'utilisation des terrains

« Toutefois, dans de nombreux pays, ces poli- tiques de fiscalisation foncière n'ont guère bénéficié de l'appui des élus politiques [...] »

Questions :

- *Selon vous, pourquoi en est-il ainsi ?*
- *Quelle est la situation dans votre propre pays ?*

19

Après avoir expliqué les trois impôts (en vous inspirant des informations de la page 30 du ***Guide***), soulignez les avantages décrits à la page 31 (génération de recettes en milieu urbain, plus de terres sur le marché, répartition plus équitable des bénéfices du développement), faites une pause pour entendre les commentaires relatifs à la citation inscrite sur la diapositive.

13 Les deux diapositives suivantes, numéro 20 et 21, présentent les caractéristiques essentielles du partage et de la mise en commun des terres.

4. PARTAGE DES TERRES

- Méthode permettant la résolution de conflits, selon laquelle les terres sont partagées entre les propriétaires fonciers et les squatters
- Avantages :
  - Les propriétaires fonciers peuvent déblayer certains terrains pour les aménager immédiatement et, ainsi, gagner du temps et économiser les frais d'une longue procédure d'expulsion.
  - Les résidents des établissements informels restent là où ils ont vécu et travaillé, bénéficient de la sécurité d'occupation et leurs communautés restent intactes.
  - Les gouvernements fournissent des terrains et des logements bien nécessaires aux communautés déshéritées de la ville sans avoir à débourser un centime.

20

5. MISE EN COMMUN DES TERRES

- Réunion de plusieurs parcelles adjacentes (appartenant à différents propriétaires fonciers) et élimination des séparations qui les délimitent pour créer un site étendu sur lequel réaliser un nouveau projet de réaménagement planifié
- Méthodes :
  - Mise en commun des terres gérée par le gouvernement, notamment en réservant des parcelles pour des projets de logement pour les faibles revenus
  - Réforme au sein de sites existants par la démolition des constructions existantes et la construction d'un nouveau projet de logements plus performant
  - Implication de plusieurs établissements reliés les uns aux autres

21

Nous vous suggérons de parcourir ces sujets assez rapidement mais de faire une pause après la diapositive suivante, numéro 22, afin de voir si les participants possèdent une expérience des subventions croisées.

6. PROGRAMMES DE SUBVENTION CROISÉE

- Exiger que les promoteurs du secteur privé réservent une partie de leurs projets de construction formels au taux du marché pour des logements pour les faibles revenus (c'est ce que l'on appelle aussi le « zonage inclusif » ou « logement inclusif »)
- Stipuler qu'un certain pourcentage du nombre total d'unités que construit un promoteur ou un certain pourcentage de la superficie totale du nouveau lotissement doit être réservé pour des logements sociaux
- Spécifier des dimensions minimum des unités et des prix maximum de vente ou de location

Questions :

- *De tels programmes ont-ils été mis en œuvre dans votre pays ?*
- *Quel succès ont-ils rencontré ?*

22

Si les participants possèdent une expérience sur le sujet, demandez-leur de commenter leur efficacité.

14 La diapositive 23 explique le processus et les avantages de la régularisation des bidonvilles existants.

7. RÉGULARISATION DES BIDONVILLES EXISTANTS

- Reconnaître et régulariser les droits d'occupation des personnes vivant dans des établissements informels
- Implique des négociations avec les propriétaires des terrains (s'il ne s'agit pas de terrains publics) pour qu'ils les vendent ou les louent aux membres des communautés, à des coopératives communautaires ou à une organisation publique intermédiaire qui gère ensuite le remboursement
- Avantages :
  - Moyen le plus économique pour préserver les investissements dans les logements
  - Provoque une vague d'investissements en améliorant les logements
  - Permet aux habitants d'obtenir des services de base
  - Permet aux gouvernements d'étendre les services de base

23

Par ailleurs, si vous avez le temps, renvoyez les participants à l'étude de cas du projet de régularisation des terres de Bairro Fatima à Huambo (Angola), présentée à la page 35 du ***Guide***. Demandez-leur quelles leçons ils peuvent tirer de ce récit.

15 Concernant la huitième stratégie, sur l'utilisation de terrains domaniaux pour la construction de logements pour les populations pauvres, la diapositive 24 met en lumière une citation de la page 36 du ***Guide*** :

8. UTILISATION DE TERRAINS DOMANIAUX POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

« De nos jours, cependant, les terres domaniales ont malheureusement tendance à être considérées comme un produit de base commercialisable plutôt que comme un bien public, vendu ou loué au plus offrant pour la construction de logements de haut standing, de centres commerciaux et d'hôtels de luxe, au lieu d'être utilisé pour des parcs publics, des écoles, des terrains de jeux, des marchés publics et de grands ensembles dont nos villes ont si désespérément besoin. »

Question :

- *Cette tendance se vérifie-t-elle dans votre pays ?*

24

Posez la question affichée sur la diapositive en plénière.

16 La diapositive 25 explique ce que le ***Guide*** entend par le fait d'apprendre des promoteurs fonciers du secteur informel :

9. APPRENDRE DES PROMOTEURS DU SECTEUR INFORMEL

- Visite des gens, attribution d'un terrain et fourniture d'une garantie de la sécurité d'occupation adéquate par des fonctionnaires
- Réduction des étapes de la demande, de la location et de l'attribution au minimum
- Insistance sur le fait que ceux à qui un terrain est attribué doivent commencer à construire dès qu'ils en prennent possession
- Définition seulement de la configuration des parcelles
- Fourniture uniquement de services de base

25

Signalez que, comme il est dit à la page 36, il n'est pas surprenant que les pauvres aient recours aux marchés fonciers informels dans la mesure où ils sont plus simples d'accès, plus faciles à comprendre et plus rapides.

17 La dernière stratégie identifiée porte sur l'appui aux initiatives communautaires. La diapositive 26 présente une citation de la page 37 du ***Guide***, qui affirme que l'une des meilleures façons d'améliorer l'offre foncière et le logement est d'aider les pauvres eux-mêmes.

10. APPUI AUX INITIATIVES COMMUNAUTAIRES

« Une des meilleures façons d'améliorer l'offre foncière et le logement dans les villes africaines consiste à trouver le moyen d'aider les pauvres eux-mêmes. Les ensembles d'habitation qu'ils construisent ne sont peut-être pas l'idéal mais les systèmes informels qu'ils ont mis au point pour les construire et les fournir sont encore les moyens, à grande échelle et de grande envergure, les plus efficaces qui soient dans les villes africaines. »

Question :

Êtes-vous d'accord ?

26

Vous pouvez mentionner comme exemple la Fiducie foncière communautaire (FCC), le moyen pour une communauté d'assumer des responsabilités sous la forme d'une association à but non lucratif, dont l'objectif est de développer et gérer des programmes de logement pour les faibles revenus et d'autres actifs de la communauté. Il s'agit d'une initiative débutée aux États-Unis mais il existe d'autres exemples dans des pays tels que l'Inde, Israël et le Kenya. D'autres approches adoptées dans certains pays d'Afrique comprennent l'Émission de certificats de droits (Botswana), un Programme de régularisation de l'occupation foncière (Rwanda) et une Loi sur la modification des terres (Ouganda).

Si le temps le permet, vous pouvez utiliser l'étude de cas sur ***Le logement et le développement des infrastructures en Namibie*** disponible dans le Référentiel de ce ***Guide du facilitateur***. Cette étude de cas démontre que l'implication de la communauté peut faciliter l'accès aux terres et illustre également l'importance de l'accès aux terres pour les femmes. Vous pouvez également utiliser la Technique de cartographie des parties prenantes (Point du référentiel n° 6) pour parler des différentes parties prenantes et des relations de pouvoir impliquées dans les initiatives foncières.

18 Les diapositives 27 et 28 présentent les caractéristiques essentielles d'une politique de mise à disposition des terrains plus efficace, visant à rendre les terres plus accessibles aux pauvres.

MESURES POLITIQUES EFFICACES - 1

- Utiliser un cadre holistique de « meilleure utilisation » pour prendre des décisions concernant l'utilisation des terres publiques
- Assurer la sécurité élémentaire à court terme de tous les ménages dans les établissements informels existants
- Déterminer si tous les établissements informels d'une ville peuvent être conservés ou non
- Donner la priorité en matière de réinstallation aux habitants des établissements informels voués à la démolition

27

MESURES POLITIQUES EFFICACES - 2

- Assurer la sécurité d'occupation à tous les autres bidonvilles et établissements informels
- Réviser les règles et procédures en vue d'augmenter l'offre de terres et de logements
- Introduire et percevoir des impôts sur toutes les terres aménagées et en friche
- Permettre le développement progressif des secteurs de la construction et des services

28

Au moment de présenter ce résumé en vous basant sur les informations données dans le ***Guide*** aux pages 40 et 42, renvoyez plus particulièrement les participants au « cadre de meilleure utilisation ».

19 Terminez l'atelier par la diapositive 29, qui met en avant la nécessité d'adapter les mesures afin de créer un environnement qui soutient les différentes politiques possibles décrites dans les diapositives précédentes. Discutez ensuite des conclusions de la dernière diapositive. Enfin, effectuez une évaluation de l'atelier de la manière expliquée dans la section Référentiel de ce ***Guide***.

CRÉER UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE

- Décentraliser les ressources et les responsabilités à l'échelon administratif le plus bas
- Renforcer la participation communautaire
- Encourager des aménagement mixtes d'utilisation des terre
- Encourager les institutions financières à offrir d'autres formes de crédit au logement que les prêts hypothé-caires
- Renforcer les capacités des agences d'administration foncière et cadastrale
- Améliorer les réseaux de transport entre zones résidentielles, commerciales et industrielles

29

CONCLUSIONS

- La difficulté de l'accès au foncier est une raison majeure de la prévalence des établissements informels en Afrique.
- Il existe deux marchés fonciers : un formel et un informel.
- Il existe beaucoup de mesures différentes que les décideurs peuvent prendre pour rendre la terre plus accessible aux pauvres.

30

Autres lectures suggérées pour ce module :

Voyez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 3.

Guide pratique 3 : Le foncier *http://unhabitat.org/books/guide-pratique-3-le-foncier-un-role-crucial-dans-laces-des-citadins-pauvres-a-un-logement/*

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) and Urban LandMark, Urban Land Markets: Economic concepts and tools for engaging in Africa, 2010 *http://unhabitat.org/books/urban-land-markets-economic-concepts-and-tools-for-engaging-in-africa/*

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing, The Global Urban Economic Dialogue Series, 2012 *http://cntest.unhabitat.org/books/community-land-trusts-affordable-access-to-land-and-housing/*

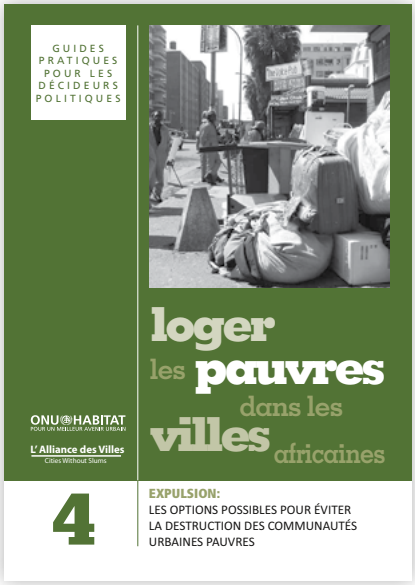
Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, L'éviction forcée, Fiche d'information n° 25. Rev.1 *http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet25fr.pdf*

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) 2012, Gender Issue Guide: Housing and Slum Upgrading *http://unhabitat.org/books/housing-and-slum-upgrading-gender-issue-guide/*

Une femme des bidonvilles de Mathare après l'incendie de sa maison. Kenya, Janvier 2008. © ONU-Habitat / Julius Mwelu

MODULE 4:

EXPULSION: LES OPTIONS POSSIBLES POUR ÉVITER LA DESTRUCTION DES COMMUNAUTÉS URBAINES PAUVRES



OBJECTIF

Comprendre l'impact des expulsions et aborder les causes et alternatives des évictions forcées, tout en se penchant sur le contexte juridique

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

- Comprendre les causes des expulsions et leurs impacts sur les vies et les moyens de subsistance des pauvres vivant dans les zones urbaines
- Expliquer en quoi consiste le droit à la protection contre les expulsions forcées
- Débattre des obligations avant, pendant et après une expulsion
- Identifier des solutions de rechange aux expulsions forcées

DURÉE

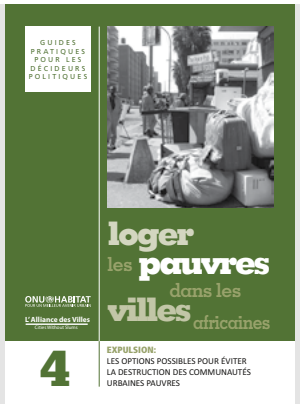
Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES

- *Guide pratique 4*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 4*
- Séquence vidéo 2 : Expulsions forcées au Nigeria : les expulsions des berges du delta de la communauté Ngofaka-polo
- Étude de cas 2 : Les voix – Les expulsions des berges du delta à Port Harcourt

Séquence

1 Saluez les participants, demandez-leur quelles sont leur expérience et leurs connaissances sur le sujet de l'atelier, expliquez le format de la séance puis renvoyez-les à la diapositive titre :



Faites remarquer qu'il s'agit d'un atelier sur le ***Guide pratique 4***. Expliquez combien le thème de l'expulsion est lié au thème du foncier et au ***Guide pratique 3***. Lisez les objectifs d'apprentissage et la structure des modules, sur la base des diapositives 2 et 3 :

OBJECTIF D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :

- de comprendre les causes des expulsions et leurs impacts sur les vies et les moyens de subsistance des pauvres vivant dans les zones urbaines ;
- d'expliquer en quoi consiste le droit à la protection contre les expulsions forcées ;
- de débattre des obligations avant, pendant et après une expulsion ;
- d'identifier des solutions de rechange aux expulsions forcée.

2

STRUCTURE DU MODULE

- Les causes d' expulsion et leurs conséquences
- Le droit à la protection contre les expulsions forcées
- Obligations avant, pendant et après une expulsion
- Solutions alternatives à l'expulsion et moyens pour éviter l'expulsion
- Tendances utiles et utilisation des connaissance des communautés en matière de logement

3

Laissez entendre qu'il serait important de savoir ce que les participants entendent par « expulsion ». Organisez un échange de vues assez rapide sur les définitions : cela devrait vous donner une idée de leurs connaissances actuelles sur les expulsions et leurs implications. Notez les réactions et comparez-les à la diapositive 3 :

DÉFINITIONS

- Expulsion forcée : « l'éviction permanente ou temporaire, contre leur volonté et sans qu'une protection juridique ou autre appropriée ait été assurée, de personnes, de familles et/ou de communautés de leurs foyers ou des terres qu'elles occupent »
  UNHCR (1997) CESCR Observation générale n°7, Le droit à un logement suffisant (art. 11, par. 1) : expulsions forcées
- Les expulsions qui ne sont pas « forcées » au sens juridique le plus strict, mais qui ne sont pas non plus volontaires, prennent généralement la forme de l'éviction négocié

4

2 La diapositive 5 présente cinq motifs d'expulsion :

CINQ CAUSES D'EXPULSION

- **Développement de l'urbanisation** : appropriation de terrains occupés par des établissements informels
- **Grands projets d'infrastructure** : surtout pour attirer des investissements
- **Forces du marché** : par la libéralisation des marchés fonciers et une pression de plus en plus importante sur les installations informelles (« embourgeoisement »)
- **« Embellissement » des villes** : assainissement afin d'attirer les investisseurs
- **Inefficacité des lois et institutions** : manque de lois, de procédures et d'institutions connexes censées protéger les communautés contre l'expulsion

5

Ces motifs sont incontestables, donc contentez-vous de les parcourir en utilisant les explications disponibles dans les textes des pages 7 et 8 du ***Guide***.

3 Le ***Guide*** présente les points suivants, considérés comme des faits relatifs aux populations pauvres des villes. Ces faits devraient entraîner une discussion productive dans la lignée des deux questions reprises sur la diapositive :

QUELQUES FAITS

- Les pauvres émigrent vers les villes pour de bonnes raisons.
- Les villes ont besoin des pauvres pour prospérer.
- Les pauvres n'ont pas d'autre choix que de vivre dans des établissements informels.
- Les établissements informels sont une solution aux problèmes de logement.

Questions :

- *S'agit-il vraiment de faits ?*
- *Êtes-vous d'accord ?*

6

Voici une première occasion de décider de la manière dont vous allez mener la discussion basée sur les deux questions de la diapositive. Si vous ne disposez que de deux heures, vous n'aurez pas beaucoup de temps pour vous arrêter, même pour un bref échange de vues. Si vous disposez d'une demi-journée, vous pouvez prolonger les séances d'échange de vues, noter les réponses sur un tableau-papier et souligner les principaux points soulevés, ainsi que noter les accords et désaccords. Si vous disposez d'une journée entière, vous pouvez alors choisir de répartir les participants en sous-groupes de discussion ou, éventuellement, d'organiser des discussions de 30 minutes avant d'en tirer les conclusions en plénière.

La diapositive 7 révèle pourquoi les ménages pauvres peuvent avoir d'autres priorités que les ménages mieux lotis pour leur foyer.

BESOINS ET PRIORITÉS DES MÉNAGES PAUVRES

- **Situation** : à proximité des possibilités de revenu
- **Espace de travail** : pas seulement un lieu de vie
- **Système de soutien communautaire** : appui sur les réseaux de parents, d'amis, de voisins
- **Coût** : pas plus de 25 à 30 % du revenu mensuel

Questions :

- *Êtes-vous d'accord avec cette liste ?*
- *Que pourriez-vous y ajouter ?*

7

Nous suggérons de discuter des questions lors d'un bref échange de vues.

4 Passez au sujet important de l'impact des évictions sur les ménages pauvres. La première diapositive énonce les effets généralement applicables et la deuxième porte sur les femmes en particulier.

LES CONSÉQUENCES DE L' EXPULSION POUR LES PAUVRES

- Les expulsions visent principalement les communautés pauvres qui sont aussi le groupe le moins bien préparé.
- Les expulsions entraînent la perte des fonds investis dans leur habitation, des biens, des opportunités de revenu et des systèmes de soutien de leur communauté.
- Elles ne servent à rien pour résoudre les pénuries de logement.
- Les expulsions évacuent de plus en plus souvent des terres publiques et privées pour des raisons commerciales.

8

Soulignez combien les femmes en Afrique souffrent de manière disproportionnée des expulsions forcées, dans la mesure où elles sont également souvent victimes de l'expulsion de leur ménage par les membres de leur famille ou de leur communauté. Avec une citation issue de la page 17 du ***Guide***, la diapositive 9 nous emmène vers l'exercice clé, et incontournable, de cet atelier sur les effets particulièrement destructeurs pour les femmes des expulsions forcées.

LES FEMMES ET LES EXPULSIONS FORCÉES

« Les gouvernements doivent reconnaître que, pour les femmes, un logement signifie souvent beaucoup plus qu'un toit sur la tête. »

Questions :

- *Que signifie « beaucoup plus » ?*
- *Qu'est-il démontré dans le film (et dans le document distribué) illustrant un exemple d'expulsion à Port Harcourt en ce qui concerne l'impact sur les femmes ?*
- *Quelles mesures peuvent être prises pour minimiser ces impacts ?*

9

Jouez la vidéo de sept minutes intitulée ***Expulsions forcées au Nigeria : les expulsions des berges du delta de la communauté Ngofaka-polo.*** Pour plus de contexte, renvoyez les participants à l'étude de cas des pages 8 et 9 du Guide : ***Les expulsions forcées sont à l'origine de l'augmentation du nombre de sans domicile à Port Harcourt (Nigeria).*** Expliquez que ce documentaire court

se concentre sur les expulsions liées à la construction du projet Silverbird Showtime. Une fois le film visionné, distribuez le document ***Expulsions forcées au Nigeria : les expulsions des berges du delta de la communauté Ngofaka-polo,*** qui comprend la déclaration du gouverneur sur « nos sacrifices à tous » et le désespoir d'une mère qui erre au milieu des débris des maisons.

À moins que vous ne disposiez que de deux heures, c'est le moment idéal pour vous répartir en sous-groupes afin d'aborder les questions posées sur la diapositive. Consacrez environ une demi-heure à cet exercice avant d'en tirer les conclusions en plénière. Après avoir noté les principaux points qui ressortent de la discussion, expliquez qu'ils touchent à des questions qui seront abordées dans la suite de l'atelier. Comparez les commentaires des participants sur l'impact des expulsions sur les femmes avec ce qui est expliqué aux pages 16 et 17 du Guide : l'effet disproportionné sur les femmes en raison de la discrimination sur la base du genre en matière de terre et de propriété, et le fait que la destruction du foyer signifie également fréquemment la disparition du gagne-pain de la femme.

Si vous avez le temps, renvoyez les participants à la petite étude de cas de la page 18, qui porte sur des expulsions effectuées à Yaoundé dans le cadre d'un projet d'« embellissement ».

5 La diapositive 10 soulève la question du VIH/SIDA et résume les explications des pages 19 et 20 du Guide, selon lesquelles le fait de souffrir de l'infection est bien plus difficile pour les personnes vivant dans des établissements informels :

EXPULSION ET VIH/SIDA

« Le VIH et le SIDA sont une réalité pour les communautés urbaines et rurales de toute l'Afrique. Pour les habitants des établissements informels, les souffrances physiques et psychiques qu'ils causent et les difficultés économiques connexes qu'ils entrainent sont encore plus lourdes à supporter du fait de la pénurie et de l'inadéquation des services et des infrastructures de base et de l'insécurité des conditions de vie des ménages. »

Questions :

- *Quels sont les effets particulièrement néfastes des expulsions sur les personnes vivant avec le VIH et le SIDA ?*
- *Quelles mesures devraient ou pourraient être prises afin de minimiser ces effets ?*

10

Les questions de la diapositive peuvent être abordées lors d'une séance d'échange de vues en plénière.

