

Gestion foncière et développement urbain durable : Résultats de l'analyse de bonnes pratiques dans le cadre de la mise en œuvre du Programme mondial pour les Villes (Agenda Habitat)¹

par Sylvie Lacroux,
Géographe-Urbaniste, Experte internationale en questions urbaines
Fonctionnaire internationale à l'ONU-HABITAT (1985-2005)
Directrice du Bureau de Genève (2001-2005)

La question de la gestion du sol dans une perspective de développement durable et dans un monde en urbanisation croissante a été placée au cœur de l'Agenda Habitat (Conférence des Nations Unies Habitat II, Istanbul, Turquie, juin 1996). La mise en œuvre de cet Agenda fait l'objet de deux campagnes mondiales complémentaires visant à promouvoir d'une part la sécurité de la tenure foncière et immobilière, et d'autre part la bonne gouvernance urbaine. En 2003, le Programme des Nations Unies pour les Etablissements humains (ONU-HABITAT) a publié les résultats d'une série de travaux de recherche sur la question de la sécurité de la tenure foncière et de l'accès au sol pour tous. Ces travaux ci-dessous présentés ont été basés sur une sélection de bonnes pratiques dont il est fait référence dans la contribution suivante.

1. COMMENT ASSURER LA SÉCURITÉ DE LA TENURE POUR TOUTES LES CATÉGORIES DE POPULATION DE LA SOCIÉTÉ ?

1.1 Exposé de la problématique foncière : Le sol, pré-condition stratégique pour produire des logements

L'accès légal au sol est une pré-condition stratégique pour fournir un logement décent pour tous et pour assurer le développement durable des centres urbains et des zones rurales. *L'absence de politiques foncières rurales et urbaines et de pratiques de gestion foncière appropriées demeure une cause primordiale d'inégalité et de pauvreté.* C'est aussi la cause d'augmentation du coût de la vie, d'occupation sur des terrains à risque, de dégradation de l'environnement et d'augmentation de la vulnérabilité des catégories de populations pauvres et à bas revenu en milieu rural et urbain. (Habitat Agenda : 1997a :no.75)

En l'an 2020 le taux actuel de 30% de pauvreté urbaine au niveau mondial pourrait passer à 45 / 50 % du total de la population vivant dans les villes, soit 381 à 455 million de ménages (Estimation Nations Unies 2003). Dans la plupart des pays en voie de développement, jusqu'à la moitié de la population urbaine habite dans des bidonvilles informels ou dans des quartiers occupés sans autorisation légale. Les habitants des quartiers informels ne jouissent pas des avantages de la vie urbaine, tels que la sécurité de la tenure foncière et immobilière. (UNCHS : 1999a).

1.2 Recherche de solutions : Exemples de bonnes pratiques

L'illégalité ou le caractère informel d'occupation peut provenir de diverses sources :

- Le terrain a été envahi sans la permission du propriétaire ;
- Le terrain a été vendu par le propriétaire/ aménageur avec un titre de propriété non valide ;

¹ . Présentation ci-jointe abrégée en français de la publication originale en anglais: United Nations Human Settlements Programme.UN-HABITAT 2003. Augustinus, C, under the guidance and direction of Lacroux,S , Production process, Westman.U. Handbook on Best Practices, Security and Access to Land. Implementation of the Habitat Agenda, Nairobi 2003, pp 116. English only

- L'installation n'est pas conforme aux règles locales d'occupation du sol ;
- Le terrain est soumis à une adjudication publique;
- L'habitat n'est pas conforme aux règles de construction.

La sécurité de la tenure pour tous ici recherchée s'applique à toute une gamme de types de tenures offrant des variations d'un pays à un autre. Cependant la sécurité de la tenure peut provenir non seulement par des formes officielles et légales, mais aussi par d'autres moyens. La sécurité de la tenure est définie comme « ... (i) protection contre l'évacuation ; (ii) possibilité de vendre, et de transférer des droits via héritage ; (iii) possibilité ... (d'obtenir un) ... prêt, et d'accéder au crédit sous certaines conditions » (FIG/UNCHS :1998 :18). En termes d'ensemble de droits (ou droits combinés), les tenures les plus faibles/ incertaines pour les populations à bas revenus, doivent être examinées en priorité puis les tenures les plus fortes/sûres avant de prendre des mesures - voire progressives - adaptées à chaque situation.

FIG/UNCHS constate que la tendance aujourd'hui s'éloigne de l'idée que les droits fonciers individuels constituent le but ultime lorsqu'on effectue la régularisation de quartiers informels. Au contraire, aujourd'hui la tendance est à la création de « ...formules légales souples pour garantir la sécurité foncière... » (1998 :21)

Tableau 1. Inde : Mise en réseau des bidonvilles : les bidonvilles comme moyen de sauver les villes

La mise en réseau des bidonvilles est un moyen de réhabiliter intégralement l'ensemble de la ville à partir de ses bidonvilles, considérés non pas de façon isolée mais comme faisant partie d'un ensemble urbain. L'extension spatiale des bidonvilles autour d'une ville offre l'occasion de renforcer les réseaux d'infrastructure de l'ensemble de la ville. La clé du succès d'un tel projet réside dans l'attitude des bidonvillois eux-mêmes, démontrant qu'ils sont prêts à mobiliser des ressources propres malgré leur pauvreté. Ils sont devenus des partenaires des agences gouvernementales, y compris des gouvernements locaux, des organisations non-gouvernementales (ONGs) – ONGs de femmes et de professionnels locaux notamment. La mise en réseau des bidonvilles est une initiative qui dépend principalement du contrôle exercé par la communauté.

Une tendance prédominante est observée dans la plupart des pays étudiés consistant en l'adoption de lois anti-éviction pour protéger les résidents des quartiers urbains informels. (FIG/UNCHS :1998 :19). Voici quelques éléments clés de ces législations étudiés par différents chercheurs : HIC (1999), Afrique du Sud (Xaba et Beulman :1999), les Philippines (Santiago :1998a) et l'Inde (Banerjee :1999a,b)². De telles lois offrent des règles qui gouvernent les relations entre propriétaires (public et/ou privé) et les occupants à propos de l'éviction des personnes des terrains et bâtiments qu'ils occupent. Les propriétaires doivent remplir des procédures spéciales sur une période de temps limitée. Ceci inclut généralement donner un avis aux occupants indiquant leurs intentions (Afrique du Sud, Inde) ; Les propriétaires ne peuvent expulser arbitrairement les occupants illégaux de leur terrain et logement. C'est-à-dire qu'il n'y a pas d'expulsion sans négociations préalables (FIG/UNCHS :1998 ; Banerjee :1999a,b) ; L'éviction n'est pas sanctionnée sans une option de relogement des occupants (Philippines, Afrique du Sud, Inde) ; la protection peut être régie par la Constitution du pays (Brésil) et/ou par une loi particulière. Cependant même là où les lois anti-éviction existent, souvent les populations qui ont été expulsées ne peuvent obtenir de jugement légal en leur faveur parce qu'elles ne peuvent se permettre de porter l'affaire devant les tribunaux et qu'il n'y a pas d'aide légale accessible financièrement (Brésil, Philippines, COHRE).

Tableau 2. Réhabilitation d'une communauté expulsée : Bhabrahar Nagar, Mumbai-India

Un bidonville à Mumbai a été complètement rasé. 12.842 ménages ont été déplacés soit 65.000 personnes sans-logis. Le bidonville couvrait une aire de 40 hectares. La démolition se fit à l'encontre du Programme du Gouvernement de l'Etat sur le redéveloppement des bidonvilles qui promettait un logement de substitution pour tous les résidents des bidonvilles pouvant apporter les preuves de leur résidence avant une date donnée. Un grand nombre d'ONGs et d'organisations féminines firent pression sur le gouvernement. Et la stratégie suivante fut adoptée :

- Collecte d'information et de plans, avec la participation des communautés, pour apporter les preuves de résidence de ceux qui avaient été évincés ;

² Ajoutons le cas récent de Bobigny, France 2006, à l'instar des communes de périphérie de régions métropolitaines

- Appel aux ONGs internationales, appel auprès des professionnels ;
- Tenue de débats publics et de presse de conférence ;
- Lobby politique ; pétition par la Commission Nationale des Droits de l'Homme.

Le Gouvernement accepta de reloger les populations évincées qui apportèrent les preuves requises de leur résidence. L'action de la Commission nationale des Droits de l'Homme fut déterminante.

Autre type de tenure, la possession de fait³ se réfère à l'acquisition de droits de propriété via une occupation sans opposition, pendant une période prescrite par la loi. La possession de fait s'applique à la propriété privée et publique (Imparato :1999 ; Dale :1976). La possession de fait est aussi connue comme *le droit des squatters*. Fernandes et Rolnick décrivent ce type de tenure au Brésil où les squatters peuvent obtenir des droits sur un terrain privé après cinq ans d'occupation pacifique, avec surface limitée à 250 m². Ceci a été rendu possible grâce à un changement constitutionnel en 1988 qui permit la reconnaissance de droits à des millions de résidents de favelas, une première reconnaissance de leur droit de citoyens...(de la ville) (1998 :147).

Toutefois la mise en œuvre de ces droits peut faire face à de longs délais judiciaires. Ces mesures ne sont pas suffisantes en elles-mêmes pour assurer la sécurité de la tenure (héritage ou vente). Elles doivent s'accompagner de règles spéciales et de procédures non coûteuses pour les populations à bas revenu.

Tableau 3. L'action civique pour la justice et la démocratie - Chili

Au Chili des personnes des communautés à bas revenu reçoivent une formation pour devenir des conseillers en matière légale (operadores de justicia). Bon nombre d'ONGs nationales, d'agences gouvernementales locales, incluant le département de la justice, et de jeunes professionnels sont impliqués dans le programme. Les agents para-légaux ainsi formés utilisent des manuels concernant les questions légales régissant la famille, la propriété, l'héritage, le travail, la sécurité sociale, les politiques sociales, et la justice. Bon nombre de leaders des communautés ont été formés à ces emplois. Ils sont ainsi mieux à même de trouver de nouvelles formes de résolutions des conflits affectant leur propre communauté.

Cas de nationalisation. Il s'agit de cas où tous les biens d'un pays sont nationalisés et où tous les biens privés sont abolis. Ceci a été le cas de 20 sur 40 pays d'Afrique sub-saharienne au moment de leur indépendance. (Payne :1997 :11). Ceci a été le cas également pour les pays appartenant anciennement au bloc soviétique. Payne montra que l'extension des biens publics sur une grande échelle, là où l'administration est faible, n'apporte pas les garanties et l'efficacité du marché foncier (1997 :12). Cette forme de propriété foncière repose sur des processus d'enregistrement faible (peu développé) Là où l'Etat est le tout-propriétaire, il y a peu de documents de propriété émis ce qui rend le processus d'allocation de droits difficile. Les pays d'économie en transition ont souffert de cette situation. Dans ces pays les occupants doivent dépendre pour assurer la sécurité de leur tenure des règles sociales locales et des relations de bon voisinage pour prouver l'occupation officielle de leur bien.