6 La diapositive 11 présente une citation cruciale issue de la page 20 du ***Guide***. Elle explique qu'il est paradoxal que la sécurité d'occupation puisse en fait augmenter l'insécurité des résidents des établissements informels :

SÉCURITÉ D'OCCUPATION ET FORCES DU MARCHÉ

« […] l'un des paradoxes des programmes de développement social et de réduction de la pauvreté est que l'insécurité d'occupation peut en fait protéger les pauvres contre les forces du marché. Dès que vous sécurisez un établissement informel en légalisant les droits des utilisateurs ou en donnant des titres de propriété à ses résidents, ces toutes petites parcelles qui n'étaient pas sûres et ne présentaient aucun intérêt font soudain partie du marché foncier urbain formel et deviennent des produits commercialisables. »

Question :

- *Est-ce une remarque valable ?*
- *Cela s'est-il produit dans vos villes ?*
- *Cela peut-il être vu comme une forme*
- *d'expulsion ?*

11

Si vous disposez de suffisamment de temps, cette question mérite réflexion en discussions de sous-groupes. L'étude de cas sur Kigali à la page 22 illustre bien l'impact des forces du marché sur les résidents d'établissements informels, qui sont davantage victimes des programmes de « renouveau urbain ».

7 La diapositive suivante souligne la question des droits de l'homme et des expulsions.

LES EXPULSIONS FORCÉES ET LA LOI

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires [...] »

Article 25 de la déclaration universelle des droits de l'homme

« L'État lui-même doit s'abstenir de faire procéder à des expulsions forcées et doit veiller à ce que la loi soit appliquée à ses agents ou aux tiers qui procèdent à ces expulsions [...] »

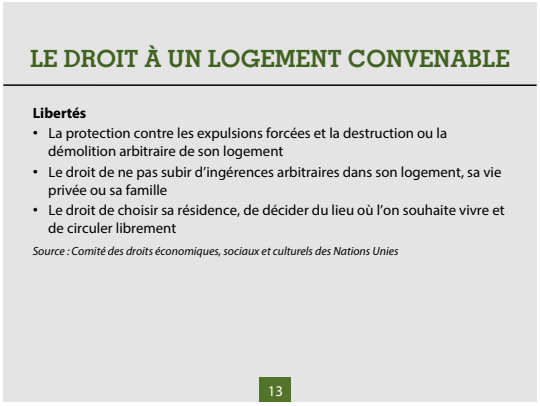
CESCR, observation générale n° 7

Question :

- *Dans quelle mesure ces principes sont-ils respectés dans votre pays ?*

12

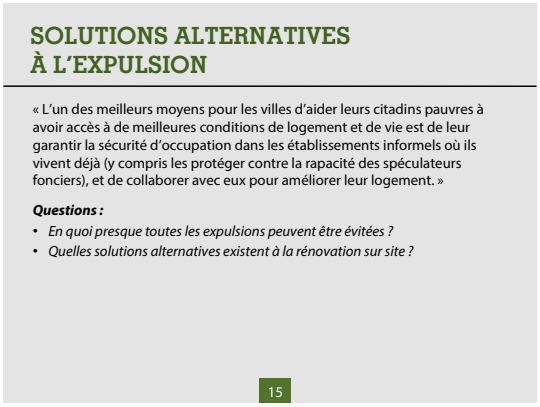
Rappelez que le droit à un logement décent est un droit humain. Dans le cadre du droit à un niveau de vie suffisant, le droit international des droits de l'homme reconnaît le droit à un logement convenable. Expliquez que le droit à un logement décent comprend un nombre de libertés et droits et parcourez les deux diapositives suivantes.



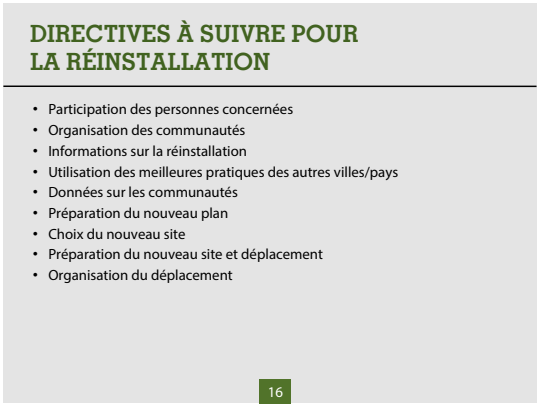
Soulignez la liberté d'être protégé contre les expulsions forcées et demandez aux participants s'ils savent que les évictions sont une violation des droits de l'homme. Renvoyez les participants aux fiches d'information du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (HCDH) et d'ONU-Habitat sur le droit à un logement convenable et l'expulsion forcée s'ils souhaitent davantage de détails. Vous pouvez également renvoyer les participants à la publication d'Amnesty International sur le droit à un logement décent, une riche source d'informations.

Si le temps le permet, vous pouvez lancer un bref échange de vues sur le respect des droits et libertés dans les pays des participants. Vous pouvez également renvoyer le groupe vers la décision du tribunal constitutionnel d'Afrique du Sud concernant le droit à un logement décent, explicitée dans la petite étude de cas de la page 25. Un autre bel exemple de réussite est l'étude de cas Kampala de la page 29.

8 Le ***Guide*** passe à présent au thème clé suivant : pratiquement toutes les expulsions peuvent être évitées. Expliquez que la meilleure alternative à l'expulsion est de préserver la communauté en un emplacement et de donner à la population le droit à la sécurité d'occupation des terres. La citation vient de la page 28.



Soulignez le fait qu'il existe des options intermédiaires permettant d'éviter les expulsions forcées, telles que la participation de la communauté au processus de planification et la relocalisation. Lorsque l'amélioration du site n'est pas possible, la relocalisation peut être une alternative à l'expulsion. Insistez sur le fait que la relocalisation n'est pas une option facile. Elle peut avoir un coût social élevé si elle n'est pas effectuée prudemment et avec la consultation et la participation de la communauté. Parcourez les directives suivantes sur la réinstallation, à destination des autorités locales et agences de logement :



Parcourez une nouvelle fois les neuf points en vous appuyant sur les explications des pages 41 et 42. Les directives sont basées sur un rapport spécial de Miloon Kothari, l'ancien Rapporteur Spécial des Nations Unies sur le logement décent.

SEPT MOYENS POUR ÉVITER L'EXPULSION

- Admettre que les pauvres essayent seulement de survivre
- Ne pas expulser par la force les pauvres des endroits où ils peuvent se procurer un abri et des moyens de subsistance
- Écouter les arguments des résidents avant de prendre des décisions
- Soutenir le renforcement des organisations communautaires
- Préparer des plans de développement en collaboration avec les communautés pauvres
- Mettre en place de meilleurs systèmes de gestion et d'administration foncières
- Étudier et réformer les lois concernant l'aménagement urbain et l'expulsion

Questions :
- *Dans quelle mesure ces recommandations sont-elles réalistes ?*
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*

17

La diapositive suivante est adressée aux gouvernements, ONG, agences d'aide et autres institutions de soutien, et identifie certains moyens permettant d'éviter l'expulsion :

OUTILS DE NÉGOCIATION POUR ÉVITER L'EXPULSION

- **Épargne communautaire** : permet d'avoir accès à des ressources financières plus importantes
- **Recensement communautaires** : les pauvres effectuent leur propre recensement
- **Relevé des établissements** : présenter des cartes détaillées des établissements
- **Expositions de maisons modèles** : construire des modèles de grandeur nature
- **Négociations sur la base d'autres plans** : mettre au point leurs propres solutions
- **Recherche de terres** : trouver des terrains inoccupés
- **Planification du logement** : participer au processus de planification
- **Apprentissage par l'échange** : échange entre communautés
- **Construction de réseaux** : négocier ensemble

18

Si vous disposez du temps nécessaire, des discussions en petits groupes sont le moyen idéal de débattre de ces questions.

La diapositive suivante liste neuf outils à la disposition des organisations communautaires pour renforcer leur influence lorsqu'il s'agit de négocier des alternatives à l'expulsion.

OUTILS DE NÉGOCIATION POUR ÉVITER L'EXPULSION

- **Épargne communautaire** : permet d'avoir accès à des ressources financières plus importantes
- **Recensement communautaires** : les pauvres effectuent leur propre recensement
- **Relevé des établissements** : présenter des cartes détaillées des établissements
- **Expositions de maisons modèles** : construire des modèles de grandeur nature
- **Négociations sur la base d'autres plans** : mettre au point leurs propres solutions
- **Recherche de terres** : trouver des terrains inoccupés
- **Planification du logement** : participer au processus de planification
- **Apprentissage par l'échange** : échange entre communautés
- **Construction de réseaux** : négocier ensemble

18

Parcourez ces outils avec les participants en vous appuyant sur les textes des pages 39 à 41.

9 Passez ensuite au sujet suivant. Expliquez que la fiche d'information du HCDH et d'ONU-Habitat sur les évictions forcées énonce les obligations des États avant, pendant et après une expulsion. Elles sont reprises sur les diapositives suivantes :

OBLIGATIONS AVANT TOUTE EXPULSION

- Toutes les solutions alternatives à l'expulsion doivent d'abord être prises en compte.
- Tous les projets doivent intégrer une évaluation de l'impact de l'expulsion.
- Les expulsions doivent être effectuées dans le respect des droits de l'homme et suivre des procédures clairement établies.
- Les droits à l'information, la consultation et la participation doivent être respectés lors de chaque étape de la procédure.
- Des recours légaux et autres doivent toujours être disponibles.
- Les expulsions forcées ne doivent pas avoir pour conséquence l'absence de logement.
- Des compensations appropriées doivent être offertes à l'avance.
- Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour minimiser les impacts négatifs.

19

Dans ce contexte, expliquez le concept de l'évaluation de l'impact des expulsions et comment il aide les parties prenantes à comprendre le coût réel des expulsions. Pour plus d'informations sur la réalisation d'une évaluation, renvoyez les participants à la publication ***Losing your home*** d'ONU-Habitat et du HCDH, qui analyse l'impact de l'expulsion.

ÉVALUATION DE L'IMPACT DES EXPULSIONS

- Permet de comprendre le coût réel des expulsions.
- Le coût d'une expulsion est supérieur à la valeur marchande des logements affectés.
- L'évaluation doit prendre en considération les actions à mener avant, pendant et après le processus d'expulsion.
- Il existe davantage de directives sur la façon de mener une évaluation de l'impact des expulsions.

20

LORSQU'UNE EXPULSION EST INÉVITABLE

- Des procédures claires et bien planifiées doivent être mises en place.
- Les personnes expulsées ne doivent pas être contraintes de détruire leurs habitations et leurs installations et doivent avoir la possibilité de récupérer leurs effets personnels .
- Les expulsions ne doivent pas être effectuées d'une manière qui menace la santé ou la vie des personnes expulsées.
- Les autorités doivent être présentes.
- Les personnes exécutant l'expulsion doivent être correctement identifiées.
- Une autorisation officielle d'expulsion doit être délivrée.
- Une information claire doit être fournie.

21

Enfin, la fiche d'information sur les expulsions forcées reprend également les obligations à respecter après une éviction. Si vous disposez de suffisamment de temps, organisez une discussion sur les changements nécessaires dans leurs communautés et pays afin de s'assurer que les obligations avant, durant et après les expulsions soient respectées.

APRÈS UNE EXPULSION

Il faut surveiller :

- les besoins des personnes concernées après l'expulsion ;
- l'impact de l'expulsion sur la communauté, et en particulier, sur leurs moyens de subsistance ;
- les coûts additionnels résultant de la réinstallation et du nouvel emplacement du site ;
- la durabilité et la qualité des services de base ;
- les possibilités existantes pour la communauté de vendre et de transporter leurs produits ;
- la pérennité du nouveau site ;
- les interactions dans le nouvel environnement ;
- la sécurité d'occupation.

22

10 En outre, les questions posées dans la diapositive 23 méritent une discussion plus centrée qu'un bref échange de vues :

LES TENDANCES AUXQUELLES SE RÉFÉRER

- **Décentralisation** : octroi d'une plus grande responsabilité et liberté aux autorités locales
- **Organisations communautaires** : « évoluées, agrandies et mûries »
- **Partenariats** : constat par les autorités du potentiel qu'il y a à travailler avec les mouvements communautaires plutôt qu'à travailler contre eux

Questions :

- *Êtes-vous d'accord avec un tel optimisme ?*
- *Quelle est la situation dans votre pays en ce qui concerne le potentiel de la décentralisation ainsi que les relations entre les gouvernements locaux et les organismes communautaires ?*

23

Soulignez que les thèmes du renforcement de la gouvernance locale et de l'encouragement de la participation communautaire seront étudiés plus en détail dans les séances ultérieures. Renvoyez également les participants aux exemples et réussites des organisations communautaires, décrits dans les études de cas sur la Zambie et Nairobi aux pages 37 et 38.

11 Terminez l'atelier par la citation suivante issue de la page 43 du ***Guide pratique***. Elle est une reformulation d'un argument que l'on retrouve dans toute la série des ***Guides pratiques*** et qui concerne la capacité des communautés pauvres à imaginer des solutions de logement décent pour elles-mêmes.

LES VILLES ONT DÉJÀ LEUR PROPRES EXPERTS EN LOGEMENT

« Au lieu d'avoir recours aux services coûteux de consultants pour leur dire comment résoudre leurs problèmes de logement, les décideurs du secteur urbain du monde entier apprennent à rechercher l'aide des groupes qui fournissent déjà la plupart des logements abordables dans leurs villes – les pauvres eux-mêmes. Il n'est pas surprenant que certaines des idées les meilleures et les plus pratiques sur le bon fonctionnement des programmes de logement (programmes de réinstallation par exemple) viennent des communautés pauvres, de leurs réseaux plus étendus et de leurs fédérations. »

Questions :

- *Êtes-vous d'accord avec cette déclaration ?*
- *Dans quelle mesure les collectivités participent-elles aux programmes de logement dans vos pays ?*

24

Ceci lance la dernière séance de discussion de la journée, à organiser de préférence en petits groupes si vous avez suffisamment de temps. Il s'agit d'un moyen d'étudier la façon la plus efficace, pour les professionnels du logement, d'interagir avec les personnes qui s'abritent, et survivent, dans des établissements informels, et d'en tirer des enseignements.

Concluez l'atelier en discutant des conclusions présentées à la diapositive suivante et en effectuant une évaluation de la séance de la manière prescrite dans la section Référentiel de ce ***Guide***.

CONCLUSIONS

- Les expulsions ont des effets très néfastes sur les communautés pauvres.
- Toute personne a le droit à une protection contre les expulsions forcées.
- Il existe de nombreuses façons d'éviter une expulsion.
- En cas d'expulsion inévitable, il est important de suivre les lignes directrices établies à l'échelle internationale sur les obligations à prendre avant, pendant et après les expulsions.

25

Autres lectures suggérées pour ce module :

Voyez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 4.

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, Le droit à un logement convenable, Fiche d'information n° 21. Rev.1 ***http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf***

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, L'éviction forcée, Fiche d'information n° 25. Rev.1 ***http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet25fr.pdf***

Principes de base et directives concernant les expulsions et les déplacements liés au développement : Annexe 1 du rapport du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ***http://www.ohchr.org/documents/issues/housing/guidelines_fr.pdf***

Amnesty International 2010, Haki Zetu ESC Rights in Practice: The Right to Adequate Housing ***https://www.amnesty.nl/sites/default/files/public/the_right_to_adequate_housing.pdf***

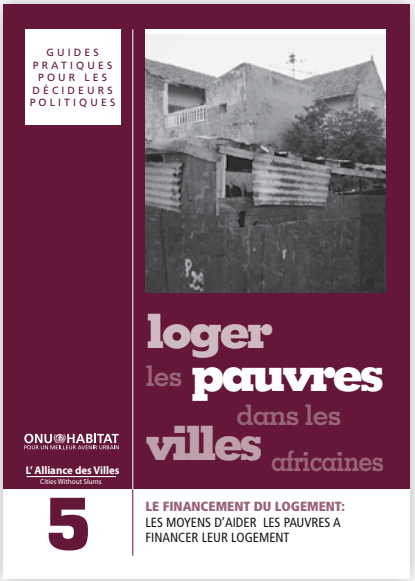
Handbook on United Nations Basic Principles and Guidelines on Development-based Evictions and Displacement ***http://www.hic-sarp.org/documents/Handbook%20on%20UN%20Guidelines_2011.pdf***

ONU-Habitat et le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, 2014, Losing your home, assessing the impact of eviction ***http://unhabitat.org/publications-listing/losing-your-home-assessing-the-impact-of-eviction/***

Logements auto-construits en utilisant des matériaux disponibles localement en République démocratique du Congo © ONU-Habitat

MODULE 5:

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT: LES MOYENS D'AIDER LES PAUVRES A FINANCER LEUR LOGEMENT



OBJECTIF :

Discuter du fonctionnement du système de crédit immobilier, des types de crédits et des stratégies visant à rendre le logement accessible à la population pauvre

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE :

- Expliquer pourquoi le financement du logement est important et comment ce système fonctionne
- Débattre des raisons pour lesquelles les pauvres rencontrent des difficultés à accéder au crédit hypothécaire et des solutions existantes
- Comprendre les rôles possibles du gouvernement

DURÉE

Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES

- *Guide pratique 5*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 5*
- *Étude de cas 3 : Le Kuyasa Fund*

Séquence

1 Saluez les participants et affichez la diapositive titre. Précisez que cette séance est la cinquième d'une série et demandez aux participants d'expliquer leur expérience et leur connaissance du sujet de l'atelier. Donnez des informations sur la longueur de l'atelier et parcourez les diapositives 2 et 3 sur les objectifs d'apprentissage et la structure du module.

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :

- d'expliquer pourquoi le financement du logement est important et comment ce système fonctionne ;
- de débattre des raisons pour lesquelles les pauvres rencontrent des difficultés à accéder au crédit hypothécaire et des solutions existantes ;
- de comprendre les rôles possibles du gouvernement.

2

STRUCTURE DU MODULE

- Importance du financement du logement
- Vue d'ensemble du fonctionnement du système de financement du logement
- Accès aux services financiers en Afrique
- Crédits hypothécaires et obstacles
- Comment les ménages africains financent actuellement leur logement
- Réduction des coûts du logement
- Possibilités offertes aux pouvoirs publics

3

Expliquez que le financement du logement est considéré comme étant l'argent nécessaire à l'achat d'une maison dans le cadre de ce module, ainsi que l'argent utilisé par les promoteurs pour construire des maisons qu'ils vendront aux acheteurs. Il comprend également le financement d'une construction par étapes.

2 La diapositive 4 présente une citation introductive cruciale issue de la page 5 du ***Guide***, ainsi qu'une citation de la page 15 :

OÙ VIVENT LES PAUVRES ?

« Si une famille n'a pas assez de ressources pour couvrir le coût d'un logement formel proposé à la vente ou à la location, elle devra trouver un autre endroit pour s'installer. »

« L'objectif d'un système exhaustif de financement du logement est de diminuer le nombre de personnes qui n'ont d'autre choix que de répondre à leurs besoins de manière informelle [...] »

Questions :

- *Dans vos villes, quelles sont leurs possibilités ?*
- *Quelles en sont les conséquences – pour eux ainsi que pour les autorités locales ?*
- *Quel type de système de financement du logement pourrait répondre aux besoins des citadins pauvres ?*

4

Nous vous suggérons de poser les trois questions aux participants lors d'une séance d'échange de vues en plénière, de noter leur réponses sur un tableau-papier et de souligner les points importants qui sont ressortis de la conversation. Examinez si leurs réactions sont alignées avec les thèmes de l'atelier. Par ailleurs, cette première séance de discussion vous donnera une idée des connaissances des participants sur les questions liées au financement du logement.

La diapositive 5 propose une autre citation, venant également de la page 5 :

UN SCÉNARIO IDÉAL

« Pour répondre à un large éventail de besoins en matière de logement et à l'accroissement de sa population au fil du temps, une ville doit fournir un flux régulier de nouveaux logements et développer le parc existant en offrant des possibilités suffisantes aux différents segments de la société. »

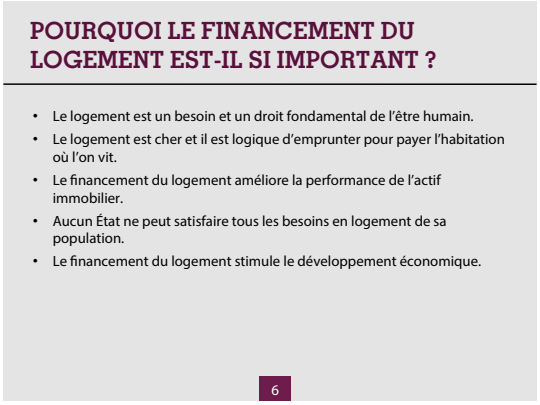
Questions :

- *Dans quelle mesure est-ce que cela se produit dans votre propre pays ?*
- *Quelles en sont les contraintes ?*

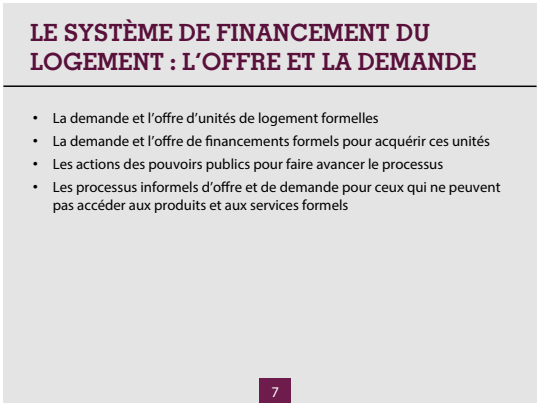
5

Si vous disposez d'une demi-journée ou d'une journée entière, nous vous suggérons de répondre aux questions de la diapositive en petits groupes. Consacrez une vingtaine de minutes au travail en groupes puis faites le compte rendu en plénière.