Terres sous droit coutumier : Il y a de plus en plus d'évidence indiquant que les zones de droit coutumier adjacentes aux zones urbaines, adoptent les formes de tenure urbaine. Par exemple, les terres sont privatisées et vendues ; leur densification s'effectue sous forme de sous division du sol en sites résidentiels; ces espaces sont transférés à des étrangers et de nouvelles formes de gouvernance les régissent (Payne :1997 :15 - Ghana ; Pacifique Sud, Philippines et Papoua Nouvelle Guinée ; Razzaz :1998 - Jordanie; UNCHS :1999b - Afrique Francophone). Dans de nombreux cas les lois coutumières sont remplacées par les lois statutaires :

Passage des lois coutumières vers le statut de propriété privé : Quelques pays ont attribués des titres de propriété privée à des occupants lorsque les zones coutumières avaient été absorbées par la ville. Cependant dans certains pays les formes de tenure avec des droits enregistrés ne semblent pas compatibles avec le concept traditionnel de sécurité de la tenure qui n'inclut pas l'individualisation de sites ou de lot. La demande d'enregistrement d'une requête formelle ou de transfert ainsi qu'une requête pour obtenir un transfert présente des obstacles pour les populations villageoises. Van der Molen montre que le cadastre, les droits fonciers individuels et les tenures indigènes ne coexistent pas bien ensemble, selon ses références aux expériences africaines (Nigeria, Ethiopie, Tanzanie, Kenya et Afrique du sud), et en Nouvelle Zélande...

³ Traduction de « Adverse Possession » en anglais

La légalisation/régularisation : Au Mexique, la régularisation des zones d'occupation informelle implique la transmission formelle de propriété aux résidents (Azuela et Duhua :1998 :160). Elle s'accompagne de la fourniture ou non de services au moment de la légalisation, ou bien les services sont réalisés plus tard. Il y a différentes formes complexes de relation entre la sécurité de la tenure selon les caractéristiques de la régularisation. (Titres de groupe ou titres en bloc, zones spéciales). Questions posées par la légalisation/régularisation : Faut-il accorder des titres de propriété individuels et/ou des formes de tenure de groupe pour l'ensemble d'une zone ou opération ? Avec ou sans services ?

Tableau 4. Namibie. Approche progressive de légalisation de tenure avec utilisation du système de groupe

(FIG/UNCHS, 1998 :21). En Namibie le système de tenure est de trois sortes : 1) « le titre initial » reconnu par un certificat ; 2) ce certificat peut être ensuite transformé en « titre de propriété » donnant lieu à un autre certificat ; puis transformé en titre de propriété privé avec droits à perpétuité. Un tel système de groupe est un instrument légal utile surtout pour permettre un système d'enregistrement agrégé d'une opération foncière puis la considération des droits spécifiques liés à chaque lot individuel. Chaque bloc doit correspondre à un propriétaire privé ou public séparément y compris à une autorité villageoise ou à un groupe social, les délimitations de la propriété bloc devant être identifiées par les autorités locales.

Le bail se réfère à la location de terrain ou de propriété sous contrat ou sous conditions statutaires pour une période de temps déterminé. Il peut être créé par l'Etat, des sociétés ou des individus. Les conditions de bail varient considérablement et peuvent ne pas être appliquées, spécialement dans les systèmes contractuels publics. Il y a des baux légaux et illégaux, les deux situations s'appliquant au foncier et à l'immobilier. Les baux à long terme sont souvent enregistrés dans des systèmes centraux sophistiqués. On observe une variété de formes selon les pays : en Turquie, les propriétaires louent leur terre non officiellement ; en Botswana, un Certificat de Droits (CoR) offrent des droits à perpétuité ; en Inde les « pattas » ou baux peuvent être provisoires précédant un bail accordé après 5 ans d'occupation ; au Brésil, le bail est émis sous forme de « Concession de droits pour usage réel » ; en Afrique du sud les habitants de quartiers informels louent des sites auprès des propriétaires privés, sous forme de contrat de location de site ...

Principes régissant un contrat ou bail (FIG/UNCHS :1998) :

- Rendre possible aux individus de construire sur le terrain et d'avoir accès aux services de la ville ;
- Préciser une période de temps ; protéger de l'expulsion ;
- Permettre l'héritage ; Permettre les transferts à travers la vente ; Etre facilement reconduit ;
- Faciliter l'accès au crédit et aux financements.

Les coopératives sont basées sur des règles de partage d'une tenure collective pour un bien tout entier : En Inde, les coopératives pratiquent des accords de partage-foncier (land-sharing).

La co-propriété (condominium) est une autre approche qui associe propriété individuelle d'unités résidentielles et propriété commune /collective des espaces communs .

Recommandations de l'ONU-HABITAT : Etant donné le grand nombre de gens vivant sous des formes de tenure de groupe, tenure familiale ou de famille élargie, et que l'individualisation apportée par les titres de propriété individuelle casse la cohésion sociale du groupe, les formes de tenure de groupe prennent de plus en plus d'importance de par le monde. (Payne :1997). L'ONU-HABITAT recommande que la propriété foncière communautaire, collective ou coopérative soit adoptée compte-tenu de la sécurité foncière permanente ou intermédiaire qu'elle procure.

Titres de propriété privée : La propriété individuelle , ou propriété totale, a pour caractéristiques d'offrir tous les droits fonciers et de permettre toutes sortes de transactions. C'est ainsi la forme préférée de tenure du secteur des affaires et des clients à haut revenu. Les droits individualisés présentent cependant des problèmes:

- Dans la situation des quartiers informels, il n'est pas nécessaire de donner des titres de propriété individuels pour apporter les services nécessaires (Azuela et Duhua :1998 :160 – Mexique) ;
- Les droits de tenure individuelle ne sont pas compatibles avec les formes de tenure coutumière ;
- Dans les zones sous droit coutumier, les titres de propriété privée créent une classe sociale avec des droits fonciers et une autre classe de sans terre (Payne :1997 :18) et il ne peut satisfaire facilement les droits de la famille élargie ni ceux des groupes ;

- La délivrance de titre de propriété individuelle sur des terres de droit coutumier au Kenya a bénéficié aux populations riches et influentes et non pas aux pauvres car, ... les registres fonciers n'ont pas reflété la réalité des transactions sur le terrain, les marchés fonciers ne se sont pas développés à l'échelle escomptée, la terre est devenu un objet de spéculation, l'enregistrement ne s'est pas accompagné d'une augmentation de crédit, et les titres de propriété n'ont pas bénéficié aux femmes ni aux enfants. (Payne :1997 :36).

Le titre de propriété individuelle n'est donc pas la meilleure option pour les groupes de population à bas revenus; il est trop coûteux notamment et la plupart des pays n'ont pas la capacité d'émettre de tels titres à toute la population. Dans ces circonstances, un grand nombre de populations à bas revenu resteront hors du système des droits fonciers formels, à moins que d'autres formes de tenure apportent à ces populations la sécurité recherchée.

Droits des femmes à la sécurité foncière et à un héritage équitable : Les femmes tant en milieu rural qu'urbain sont régulièrement victimes de discrimination en ce qui concerne la propriété foncière et immobilière. Elles sont victimes de l'insécurité de la tenure et n'ont pas les mêmes conditions d'accès au sol en raison de cadres législatifs discriminatoires, à la fois en terme de lois et de pratiques administratives, et des systèmes régissant l'héritage. Cette situation est liée à leur faible participation politique et économique. Une telle discrimination engendre des pratiques de gestion foncière insoutenable, qui forcent les femmes à se maintenir dans les quartiers informels (Agenda Habitat : 1997a :no.s 27,40,46)

Tableau 5. Pratiques innovantes : Egalité des Droits à la sécurité résidentielle et à l'héritage pour les femmes :

- * Au Rwanda, le Ministère pour la Promotion des Femmes a proposé une loi sur les régimes matrimoniaux et l'héritage ;
- * Aux Philippines, une loi a été émise pour la promotion de l'Intégration des Femmes en tant que Partenaires de pleins droits et à égalité avec les hommes dans le Développement et la Construction de la Nation. ;
- * Aux Philippines il a été suggéré que les populations urbaines pauvres y compris les femmes, soient mieux assistées pour accéder au logement et ce, en leur facilitant la participation à la formulation, mise en œuvre, gestion et maintenance des projets d'habitat.
- * En Inde la loi sur l'héritage pour les femmes Hindu a été changée en 1956 permettant aux mères de recevoir la même part d'héritage que les fils, veuves et filles. Cependant les femmes n'ont toujours pas les mêmes droits d'héritage sur la propriété ancestrale, mais seulement sur la propriété acquise personnellement. (Qvist :1998 :205) ;

Tableau 6. Inde – Banque de l'Association des femmes travailleuses indépendantes (SEWA)

A l'origine la Banque était en partie un mouvement de femmes travailleuses, en partie une coopérative, comptant 4000 membres toutes des femmes pauvres travailleuses indépendantes qui avaient besoin de crédit à des taux d'intérêt raisonnables. Aujourd'hui, avec plus de 52.000 membres, la Banque fonctionne avec les dépôts des membres sans emprunter. La Banque est gérée professionnellement et ses membres sont des porteurs de parts (actionnaires). La Banque finance des programmes d'habitation et ne prête qu'aux femmes en possession d'un titre de propriété. Le projet a démontré la capacité des femmes à gérer une banque et d'autres expériences suivent le même modèle.

1.3 Synthèse des leçons tirées de l'expérience et perspectives

Les quartiers informels sont en nombre croissant et deviennent une des formes les plus courantes de la distribution des terrains dans la majorité des pays en développement. Les zones d'habitation informelle ne peuvent plus rester en marge des villes au gré des régularisations au cas par cas. Cette approche menace la durabilité environnementale des villes ainsi que leur stabilité sociale et économique. L'ampleur du phénomène des bidonvilles au niveau mondial, et en particulier dans les pays en voie de développement, oblige à reconnaître que les bidonvillois ont besoin d'être traités comme tous les autres citoyens, selon leurs « droits à la ville ».

Les baux ou contrats de bail représentent la meilleure solution de tenure. Il n'est pas possible pour la majorité de la population, et spécialement pour les groupes à bas revenu, d'avoir la sécurité de tenure foncière et immobilière sans enregistrement central des droits tel que le requièrent les titres de propriété privée. En revanche des approches alternatives doivent être considérées. Etant donné l'ensemble des droits associés au sol et les différents types de baux et de droits disponibles selon les législations des différents pays, il est suggéré que le contrat de bail (location) - plutôt que le titre de propriété - soit choisi par les autorités publiques, notamment les autorités locales, lorsqu'il s'agit d'attribuer des biens publics. Le bail, en tant que titre foncier et immobilier et selon des formules diverses, doit être administré le plus simplement possible et procurer le maximum de sécurité de tenure. Les propriétaires privés doivent être encouragés à établir des contrats de bail avec les occupants de leur bien. Cette solution offre le maximum de garantie pour les deux parties. Là où cela est possible, les contrats de bail entre une autorité locale et des occupants doivent faire l'objet d'un enregistrement par l'autorité locale et/ou par la communauté. Les registres doivent être maintenus conjointement par les deux parties et rester accessibles et transparents pour les membres de la communauté. Les communautés, les ONGs doivent acquérir des compétences pour assister les populations dans des transactions diverses telles que : évaluer et négocier leurs conditions de bail ; établir des coopératives offrant des formes de tenure de groupe ; résoudre les conflits fonciers ; et construire la cohésion sociale.