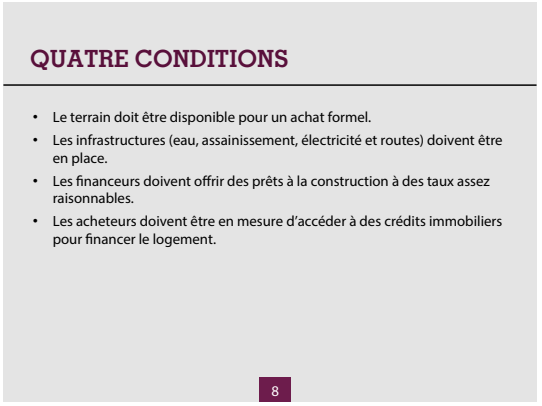
La diapositive 6 présente un récapitulatif des argumentaires du ***Guide*** concernant l'importance du financement du logement :



3 La diapositive 7 décrit les différents éléments du système de financement du logement :



4 La diapositive 8 cite les conditions à respecter pour faire fonctionner un système de demande et d'offre de logements formels :



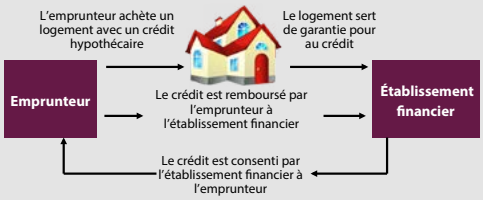
Renvoyez les participants au projet de lotissement Lilayi en Zambie. Accordez-leur suffisamment de temps pour lire le texte puis notez les points communs avec ce que dit le promoteur sur le principal problème du logement à la page 11 :

Organisez un échange de vues et notez les commentaires sur un tableau-papier.

5 Passez ensuite à un type de financement du logement plus commun, le crédit hypothécaire. Le diagramme de la diapositive présente la procédure de financement via un crédit hypothécaire :

UN SYSTÈME POUR LES PERSONNES RELATIVEMENT RICHES

- La forme la plus courante et, en principe, la plus utile de financement du logement est le crédit hypothécaire



10

Analysez la procédure puis affichez la diapositive 11, qui stipule les conditions à remplir pour qu'un crédit hypothécaire soit accordé :

CONDITIONS POUR LES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

- La banque dispose de suffisamment de ressources.
- L'emprunteur a les moyens de faire face aux mensualités du crédit.
- On peut raisonnablement s'attendre à ce que l'emprunteur conserve son emploi pendant la durée du prêt.
- L'emprunteur sera en mesure d'obtenir le titre de propriété sur l'habitation et celle-ci à une valeur correspondante au prêt demandé.
- La récupération du bien est simple et facilitée par des lois sur les saisies rendues exécutoires.

Question :

Pourquoi ces conditions sont-elles si peu respectées en Afrique ?

11

Organisez un échange de vues sur la question posée sur la diapositive : Pourquoi ces conditions sont-elles si peu respectées en Afrique ? Après un échange de vues, comparez les réponses à celles de la page 13 du Guide et expliquez que la capacité financière et l'accès seront traités plus en détail ultérieurement.

6 Les diapositives suivantes expliquent comment les prêteurs se procurent l'argent des prêts immobiliers :

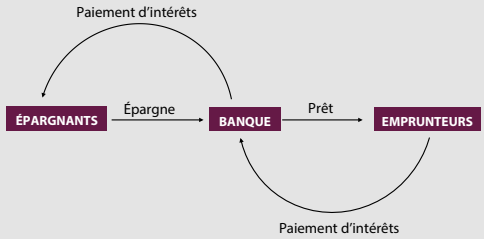
OÙ LES éTABLISSEMENTs FINANCIERS TROUVENT-ILS LES RESSOURCES NÉCESSAIRES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS ?

- Les banques prêtent les fonds qui leur sont confiés par d'autres personnes.
- Les établissements qui proposent des contrats d'épargne sont des établissements de dépôt qui se spécialisent dans les prêts immobiliers
- Les banques de crédit hypothécaire financent leurs portefeuilles de prêts en transférant aux investisseurs des titres.
- La titrisation permet aux prêteurs de recueillir des fonds et de transférer le risque.

12

La diapositive 13 s'intéresse aux banques :

1. LES BANQUES



13

La diapositive 14 résume les éléments d'un emprunt :

ÉLÉMENTS D'UN EMPRUNT

- **Montant du capital** : la somme que l'emprunteur emprunte au prêteur.
- **Intérêts** : la commission payée pour le service constitué par l'emprunt de l'argent
- **Nantissement ou garantie** : ce que l'emprunteur donne au prêteur à titre de sûreté pour le cas où il ne serait pas en mesure de rembourser le prêt
- **Acompte** : la somme que l'emprunteur verse pour couvrir une partie du coût de l'emprunt
- **Risque** : la possibilité que les résultats attendus d'un investissement soient inférieurs à ce qui était prévu

14

La diapositive 15 décrit les procédures des institutions actuelles proposant des contrats d'épargne :

2. LES INSTITUTIONS D'ÉPARGNE CONTRACTUELLE

- Il existait initialement des clubs d'épargne (qui sont désormais courants en Afrique) grâce auxquels les membres investissaient dans un logement tour à tour en utilisant l'épargne disponible.
- Avec le temps, le modèle s'est institutionnalisé et certaines sociétés d'épargne et de crédit se sont transformées en banques s'occupant de logement et d'autres produits financiers de construction.

Question :

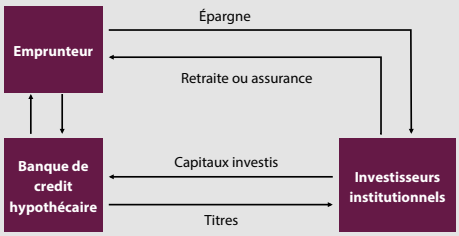
- *Pourquoi autant de sociétés de prêt immobilier n'ont pas réussi en Afrique ?*

15

Lisez la brève description aux participants et laissez-les répondre à la question lors d'un échange de vues en plénière ou, si vous avez suffisamment de temps, en discussion en petits groupes.

Le diagramme de la diapositive 16 montre de quelle manière les fonds sont recueillis par les banques de crédit hypothécaire qui n'acceptent pas les dépôts mais lèvent du capital en vendant des titres aux investisseurs :

3. LES BANQUES DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE



16

Notez ce qu'il est dit dans le ***Guide*** (page 19) : les banques n'acceptent pas de dépôts, mais lèvent des capitaux en vendant des titres à des investisseurs, qui sont généralement eux-mêmes des établissements financiers de long terme, comme les caisses de retraite ou les compagnies d'assurance. Elles reçoivent les fonds économisés par tout un chacun, qui servent à acheter des produits d'assurance ou de retraite. Étant donné que ces produits ne deviennent matures qu'après une longue période, la compagnie d'assurance ou la caisse de retraite sait qu'elle peut investir dans un établissement ayant également des obligations à long terme.

Vous pouvez demander aux participants pourquoi les caisses de retraite d'Afrique rechignent généralement à investir dans les crédits immobiliers. Notez ce qu'il est dit dans le Guide (page 19) sur le fait que les administrateurs qui gèrent les actifs de ces caisses estiment généralement que le logement social constitue une activité à risque élevé et dont le taux de rentabilité est trop faible compte tenu de leurs plans d'investissement. Demandez aux participants si c'est le cas dans leur pays et s'ils ont des solutions pour cette situation.

La diapositive suivante porte sur le sujet de la titrisation, qui fait passer le modèle de financement des banques de crédit hypothécaire au niveau suivant :

4. LA TITRISATION

- La banque de crédit hypothécaire regroupe des prêts et cède ce portefeuille à un véhicule de titrisation.
- Le véhicule de titrisation invite les investisseurs à acheter des titres dans le portefeuille, le marché hypothécaire secondaire.
- Ces titres sont appelés des « titres adossés à des créances hypothécaires » et sont rémunérés par une partie des flux financiers générés par le portefeuille.
- Le système réduit les risques pour la banque, améliore sa liquidité et elle peut accorder des prêts plus librement.

Question :

- *Quel a été le problème de l'industrie de titrisation qui a menacé l'économie mondiale de 2007 à 2010 ?*

17

Parcourez les points de la diapositive avec les participants et renvoyez-les également à l'exemple d'un portefeuille de prêts titrisés donné à la page 20 du ***Guide***.

En plénière, vous pouvez demander aux participants s'ils se rappellent du problème mondial lié aux titrisations survenu entre 2007 et 2010. Vous pouvez les renvoyer à la description de cette « crise des subprimes » à la page 21.

7 La diapositive 18 résume la manière dont les banques évaluent la capacité financière :

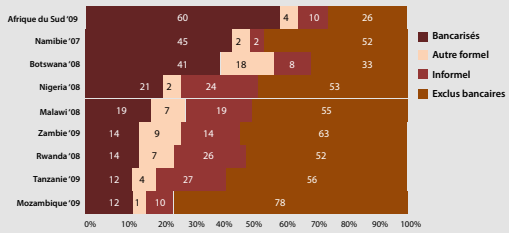
L'ÉVALUATION DE LA CAPACITÉ FINANCIÈRE

- Le pourcentage du revenu mensuel. La règle empirique pour un ménage à faible revenu est d'estimer qu'entre 20 % et 30 % du revenu mensuel peuvent être consacrés au rembour-sement du prêt immobilier.
- Les dépenses effectives qui sont à déduire du revenu mensuel.
- La capacité financière testée au moyen d'une période probatoire d'épargne avant de consentir le prêt.
- La capacité à payer un acompte pour le crédit hypothécaire.

18

Elle devrait mener directement à la question de l'accès au financement en Afrique. La diapositive 22 montre la proportion de la population ayant accès au financement à travers différents canaux dans un certain nombre de pays africains :

L'ACCÈS AU FINANCEMENT EN AFRIQUE



19

Demandez aux participants de revenir sur la situation dans leur propre pays s'il ne fait pas partie de la liste. S'il en fait partie, demandez aux participants s'ils sont surpris et si des changements importants ont eu lieu depuis 2008/2009. Les données proviennent de la Finscope Zambia 2009 Brochure (cf. ***Guide***).

Passez ensuite aux raisons pour lesquelles seule une petite proportion de la population des pays d'Afrique peut avoir accès aux crédits hypothécaires. Discutez également des taux d'intérêt dans ce cadre.

POURQUOI MOINS DE 15 % DES AFRICAINS ONT ACCÈS AU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

- Il faut un emploi stable et officiel.
- Peu de personnes disposent d'un revenu suffisant pour financer un crédit hypothécaire.
- Peu de biens peuvent légalement servir de garantie.
- Peu d'emprunteurs ont un compte bancaire.
- Peu d'établissement offrent des crédits hypothécaires en Afrique.

Question :
Quelles sont les autres sources de financement ?

20

LES TAUX D'INTÉRÊT

- Ce sont les frais exigés pour prêter de l'argent.
- Ils sont calculés sous la forme d'un pourcentage du montant du capital emprunté et payables sur une base mensuelle.
- Les pouvoirs publics tentent parfois de contraindre les établissements de financement du logement à proposer de faibles taux d'intérêt au profit des pauvres.
- Il peut en résulter une incapacité pour les banques à couvrir leurs coûts.
- Les taux d'intérêt varient souvent au cours de la période d'amortissement d'un prêt.

Question :
Pour les emprunteurs, quelles sont les consé-quences des hausses et des baisses des taux d'intérêt ?

21

Puisqu'il y a eu une grande part de présentation jusqu'ici, cette question permet de faire une pause en organisant quelques séances de discussion en petits groupes. Renvoyez également les participants à l'étude de cas fictive de la page 29, qui explore les différentes approches empruntées par deux personnes pour le microfinancement d'un logement.

8 Abordez à présent les trois autres formes de financement du logement en affichant la diapositive 22 :

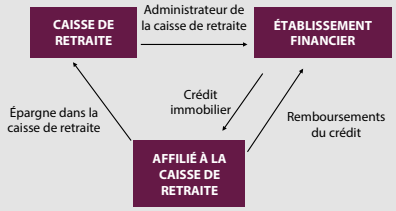
QUELS SYSTÈMES EXISTENT POUR LES PAUVRES ?

- Prêts non hypothécaires : généralement moins importants que les prêts hypothécaires, dont le remboursement est plus court
  - Prêts garantis par les pensions de retraite
  - Microcrédits immobiliers
- Financement informel : approche du financement progressif, se basant sur l'épargne de matériaux plutôt que du liquide, jusqu'à disposer d'assez de matériaux pour commencer la construction

22

La diapositive 23 montre les processus impliqués pour pouvoir accéder à des financements garantis par les pensions de retraite :

QU'ENTEND-ON PAR PRÊTS IMMOBILIERS GARANTIS PAR LES PENSIONS DE RETRAITE ?



23

Parcourez les processus illustrés sur le diagramme et renvoyez le groupe à ce qui est dit sur les financements garantis par les pensions de retraite dans le tableau de la page 26. Notez également les commentaires sur de tels plans de financement énoncés à la page 27 du ***Guide*** : ils sont uniquement disponibles pour des emprunteurs anciennement employés, qui sont membres d'un programme de caisse de retraite. Demandez aux participants de revenir sur l'utilisation des emprunts garantis par les pensions de retraite dans leur propre pays et sur les éventuels efforts consentis pour soutenir les personnes du secteur informel. Plusieurs pays africains commencent à s'ouvrir à l'idée d'utiliser de tels emprunts pour encourager le financement du logement pour les personnes employées dans le secteur informel.

La diapositive 24 résume les caractéristiques des microcrédits immobiliers :

MICROCRÉDITS IMMOBILIERS

- Pour des montants relativement faibles
- Périodes de remboursement relativement courtes
- La tarification des prêts couvre les coûts réels à long terme de l'opération
- Généralement non garantis
- Financement du logement de façon progressive
- Se développe souvent à partir du microfinan-cement classique

24

Reliez également ce point au graphique de la page 26, qui souligne les avantages et inconvénients des microcrédits immobiliers. Notez que ce type de crédit est souvent utilisé pour des améliorations progressives des foyers, étape par étape, et qu'une grande partie de la population y a recours. Demandez aux participants quelle est la situation dans leur pays. Demandez plus spécifiquement si le système d'emprunt de la Grameen Bank est utilisé, un système où les garanties sont assurées par la solidarité de groupe et la responsabilité partagée. Renvoyez les participants aux trois études de cas de la page 36 sur les microcrédits immobiliers, ainsi qu'au tableau de la page 37 qui aborde en détail les différents types d'institution proposant des emprunts. Si vous avez suffisamment de temps et que le groupe est particulièrement intéressé par ce sujet, vous pouvez avoir recours à l'étude de cas 3 sur le Kuyasa Fund en Afrique du Sud. Demandez aux participants de discuter en groupe des facteurs qu'ils estiment importants pour qu'une telle initiative soit une réussite, l'impact qu'elle peut avoir sur des groupes défavorisés, et si de telles organisations ou initiatives existent dans leur pays. Notez ensuite les réponses en plénière à l'aide d'un tableau-papier.

La diapositive 25 présente une définition du processus de logement progressif ainsi qu'un extrait optimiste de la page 39 sur les conséquences du soutien par le gouvernement des initiatives pour le logement progressif.

PROCESSUS PROGRESSIF POUR LE LOGEMENT

- Une approche étape par étape pour le financement d'améliorations progressives au logement.
- « Si toutes les autres conditions en matière de planification et d'environnement sont réunies et s'il n'y a pas de différends en matière de droits fonciers, il leur suffit de fournir les infrastructures de base et de garantir la sécurité d'occupation. Ensuite, lentement, étape par étape, les habitants vont commencer à construire leurs habitations et à améliorer leurs conditions de vie de façon indépendante. »

Questions :
- *Êtes-vous d'accord avec ce point de vue optimiste ?*
- *Dans quelle mesure cela se passe-t-il dans votre pays ?*

25

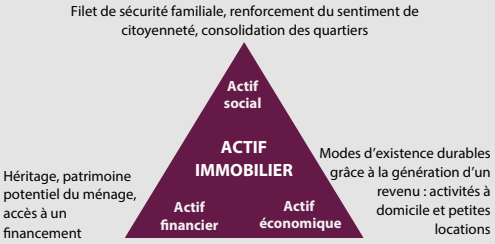
Avant de soumettre les questions aux participants, renvoyez-les à l'histoire d'Esau Maxwell et l'exemple de construction progressive grâce à un microfinancement (page 38 du ***Guide***). Répondez aux questions en plénière ou en sous-groupes selon le temps dont vous disposez.

À l'issue de la discussion sur les microcrédits immobiliers,

expliquez que le financement informel est très similaire aux microcrédits immobiliers formels mais que les montants sont généralement encore plus petits. Par ailleurs, certains ménages épargnent des matériaux plutôt que du liquide. Les microcrédits immobiliers peuvent rendre le processus de logement progressif plus efficace.

9 La diapositive 26 marque le moment de faire une pause à l'issue de la séquence sur les trois types de financement du logement : les crédits hypothécaires, les prêts garantis par les pensions de retraite, les microcrédits immobiliers et le financement informel. Le diagramme présente trois manières d'envisager le logement comme un actif :

COMPRENDRE L'ACTIF IMMOBILIER



26

Renvoyez les participants au texte encadré en bas de la page 41. Le logement peut être considéré comme un actif social, en ce sens qu'il fournit un filet de sécurité sociale aux membres de la famille. Il peut également être un actif financier, car il représente une richesse transmissible et un moyen d'accéder à un financement, et un actif économique puisqu'il peut servir de base à des activités professionnelles.

10 La phase de conclusion de cet atelier se concentre sur les manières d'appuyer les efforts faits par les populations pauvres pour se loger. Soulignez un principe clé permettant de déterminer de telles politiques de logement, tout en maintenant le coût du logement à un niveau abordable.

APPUYER LES EFFORTS FAITS PAR LES PAUVRES POUR SE LOGER

- Acquisition d'un terrain dont la sécurité d'occupation est assurée et qui est raccordé aux services de base
- Conseils pour l'élaboration et la construction du logement
- Sensibilisation des personnes quant à leurs droits et obligations financiers et légaux
- Aide postérieure à la construction (améliorations)

27

Arrivé à ce point, vous pouvez demander aux participants qui devrait normalement assumer la responsabilité de chacune de ces fonctions : les gouvernements ou les acteurs non étatiques ?

La diapositive 28 soulève un point crucial de la séance avec cette citation de la page 44 du ***Guide*** :

QUEL RÔLE L'ÉTAT DOIT-IL JOUER ?

« La plupart des pays ont cessé, ou cessent peu à peu, de mettre l'accent sur la fourniture par l'État de logements, pour se tourner vers des mesures destinées à faciliter la construction et le financement du logement par des acteurs non étatiques, comme le secteur privé, les groupes communautaires et les coopératives. »

Questions :

- *Est-ce un changement politique favorable aux pauvres ?*
- *Dans quelle mesure cela se produit-il dans votre pays ?*
- *Avec quel effet ?*

28

À moins que vous ne disposiez que de deux heures pour toute la séance, ces questions se prêtent idéalement à des discussions en sous-groupes.

La diapositive suivante reprend cinq façons pour les gouvernements de soutenir le processus de logement :

QUEL RÔLE L'ÉTAT DOIT-IL JOUER ?

- Stimuler et créer les conditions institutionnelles, juridiques et politiques qui inciteront les acteurs non étatiques à jouer un rôle actif dans le financement et l'offre de logements
- Encourager un large éventail de solutions de logement abordables
- Permettre le développement de différentes approches en matière de logement
- Établir un dialogue avec les préteurs, les constructeurs, les promoteurs et les concepteurs de logement
- Faire de la promotion de l'épargne pour le logement une priorité nationale

Questions :

- *Dans quelle mesure cela est-il vrai dans votre pays ?*
- *Quelles sont les obstacles ?*

29

Posez ces questions lors d'un échange de vues en plénière.

11 La diapositive 30 présente un outil permettant de réaliser une carte du marché immobilier :

ÉTABLIR UNE CARTE DU MARCHÉ À L'AIDE DE LA MÉTHODOLOGIE DES LIMITES À L'ACCÈS

- **Marché effectif** : groupes de population qui utilisent actuellement un prêt au logement
- **Zone de redistribution du marché** : groupes de population qui ne peuvent pas accéder à un prêt au logement parce qu'ils sont trop pauvres
- **Zone d'activation du marché** : groupes qui sont à la portée du marché, mais qui ne bénéficient pas pour le moment d'un prêt au logement
- **Zone de développement du marché** : groupes qui ne peuvent pas accéder à un prêt au logement, compte tenu de leur emplacement ou de leur profil de revenus et de la structure actuelle de tarification des produits, mais qui pourraient éventuellement bénéficier de ce type de financement à court terme, eu égard aux innovations probables au niveau des produits ou à la dynamique du marché

Question:

- *Quel est l'avantage de l'utilisation d'une telle analyse pour les décideurs politiques ?*

30

Afin de répondre à la question posée, après un échange de vues, renvoyez les participants au dernier paragraphe de la section sur « Les limites de l'accès au financement du logement ». On part ici du principe que, grâce à cet outil, les responsables peuvent analyser le marché de manière ciblée, en comprenant mieux les raisons précises pour lesquelles les différents segments de leur population peuvent ou ne peuvent pas accéder aux instruments de financement du logement. On y souligne que l'objectif de la méthode est d'identifier puis de supprimer les obstacles à l'accès, de sorte qu'au fil du temps, une partie de plus en plus importante de la population se trouve sur le « marché effectif » et dans la zone d'« activation du marché », et que les groupes se situant dans les zones de « développement » et de « redistribution » du marché diminuent.