Pour permettre la promotion de pratiques foncières facilitant l'égalité des droits des femmes à la sécurité de la tenure foncière et à l'héritage de biens fonciers et immobiliers, les dispositifs législatifs et réglementaires des pays doivent être revus en priorité. Ce réexamen doit être sensible aux questions de genre conformément aux résolutions internationales qui ont été adoptées, pour établir l'égalité de droit des femmes et limiter la discrimination. Cette révision doit mener au développement d'une politique sur les femmes et le foncier dans le pays donné. Il faut lancer des campagnes et promouvoir l'éducation des femmes et leur faciliter la participation aux processus de planification, de résolution des conflits et l'accès aux ressources pour bénéficier des processus de régularisation.

2. COMMENT ASSURER LA DISPONIBILITÉ D'ACCÈS AU SOL POUR TOUTES LES CATÉGORIES DE POPULATION DE LA SOCIÉTÉ ?

2.1 Exposé du problème : L'offre de terrains équipés est insuffisante et inefficace

L'offre de terrains équipés est insuffisante et ineffective. Ceci s'explique par la centralisation des prises de décision et des procédures de mise à disposition hiérarchisées, une utilisation inefficace de l'espace urbain, des mécanismes inapplicables d'adaptation foncière et des approches dominées par le secteur public à l'encontre de la participation de tous les acteurs concernés. Le manque d'inventaires fonciers du secteur public et le manque d'information en général constituent des facteurs de ralentissement de l'offre de terrains aménageables (Agenda Habitat :1997a : no76). Les marchés fonciers inefficaces entraînent de longs délais dans l'offre formelle de terrains, ce qui, en contrepartie, encourage le développement d'occupations informelles ainsi que la dégradation de l'environnement. Cette inefficacité se retrouve aussi dans les procédures réglementaires rigides et coûteuses.

2.2 A la recherche de solutions: Exemples de bonnes pratiques :

Reconnaissance et légitimation de la diversité des mécanismes existants : L'Inde illustre bien ce thème. Depuis 1998 il y a eu un changement radical de politique gouvernementale. Le gouvernement accepte la contribution des « aménageurs et constructeurs » qui se charge de fournir les terrains et les logements. Le monopole du secteur public dans l'offre de terrains est terminé. Des enseignements ont été tirés suite à ces nouvelles mesures à savoir que des quartiers informels ont pu bénéficier de politiques de régularisation. Ces régularisations ont porté sur la légalisation de transferts fonciers effectués par des notaires : il s'est agi de régularisation de constructions non autorisées dans des aménagements formels ; d'extension d'infrastructures de planification répondant aux besoins des populations pauvres.... la taille des lots de terrains a été réduites de 67 m² à 15 m² (Risbud, 1999 :24, 31)

Décentralisation des responsabilités de gestion foncière : rôle des autorités locales dans la régularisation de la tenure : Presque tous les pays ont adopté des processus de décentralisation et de redéfinition du rôle de l'Etat, après constat de faible performance dans la mise en œuvre des politiques centrales de gestion foncière. La décentralisation implique le transfert de pouvoirs, de fonctions et de programmes administratifs de la part des gouvernements centraux vers les autorités régionales et locales et même vers le niveau des communautés .De tels processus se sont mis en place dans de nombreux pays du sud. (UNCHS :1997a4).

Les gouvernements centraux sont appelés à définir et formuler les politiques et à préparer le cadre institutionnel et légal. Les autorités locales se voient confier : un rôle central dans les processus de régularisation ; le pouvoir d'allocation des terrains ; le développement de politiques foncières et de stratégies à long terme ; la mise en place des mécanismes d'offre de terrains ; le développement des lois et règles d'occupation foncière et de construction ; l'enregistrement des titres fonciers ; l'information foncière ; et la gestion du registre foncier qui doit rester accessible au public ; la mise en place des taxes foncières pour permettre la réalisation de services ; des mécanismes formels et informels associés dans les actions communales (FIG/UNCHS :1998 :2).

Tableau 7. Planification participative et gouvernance locale : Province de Guimaras – Philippines

Au moment où les fonctions de gestion foncière ont été décentralisées après émission d'une loi sur le sujet, les gouvernements locaux d'un jour à l'autre se sont vus recevoir la responsabilité du processus mais sans capacité humaine et financière. Ils procédèrent à des recensements des besoins des populations. Des consultations entre tous les acteurs concernés eurent lieu. Des structures de gestion incluant les représentants des communautés y compris les femmes, se mirent en place.

L'administration foncière et la sécurité de la tenure qui est attachée au foncier, sont parties intégrantes du processus de régularisation des quartiers informels et ce, à plusieurs titres : Elles considèrent :

- Le transfert des droits fonciers, les contrôles de l'utilisation du sol, la gestion de l'information, la mise en œuvre, la taxation, et la résolution des conflits ;
- le capital social ou la cohésion de la communauté ;
- des structures administratives formelles foncières telles que les autorités locales, les agences gouvernementales centrales et les agences spécialisées ;
- le rôle des Organisations non gouvernementales (ONGs) et des organisations de communautés de base (OCBs) ainsi que celui des structures coutumières et des partenaires en général ;
- le rôle critique de certaines composantes d'une société donnée - guerriers (Huchzermeyer :1999 – Afrique du Sud), de criminels violents et armés (de Castro : 1999b-Brésil), les fondamentalistes (El-Batran :1999a, b – Egypt).

Voici les critères de bonne administration foncière cités dans les ouvrages de référence. Il faut pouvoir assurer :

- Un capital social local et la cohésion sociale :soit à l'échelle du quartier ou à l'échelle d'un bloc/pâté de maisons ou association de logements ;
- La présence d'ONGs représentées par un mouvement solide des droits de l'homme, se concentrant sur la création de villes intégrées (Fernandès et Varley :1998) ;
- Le partenariat avec les autorités locales qui ont besoin d'être impliquées et d'être formées pour se faire ;
- Formation des populations locales - y compris des professionnels - à la gestion des registres locaux, à la résolution des conflits, au transfert de connaissance au système foncier à choisir qui assurera la sécurité d'occupation foncière et immobilière dans la zone (Davies and Fourie ; 1999 – Afrique du Sud)
- Une acceptation des autorités coutumières en tant que partenaires ;
- Une reconnaissance du capital social local pour participer à la gouvernance, plutôt que de retirer les responsabilités des populations concernées.....

Tableau 8. Exemple : Casa facil / Maison simple : Mesures de facilitation dans le domaine des constructions pour les pauvres - Brésil.

Architectes et ingénieurs doivent apporter leur signature à la réalisation d'un bâtiment. Cette procédure est bien souvent contournée et l'on constate de nombreuses irrégularités dans les constructions qui ne respectent pas les règlements de construction. Cette situation en plus des risques encourus, crée aussi des problèmes lors de l'héritage. Les associations professionnelles compétentes ont apporté quelques modifications à la réglementation pour la rendre plus flexible . Par exemple des constructions de moins de 70 m2, ne requièrent plus de signature à condition que les architectes /ingénieurs soient propriétaires du terrain ou aient obtenu l'accord de la part du propriétaire. Les professionnels travaillant pour les autorités locales ont été autorisés à transférer leur responsabilité pour la construction au propriétaire de la maison.

Financement/ recouvrement des coûts : Etat des lieux : Approches diverses pour des conditions d'investissements durables :

- le financement par bailleur de fonds est habituel. (bestpractices : 1999). Ceux-ci financent généralement l'étape initiale consistant en l'offre de tenure et de services, comprenant les coûts d'investissement mais pas les coûts d'entretien/maintenance des services et des registres fonciers. Si le projet initial requiert une maintenance hors de portée des usagers ainsi que des coûts inaccessibles, la durabilité peut-être compromise ;
- Le financement par le gouvernement central est fréquent pour des opérations ad hoc de régularisation quartier par quartier (Anzuela et Duhua :1998 Mexico et El Batran :1999a,b-Egypt). La couverture sur toute une ville d'un programme de régularisation complet est rarement achevée car les coûts sont trop élevés. (Durand Lasserre : 1998 :240) ;
- Les autorités locales ont rarement de larges ressources financières disponibles provenant des taxes pour entreprendre une rénovation sans autres bailleurs de fond extérieurs. En contrepartie, le partenariat a permis aux autorités locales d'appuyer avec succès de larges programmes de régularisation.

Tableau 9. Projet de lots à aménager progressivement : accès au terrain et au logement facilité au Sénégal

Préalablement au démarrage d'un projet de régularisation , une campagne d'information fut entreprise, avec l'établissement d'associations d'épargne pour permettre aux populations d'acquérir des lots susceptibles d'être aménagés. Des travailleurs communautaires furent chargés de mettre en place les associations d'épargne sur la base des communautés existantes et /ou des groupes professionnels. Une série de mécanismes de financement furent utilisés dans le cadre du programme général, mais c'est grâce à leur auto-financement venant de leur épargne que les populations les plus pauvres ont pu accéder au programme.

Développement de programmes de régularisation de la tenure et/ou des services : Les programmes de régularisation des quartiers informels incluent tout une série d'étapes telles que : légalisation de la tenure, planification, services et infrastructures, information, administration foncière, résolution des disputes, participation communautaire, formation des communautés, financement et récupération des coûts, construction du logement, etc. Chaque projet développe certains éléments de la matrice qui correspondent à leur besoin.

Tableau 10. Un programme intégré de réhabilitation de logements à fins sociales : Espagne

L'objectif du programme consiste à rendre accessible des logements à des populations désavantagées. Le programme est à la charge des autorités locales et associe les Départements des services sociaux, du Développement économique et de la planification urbaine. Il est basé sur un accord contractuel passé avec les propriétaires acceptant d'abandonner leurs immeubles situés en centre ville. En contre-partie de la prise en charge par les autorités locales du financement de la réhabilitation des logements, les propriétaires acceptent de louer leur logement une fois réhabilité, à des populations choisies par le Département des services sociaux, pour une durée fixée et à un niveau de loyer préétabli. Dans le cadre de ces accords, l'autorité locale s'engage à élever le standard des logements selon la réglementation en vigueur. A l'issue de la période de location accordée , les propriétaires récupèrent leurs logements.

Remembrement foncier et développement : La gestion foncière urbaine a souvent reposé sur des méthodes de consolidation foncière basée sur l'acquisition (publique) obligatoire pour permettre de dégager des terrains pour le développement. Cette approche est loin d'être satisfaisante pour un certain nombre de raisons : délais bureaucratiques dans les processus d'acquisition et de développement (Payne :1989 :52 ; Banerjee :1999a,b; désaccord sur les montants des compensations (Banerjee :1999b :10-12 ; Islam :1998 :52) ; disputes sur le titre de propriété et sur les délimitations, souvent en raison de la carence de registres (Banerjee :1999b10-12); controverse sur l'interprétation de la notion d'utilité publique (Banerjee :1999b :10-12) ; tension entre le gouvernement et les populations en possession de terres sous régime coutumier dans les zones périurbaines (UNCHS :1999b- Afrique francophone); le fait qu'il soit devenu de plus en plus inacceptable d'évincer des occupants de longue date sur des terrains donnés (Ansari et von Einsiedel :1998 :21-22)...