Si vous êtes en mode atelier, avec au moins une demi-journée pour la séance, il serait intéressant de lancer les participants dans un exercice leur permettant d'utiliser le modèle de segmentation du marché à la page 47 et d'estimer dans quelle mesure chacun de ces cadres s'applique à leur pays. Cela leur permettrait d'avoir une meilleure idée de la demande en matière de logement, ainsi que des défis qui accompagnent l'augmentation de la proportion de la population apte à obtenir un crédit immobilier.

12 La diapositive 31 énonce quelques solutions pour la diminution des coûts du logement. Elles incluent les matériaux de construction et la main-d'œuvre, qui sont parmi les principaux aspects du logement et en affectent le coût. Les diapositives suivantes parcourent chacune des méthodes. Voyez avec les participants si ces méthodes existent ou seraient applicables dans leur pays, ainsi que les avantages et inconvénients. Cette discussion peut avoir lieu en groupes ou en plénière.

SIX MOYENS DE RÉDUIRE LES COÛTS DU LOGEMENT

- La conception
- La production à grande échelle d'unités de logement
- La subvention des coûts internes
- L'autoconstruction
- Des normes de construction plus pratiques, plus réalistes et plus flexibles
- Des matériaux de construction normalisés et des technologies appropriées

31

LA CONCEPTION

- Concevoir des programmes de logements concentrés
- Concevoir des unités de logement de plus petite taille
- Faire appel à de la main-d'œuvre au sein de la communauté
- Utiliser des matériaux alternatifs, recyclés ou peu coûteux
- Faire des achats groupés de matériaux ou de logements

32

LA PRODUCTION À GRANDE ÉCHELLE D'UNITÉS DE LOGEMENT

- Immeubles d'appartements de taille moyenne ou élevée
- Reproduction d'une unité normalisée de maisons individuelles ou semi-individuelles
- Dépend de la participation du conseil municipal ou de la municipalité :
  - Mettre en place des procédures d'approbation rapide
  - Offrir aux promoteurs un soutien particulier, en s'assurant que leurs constructions respectent toutes les règlementations nécessaires

33

LA SUBVENTION DES COÛTS INTERNES

- Construire au sein du même projet des logements sociaux et des unités de logement au prix du marché afin de subventionner les premiers au moyen des bénéfices réalisés sur la vente de ces dernières
- Favoriser l'intégration et la diversité socio-économique dans les nouveaux établissements

34

Pour l'autoconstruction, vous pouvez renvoyer les participants à la page 135 de la publication d'ONU-Habitat, ***Enabling shelter strategies: Review of experience from two decades of implementation*** pour l'exemple du programme Build Together en Namibie.

L'AUTOCONSTRUCTION

« Aider les ménages à construire leur propre logement est l'un des meilleurs moyens de réduire les coûts et de rendre les logements abordables aux familles à faible revenu, créant un parc de logements dynamique dans la ville. »

35

DES NORMES DE CONSTRUCTION PLUS PRATIQUES, PLUS RÉALISTES ET PLUS FLEXIBLES

« Nombreux sont ceux qui affirment que l'une des raisons pour lesquelles les logements dans les villes africaines ne sont pas abordables pour beaucoup de résidents est l'existence de normes de construction et de logement trop strictes : routes trop larges, parcelles trop grandes, distances de retrait trop importantes et prenant trop d'espace, normes techniques trop conservatrices et exigences de viabilisation trop lourdes. »

36

DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION NORMALISÉS

- Populariser la production et l'utilisation d'éléments normalisés qu'un ménage peut se procurer dans le commerce
- Réalisable sur une plus petite échelle par des entrepreneurs locaux

37

13 La dernière diapositive aborde ce que les gouvernements peuvent faire pour contribuer à promouvoir le crédit sur le segment inférieur du marché :

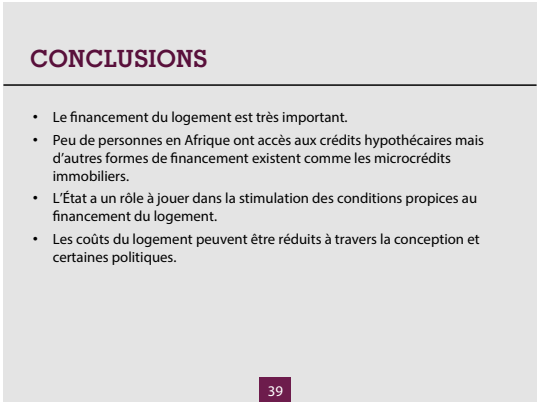
CINQ POSSIBILITÉS OFFERTES AUX POUVOIRS PUBLICS D'AMÉLIORER LE CRÉDIT SUR LE SEGMENT INFÉRIEUR DU MARCHÉ

- Assurer un environnement macroéconomique approprié
- Avoir une bonne idée de l'offre de logements
- Encourager les établissements financiers existants à consentir des prêts hypothécaires au segment inferieur du marché
- Encourager d'autres formes de financement du logement
- Recueillir, gérer et diffuser des données sur les besoins en logement et les paramètres définissant la capacité de remboursement

Question :
Dans quelle mesure cela existe-t-il ?

38

La citation suivante vient de la page 50 :



Parcourez les cinq points et organisez un dernier échange de vues avant de passer à la diapositive de conclusion.

Terminez l'atelier en effectuant une évaluation conformément aux explications de la partie Référentiel de ce Guide.

Autres lectures suggérées pour ce module :

Consultez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 5.

Guide pratique 5 : Le financement du logement *http://unhabitat.org/books/guide-pratique-5-le-financement-du-logement-les-moyens-daider-les-pauvres-a-financer-leur-logement-french-language-version/*

Centre for Affordable Housing Finance in Africa, 2013 Housing Finance in Africa Yearbook *http://www.housingfinanceafrica.org/document/housing-finance-yearbook-full-document/*

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, Le droit à un logement convenable, Fiche d'information n° 21. Rev.1 *http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf*

UN-Habitat, 2006, Enabling shelter strategies: Review of experience from two decades of implementation *http://ww2.unhabitat.org/programmes/housingpolicy/documents/HS-785.pdf*

MODULE 6:

ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES: LES PAUVRES EN TANT QU'AGENTS DU DÉVELOPPEMENT

OBJECTIF :
Améliorer la compréhension du fonctionnement des organisations communautaires et découvrir comment les décideurs politiques peuvent interagir avec elles de manière optimale

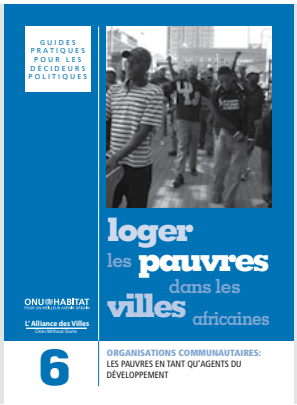
OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE :
- Débattre du rôle des organisations communautaires (OC)
- Définir les différentes formes de participations
- Identifier les différentes manières de collaborer et soutenir les organisations communautaires pour le gouvernement afin d'améliorer les conditions de vie des pauvres

DURÉE :
Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES :
- *Guide pratique 6*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 6*
- *Étude de cas 4 : People's Process on Housing and Poverty in Zambia*
- *Point du référentiel 5 : Images parlantes*
- *Point du référentiel 6 : Cartographie des parties prenantes*

Séquence

1 Saluez les participants à cet atelier sur les organisations communautaires, demandez-leur quelles sont leur expérience et leurs connaissances sur le sujet de l'atelier et expliquez la longueur et le format de la séance. Expliquez que cet atelier est basé sur la série des ***Guides pratiques***.



Affichez la diapositive 2, qui présente les objectifs d'apprentissage de l'atelier :

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :

- de débattre du rôle des organisations communautaires (OC) ;
- de définir les différentes formes de participations ;
- d'identifier les différentes manières de collaborer et soutenir les organisations communautaires pour le gouvernement afin d'améliorer les conditions de vie des pauvres.

2

STRUCTURE DU MODULE

- Définition des organisations communautaires, leurs différents rôles et types
- L'appropriation des processus de développement et les communautés pauvres comme ressources
- Le gouvernement et la société civile
- Comment les gouvernements peuvent-ils travailler avec les organisations communautaires afin d'améliorer les conditions de vie des pauvres

3

Vous pouvez entamer une brève discussion sur ce que sont les OC et sur les distinctions à opérer entre elles et les organisations non gouvernementales (ONG). La relation entre les OC et les plus grandes ONG nationales ou internationales est abordée plus loin dans la séance. Passez ensuite à la définition de la page 4 du ***Guide***, présentée à la diapositive 4 :

UNE DÉFINITION

« Ces organisations […] représentent les citadins pauvres, résidents de zones géographiques parti-culières ou personnes partageant une certaine identité commune […]. Ce sont des structures qui permettent aux ménages et communautés pauvres de sortir de leur isolement et de leur impuissance pour trouver une force collective ; ces organisations sont donc devenues des mécanismes puissants du développe-ment dans leurs pays. »

Question :

- *Est-ce que cette définition convient aux* organisations communautaires *de votre propre pays ?*

4

Lors d'une séance d'échange de vues, posez la question affichée sur la diapositive. Vous pouvez demander aux participants leur perception du rôle et de l'utilité des OC.

Demandez aux participants de donner des exemples d'OC dans leur région, qui sont véritablement représentatifs de leur communauté et œuvrent à l'amélioration de leurs établissements informels. Vous pouvez lier la discussion à la diapositive suivante, qui énonce les différents types d'OC existant en Afrique.

LES DIFFÉRENTS TYPES D'ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES DE BASE (OCB)

- Les associations communautaires de développement : elles négocient l'accès aux services urbains
- Les associations de personnes venant de la même localité : elles fournissent une aide aux nouveaux migrants ruraux et ceux qui cherchent à entretenir des liens avec leur lieu d'origine
- Les associations confessionnelles
- Les groupements de femmes : ils répondent aux problèmes spécifiques auxquels sont confrontées les femmes
- Les fédérations nationales de citadins pauvres : rattachées à Shack/Slum Dwellers' International (SDI)

Fonctions :

- Rôle au niveau du développement, du plaidoyer en faveur des pauvres et de la protection de leurs droits

5

Pour des exemples, renvoyez les participants à l'étude de cas de la page 9 du ***Guide***. Enfin, discutez des différences abordées précédemment entre les ONG et les OC.

OCB ET ONG

« Les organisations à but non lucratif et les ONG peuvent être des alliés importants des organisations communautaires par le soutien qu'elles leur apportent à de nombreux égards. Les ONG peuvent aussi constituer un lien précieux entre les systèmes formels et les réalités, le bon sens et la confusion qui marquent la vie des pauvres. Mais le message que des organisations communautaires fortes transmettent à leurs partenaires ONG est que les communautés peuvent parler pour elles-mêmes et doivent collaborer directement avec les organismes publics et non par l'intermédiaire des ONG. »

Questions :
- *Quels rôles positifs les ONG peuvent-elles jouer dans leur lien avec les organisations communautaires ?*
- *Quels peuvent être les aspects négatifs ?*

6

Ces questions peuvent être évoquées assez brièvement en séance plénière. Notez les points soulevés et résumez les rôles négatifs et positifs identifiés pour les ONG, à l'attention du groupe. Par ailleurs, renvoyez les participants au texte encadré sur les ONG à la page 13 du ***Guide***.

2 La déclaration de Sheela Patel (page 4) à la diapositive 7 soulève une question cruciale que l'on retrouve dans toute la série ***Loger les pauvres*** : l'appropriation du processus de développement.

L'APPROPRIATION DU PROCESSUS DE DÉVELOPPEMENT

« Il est capital qu'à la longue les communautés de pauvres, groupe principal en quête de justice sociale, possèdent et gèrent leur propre processus de développement et soient au cœur de son perfectionnement et de son expansion. »

Sheela Patel, SPARC, Inde

Question :
- *Êtes-vous d'accord avec cette analyse ?*
- *Comment les communautés pourraient-elles être aidées pour parvenir à ce résultat ?*

7

Dans quelle mesure les communautés de pauvres peuvent-elles/doivent-elles « posséder et gérer leur propre processus de développement » ? Et quel est alors le rôle des autorités locales ?

La question posée sur la diapositive se prête particulièrement à l'exercice en petits groupes, à moins que vous ne disposiez que de deux heures pour votre atelier. Consacrez au moins 20 minutes au travail en groupes avant d'aborder les réponses en plénière.

Notez les principaux points qui ressortent de la conversation sur un tableau-papier et, si nécessaire, expliquez que certains de ces points seront expliqués plus avant à un moment ultérieur de la séance.

Pour continuer sur le thème de la participation communautaire, la diapositive 8 propose une autre citation de la page 5 du ***Guide*** :

LES PAUVRES EN TANT QUE RESSOURCE

« Les citadins pauvres sont les concepteurs, les bâtisseurs et les fournisseurs de l'ensemble des logements abordables dans les villes d'Afrique. Leurs efforts d'autonomie leur ont permis de réaliser ce que des décennies de programmes gouvernementaux de logement, de projets de développement du secteur formel, de campagnes pour le droit au logement et d'interventions internationales en faveur du développement n'ont pas réussi à faire : fournir un toit et des services de base à la majorité des citadins pauvres – au moment où ils en ont besoin et non dans un avenir lointain. »

Questions :
- *Est-ce une analyse valable ?*
- *En quoi cela devrait-il changer notre façon de voir les résidents des installations informelles en tant que ressource ?*

8

Sur la base des idées évoquées au cours de la discussion précédente, les questions de la diapositive peuvent être abordées lors d'un bref échange de vues en plénière. La diapositive suivante continue sur le thème des pauvres en tant que ressource et affiche une autre citation du ***Guide*** (page 15).

COMPÉTENCES DANS LES COMMUNAUTÉS

« Les communautés informelles possèdent déjà toutes les compétences nécessaires à la construction : maçons, charpentiers, plombiers, électriciens, manœuvres. Si vous y ajoutez la confiance, les qualifications, l'ampleur, l'innovation et les capacités organisationnelles que les organisations communautaires africaines ont acquises, perfectionnées et développées pendant des décennies, vous disposez potentiellement d'une immense source de solutions aux problèmes. »

Questions :
- *Quel rôle les membres de la communauté et les organisations devraient jouer dans le développement de leurs communautés ?*
- *De quelle expérience disposez-vous dans le renforcement des capacités des communautés ?*

9

Si vous disposez de suffisamment de temps, renvoyez les participants à l'étude de cas 4 sur People's Process on Housing and Poverty in Zambia. Cette étude de cas porte sur un partenariat entre une ONG et une OC et montre que le fait de collaborer leur a permis de trouver des solutions. L'étude de cas explique également que les pauvres peuvent être en charge du développement de leurs communautés et agir en leur propre faveur. Vous pouvez à présent essayer la Technique de cartographie des parties prenantes du Référentiel. Dès que les participants auront lu l'étude de cas, demandez-leur de penser à un problème lié au logement dans leur ville ou région, d'identifier les différents acteurs et de réfléchir à la manière dont ils pourraient collaborer. Vous pouvez également choisir d'organiser un échange de vues en plénière sur les avantages et inconvénients de collaborer et de faire appel aux aptitudes et aux connaissances des populations urbaines pauvres.

Si vous disposez de moins de temps (moins d'un jour), vous pouvez aborder les deux questions de la diapositive. Concernant la deuxième question, voyez avec les participants si les communautés ont besoin de renforcer leurs capacités pour collaborer avec les gouvernements nationaux et locaux.

La diapositive 10 met en lumière la perception assez négative (issue de la page 6 du ***Guide***) de l'efficacité des projets de logement « du haut vers le bas » :

ÉCHECS DE PROJETS DE LOGEMENT

« Beaucoup de villes africaines ont derrière elles une longue histoire de projets qui ont échoué dans le secteur du logement : projets de logements subventionnés qui finissent par loger le mauvais groupe cible, projets pilotes qui ne progressent jamais, projets sites-et-services où personne ne veut vivre et projets de réinstallation abandonnés aux spéculateurs, souvent après avoir détruit des communautés viables en les expulsant par la force. »

Questions :
- *Est-ce une analyse valable ?*
- *La situation est-elle similaire dans votre pays ?*

10

Encore une fois, il est préférable de se pencher sur ces questions lors d'une discussion en plénière. Il s'agit d'une opportunité, pour les participants, de revenir sur leurs propres programmes de logement et sur les motifs de réussite ou d'échec. Invitez-les à donner des exemples et à déterminer si la participation des communautés peut augmenter le taux de réussite des projets de logement.

La diapositive suivante (issue de la page 6) invite les participants à réfléchir aux traditions d'auto-suffisance et de participation de la communauté dans leur propre pays :

L'AUTO-SUFFISANCE

« Depuis que les hommes existent, ils se sont organisés en communautés afin de survivre et de satisfaire collectivement les besoins qui ne peuvent l'être individuellement [...]. Cette auto-suffisance collective est très vivante dans les communautés de citadins pauvres en Afrique. »

Questions :
- *Quelles sont les traditions en ce qui concerne l'auto-suffisance dans votre propre pays ?*
- *Persistent-elles ?*

11

Renvoyez les participants aux pages 71 à 73 de la publication d'Amnesty International sur le droit à un logement décent pour des exemples d'activités de groupes d'auto-suffisance. Une discussion sur la portée de l'auto-suffisance pourrait s'ensuivre.

3 La diapositive 12, reprenant une citation de la page 9, nous ramène à la situation actuelle et à un thème crucial de ce module : la relation entre les gouvernements locaux et nationaux et la société civile.

LES GOUVERNEMENTS ET LA SOCIÉTÉ CIVILE

« La société civile ne peut s'épanouir que si les gouvernements respectent les droits de l'homme, la liberté d'expression et le droit de défendre des idées différentes. »

Question :
- *Quelle est la situation dans votre propre pays en ce qui concerne les droits de l'homme et la liberté d'expression, ainsi que la relation entre le gouvernement et la société civile ?*

12

Si vous avez le temps, cette question mérite d'être étudiée en petits groupes. Pour ce sujet, vous pouvez utiliser l'exercice des Images parlantes décrit au Point du référentiel n° 5. Conformément à la séquence décrite dans le Référentiel, vous demanderez aux participants, répartis en petits groupes, de faire un dessin représentant

leur perception de la relation entre le gouvernement et la société civile dans leur pays.

En plénière, demandez aux sous-groupes de présenter leurs illustrations et d'expliquer ce qu'elles représentent. Terminez ensuite par la présentation de l'Indice Ibrahim pour la participation et les droits de l'homme présenté à la diapositive 13 :

INDICE IBRAHIM POUR LA PARTICIPATION ET LES DROITS DE L'HOMME en 2014

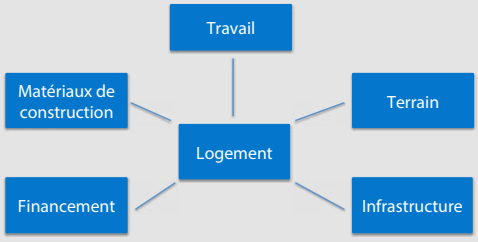
- **Supérieure (>70)** : Botswana, Cap Vert, Ghana, Île Maurice, Namibie, Sénégal, Seychelles, Afrique du Sud
- **Moyenne supérieure (50–70)** : Bénin, Burkina Faso, Comores, Kenya, Lesotho, Libéria, Madagascar, Malawi, Mozambique, Niger, Sao Tomé-et-Principe, Sierra Leone, Tanzanie, Tunisie, Uganda, Zambie
- **Moyenne inférieure (30–50)** : Algérie, Angola, Burundi, Cameroun, Congo, Côte d'Ivoire, République Démocratique du Congo, Djibouti, Égypte, Éthiopie, Gabon, Gambie, Guinée, Guinée-Bissau, Libye, Mali, Mauritanie, Maroc, Nigéria, Rwanda, Swaziland, Togo, Zimbabwe
- **Basse (<30)** : République Centrafricaine, Tchad, Guinée Équatoriale, Erythrée, Somalie

Questions :
Cela vous surprend-il ?

13

La question peut être abordée lors d'un échange de vues en plénière. Passez ensuite au sujet de la relation entre l'État et les OC. Commencez par une diapositive sur les composants du logement[7]. Une discussion sur la collaboration entre les OC et les gouvernements locaux et sur l'activation de ces composants devrait s'ensuivre.

ÉTAT ET ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES TRAVAILLER EN COLLABORATION



14

Passez ensuite à la diapositive suivante et à la relation entre les gouvernements et les OC ainsi que les éventuels conflits.

ÉTAT ET ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES

- La nature de l'engagement entre les organisations communautaires de base et l'État peut aller de la collaboration à la résistance, selon les conditions.
- Les relations peuvent évoluer au fil du temps.
- Il est important de disposer de mécanismes de règlement des différends, en particulier au stade de de la mise en œuvre des projets.
- Dans le contexte du logement, l'amélioration progressive des bidonvilles provoquera souvent des réactions des différents groupes.

Questions :
- *Pourquoi les gouvernements devraient-ils collaborer avec les CBO ?*
- *Le conflit est-il inévitable dans les projets d'amélioration ou d'élimination des bidonvilles ?*
- *Comment les différends peuvent-ils être résolus ?*

15

Nous vous suggérons de former des petits groupes afin de discuter des questions posées. Rappelez aux participants que les gouvernements locaux et nationaux ont un rôle crucial à jouer pour permettre aux OC d'agir en tant qu'agents du développement. S'assurer de la participation des OC dans les processus de prise de décision revêt une grande importance. Évoquez également le fait que l'implication des OC dans la gestion au quotidien des infrastructures locales crée un sentiment d'appropriation et permet de rendre le processus plus durable. De retour en plénière, notez les points soulevés par les réactions des participants.

4 Concentrez-vous ensuite sur les fonctions et compétences des OC, avec des citations de la page 10 :

LA STRATÉGIE « TOUT FAIRE À LA FOIS »

« Ces organisations communautaires apprennent que le secret de la survie de leur mouvement est qu'elles soient actives sur plusieurs fronts à la fois et entre-prennent beaucoup d'activités en même temps. »

Questions :
- *Êtes-vous convaincus par la stratégie d'être présent sur différents fronts à la fois ?*

16

7 *ONU-Habitat, 2010, A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles, Supporting evidence-based housing policy and reform.*

LA STRATÉGIE « TOUT FAIRE À LA FOIS »

« La stratégie qui consiste à "tout faire à la fois" est aussi un moyen de répondre aux besoins très divers de toute communauté pauvre [...] »

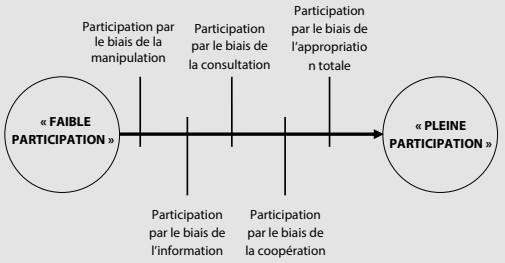
Questions :
- *Quels sont les avantages de « tout faire à la fois » ?*
- *En quoi cette stratégie affecte-t-elle la collaboration entre le gouvernement et les organisations communautaires ?*

17

Les questions peuvent être abordées en plénière. Attirez l'attention des participants sur le fait que les OC doivent « tout faire à la fois » et qu'un engagement différent est dès lors nécessaire de la part du gouvernement.

5 L'atelier passe à présent au sujet de la participation. La diapositive 18 propose un diagramme expliquant comment augmenter ou diminuer la participation communautaire.

DIFFÉRENTES FORMES DE PARTICIPATION



18

Vérifiez que le groupe comprend bien les différents mots clés : « manipulation », « information », « consultation », « coopération » et « appropriation totale ». Demandez s'ils peuvent donner des exemples de la situation à chaque étape. Notez également que la situation est considérée comme un continuum : il est possible d'évoluer et de passer de la faiblesse à la force.

Comparez les réactions des participants avec la liste de points donnée à la diapositive 19 et renvoyez le groupe aux descriptions plus poussées disponibles à la page 14 du *Guide* :

LA PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE

- Par le biais de la **manipulation** : afin de les exploiter
- Par le biais de l'**information** : réduction de la résistance potentielle
- Par le biais de la **consultation**: une opportunité de partager des idées
- Par le biais de la **coopération** : le gouvernement et les communautés coopèrent pour atteindre un même objectif
- Par le biais de l'**appropriation totale** : les communautés ont le contrôle du processus décisionnel

Question :
De quels exemples disposez-vous pour illustrer cela ?

19

Posez la question sur la possibilité ou non d'une « appropriation totale » et, suivant la suggestion, demandez aux participants s'ils ont des exemples de cette situation.

Puisque les participants sont principalement des membres du gouvernement et des décideurs politiques, il serait intéressant de les inviter à présent à réfléchir aux meilleures manières de travailler en partenariat avec les OC (idéalement en petits groupes). La question clé serait : « quels mécanismes doit-on instaurer pour faciliter les consultations et mettre en place des partenariats liés à des projets de développement, tout en permettant la fourniture de services et la résolution des conflits ? ».

Les diapositives suivantes continuent l'importante discussion sur les partenariats.

La diapositive 20 résume quatre manières dont les organisations communautaires aident leur gouvernement à résoudre les problèmes de logement :

QUATRE MOYENS POUR LES ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES D'AIDER LEURS GOUVERNEMENTS À RÉSOUDRE LES PROBLÈMES DE LOGEMENT

- Partenariat avec des organisations communautaires dans le domaine du **logement**
- Partenariat avec des organisations communautaires pour la construction d'**infrastructures**
- Partenariat avec des organisations communautaires pour **redynamiser les villes**
- Partenariat avec des organisations communautaires pour la **gestion des déchets**

20

À cette étape de l'atelier, la meilleure façon de procéder serait peut-être de renvoyer les participants aux exemples

donnés aux pages 16 à 23 du ***Guide***. Donnez aux participants le temps de lire les exemples.

Une fois que vous avez parcouru les quatre études de cas, vous pouvez demander aux participants les leçons que l'on peut tirer du sujet de la participation communautaire. Lors d'une courte plénière, demandez également aux participants de parler de leur propre expérience et de l'aide apportée par les OC aux gouvernements locaux afin de résoudre les problèmes de logement.

Le ***Guide*** se concentre à présent sur le processus inverse : comment les gouvernements locaux peuvent-ils aider les OC ?

SIX MOYENS POUR LES AUTORITÉS LOCALES DE SOUTENIR LES ORGANISATIONS COMMUNAUTAIRES

- Reconnaître les organisations communautaires de base et collaborer avec elles
- Apporter un appui au relevé cartographique des communautés et aux initiatives de recensement
- Soutenir les projets communautaires d'épargne et de crédit
- Faciliter les partenariats de développement au niveau local avec les organisations communautaires de base
- Participer à la création de Fonds communautaires de développement
- Soutenir la création et la participation des réseaux d'organisations communautaires à des niveaux plus élevés

21

Sur la base de ce qui est écrit dans le ***Guide***, vous pouvez poursuivre la discussion sur chacune de ces stratégies, tout en renvoyant les participants aux scénarios des pages 24, 25 et 27. Il est également important de réfléchir à la signification du « Fonds communautaire de développement ». La définition de la page 26 est la suivante : « L'expression "fonds communautaire de développement" (FDC) désigne différents types d'institutions créées dans de nombreux pays au cours de ces dernières années pour fournir des prêts et des dons aux communautés pauvres. » Quels exemples de fonds les participants ont-ils dans leur propre pays ?

La dernière diapositive porte sur la formation et le financement des réseaux et fédérations communautaires et l'impact des liens entre communautés pour développer de nouvelles solutions, contrairement à une approche verticale « du haut vers le bas ». Demandez aux participants de commenter la situation dans leur propre pays en matière de réseaux de ce type et de leur efficacité. Si vous souhaitez discuter plus avant de ce sujet, vous pouvez renvoyer au cas de l'Odisha Alliance en Inde tel qu'il est enregistré dans les World Habitat Awards créés par la Building and Social Housing Foundation.

QUATRE FAÇONS POUR LES RÉSEAUX DE CHANGER LES MOUVEMENTS DE LA COMMUNAUTÉ

- Changements dans l'ampleur des mouvements communautaires : en se reliant entre eux
- Changements dans la manière d'aborder les problèmes de la pauvreté : à travers des processus s'appuyant sur les communautés
- Changements dans la manière dont les communautés entretiennent des relations les unes avec les autres : en apprenant les uns des autres
- Développement de mécanismes d'équilibrage internes au sein des communautés : en fournissant des outils de résolution des problèmes et des conflits

22

Terminez la séance en discutant des conclusions et en effectuant une évaluation de l'atelier.

CONCLUSIONS

- Il est essentiel de collaborer avec les organisations communautaires et de recourir à leurs connaissances au sein de leur propres communautés.
- Les partenariats avec les organisations communautaires peuvent aider à traiter différents aspects des problèmes de logement.
- Les gouvernements locaux peuvent soutenir les organisations communautaires de plusieurs façons, telles que le soutien de la création de réseaux d'organisations communautaires et de projets communautaires d'épargne et de crédit.

23

Autres lectures suggérées pour ce module :

Voyez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 6.

Amnesty International 2010, Haki Zetu ESC Rights in Practice: The Right to Adequate Housing *https://www.amnesty.nl/sites/default/files/public/the_right_to_adequate_housing.pdf*

Finalistes et lauréats des Building and Social Housing Foundation World Awards, 2013, Alliances for building capacities and options for the urban poor: experiences from urban Odisha *http://www.worldhabitatawards.org/winners-and-finalists/project-details.cfm?lang=00&theProjectID=9E8CA653-15C5-F4C0-999297A620768B5B*

Travaux de construction par les membres de la communauté dans une zone informelle de Lusaka, en Zambie © Matthew French/ONU-Habitat

MODULE 7:

LOGEMENT LOCATIF: UNE OPTION TRÈS NÉGLIGÉE DANS LE CAS DES PAUVRES

OBJECTIF :
Améliorer la compréhension du logement locatif et réfléchir à la formulation de stratégies de promotion et de réglementation du logement locatif

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE :
- Définir ce qu'est le logement locatif et expliquer pourquoi les gens louent
- Comprendre les marchés de la location informels
- Débattre des principaux aspects du logement locatif, tels que son accès et son offre
- Évaluer les besoins auxquels le logement locatif devrait répondre
- Comprendre les difficultés des réglementations liées au logement locatif
- Identifier des politiques pour encourager la location de logements

DURÉE :
Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES :
- *Guide pratique 7*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 7*
- *Point du référentiel 3 : SWOT*

Séquence

1 Saluez les participants à cet atelier sur le septième Guide pratique pour les Décideurs politiques, demandez-leur quelles sont leur expérience et leurs connaissances sur le sujet de l'atelier et expliquez la longueur et le format de la séance. Affichez la diapositive titre :

Expliquez que la séance est basée sur la série des ***Guides pratiques*** et informez les participants de sa durée. Vérifiez que les participants possèdent bien une copie du ***Guide pratique 7***.

Affichez les diapositives 2 et 3, qui présentent les objectifs d'apprentissage et la structure de l'atelier :

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :
- de définir ce qu'est le logement locatif et d'expliquer pourquoi les gens louent ;
- de comprendre les marchés de la location informels ;
- de débattre des principaux aspects du logement locatif, tels que son accès et son offre ;
- d'évaluer les besoins auxquels le logement locatif devrait répondre ;
- de comprendre les difficultés des réglementations liées au logement locatif ;
- d'identifier des politiques pour encourager la location de logements.

2

STRUCTURE DU MODULE

- Types et prévalence du logement locatif
- Raisons qui conduisent à louer
- Logement locatifs informels
- Accès au logement locatif et son offre
- Propriétaires
- Facteurs contribuant à une bonne location
- Niveau de loyers
- Difficultés de la réglementation pour le logement locatif
- Politiques pour encourager le logement locatif

3

Nous vous recommandons de prendre un instant pour vérifier que les participants comprennent bien la distinction entre « formel » et « informel », particulièrement en matière de logement locatif. Cela devrait vous donner une idée du niveau de connaissance des participants quant aux problèmes du logement locatif.

Renvoyez les participants à la section d'introduction de la page 4 du ***Guide***. Faites remarquer ce qui est dit sur les millions d'Africains locataires : ce thème est une question cruciale. Il est essentiel que les décideurs politiques comprennent les subtilités du logement locatif dans leur pays afin d'être mieux en mesure de le promouvoir et de le réguler.

Affichez à présent la diapositive 4, qui confirme l'importance du logement locatif et présente des statistiques sur la proportion de ce mode de logement au Kenya, en Éthiopie et au Ghana :

L'IMPORTANCE DU LOGEMENT LOCATIF

« Dans toutes les villes africaines, le logement locatif représente une partie importante du marché immobilier. »
- À Kisumu, au Kenya, 82 % des ménages vivaient dans un logement locatif en 1998.
- À Addis-Abeba, c'était le cas de 60 % des ménages.
- À Kumasi, le chiffre était de 57 % des ménages.

Questions :
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*
- *La proportion est-elle en augmentation?*
- *Pourquoi ?*

4

Ces questions déclencheront une discussion sur la situation dans les pays des participants. Le temps dont vous disposez (deux heures, quatre heures ou une journée entière) déterminera la manière dont vous structurerez cette discussion : sous la forme d'un échange de vues en plénière ou en petits groupes.

2 La diapositive 5, présentant une citation de la page 6, entre dans les détails en décrivant les types d'hébergement locatif généralement disponibles auprès de petits propriétaires dans les villes :

LES LOGEMENTS LOCATIFS DE PETITES ÉCHELLES

« Les petits propriétaires peuvent offrir des logements tels que chambres à louer bon marché, appartements de différentes tailles ou pièces construites sans respecter les normes sur un terrain subdivisé illégalement ou morcelé dans l'enceinte de bâtiments délabres plus anciens. Il peut s'agir d'une cabane, d'une pièce construite dans un taudis ou derrière la maison du propriétaire avec des services partagés, ou encore d'un espace loué dans une pièce partagée, ou même du droit d'entreposer des effets et d'occuper un certain espace dans une pièce partagée pendant une partie de la journée [...] »

Questions :
- *Est-ce le cas dans votre pays ?*
- *Ajouteriez-vous quelque chose d'autre ?*

5

Les deux questions offrent un contexte à la discussion en invitant les participants à réfléchir à la situation dans leur pays.

3 La diapositive suivante est une citation issue de la page 5 du ***Guide***, un résumé de l'image négative acquise par le logement locatif en Afrique, même s'il reste une importante option de politique :

L'IMAGE NÉGATIVE DU LOGEMENT LOCATIF

« Le logement locatif par ailleurs n'a pas toujours très bonne presse, les propriétaires étant souvent considérés comme des exploiteurs, trop heureux d'offrir des logements surpeuplés et non conformes aux normes, à des prix exorbitants pour les pauvres. À l'extrémité inferieure du marché en particulier, le logement locatif est souvent considéré aussi comme enveloppé d'un voile d'illégalité et contribuant au déclin du centre ville. L'expulsion fréquente des locataires et leur mobilité sont de même vues comme des sources potentielles de troubles civiques. »

Questions :
- *Cette perception est-elle fréquente ?*
- *Est-elle justifiée ?*

6

Les questions peuvent être abordées lors d'un échange de vues en plénière.

4 La septième diapositive présente certains des principaux enseignements de cet atelier : pourquoi choisir de louer :

POURQUOI LES GENS LOUENT-ILS ?

- Pas les moyens d'acheter.
- La location permet aux gens une certaine mobilité.
- La location laisse aux gens une certaine flexibilité pour gérer le budget de leur ménage.
- La location convient aux gens pendant les périodes de transition.
- La location est pratique pour les ménages qui ne veulent pas prendre d'engagement financier à long terme.
- La location permet d'envoyer une plus grande partie de leurs gains aux membres de leur famille ou d'investir dans d'autres projets.

7

Vous pouvez décider d'entendre les avis des participants sur les raisons pour lesquelles certaines personnes choisissent de louer avant d'afficher la diapositive.

La diapositive suivante poursuit la discussion sur le rôle du logement locatif et incite à discuter des perceptions habituelles.

HUIT MYTHES AU SUJET DU LOGEMENT LOCATIF

- Dans les pays riches chacun possède son propre logement.
- Tout le monde souhaite être propriétaire.
- La propriété offre aux gens une vie meilleure.
- Personne n'investit dans un logement locatif.
- La location est inéquitable.
- Les gouvernements devraient interdire les logements locatifs de mauvaise qualité.
- La mobilité est mauvaise pour les pauvres.
- La propriété favorise l'émergence d'une société politiquement stable.

Question :
- *Est-ce que ces remarques sont correctes ?*

8

Voici une opportunité de lancer une discussion plus approfondie, idéalement en petits groupes. Avant d'afficher la diapositive, vous pouvez demander aux participants, toujours répartis en groupes, d'effectuer une analyse SWOT sur le Logement locatif (par rapport au logement locatif dans leur ville), sur la base de ce qui est expliqué au Point du référentiel n° 5.

Reliez les résultats du SWOT aux points de la diapositive 8 et à ce qui est dit aux pages 10 et 11 du Guide.

5 L'atelier passe à présent au sujet des statistiques de location dans les villes africaines. Il est essentiel d'attirer l'attention sur la question des locations informelles, ainsi que la difficulté, parfois, de distinguer le logement locatif. La citation vient de la page 7.

LES STATISTIQUES SUR LE LOGEMENT LOCATIF NE SONT PAS FIABLES

« Il est difficile de recueillir et compiler des données comparables sur le logement locatif. »

Questions :

- *Pourquoi est-ce le cas et quel est le rôle des logements locatifs informels ?*
- *Comment est-ce que cela affecte les décisions politiques et qu'est-ce qui peut être fait pour améliorer les statistiques ?*

9

Il est important de noter que cela ne signifie pas que les statistiques sont intentionnellement trompeuses. Le fait est simplement qu'une grande partie du logement locatif est informel et non enregistré. Discutez avec les participants de l'importance des informations liées au logement récoltées lors des recensements. Après avoir discuté des questions posées, renvoyez les participants à la page 7 du Guide : un très grand nombre de pays gardent des registres qui ne font pas la distinction entre logement locatif et autres formes de logement non locatif, par exemple le partage. Par ailleurs, les statistiques ne donnent pas non plus de chiffres pour les situations dans lesquelles les propriétaires concluent des arrangements privés avec leurs locataires.

À l'inverse, la diapositive 10 reprend une citation de la page 8 et nous rappelle l'importante contribution réalisée par les « maisons de famille » (un logement partagé avec les proches) :

LA CONTRIBUTION DES « MAISONS DE FAMILLE »

« Les décideurs politiques devraient donc garder à l'esprit la contribution importante que représentent les maisons de famille en hébergeant ceux qui ont de faibles revenus et prendre des mesures pour encourager et permettre d'assurer l'entretien et l'offre de ce type de logement au lieu de considérer qu'il s'agit d'un vestige d'un autre âge ne présentant guère d'intérêt pour une ville moderne. »

Questions :

- *Quels sont les avantages des logements familiaux ?*
- *Quelle en est la perception par les décideurs politiques dans votre pays ?*
- *Qu'est-ce que pourrait/devrait faire les décideurs politiques pour encourager et permettre l'offre des logements familiaux ?*

10

Lorsque vous répondrez à la première question, renvoyez les participants au texte encadré à la page 8, qui reprend les avantages du système. La deuxième et la troisième question, traitées lors d'un échange de vues en plénière, devraient permettre d'évaluer plus avant les connaissances et l'intérêt des participants.

La diapositive 11 résume les raisons pour lesquelles le logement locatif a tendance à être « invisible » en ville.

RAISONS POUR LESQUELLES LE LOGEMENT LOCATIF DANS LES VILLES A TENDANCE À ÊTRE INVISIBLE

- Il est souvent difficile de faire la distinction entre logement locatif et logement occupé par le propriétaire.
- Les logements locatifs sont dispersés dans toute la ville.
- Il est difficile de faire la distinction entre propriétaires et locataires.
- Les propriétaires et les locataires gardent souvent leurs rapports de location secrets.

11

Le texte des pages 8 et 9 étoffe ces points. Il est intéressant de mentionner ici l'absence de réglementations exhaustives dans de nombreux lieux. Les propriétaires tout comme les locataires peuvent avoir intérêt à ne pas enregistrer le logement officiellement. Les propriétaires peuvent, par exemple, transmettre directement l'impôt aux locataires.

6 La diapositive suivante se concentre sur certains aspects et parties prenantes clés du marché du logement locatif, tels que l'accès, l'offre et les propriétaires. Les citations suivantes proviennent de la page 21 du Guide.

COMMENT LES GENS ACCEDENT-ILS À UN LOGEMENT LOCATIF ?

- **Dans le cadre de marchés ouverts** : quiconque a les moyens de payer le loyer demandé par le propriétaire et consent à respecter ses conditions d'occupation
- **Grâce à des relations** : beaucoup continuent à héberger provisoirement, gratuitement des parents et des amis venant du village
- **Sur la base de l'occupation** : les ouvriers se voient souvent attribuer un logement élémentaire sur le chantier, les domestiques habitent souvent avec leurs employeurs et les ouvriers d'usine ont parfois un logement près de la fabrique

12

Si le temps le permet, nous vous conseillons d'aborder ces questions en sous-groupes, tout en discutant de l'étude de cas proposée à la page 22 sur le thème des « transformations » de logements construits par l'État au Ghana et au Zimbabwe.

Passez ensuite au sujet de l'accès en général et en relation avec les migrants passant du milieu rural à la ville en particulier. Notez que le terme « occupation » fait référence à l'accès au logement via le travail.

L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS

« Dans les pays africains, les grands projets de construction de logements par l'État ont généralement été peu nombreux. »
« Le secteur privé [...] est donc devenu le plus grand producteur de logements locatifs en milieu urbain [...], parfois avec l'aide de l'État. »

Questions :

- *Est-ce le cas dans votre pays ?*
- *Quelles sont les raisons de la rareté des logements locatifs publics ?*
- *Quelles en sont les conséquences ?*

13

Soulignez également le rôle des agents et intermédiaires formels et informels, ainsi que leur impact sur le niveau des loyers et le manque de logements abordables dans les villes africaines. Demandez aux participants de discuter de l'accès dans leur ville et des facteurs qui peuvent contribuer à la formation de bidonvilles et établissements informels.