Le remembrement foncier est une approche par laquelle la propriété foncière et l'occupation du sol sont réorganisées pour libérer des terres pour des besoins de développement, pour la protection des ressources

naturelles et pour l'amélioration de la qualité environnementale. Une telle opération peut aussi se justifier pour satisfaire des objectifs secondaires moins impératifs tels que : i) amélioration des zones résidentielles de bidonvilles ; ii) rationalisation de l'occupation résidentielle....

Quatre étapes, deux phases pour assurer la réalisation de telles opérations (selon Munro-Faure (1998 :226-7) :

- un inventaire des droits sur les terrains affectés et leur évaluation financière ;
- la confirmation d'un plan de réattribution spécifiant les nouveaux droits fonciers de chaque propriétaire. Dans les zones urbaines, nécessité de développer un plan de structure pour la zone ;
- Mise en œuvre de la réinstallation et/ou du plan de structure ;
- Arrangements financiers.

Certaines bonnes expériences auxquelles il sera fait référence, indiquent que le remembrement foncier peut être un très bon outil de gestion foncière urbaine. Ces expériences peuvent faire appel à différents types de tenure « sécurisée » tels que le partage foncier (land sharing), la mise en commun/regroupement de terrains, la constitution de blocs et le transfert de droits de mise en valeur. Par exemple :

En Inde, il est difficile de faire l'acquisition de terres, c'est pourquoi la formule du partage du sol, placée sous la coordination des autorités locales, se présente comme une alternative appréciée face à l'acquisition obligatoire. Le partage des terres remporte des succès là où l'organisation communautaire est forte. Les propriétaires fonciers privés ont été encouragés à construire des appartements pour les bidonvillois résidant sur leur terrains, mais seulement sur une partie de leur terrain. A titre incitatif, le propriétaire est autorisé à mettre en valeur la partie restante de son bien de façon plus intensive que ne le permettent les règles de développement. A noter que les taux de succès sont moindres là où les terrains appartiennent au gouvernement central.

En Allemagne, le remembrement est utilisé au niveau des villages. Des procédures de mise en oeuvre par village sont développées pour résoudre les problèmes fonctionnels et structurels. L'objectif en est :

i) reformuler l'espace et redessiner l'apparence extérieure du village en ce qui concerne le paysage naturel., ii) éliminer les problèmes structurels et fonctionnels dans le village, iii) améliorer les conditions de production et de travail pour les industries locales, et iv) promouvoir une meilleure utilisation environnementale du sol.

Le remembrement foncier a été et reste un des instruments principaux de développement urbain foncier au Japon, en Corée et à Taiwan (Lee :1998 :145). La Corée a commencé à utiliser le « partage foncier » depuis 1934 et ceci est devenu le mode d'offre de terrains urbains le plus important. L'approche s'est avérée très positive au moment d'une extension rapide de l'urbanisation. Le remembrement foncier assure la sécurité à 95 % de toutes les terres.

De nouvelles formules législatives, réglementaires et procédurales : de l'exclusif et du coûteux à l'inclusion et l'accessibilité ? De nombreuses contraintes : les cadres réglementaires actuellement en place dans la plupart des pays ne facilitent pas l'accès au sol pour toutes les catégories de population de la société. Parmi les facteurs adverses on note: des fonctions de gestion foncière largement centralisée ; un manque de coordination entre les départements gouvernementaux ; des plans d'aménagement cadres inexistantes et/ou non opérationnels car ils se concentrent trop exclusivement sur les plans physiques et les zonings des occupations proposées futures, sans offrir de directives pour la mise en œuvre, ignorant les coûts et ne considérant que très rarement les dynamiques du développement économique réel de la ville. (Ansari and von Einsiedel :1998-11-13 ; Azuelo and Duhua :1998 :199) ; des normes et standards inappropriés et peu flexibles ; des règles complexes et leur mise en œuvre ineffective ; une offre foncière formelle excessivement longue (Munro-Faure :1998 :229).

Amélioration de la sécurité de la tenure via l'innovation dans la gestion foncière : Un cadastre approprié et des systèmes d'enregistrement foncier doivent être mis en place au moyen de systèmes d'information mis à jour régulièrement et devant offrir des informations sur les droits fonciers et leurs usages, les transactions foncières ainsi que la planification de l'utilisation du sol. La diversité des systèmes fonciers ne doit pas être considérée comme un obstacle à la mise en oeuvre de systèmes combinés SIF /SIG (Systèmes d'informations foncière et géographique). D'après (Davies et Fourié :1999) les approches innovantes de gestion foncière doivent contribuer aux objectifs suivants :

- Protéger les intérêts des populations pauvres, vulnérables et des femmes, au moyen d'un système accessible et transparent (UNCHS 1996b) ;

- Fournir les premiers éléments de sécurité foncière, ce qui permettra à terme d'apporter des évidences d'occupation ;
- Doter les autorités locales des outils et moyens de planification permettant de régulariser la tenure et de permettre une mise en œuvre rapide du processus ;
- Créer les conditions pour la mise en place de systèmes d'information foncière qui soient accessibles aux catégories de populations à bas revenus et aux autorités locales ayant une faible capacité financière (UNCHS :1997a :14-15)

Il existe un large éventail de suggestions pratiques innovantes concourant au développement de pratiques d'administration et de gestion foncière répondant aux besoins des populations à bas revenus. Citons, parmi bien d'autres, les travaux divers de la Fédération Internationale des Géomètres (FIG) engagée, depuis la Conférence Habitat II (1996) dans un partenariat avec les Nations Unies pour la mise en œuvre de l'Agenda Habitat et de la Déclaration du Millénaire dans ses aspects de lutte contre la pauvreté rurale et urbaine (FIG/UNCHS :1998)

2.3 Synthèse : Leçons tirées de l'expérience et les perspectives

Il est démontré que les systèmes formels existants d'offres foncières et d'enregistrement des titres foncier et immobilier ne répondent pas à la demande. Plus encore, ces systèmes contribuent à faire obstacle à l'offre qui se présente aux populations à bas revenus qui n'ont pas les moyens financiers requis. Les systèmes informels répondent mieux à la demande foncière de ces populations dans les villes des pays en développement. En conséquence une diversité de mécanismes doit être reconnue pour répondre à toutes les catégories de population.