LES MIGRANTS DES ZONES RURALES ET LE LOGEMENT LOCATIF

- Partage de chambres louées
- Des espaces pour dormir peuvent être loués dans les magasins d'entreprises commerciales ou dans des pensions de famille ou des foyers
- Construction, sans autorisation, de pièces supplémentaires dans les arrière-cours en vue de les louer
- Partage avec des membres de la famille
- Se déplacer vers des villages et des villes situés à la périphérie
- Invasion des terres

Question :

- *Existe-t-il d'autres alternatives ?*

14

Invitez les participants à discuter de la situation dans leur ville.

7 La diapositive 15 identifie quatre types de propriétaires :

QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES ?

- **Les ménages propriétaires** : souvent pour obtenir un revenu supplémentaire
- **Les propriétaires commerciaux** : ils opèrent de façon plus professionnelle mais cela comprend aussi les propriétaires dans les bidonvilles
- **Les propriétaires du secteur public** : peuvent être notamment des ministères et des institutions foncières, ils couvrent des logements sociaux destinés à des locataires à faible revenu
- **Les propriétaires employeurs** : ils mettent à disposition des chambres à louer à leurs ouvriers, ou infirmières, ou étudiants, généralement sans but lucratif

15

Demandez aux participants si certains points doivent être clarifiés puis passez à la diapositive suivante.

La diapositive 16 reprend une citation de la page 12 et se concentre sur les femmes propriétaires :

LES FEMMES PROPRIÉTAIRES

« La domination du marché immobilier locatif par des propriétaires de sexe masculin ou féminin dépend beaucoup des coutumes locales et de la démographie de la ville. »

Questions :

- *Quelle est la situation dans votre ville ?*
- *Pourquoi en est-il ainsi ?*
- *Est-ce que la propriété s'avère être une opportunité de revenu pour les femmes ?*

16

Notez que le ***Guide*** donne des exemples de lieux où soit les hommes soit les femmes représentent la majorité des propriétaires. Cela devrait entraîner une discussion en plénière sur la situation dans les pays des participants et sur les raisons socioéconomiques pour lesquelles un genre est dominant plutôt que l'autre, ainsi que l'impact que cette situation peut avoir sur les décisions des décideurs politiques. Comparez les avis avec ce qui est dit aux pages 12 et 13 du ***Guide***.

8 La diapositive 21 présente une citation issue de la page 20 et soulève le thème des coopératives de logement :

LORSQUE LES LOCATAIRES SONT LEURS PROPRES PROPRIÉTAIRES

« Une coopérative de logement est une association qui est collectivement propriétaire et/ou loue et gère des logements sans but lucratif. Dans l'idéal, elle fonctionne sur la base du principe consistant à donner à ses membres la possibilité de posséder un logement abordable. La solvabilité et la réputation de tous les futurs membres sont vérifiées. Ils doivent assister à des séances d'information et de formation avant de pouvoir être admis en qualité de membre. Leur affiliation leur donne une part de la coopérative de logement et ils partagent les coûts de son financement et de sa gestion. Ils ont le droit de vivre dans un logement dont la coopérative est propriétaire [...] »

Questions :

- *Est-ce une bonne idée pour les citadins pauvres ?*
- *Pour quelles raisons pensez-vous que de telles coopératives ne sont pas plus répandues en Afrique ?*

17

Avant de poser les questions aux participants en plénière, renvoyez-les aux exemples venus d'Égypte et d'Éthiopie donnés à la page 20.

9 La série de diapositives suivante examine, un par un, les facteurs qui contribuent à une bonne location. Chaque diapositive résume ce qui est écrit dans le ***Guide***.

BESOINS LIÉS AU LOGEMENT : QUALITÉ DU LOGEMENT LOCATIF

- **Durabilité des matériaux de construction** : la plupart des logements locatifs offerts aux citadins pauvres ne sont pas de bonne qualité, peu résistants et susceptibles de poser des problèmes d'entretien
- **Niveau de la maintenance** : les propriétaires absents ont tendance à moins se préoccuper de l'entretien du logement
- **Degré de peuplement** : les unités locatives bon marché hébergent un grand nombre de personnes dans un espace restreint

Question :

- *Existent-ils d'autres facteurs auxquels vous pensez ?*

18

Vérifiez si les participants ont quelque chose à ajouter, puis passez à la diapositive suivante.

La diapositive 19 se concentre sur l'important facteur qu'est l'accès à l'emploi et aux services publics :

BESOINS LIÉS AU LOGEMENT : ACCÈS À L'EMPLOI ET AUX SERVICES PUBLICS

- La proximité des lieux de travail, des transports, des écoles, des centres de soins de santé, des marchés, des lieux de cultes, etc.
- Les services publics et autres sont généralement plus facilement accessibles et plus variés dans le centre ville.
- Pour les citadins pauvres, il s'agit probablement du critère le plus important.
- La pression du marché sur les terrains du centre ville est également plus importante.
- Les établissements informels des zones périphériques sont généralement construits assez près des centres où les emplois et les moyens de transport ne sont pas éloignés.

Question :

- *Êtes-vous d'accord que l'emplacement est le facteur de qualité le plus important ?*

19

La diapositive 20 souligne une question liée :

BESOINS LIÉS AU LOGEMENT : ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE BASE

- Accès à des services publics tels que l'électricité et l'eau.
- Les unités locatives des bidonvilles, les établissements de squatters et les appartements illégalement subdivisés sont généralement ceux qui ont le plus difficilement accès aux services de base.
- En effet, il est indispensable d'avoir un statut juridique ou un titre d'enregistrement du logement pour y avoir accès.
- Les locataires devront alors probablement partager les services et installations tels que toilettes, espaces pour se laver et cuisiner.

Question :

- *Dans quelles mesures ces remarques sont-elles valables ?*

20

Cette question devrait inciter les participants à réfléchir à la situation dans les établissements informels de leur propre pays.

Le format change avec la diapositive 21, une citation de la page 14 :

BESOINS LIÉS AU LOGEMENT : EMPLACEMENT ET SYSTÈMES D'AIDE SOCIALE

« Un emploi incertain et irrégulier, des sources de revenu variables et des dépenses imprévues peuvent amener les locataires démunis à dépendre très largement, en cas de crise, de leurs familles et des réseaux informels de soutien de leurs communautés [...] il est évident qu'il est préférable que les pauvres vivent à proximité de leurs réseaux d'aide sociale. »

Question :
- *Êtes-vous d'accord avec cet argument ?*
- *Pourquoi ?*

21

La discussion, encouragée par les questions posées sur la diapositive, devrait également porter sur la mesure dans laquelle les formes traditionnelles de solidarité communautaire et le soutien mutuel persistent.

La diapositive 22 présente une citation de la page 15, sur le fait que la mobilité est un facteur décisif pour les personnes pauvres, qui choisissent par nécessité de louer plutôt que d'acheter un logement :

BESOINS LIÉS AU LOGEMENT : SCHÉMAS DE MOBILITÉ DES LOCATAIRES

« S'installer dans une ville et en partir fait désormais partie inhérente de la vie de beaucoup d'Africains – les gens se déplacent constamment entre les zones rurales et urbaines ou d'une ville à une autre. Qu'il s'agisse de poursuivre des études supérieures, de trouver un emploi ou d'obtenir des soins médicaux, les gens ont en général besoin de la flexibilité que leur offre, en ville, un logement locatif. »

Questions :
- *Est-ce vrai ?*
- *Si oui, quelles en sont les conséquences ?*

22

Les questions peuvent être abordées lors d'un bref échange de vues en plénière. La question portant sur les conséquences prolonge la discussion en dehors des limites du ***Guide*** et vers des questions portant par exemple sur les liens familiaux, l'importance d'être propriétaire aux yeux de la société et le besoin de réseaux de transport.

La diapositive 23 combine les deux facteurs que sont le niveau de revenus et l'étape dans le cycle de vie :

BESOINS LIÉS AU LOGEMENT : SITUATION DES LOCATAIRES

- **Niveau de revenu** : lorsque la sécurité financière à long terme n'est pas garantie, les gens ont tendance à mettre de l'argent de côté pour investir dans autre chose que le logement – par exemple dans l'éducation des enfants
- **Étape dans le cycle de vie** : le logement locatif ou partagé est souvent une caractéristique des premiers stades de la vie des gens
- **Augmentation du nombre de ménages dirigés par des femmes** : signifie souvent qu'il y a plus de ménages à faible revenu nécessitant des logements locatifs à des conditions abordables et souples

23

10 La diapositive suivante porte sur les questions cruciales de la relation entre les locataires et les propriétaires. Premièrement, invitez les participants à discuter du sujet du niveau des loyers. La citation provient de la page 17 du ***Guide***.

NIVEAUX DE LOYERS

« Parfois, le loyer représente une part très importante du revenu du locataire mais n'en reste pas moins trop bas pour que le propriétaire fasse un bénéfice ou couvre même le prix de l'entretien de sa propriété . »

Questions :
- *S'il existe une telle discordance, quelles sont les conséquences pour les personnes, l'offre de logement et l'entretien des bien locatifs ?*
- *Existe-t-il un problème de caution trop élevée dans vos pays ?*

24

Les questions peuvent être posées lors d'un échange de vues en plénière ou, si vous avez suffisamment de temps, en discussion en sous-groupes, en incluant éventuellement les questions reprises à la diapositive 25 (citations originaires de la page 19) :

RELATION PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

« Les propriétaires se plaignent que leurs locataires ne prennent pas soin de leur logement, paient leur loyer avec du retard, se comportent mal en général et ne comprennent pas que la hausse des prix des services publics, de l'entretien et des réparations les obligent à augmenter le loyer.

Les locataires se plaignent que leurs propriétaires n'entretiennent pas convenablement les logements, ne réparent pas ce qu'ils cassent, demandent des prix élevés pour les services publics, augmentent le loyer sans avertissement, leur marquent de l'hostilité quand ils payent avec un peu de retard, menacent de les expulser ou ne rendent pas les dépôts de garantie lorsqu'ils déménagent. »

Questions :

- *Une telle tension est-elle évitable ?*
- *Qu'est-ce qui peut être fait pour améliorer la relation ?*

25

C'est à ce moment qu'il est important de mentionner l'aspect informel des arrangements locatifs (en se rapportant à ce qui est dit à la page 19) et d'obtenir l'avis des participants sur le sujet. Demandez aux participants quels sont les inconvénients de la protection juridique. Discutez également de la formation d'associations de propriétaires et de locataires, et demandez aux participants si ces groupements existent dans leur pays et s'ils ont permis de soulager certaines tensions.

La diapositive 26, sur la question des loyers, reprend une citation de la page 24 et porte sur la règle des 25 % :

QUEL LOYER DEMANDER ?

« La règle des 25 % : selon quelques spécialistes du logement, un logement locatif est abordable si un ménage n'y consacre pas plus de 25 % de son revenu mensuel. Cette règle perd tout son sens au fur et à mesure que l'on se rapproche du bas de l'échelle économique ; la seule règle est alors que plus on est pauvre, plus grande est la part du revenu mensuel à consacrer au logement et aux services de base. »

Questions :

- *Quelles en sont les conséquences ?*
- *Pourquoi les locations informelles sont-elles tellement majoritaires dans les villes africaines ?*

26

Il est préférable de se pencher sur ces questions lors d'un échange de vues en plénière. Renvoyez ensuite les participants aux arguments énoncés à la page 24 du Guide, et plus spécifiquement au point notant qu'un niveau de revenu mensuel raisonnable pour un logement locatif devrait correspondre à environ un pour cent du prix de vente de ce bien sur le marché.

Concernant la question du contrôle des loyers et des tentatives gouvernementales pour maintenir les prix à un niveau bas, la diapositive 27 résume trois problèmes principaux :

LE PROBLÈME DU CONTRÔLE DU LOYER

- **Équité** : certains locataires sont favorisés aux dépens d'autres, en particulier ceux qui vivent dans des logements locatifs depuis des années au détriment de ceux qui souhaitent en devenir locataires.
  Rien ne garantit que ceux qui bénéficient du contrôle des loyers soient réellement pauvres.
  Les locataires gagnent aux dépens des propriétaires.
- **Efficacité** : décourage certains propriétaires d'investir dans leurs biens locatifs.
- **Maintenance** : les propriétaires n'entretiennent pas la propriété et les bâtiments se délabrent souvent jusqu'à se transformer en taudis.

27

11 La diapositive suivante examine les problèmes associés aux politiques censées réglementer le logement dans les villes africaines :

PROBLÈME DE LA RÉGLEMENTATION DU LOGEMENT LOCATIF

- Les politiques de logement sont souvent tendancieuses et favorisent les propriétaires sans tenir compte des besoins des locataires.
- Lorsque le logement locatif est en mauvais état, ce n'est généralement pas l'arrangement concernant la location qui pose problème mais les conditions de logement de la ville dans son ensemble.
- Du fait qu'une très grande partie des logements locatifs sont souvent « invisibles », ils ne tombent pas sous le coup des règlements de l'État.
- L'absence de contrats écrits exécutoires et de systèmes d'arbitrage efficaces oblige les locataires et les propriétaires à assumer les frais judiciaires lorsqu'ils déposent plainte.

28

Puisque des décideurs politiques seront présents lors de cette séance, cette diapositive devrait provoquer une discussion intéressante sur la validité des arguments.

12 La dernière diapositive sera la base de l'exercice principal, que vous disposiez d'une demi-journée ou d'une journée entière pour l'atelier :

CINQ MOYENS DE PROMOUVOIR LE LOGEMENT LOCATIF PAR DES POLITIQUES DE LOGEMENT

- Prendre en compte et comprendre les pratiques de location existantes
- Inscrire le logement locatif dans le programme plus général des politiques urbaines
- Élaborer des politiques et des règlements de location pratiques et souples dans le secteur du logement
- Mobiliser des moyens financiers pour améliorer et développer le secteur locatif
- Encourager l'investissement à petite et grande échelle dans le logement locatif

29

Répartissez les participants en cinq groupes. Demandez à chaque groupe de passer en revue et critiquer l'une des politiques possibles décrites dans le ***Guide***. Ils auront besoin de 20 à 30 minutes pour la discussion. Écoutez les commentaires en plénière et connectez les points soulevés au ***Guide*** et à ce qui y est dit sur les politiques possibles.

Terminez en discutant des conclusions présentées sur la dernière diapositive et en organisant une évaluation de l'atelier.

CONCLUSIONS

- Le logement locatif est une option politique importante dans les villes africaines.
- Il existe à la fois un marché formel et informel du logement locatif.
- Il existe des difficultés au sujet des règlements relatifs à la location.
- L'État peut encourager le logement locatif de différentes façons.

30

Autres lectures suggérées pour ce module :

Voyez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 7.

Guide pratique 7 : Le logement locatif ***http://unhabitat.org/books/guide-pratique-7-le-logement-locatif-une-option-tres-negligee-dans-le-cas-des-pauvres-french-version-language/***

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), Policy Guide to Rental Housing in Developing Countries, Quick Policy Guide Series -Volume 1, 2011 ***http://unhabitat.org/books/92177/***

Les partenariats entre citadins pauvres et fonctionnaires permettent d'améliorer le logement. © shackdwellersinternational

MODULE 8:

LES AUTORITÉS LOCALES: FAIRE FACE AUX DÉFIS URBAINS D'UNE MANIÈRE PARTICIPATIVE ET INTÉGRÉE

OBJECTIF :
Fournir un bref aperçu des autorités locales en Afrique et évoquer les réponses possibles aux défis et opportunités urbains

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE :
- Débattre des différents rôles des autorités locales
- Comprendre la planification participative
- Comprendre l'approche intégrée au développement urbain
- Expliquer et recourir à des stratégies d'installation globales et respectueuses

DURÉE :
Deux ou quatre heures ou une journée entière

RESSOURCES :
- *Guide pratique 8*
- *Ensemble de présentations PowerPoint 8*
- *Point du référentiel 2 : Analyse du champ de force*

Séquence

1 Saluez les participants à cet atelier sur le huitième Guide pratique, demandez-leur quelles sont leur expérience et leurs connaissances sur le sujet de l'atelier et expliquez la longueur et le format de la séance. Affichez la diapositive titre :

Vérifiez que tous les participants possèdent bien une copie du ***Guide pratique 8***. Vu le groupe cible de la série de formations du ***Guide pratique*** (des fonctionnaires administratifs et des décideurs politiques), nous vous conseillons de souligner combien il est important que les gouvernements locaux s'impliquent dans la gouvernance urbaine.

Affichez les diapositives 2 et 3, qui présentent les objectifs d'apprentissage et la structure de l'atelier :

OBJECTIFS D'APPRENTISSAGE

Les participants seront capables :

- de débattre des différents rôle des autorités locales ;
- de comprendre la planification participative ;
- de comprendre l'approche intégrée au développement urbain ;
- d'expliquer et de recourir à des stratégies d'installation globales et respectueuses.

2

STRUCTURE DU MODULE

- Vue d'ensemble des autorités locales et des défis et opportunités pour les autorités locales dans le contexte urbain en Afrique
- Deux approches pour relever ces défis : la planification participative et une approche intégrée du développement urbain
- Des stratégies d'établissement respectueuses de l'être humain
- Mobilisation de ressources financières et partenariats

3

2 La diapositive suivante récapitule les causes et conséquences de la croissance urbaine rapide en Afrique (la citation provient de la page 11 du ***Guide***) :

LA CROISSANCE URBAINE EN AFRIQUE

« Contrairement à l'urbanisation dans d'autres parties du monde, en Afrique (à l'exception peut-être de l'Afrique du Nord et de l'Afrique du Sud), c'est surtout dans les pays et les régions qui n'ont pas connu une industrialisation et un développement économique rapides que la démographie urbaine augmente le plus rapidement. Pour cette raison, l'urbanisation de l'Afrique revêt une forme différente de celle de beaucoup d'autres régions du monde. »

Questions :

- *Quelle est la forme de la croissance urbaine en Afrique, qui est tellement différente de celle des pays industrialisés ?*
- *Quel type de défis cela pose-t-il ?*

4

Les deux questions peuvent être abordées lors d'un échange de vues en plénière et mises en opposition avec la diapositive suivante, reprenant une citation de la page 14 du ***Guide*** :

UN POINT DE VUE OPTIMISTE

« Certains de ceux qui étudient le développement urbain ont vu cette transformation de la ville africaine comme une renaissance culturelle, comme son africanisation authentique. Ils prétendent que les villes africaines sont devenues des centres créatifs où de nouvelles formes de culture et de nouveaux types d'associations communautaires voient le jour. »

Question :

- *Quelle est votre opinion ?*
- *Est-ce un point de vue valable ou idéaliste ?*

5

La sixième diapositive comprend quelques statistiques sur la croissance des villes africaines, qui devraient entraîner une discussion sur l'état des villes dans les pays des participants. Les données proviennent du rapport d'ONU-Habitat, *L'*État des villes africaines ***2014***.

DIFFICULTÉS URBAINES

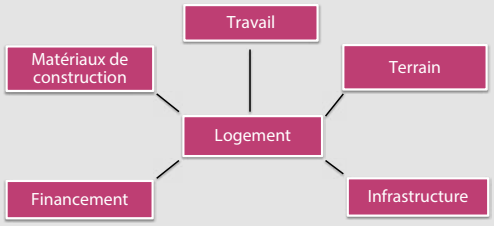
- La population urbaine totale était de 401 millions en 2010.
- Le taux de croissance entre 2000 et 2010 était de 3,3 %.
- La proportion de la population vivant dans des zones urbaines était de 23,5 % en 1970 et de 39,2 % en 2010.
- En 2011, 52 villes comptaient plus d'un million d'habitants en Afrique.

6

Renvoyez les participants au tableau de la page 14, reprenant des statistiques sur la nature des privations dans les logements dans un certain nombre de villes africaines.

Terminez la section de rappel en parcourant les composants du logement[8]. Cela devrait permettre de présenter les principales questions auxquelles les autorités locales, le secteur privé, les groupes communautaires et les autres parties prenantes devront répondre.

LES DIFFÉRENTES CONDITIONS POUR OBTENIR UN LOGEMENT



7

3 Passez ensuite aux défis et aux rôles des autorités locales. La diapositive 8, une citation de la page 5, est la première de trois diapositives qui vont créer un contexte :

8 *ONU-Habitat, 2010, A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles, Supporting evidence-based housing policy and reform.*

la nature et les fonctions du gouvernement local dans le cadre du logement urbain.

DÉFIS

« En Afrique, les autorités locales ont en général des capacités et des ressources très limitées, en ressources humaine et financière par exemple, et elles ont beaucoup de difficultés à jouer leur rôle [...] »

Questions :
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*
- *Les tentatives des autorités locales de dépasser ces difficultés sont-elles couronnées de succès ?*

8

Les questions posées sur la diapositive peuvent être abordées lors d'un échange de vues en plénière. Les participants pourront ainsi réfléchir au statut, aux performances et aux contraintes des autorités locales dans leur propre pays. Notez les principales questions soulevées, résumez les conclusions obtenues et soulignez les points qui seront abordés au cours des séances suivantes.

Tout comme les discussions lancées par les deux diapositives suivantes, cela vous donnera une idée de l'expérience du groupe concernant le rôle du gouvernement local dans la conception de politiques de logement urbain et le soutien des programmes de planification de logements.

La diapositive 9, une citation de la page 5, se concentre sur les récents développements en matière de décentralisation, privatisation et implication de la communauté dans la gouvernance locale :

TRANSFORMATION DES AUTORITÉS LOCALES

« [...] les pouvoirs locaux ont aussi subi des transformations notables sur le continent : accent mis sur la décentralisation, corporatisme et privatisation, partenariats avec différents acteurs, y compris les communautés. »

Questions :
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*
- *Quel est le niveau d'engagement avec les principales parties prenantes telles que la société civile ?*
- *Quel niveau de décentralisation connaît votre pays ?*

9

Pour répondre à ces questions, vous pouvez répartir les participants en petits groupes et recueillir les réactions en plénière, à moins que vous ne disposiez que de deux heures pour la séance. La question de la décentralisation, particulièrement, (ce qu'elle signifie et ses avantages perçus) mérite une réflexion plus approfondie que ne le permet un simple un échange de vues.

La dixième diapositive, se rapportant à la page 6, commence la description des fonctions des autorités locales concernant le logement urbain. Il est important d'expliquer que le statut, les pouvoirs et les fonctions des autorités locales diffèrent très fortement selon les pays d'Afrique.

FONCTIONS EXERCÉES PAR LES AUTORITÉS LOCALES

« Si tous les organismes publics au niveau local sont au moins responsables de certaines fonctions comme l'aménagement urbain et la voirie, seuls quelques-uns ont la responsabilité de services importants comme l'approvisionnement en eau, les routes et l'électricité. »

Questions :
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*
- *Une étude a-t-elle été menée afin de déterminer quelles responsabilités devraient être exercées au niveau local ou national ?*
- *Les autorités locales sont-elles impliquées dans l'offre de logement pour les personnes pauvres et dans l'aménagement urbain ?*

10

Les questions ont principalement pour but d'établir les faits et sont traitées lors d'un échange de vues en plénière.

Renvoyez les participants au tableau de la page 8 du ***Guide***, qui reprend les fonctions assurées par les autorités urbaines locales dans cinq pays d'Afrique.

La diapositive 11 demande aux participants d'étudier le modèle « public-privé » de gestion urbaine :

MODÈLE DE GESTION URBAINE PUBLIC-PRIVÉ

- Il existe une tendance à la privatisation ainsi qu'aux partenariats public-privé.
- Dans certains pays, les services publics ont été privatisés et les projets sont organisés en partenariats public-privé.

Questions :
- *Quel rôle jouent les gouvernements centraux et les autorités locales ainsi que le secteur privé et les ONG dans ce modèle ?*
- *Quel est l'équilibre entre ces différents acteurs dans votre pays ?*
- *Y voyez-vous un risque quelconque ?*

11

Expliquez, comme il est indiqué à la page 9 du ***Guide***, que l'on a constaté un net revirement dans la manière dont agissent les autorités locales. Renvoyez les participants à ce qui est dit sur les rôles des différents acteurs à la page 10 du ***Guide***.

Vous pouvez également poser une question sur les avantages et les inconvénients de passage à la privatisation, au corporatisme et à des partenariats public-privé.

Sauf si vous ne disposez que de deux heures (ce qui signifie que vous êtes limité à une présentation et à des questions en plénière), nous vous conseillons de traiter ces questions en petits groupes.

4 La diapositive 12 reprend un thème clé du ***Guide pratique*** : la planification participative avec des citations de la page 15. Avant d'aborder ce sujet, invitez les participants à faire part de leur définition de la « participation ». S'agit-il simplement de consulter d'autres personnes ou est-ce de la collaboration ?

PLANIFICATION PARTICIPATIVE

« Comment les autorités locales peuvent-elles résoudre les problèmes d'amélioration des conditions de vie en s'appuyant sur la créativité des communautés ? »

« [...] il est important de planifier les interventions de manière participative et d'adopter une méthode intégrée de développement urbain. »

Questions :
- *Que signifient pour vous les approches participatives dans les initiatives de développement urbain ?*
- *Pouvez-vous donner des exemples dans le contexte du logement destiné aux citadins pauvres ?*

12

Ces questions méritent assurément d'être étudiées en petits groupes, si votre atelier est d'un format long. Il sera important de clarifier ce que l'on entend par « approches participatives ». En effet, elles peuvent être comprises comme un simple transfert d'informations ou un processus consultatif plus rigoureux.

La diapositive suivante résume les principaux points du texte encadré de la page 16, qui provient du Programme pour l'Habitat II et décrit les conditions préalables à la réussite de la participation communautaire :

CONDITIONS PRÉALABLES À LA RÉUSSITE DE LA PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE

- Mise en œuvre de programmes de formation et d'éducation civique et en matière de droits de l'homme

  (*De quelle manière ?*)
- Mise en place de mécanismes réguliers et étendus de consultation

  (*Sous quelle forme ?*)
- Création de mécanismes participatifs d'élaboration des programmes

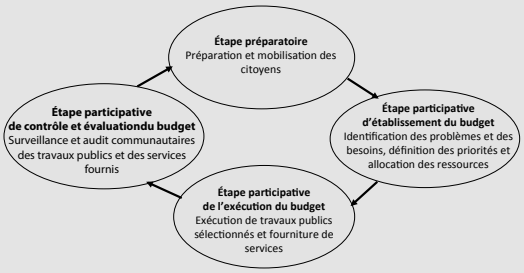
  (*Sous quelle forme ?*)

13

Si vous disposez du temps nécessaire, des discussions en petits groupes sont le moyen idéal de débattre de ces trois questions. La première question invite les participants à proposer des idées sur la mise en œuvre d'un programme d'éducation civique : via des réunions en face à face, par des programmes télévisés ou radiophoniques, les médias sociaux, etc. Les deuxième et troisième questions portent sur les distinctions entre les degrés de participation : qu'il s'agisse de mécanismes participatifs (via des réunions publiques, par exemple, ou des annonces dans les médias) ou de véritables forums consultatifs.

Puisque la budgétisation participative constitue un aspect particulièrement important de la planification participative, il est essentiel d'y consacrer du temps :

CYCLE DE LA BUDGÉTISATION PARTICIPATIVE



14

Présentez les quatre étapes aux participants et renvoyez-les à la petite étude de cas sur la planification stratégique et participative à Berbera, en Somalie, expliquée à la page 18.

URBANISATION : L'EXEMPLE DE BERBERA

- Établissement d'un profil urbain
- Mise en œuvre d'une consultation municipale
- Réalisation d'une analyse spatiale du milieu urbain
- Formulation d'un plan d'action

Questions :
- *Vos autorités locales disposent-elles d'un outil similaire à ce processus de consultation ?*
- *Si oui, est-il performant ?*
- *Si non, quels sont les obstacles ?*

15

Les questions peuvent être abordées lors d'un échange de vues en plénière. Par ailleurs, si vous disposez du temps nécessaire, parcourez les deux études de cas sur la planification participative à Kitale (Kenya), page 19, et Dondo (Mozambique), page 20.

5 La diapositive 16 reprend une citation du ***Guide*** (page 22) incitant à organiser un échange de vues sur la signification d'une « approche intégrée du développement urbain », un thème clé de l'atelier. Expliquez que cette approche gagne en popularité et que les interventions unisectorielles sont de plus en plus délaissées.

APPROCHE INTÉGRÉE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

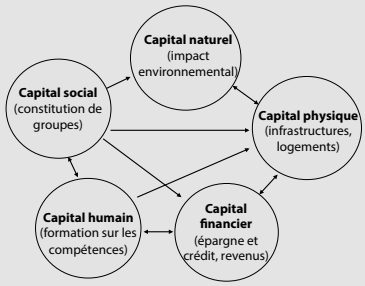
« Par intégration on peut entendre beaucoup de choses mais l'approche intégrée du développement urbain signifie avant tout que le développement physique devrait toujours intervenir dans le cadre d'une stratégie de développement social et économique plus large ayant pour but de trouver une solution aux problèmes de la pauvreté et qu'il devrait toujours comprendre une gamme d'interventions complémentaires. »

Questions :
- *Sous quelle forme ces interventions complémentaires devraient se manifester ?*
- *Quelle est la situation dans votre pays ?*
- *Pourquoi une approche intégrée est-elle nécessaire ?*

16

Après un échange de vues, affichez la diapositive suivante, qui identifie les cinq éléments principaux d'une approche intégrée :

MODÈLE D'UNE APPROCHE INTÉGRÉE



17

Expliquez les cinq éléments aux participants et renvoyez au projet intégré de logement urbain à Nakury (Kenya), l'étude de cas de la page 25 du ***Guide***.

6 Après avoir traité les sujets de la planification participative et de l'approche intégrée du développement urbain, passez au sujet plus appliqué des stratégies globales pour les établissements humains, qui doivent toujours être mises en œuvre de manière participative. La diapositive 18 présente le principal exercice de l'atelier (sauf si vous ne disposez que de deux heures, auquel cas vous devrez vous limiter à un bref échange de vues sur ces questions) :

STRATÉGIES GLOBALES POUR LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS DES AUTORITÉS LOCALES

Elles doivent :

- comprendre une planification spatiale et des transports ainsi que la gestion de l'utilisation des terres ;
- assurer l'accès au foncier ;
- assurer l'accès aux infrastructures et aux services de base ;
- faciliter la production de logements à l'échelle de la communauté.

Questions :
- *Ce type de stratégies est-il commun chez les responsables locaux ?*
- *Ces stratégies ont-elles été élaborées de manière participative ?*
- *Existe-t-il d'autres éléments à inclure dans ces stratégies ?*

18

Si vous disposez d'une demi-journée ou d'une journée entière pour la séance, voici une nouvelle occasion d'utiliser le format de l'Analyse du champ de force décrit au Point du référentiel n° 2.

Répartissez les participants en quatre groupes et attribuez à chaque groupe l'une des quatre fonctions gouvernementales locales reprise sur la diapositive. Demandez à chaque groupe de lire la section pertinente des recommandations du Programme pour l'Agenda II telles qu'elles sont présentées de la page 27 à la page 31 du Guide. La tâche utilise le format de l'Analyse du champ de force afin de mettre les recommandations à l'épreuve de la réalité, tout en prenant en compte les connaissances des participants sur les forces contraignantes et motrices qui s'appliquent dans leur propre cas. Chaque fonction devient ainsi un objectif, défini de manière plus spécifique par les recommandations citées et soumis au format de l'Analyse du champ de force en guise de test.

Réservez au moins 30 minutes à cet exercice. Chaque groupe viendra ensuite faire part de ses conclusions en séance plénière, à l'aide d'une présentation sur ordinateur ou tableau-papier.

Afin de mettre en place des stratégies globales pour les établissements humains, les autorités locales doivent mobiliser des ressources financières, ainsi que des ressources additionnelles et les capacités d'exécution nécessaires par le biais de partenariats. La diapositive 19 résume les cinq sources de revenus des autorités locales :

MOBILISATION DE RESSOURCES FINANCIÈRES

- **Redevances directes imposées aux usagers** : taxation de la fourniture d'eau par exemple
- **Transferts du gouvernement central** : conditionnels ou non
- **Impôts immobiliers** : il est nécessaire de disposer d'un système d'information foncière
- **Taxes sur le développement** : imposées aux promoteurs pour financer les infrastructures rendues nécessaires par le développement
- **Prêts** : consentis par des fonds de prêt municipaux ou des institutions financières

Question :
- *De quelles autres options disposent les autorités locales pour recueillir des fonds ?*
- *Quels sont les avantages et les inconvénients de ces différentes méthodes ?*

19

Parcourez chacune d'entre elles en vous basant sur les textes du ***Guide*** et renvoyez aux études de cas de Berbera en Somalie et Lusaka en Zambie. Demandez aux participants s'ils ont d'autres exemples de financements.

La diapositive 20 encourage une discussion sur les différents types de partenariats dans lesquels les autorités s'impliquent :

PARTENARIATS

- **Avec le secteur privé** : pour fournir et financer les services du secteur public
- **Partenariat avec des organisations communautaires** : comme moyen de mobiliser des capacités et des ressources supplémentaires

Questions :
- *Quels sont les avantages et les inconvénients de tels partenariats avec les autorités locales ?*
- *Dans quelle mesure est-ce que de tels partenariats existant dans votre pays suivent les lignes directrices énoncées dans ce guide ?*

20

Nous vous recommandons d'étudier ces deux questions en petits groupes durant environ 20 minutes, si vous disposez du temps nécessaire. Invitez les participants à réfléchir à leur propre situation au regard des lignes directrices énoncées aux pages 40 et 41 du ***Guide***.

Discutez des conclusions à la diapositive suivante et effectuez une évaluation de l'atelier (cf. le Référentiel).

CONCLUSIONS

- Les autorités locales ont été modifiées par la décentralisation, la privatisation et les partenariats.
- La planification participative et l'approche intégrée du développement urbain sont des approches clés pour relever les défis que pose l'urbanisation.
- Les autorités locales devraient recourir à des stratégies globales pour les installations humaines.
- Afin d'y parvenir, les ressources et les capacités financières nécessaires à la fourniture de logement doivent être mobilisées.

21

Autres lectures suggérées pour ce module :

Voyez également les autres lectures suggérées à la fin du Guide pratique 8.

Guide pratique 8 : Les autorités locales *http://unhabitat.org/books/guide-pratique-8-les-autorites-locales-faire-face-aux-defis-urbains-dune-maniere-participative-et-integree-french-language-version/*

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat, Le droit à un logement convenable, Fiche d'information no 21. Rev.1 *http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf*

UN-Habitat and Cities Alliance, 2010, Citywide Action Plan for Upgrading Unplanned and Unserviced Settlements in Dar es Salaam *http://unhabitat.org/books/citywide-action-plan-for-upgrading-unplanned-and-unserviced-settlements-in-dar-es-salaam/*

DEUXIÈME PARTIE : **RÉFÉRENTIEL**

Freetown, Sierra Leone © Dylan Lowthian PNUD 2015

ORGANISATION D'ATELIERS DE RENFORCEMENT DES CAPACITÉS

Le format flexible des modules de formation présentés dans le présent Guide du facilitateur permet à ce dernier d'adapter la longueur des ateliers de renforcement des capacités aux besoins des groupes cibles. Chaque module de formation peut se dérouler dans le cadre d'un atelier de deux ou quatre heures ou dans l'espace d'une journée entière. Chacun d'entre eux porte sur un thème bien particulier, même si certains points de recoupement existent. Le module de formation n° 1 sur le premier ***Guide pratique***, par exemple, est un module d'introduction qui aborde certains des principaux thèmes de la série.

Comment choisir les bons modules de formation

Même si, idéalement, il faudrait organiser des ateliers pour tous les modules de formation, le manque de temps oblige à effectuer une sélection. Le choix des modules de formation pour chaque atelier de renforcement des capacités dépend des besoins du contexte local et du temps disponible. Une évaluation des besoins en formation permettra d'orienter ce choix.

L'évaluation des besoins en formation est une étape cruciale du processus de formation, elle permettra de s'assurer que l'atelier de renforcement des capacités a un impact tangible. Le groupe cible pertinent pourra alors recevoir la formation la plus appropriée de la meilleure manière possible. Pour évaluer les besoins en formation, il faut commencer par vérifier la demande en formation et répertorier les principales parties prenantes. Il est ensuite essentiel d'identifier les capacités actuelles et les capacités souhaitées. L'organisation d'un atelier de renforcement des capacités basé sur la série des ***Guides pratiques*** peut transformer les capacités actuelles en capacités souhaitées. Il existe de nombreuses manières d'effectuer une évaluation des besoins en formation, telles que des questionnaires en ligne et des entretiens avec des parties prenantes clés. De plus amples informations sur l'évaluation des besoins en formation sont disponibles dans la publication d'ONU-Habitat *Training Needs Assessment and Training Outcome Evaluation*.

Comment concevoir l'atelier de renforcement des capacités

Le présent ***Guide du facilitateur*** se concentre sur l'apprentissage par l'expérience et se fonde sur les principes fondamentaux de la formation des adultes. L'accent est mis sur la participation et l'expérience des participants, ainsi que sur l'échange d'information entre les participants eux-mêmes. Néanmoins, au final, le choix des méthodes de formation pour chaque atelier de renforcement des capacités devrait reposer sur l'évaluation des besoins. Cette évaluation s'avère particulièrement importante au moment de choisir le niveau de connaissances techniques qui doit être transmis aux participants.

Nous vous recommandons d'inclure un volet de planification d'actions ou une composante similaire dans l'atelier afin de veiller à ce que ce dernier permette des actions tangibles et claires dans le futur. La planification d'actions peut faire figure de mécanisme de suivi de l'atelier. Selon le temps disponible, la planification d'actions peut être aussi simple qu'un échange de vues avec les participants sur les futures actions nécessaires ou impliquer plusieurs étapes allant de l'identification des zones d'action principales et des parties prenantes, à la priorisation des actions.

Évaluation des résultats de la formation

S'il est important d'effectuer une évaluation des besoins en formation avant d'organiser un atelier, il est tout aussi essentiel d'évaluer l'atelier. Les conclusions de l'évaluation des résultats de la formation permettent d'améliorer les futurs ateliers de renforcement des capacités et augmentent leur impact. Il existe de nombreuses manières d'effectuer une évaluation et le choix de la méthode est influencé par les ressources disponibles et les retombées de l'évaluation. Vous pouvez évaluer à la fois les réactions des participants face à l'atelier de renforcement des capacités, ainsi que l'apprentissage individuel. Il est possible d'effectuer une évaluation des résultats de la formation de manière rapide grâce à un

formulaire obligatoire sur la pertinence et la dispense de l'atelier de renforcement des capacités, ainsi que sur le changement d'attitude et l'évolution des connaissances des participants. Veuillez trouver un exemple ci-dessous. L'évaluation de la formation peut également s'effectuer à l'aide d'outils en ligne tels que Surveymonkey ou via des appareils permettant de mesurer immédiatement les réactions des participants. La remise des diplômes peut être assortie d'une condition imposant aux participants de remplir un questionnaire en ligne. On peut également recourir à des outils en ligne pour effectuer le suivi et le contrôle de l'impact de la formation. Les évaluations plus approfondies se concentrent sur les résultats en matière de performances professionnelles et organisationnelles. De plus amples informations sur l'évaluation des résultats sont disponibles dans la publication d'ONU-Habitat ***Training Needs Assessment and Training Outcome Evaluation***.

Exemple de formulaire d'évaluation finale

1 En prenant en compte tous les aspects de l'atelier, veuillez donner une cote générale à la formation en entourant le chiffre pertinent.

Excellent 5	Bien 4	Satisfaisant 3	Insatisfaisant 2	Très insatisfaisant 1

2 Veuillez évaluer l'organisation de l'atelier en entourant le chiffre pertinent.

Excellent 5	Bien 4	Satisfaisant 3	Insatisfaisant 2	Très insatisfaisant 1

3 De quelle manière l'atelier vous a-t-il aidé à comprendre le module ?

4 Quels sujets du module vous ont semblé le plus utile ?

5 Quelles modifications souhaiteriez-vous apporter à la formation/l'atelier ? Par exemple des activités avant l'atelier, le style de présentation, la facilitation, la documentation, la durée... ? Veuillez expliquer pourquoi.

6 De quel autre soutien ou formation avez-vous besoin pour faciliter le processus de transition ?

7 Quelles parties de votre apprentissage allez-vous appliquer immédiatement dans votre travail ? Veuillez donner une réponse précise.

8 Quel changement principal avez-vous constaté dans vos connaissances et vues sur les problèmes de logement ?

9 Avez-vous des commentaires ou des questions supplémentaires ?

TECHNIQUES DE DISCUSSION

Cette section explique les principales techniques de discussion utilisées dans les modules de formation. D'autres techniques existent, telles que l'Analyse PESTEL, et nous encourageons les formateurs à ajouter des techniques supplémentaires à leurs ateliers en se basant sur leurs propres expériences. La section « Autres lectures suggérées » propose un certain nombre de publications recommandées.

1. Échanges de vue

Cette technique a pour objectif d'encourager des réactions spontanées de la part du groupe ou d'obtenir rapidement des idées, sans s'enliser dans une analyse détaillée. Elle encourage également une certaine créativité dans la génération d'idées.

Matériel	Tableau-papier et feutres
Durée	10 à 15 minutes
Séquence	1. Clarifiez le sujet abordé. 2. Encouragez les participants à penser de manière imaginative et libre, et à ne pas avoir peur d'exprimer des idées qui pourraient paraître bizarres. 3. Encouragez-les à être spontanés et à s'exprimer. 4. Notez les points au fur et à mesure, les idées de chacun doivent être traitées de manière égale. 5. Tandis que les idées vous parviennent, découragez tout débat sur ce qui est présenté. 6. Quand vous estimez que toutes les idées sont notées sur le tableau-papier, lancez la discussion et l'analyse. 7. Regroupez les idées par thèmes, comparaisons et contrastes.
Problèmes	■ Qu'a-t-on appris des opinions des participants sur la situation discutée ? ■ Quels problèmes faut-il approfondir ?

2. Analyse du champ de force

Il s'agit d'une technique permettant de résoudre les problèmes et de prendre des décisions qui s'avère très efficace lorsqu'il s'agit de vérifier si un objectif peut être atteint et d'identifier des actions clés permettant de franchir des obstacles.

Matériel	Tableau-papier et feutres
Durée	45 à 60 minutes
Séquence	1. Notez sur le tableau-papier l'objectif que vous souhaitez confronter à la réalité. 2. Tracez une ligne au milieu de la feuille et dessinez des flèches pointant dans des directions opposées. 3. Du côté droit, effectuez un échange de vues et reprenez toutes les forces limitatives, les facteurs ayant une influence négative sur l'atteinte de l'objectif. Expliquez au groupe qu'il doit s'abstenir de trop se lancer dans un débat dès que les « forces » sont identifiées. (Notez qu'il paraît plus productif de commencer par les facteurs négatifs, d'un point de vue psychologique). 4. Du côté gauche, identifiez et reprenez toutes les forces motrices, les facteurs ayant une influence positive sur l'atteinte de l'objectif. 5. Analysez les deux ensembles de forces et posez-vous la question suivante : comment les forces limitatives peuvent-elles être réduites ou affaiblies ? Comment les forces motrices peuvent-elles être renforcées ? Et peut-on ajouter des forces motrices ? 6. À cette dernière étape, vous générerez des « points d'action » qui peuvent former la base d'un plan d'actions visant à atteindre l'objectif principal.
Problèmes	■ Quelles sont les conclusions de cet exercice quant aux chances de parvenir à atteindre l'objectif ? ■ Sur quelles forces limitatives faut-il impérativement se concentrer ?

3. Analyse SWOT

L'Analyse SWOT est un format de discussion connu et très efficace, qui permet d'évaluer la situation d'une institution ou d'un programme.

Matériel	Projecteur LCD ou tableau-papier et feutres
Durée	45 à 60 minutes
Séquence	1. Expliquez la signification des termes clés : ■ Strengths (Forces) : les facteurs internes qui permettent d'obtenir des performances efficaces ■ Weaknesses (Faiblesses) : les facteurs internes qui empêchent l'institution/le programme d'atteindre ses objectifs ■ Opportunities (Opportunités) : les facteurs externes qui pourraient contribuer à la réussite de l'institution/du programme ■ Threats (Menaces) : les facteurs externes qui pourraient empêcher ou bloquer l'avancée de l'institution/du programme 2. Vous pouvez choisir d'effectuer l'exercice sous la forme d'un échange de vues avec tout le groupe s'il est suffisamment restreint (moins de douze participants) ou de répartir les participants en sous-groupes si le groupe est grand ou si vous estimez qu'il serait bénéfique d'explorer les différentes perceptions des diverses parties prenantes. 3. Proposez les questions suivantes et notez leur utilité : **Pour évaluer les forces :** ■ Quelles sont les choses ou activités qui rencontrent toujours du succès dans la situation actuelle ? ■ Qu'est-ce qui fonctionne bien ? ■ Quelles ressources importantes sont disponibles ? ■ Quels sont les avantages ? **Pour évaluer les faiblesses :** ■ Qu'est-ce qui ne fonctionne jamais ? ■ Quelles choses faut-il améliorer ? ■ Quels manques constate-t-on en termes de qualités, compétences, expériences ? ■ Quels manques constate-t-on en termes de ressources ? ■ Que font d'autres institutions/programmes mieux ? **Pour évaluer les opportunités :** ■ Quelle situation actuelle ou potentielle pourrait-on retourner à son avantage ? ■ Quelles « bonnes idées » ont déjà été évoquées mais jamais essayées ? **Pour évaluer les menaces :** ■ Par quoi la simple survie de l'institution/du programme pourrait-elle être menacée ? ■ Quels obstacles pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs ? ■ Qu'est-ce qui pourrait faire faiblir la motivation et réduire l'efficacité ? ■ Recommandez aux participants d'éviter de jouer aux devinettes lorsqu'ils répondront à ces questions et de se concentrer uniquement sur ce qui existe et non pas sur ce qui devrait exister !
Problèmes	■ Quels problèmes principaux ont-ils été soulevés ? ■ Quelles recommandations de changement faut-il formuler ?

4. Persuasion

Cette technique est un modèle qui permet de présenter un argument de manière convaincante.

1re étape	Expliquez le problème qui doit être solutionné. Veillez à ce qu'il soit décrit d'une manière pertinente ou intéressante pour votre public. Utilisez un langage concret plutôt qu'abstrait et donnez des exemples qui parlent à votre public.
2e étape	Présentez votre solution ou proposition ainsi que ses principales caractéristiques, et adaptez-les le plus possible au contexte spécifique.
3e étape	Démontrez son efficacité en citant différentes raisons soutenant votre point de vue et en présentant ses aspects indéniablement positifs.
4e étape	Démontrez qu'elle est préférable à/plus efficace que d'éventuelles solutions/propositions alternatives et concentrez-vous sur des alternatives connues du public ou sur lesquelles il pourrait se renseigner.
5e étape	Anticipez les éventuelles critiques et montrez que les faiblesses supposées sont illusoires dans votre cas, ou reconnaissez leur validité tout en montrant que les faiblesses sont compensées par les forces. (Si votre public conserve des contre-arguments que vous n'avez pas abordés, ils ne seront pas convaincus par votre proposition).
6e étape	Terminez en représentant une dernière fois brièvement votre solution/proposition.

5. Images parlantes

La technique des Images parlantes offre l'opportunité aux participants d'exprimer leur avis sur les problèmes et le potentiel d'une situation, une institution ou un processus.

Matériel	Tableau-papier et feutres
Durée	Une heure à plus de deux heures
Séquence	1. Demandez à chaque participant ou, plus généralement, à chaque groupe de participants, de faire un dessin symbolisant la situation, l'institution ou le processus faisant l'objet de la discussion. Rassurez le groupe en leur expliquant que l'objectif n'est pas d'évaluer leurs talents artistiques mais d'identifier les problèmes principaux. 2. Expliquez que les mots sont interdits. 3. Recommandez aux groupes de commencer par discuter des problèmes et de se mettre d'accord sur les points (potentiellement) problématiques qu'ils souhaitent présenter avant de décider du dessin qui les illustrerait de la manière la plus représentative. 4. Après 30 ou 45 minutes, demandez à chaque groupe de présenter son dessin. 5. Pour commencer, demandez aux autres participants de faire part de leur réaction : « Que voyez-vous ? », « Qu'est-ce que ce dessin nous dit ? ». 6. Demandez ensuite au groupe qui a proposé le dessin d'expliquer la signification de son illustration. 7. En plénière, encouragez une discussion sur les perceptions qui se cachent derrière l'image et les problèmes qu'elle représente.
Problèmes	■ Qu'a-t-on appris des opinions des participants sur la situation discutée ? ■ Quels problèmes faut-il approfondir ?

6. Cartographie des parties prenantes

La cartographie des parties prenantes est un outil permettant d'identifier les parties prenantes, leurs intérêts et les stratégies d'engagement.

Matériel	Tableau-papier et feutres
Durée	30 minutes à une heure
Séquence	1. Définissez la question ou le projet. 2. Demandez aux (équipes de) participants d'identifier les principales parties prenantes dans la situation et notez-les sur un tableau-papier. Les parties prenantes pertinentes sont reconnaissables au fait qu'elles peuvent posséder des connaissances ou une expertise de la question, peuvent être concernées par la question, ou peuvent avoir le pouvoir d'influencer les décisions. 3. Réalisez la cartographie des parties prenantes sur l'axe suivant : pouvoir/influence sur le côté gauche et niveau d'intérêt/enjeux du côté droit. Nous nous intéressons au niveau de pouvoir comme au niveau d'influence que les parties prenantes peuvent avoir sur le projet, ainsi que sur les enjeux que le projet revêt pour eux. 4. Une fois la carte terminée, demandez aux équipes de discuter des différentes manières d'interpeler et de gérer les différentes parties prenantes. Faut-il développer les capacités afin de mobiliser toutes les parties prenantes clés ? Quelles stratégies faut-il mettre en place pour s'assurer la participation des parties prenantes ?
Problèmes	■ Avez-vous été surpris en découvrant qui sont les principales parties prenantes ? ■ La stratégie serait-elle similaire pour des problèmes semblables ou existe-t-il une grande différence entre les villes/les pays ?

Autres lectures suggérées dans le cadre de la formation :

Programme des Nations Unies pour les établissements humains, Training Needs Assessment and Training Outcome Evaluation Manual, In an Urban Context, 2012 ***http://unhabitat.org/training-needs-assessment-and-training-outcome-evaluation-manual-in-an-urban-context/***

Overseas Development Institution (ODI), Research and Policy in Development, Context Assessment: SWOT Analysis ***http://www.odi.org/sites/odi.org.uk/files/odi-assets/publications-opinion-files/7199.pdf***

MATÉRIEL COMPLÉMENTAIRE

Cette section comprend de brèves descriptions des vidéos et études de cas mentionnées dans la première partie. La série des Guides pratiques propose également plusieurs études de cas qui peuvent être utilisées à des fins de formation. Les facilitateurs sont encouragés à mettre sur pied leurs propres études de cas adaptées à leur contexte local. ONU-Habitat dispose d'une base de données d'étude de cas regorgeant d'enseignements sur différents thèmes et pays.9 Les études de cas peuvent être assemblées sur la base des entrées dans la base de données.

Études de cas

1. LE LOGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES — WINDHOEK (NAMIBIE)

- En Namibie, une ONG largement féminine appelée Saamstann a entrepris son propre aménagement du territoire à l'aide de groupes coopératifs et en appliquant le procédé suivant : puisque la première étape est d'obtenir des terres et que les parcelles uniques sont trop chères, les membres ont décidé de viser l'acquisition d'un bloc de terrains, qu'ils subdiviseraient ensuite eux-mêmes en parcelles.

- Les négociations foncières ont pris deux ans et l'organisation a dû s'enregistrer sous la forme d'une association caritative afin de satisfaire aux exigences des autorités locales.

- L'organisation a dû acheter les terres en liquide, ce qu'elle a pu faire grâce à des fonds renouvelables.

- Les membres ont mis au point leurs propres plans de construction et d'aménagement, grâce à l'aide technique de volontaires.

- Les règles et réglementations de l'administration foncière ont été mises au point dans le cadre d'ateliers. Ces lignes directrices ont été rédigées sous la forme de contrats sur les droits fonciers des personnes, transférables à d'autres membres ou héritables.

Le travail de Saamstann a trouvé écho auprès de l'organisation de la Fédération des habitants de taudis de Namibie. Alors que les femmes ont moins de chances que les hommes d'élever leurs revenus et leur statut économique afin d'obtenir la sécurité d'occupation, ce sont elles qui constituent la majorité des membres de la Fédération. Les femmes sont donc les principales participantes et responsables des programmes d'emprunt de groupe visant à obtenir une sécurité foncière et d'occupation pour elles-mêmes et leur famille.

La municipalité de Windhoek (la plus grande du pays), pour sa part, s'est appropriée un rôle pionnier dans la mise au point de solutions aux défis des établissements informels :

- La ville a fait preuve d'une volonté de renverser les approches conventionnelles des normes et réglementations afin de proposer aux groupes à faibles revenus des améliorations qui leur sont accessibles financièrement.

- Les politiques de Windhoek en matière d'utilisation des terres et d'urbanisation reconnaissent l'importance des organisations représentatives. Elles favorisent leur création et leur épanouissement, jusqu'à ce qu'elles soient aptes à renforcer les réseaux locaux et les programmes d'épargne groupée dans des quartiers à faibles revenus.

9 Base de données des meilleures pratiques d'ONU-Habitat http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.aspx

- Cette évolution a permis à une stratégie économique et participative de voir le jour, et de proposer de meilleurs services et solutions de logement aux membres les plus marginalisés de la société, ainsi que des partenariats avec la Fédération des habitants de taudis de Namibie.

Reproduction de l'ouvrage : ONU-Habitat, 2012, Gender Issue Guide: Housing and Slum Upgrading *http://unhabitat.org/publications-listing/housing-and-slum-upgrading-gender-issue-guide-series-title/*

2. EXPULSIONS FORCÉES AU NIGERIA : LES EXPULSIONS DES BERGES DU DELTA DE LA COMMUNAUTÉ NGOFAKA-POLO

Transcription de la vidéo :

Gouverneur Ameachi :

« Durant mon mandat, le gouvernement va entreprendre diverses actions qui demanderont à tout le monde de faire des sacrifices pour le bien commun. Les travaux civils à grande échelle, la démolition de toutes les structures illégales, etc. seront sans aucun doute douloureux et inconfortables, mais nous devons tous les considérer comme étant notre contribution personnelle à une meilleure société. »

Une femme se tenant au milieu des débris :

« Ma maison étant démolie, j'ai erré deux semaines sans argent... J'ignorais qu'ils amèneraient le camion démolisseur ce jour-là. Alors j'erre avec mes six enfants. Nous sommes des sans-abris. Je n'ai pas assez d'argent pour m'installer ailleurs. »

« Je ne suis pas une paresseuse, une criminelle, ou une militante. Je me bats. Je travaille. Je fais du commerce. Je vends du riz, des haricots, des tomates. J'achète des choses à Aba pour les revendre. Je ne suis pas une paresseuse. Je suis une commerçante. Une femme qui se bat. »

« Mais le gouvernement me met des bâtons dans les roues. Je suis une sans-abri. Toutes mes possessions ont été dispersées. Je ne peux pas faire du commerce ou mettre mes enfants à l'école. C'est ici que nous avons grandi. Nous sommes des réfugiés dans notre pays. »

Source : Amnesty International *https://www.youtube.com/watch?v=dV6AWSfqJT0*

3. LE KUYASA FUND AU CAP EN AFRIQUE DU SUD - FACILITER L'ACCÈS AU FINANCEMENT DU LOGEMENT

Le Kuyasa Fund est une organisation sans but lucratif autonome d'Afrique du Sud, qui travaille dans les townships des Caps à l'est et à l'ouest. L'objectif du Kuyasa Fund est de faciliter l'accès au financement du logement pour les communautés à faibles revenus. Leurs clients sont éligibles pour des financements du logement au niveau de l'État et économisent au sein de groupes d'épargne communautaires. Le fonds a vu le jour en raison d'un manque de financements supplémentaires pour les personnes éligibles pour les subventions au logement au niveau de l'État. Des

apports qui devaient normalement être utilisés avec des financements officiels. Cependant, les institutions bancaires officielles n'apportaient pas ce financement.

Le Fonds a essayé de se concentrer sur des groupes traditionnellement exclus des financements formels : des femmes qui sont à la tête de leur propre ménage, des personnes occupant des emplois informels et des retraités. La majorité des clients du Kuyasa Fund sont des femmes. Les principales missions du modèle du Kuyasa Fund sont de créer la confiance dans les communautés et de travailler avec ces dernières. Le personnel du Fonds est originaire des communautés où il est actif. Les modèles de prêt du Fonds sont basés sur des schémas sud-africains connus des consommateurs. Le Fonds facilite l'accès des clients aux ONG et OC, après quoi les clients contrôlent le processus du logement.

Le Kuyasa Fund a délivré des prêts à 8 500 clients pour un montant total de 45 millions de rands. Grâce à ces prêts, les clients ont pu construire des habitations allant de 36 à 60 m2. La taille moyenne des maisons construites par des entrepreneurs dans le cadre de subventions était dans le même temps de 23 m2. Les emprunteurs ont majoritairement utilisé les prêts pour construire des maisons, mais une importante partie des fonds a également servi à bâtir des extensions et améliorer l'aspect thermique des logements.

Source : Base de données des meilleures pratiques d'ONU-Habitat 2008.

4. PEOPLE'S PROCESS ON HOUSING AND POVERTY IN ZAMBIA – SOLUTIONS À L'ABSENCE DE LOGEMENTS, LA PAUVRETÉ ET LE MANQUE D'ACCÈS AUX SERVICES ET RESSOURCES

People's Process on Housing and Poverty in Zambia (PPHPZ) est une ONG mise en place pour soutenir le mouvement communautaire des populations pauvres des villes. Ce dernier est un conglomérat de familles urbaines pauvres qui se sont rassemblées et agissent ensemble via des approches emmenées par la communauté. Les familles se sont mobilisées via leurs économies. Les épargnes renforcent les communautés et peuvent être utilisées lors des négociations avec les autorités locales en vue de répondre à certains défis communautaires tels que l'acquisition de terres.

Il s'agit d'un exemple de partenariat entre une ONG et un mouvement communautaire. PPHPZ fournit un soutien technique et mobilise des ressources pour la Zambia Homeless and Poor People's Federation. PPHPZ aide également à déployer le dialogue et les partenariats avec d'autres entités pertinentes telles que les gouvernements central et local, ainsi que d'autres OC et ONG. Cette étude de cas est également un exemple du fait que les pauvres sont des acteurs clés du développement de leurs communautés et une source de savoir incontournable. Ensemble, les deux organisations ont réussi à influencer le gouvernement et les autorités locales sur le sujet du foncier pour les populations pauvres urbaines. Des terres ont pu être achetées dans plusieurs régions. PPHPZ fait également pression pour des modèles de maisons qui peuvent être utilisées par les pauvres. Ses activités incluent également l'accès à l'eau et aux sanitaires, ainsi que des recensements et cartographies fondés sur la communauté.

Source : Base de données des meilleures pratiques d'ONU-Habitat 2006.

VIDÉOS

Cette section présente un bref résumé des vidéos utilisées dans la première partie du présent ***Guide du facilitateur***. Les vidéos auxquelles il est fait référence sont également disponibles sur la clé USB fournie avec le ***Guide du facilitateur***. Les facilitateurs sont encouragés à proposer des vidéos supplémentaires provenant de leur pays ou portant sur des sujets d'intérêt spécifiques.

1. AMÉLIORER LES BIDONVILLES POUR DES VILLES MEILLEURES EN OUGANDA

Montrez les deux premières minutes trente de cette vidéo, qui présentent quelques statistiques importantes :

« Plus de la moitié de l'humanité vit dans des petites et grandes villes, et ce nombre ne cesse de croître, explique la présentatrice du documentaire. En 2012, une personne sur trois vivant en ville dans le monde en développement vit dans un bidonville. ONU-Habitat prévoit que ce nombre passera à 1,4 milliard de personnes en 2020 si aucune action n'est entreprise. »

Les conséquences pour les individus sont décrites par l'une des résidentes du bidonville de Mbale en Ouganda : « Le principal problème que nous rencontrons ici est la pauvreté. Nous ne disposons même pas d'un capital pour démarrer un commerce. En plus, nous manquons de toilettes... ici nous avons des toilettes volantes. Et si vous regardez la qualité de l'eau que nous achetons et utilisons, vous verrez qu'elle n'est pas bonne. »

Source : ONU-Habitat *https://www.youtube.com/watch?v=gJbpbDZGj4g*

2. EXPULSIONS FORCÉES AU NIGERIA : LES EXPULSIONS DES BERGES DU DELTA DE LA COMMUNAUTÉ NGOFAKA-POLO

Il s'agit d'un film sur les expulsions auxquelles il est fait référence dans l'étude de cas des pages 8 et 9 du Guide pratique 4 : « Les expulsions forcées sont à l'origine de l'augmentation du nombre de sans domicile à Port Harcourt (Nigéria). »
Tel qu'il est décrit dans le Guide, les autorités du River State (RGS) se sont lancées en 2008 dans un programme de réaménagement urbain suivant un Plan-cadre élaboré en 1975. Des établissements informels avaient vu le jour le long des berges du delta à Port Harcourt, principalement par l'œuvre de migrants ruraux. Pendant des dizaines d'années, les établissements ont été tolérés et même reconnus par le RGS par le biais d'un renouvellement continu des « licences provisoires d'occupation ».

Le programme était, soi-disant, justifié par le Plan-cadre de 1975. La raison spécifique évoquée pour la démolition et les

expulsions était le projet Silverbird Showtime, la construction d'un cinéma doté de huit salles et de locaux commerciaux connexes. Selon l'accord de partenariat public-privé conclu entre le RSG et Silverbird Limited, tous les établissements situés à 2 km du projet doivent faire l'objet d'un « réaménagement urbain ». Le RSG a interprété ceci comme une « démolition ». L'étude de cas souligne le fait que l'accomplissement du projet Silverbird seul aboutit à l'expulsion de 100 000 à 150 000 personnes.

La vidéo capture le choc et la souffrance des habitants à l'arrivée des bulldozers. Elle enregistre les réactions des personnes alors que leurs maisons sont en train d'être détruites, le désespoir face à leurs pertes et la colère dirigée sur le fonctionnaire du gouvernement et les agents. L'Étude de cas n° 2 comprend une transcription du film : une déclaration du gouverneur du RSG et les paroles de l'une des victimes.

Source : production indépendante réalisée au Nigeria avec le soutien d'Amnesty International. *https://www.youtube.com/watch?v=dV6AWSfqJT0*

GUIDE DE FORMATION DU FACILITATEUR

GUIDES PRATIQUES POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES

Le module de formation, préparé par l'ONU-Habitat, accompagne la série des *Guides pratiques pour les décideurs politiques : loger les pauvres dans les villes africaines.* Le Guide du facilitateur est distribué avec une clé USB qui contient du matériel supplémentaire (vidéos, présentations PowerPoint, Guides pratiques). La publication du module de formation a été réalisée grâce au soutien financier de l'Alliance des villes. Le module de formation est destiné aux instituts de formation en Afrique ainsi qu'à d'autres institutions susceptibles d'être intéressées. Pour l'ONU-Habitat, le développement des connaissances, des compétences et des savoir-faire dans le domaine du logement est essentiel pour répondre aux défis de l'urbanisation. Il est aujourd'hui crucial d'agir sur la question du logement dans les villes africaines, de prendre en compte les besoins des populations urbaines grandissantes et d'améliorer le stock de logements.

Numéro HS/067/15F
Numéro ISBN (Series): 978-92-1-131926-2
Numéro ISBN (Volume): 978-92-1-132677-2

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
PO Box 30030 GPO 00100
Nairobi, Kenya
www.unhabitat.org

ONU HABITAT

L'Alliance des Villes
Cities Without Slums