La centralisation de la gestion foncière restreint l'accès au sol car les gouvernements centraux se concentrent sur les questions politiques d'ensemble et/ou ont une trop faible capacité pour intervenir efficacement à l'échelle locale. Les fonctions de gestion foncière, les pouvoirs de décision, et les responsabilités doivent être décentralisées pour permettre aux autorités locales de répondre à la demande.

Une planification centralisée et opérant du sommet à la base de la hiérarchie provoque le développement des installations informelles en raison de règlements inaccessibles et inadaptés aux conditions locales. La solution réside dans le démarrage d'opérations dans le cadre d'une planification spatiale sur le terrain, incluant un processus participatif, des négociations pour des solutions acceptables et des coûts accessibles aux résidents concernés. Des programmes de régularisation au niveau des villes doivent être entrepris en restant accessibles aux populations concernées. Avec des projets de régularisation menés à partir du gouvernement central, les communautés sont laissées pour compte dans l'administration du projet mettant en danger la durabilité du projet.

Dans beaucoup de cas d'installations informelles, les populations se chargent elles-mêmes de l'administration foncière et même de la réalisation des services. Ces actions communautaires doivent être renforcées.

Les systèmes en place peuvent entraîner de nombreux conflits spécialement dans les villes et les zones périurbaines. Les approches conventionnelles ne résolvent pas les conflits rapidement et/ou sont hors de portée des populations à bas revenus. Pour assurer des solutions durables, il faut développer les partenariats avec les ONGs et les OCBs (Organisations communautaires de base). La capacité de ces organisations locales doit être développée pour faciliter les régularisations et leur gestion durable.

3. Bibliographie :⁴

ANSARI, J.H and VON EINSIEDEL, N (eds). (1998) *Improving Urban Land Management in Asia's Developing Countries* (eds). Urban Management Programme, UNCHS, Oxford & IBH, New Delhi

⁴ Bibliographie sélective à partir de la publication originale en anglais: UN-HABITAT (2003) *Handbook on best practices, security of tenure and access to land* Co-production by Augustinus,C , Lacroux, S , Westman,U Nairobi, 2003 p 99-109

- AZUELA AND DUHUA, A and DUHAU, E (1998) "Tenure Regularization, Private Property and Public Order in Mexico", in E. Fernandes and A.Varley (eds) , *Illegal Cities Law and Urban Change in Developing Countries*, Zed, London
- BANERJEE, B.(1999 b) "Security of Tenure in Indian Cities: Overview of Policy and Practice",
 _____ (1999 c) "Security of Tenure Policies in Indian Cities, Security of Tenure in Irregular Settlements in Visakhapatman", Papers presented at "Tenure Security Policies in South African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African Cities: A Comparative Analysis", Centre of Applied Studies, 27th-28th July, 1999, Johannesburg.
- CENTRE ON HOUSING RIGHTS AND EVICTIONS - COHRE (1999) www.cohre.org.
- DALE, P.F (1976) *Cadastral Surveys in the Commonwealth*, HMSO, London.
- DAVIS, C. and FOURIE C. (1999) A land management approach for informal settlement in South Africa, Paper presented at "Tenure Security Policies in South African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African Cities: A Comparative Analysis" Centre of Applied Legal Studies, 27-28 July, 1999, Johannesburg.
- DIACON, D. (1997) *Slum Networking. An Innovative Approach to Urban Development*, Building and Social Housing Foundation, London.
- DURAND-LASSERVE, A. (1998) "Trends and Issues", in Fernandes,E. and Varley, A. (eds), *Illegal Cities Law and Urban Change in Developing Countries*, Zed, London.
- EL-BATRAN, M. (1999 b) "The Egyptian Experience of redefining property rights in the age of liberalization and privatisation : a review", Paper presented at "Law and Urban Space – Facing the paradox", International Research Group on Law and Urban Space (IRGLUS), and Centre for Applied Legal Studies (CALs), Johannesburg, South Africa, 29-30 July, 1999.
- FERNANDES, E and ROLNIK.R (1998) "Law and Urban Change in Brazil", in Fernandes, E and Varley, A, (eds) , *Illegal Cities, Law and Urban Change in Developing Countries* Zed, London.
- FERNANDES, E and VARLEY, A (1998) "Law, the City and Citizenship in Developing Countries: an Introduction", in Fernandes E. and A. Varley (eds), *Illegal Cities, Law and Urban Change in Developing Countries*, Zed, London
- FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES GÉOMÈTRES – FIG / UNITED NATIONS CENTRE FOR HUMAN SETTLEMENTS-UNCHS (1998) "Informal Settlements, Security of Tenure, Urban Land Management and Local Governance: Experiences in Implementing the Habitat Agenda", Draft Report of the Durban Conference, August 1997, 49 Pages unedited report, August 1998.
- HUCHZERMEYER, M. (1999) "Tenure questions as understood in the debates in South African informal settlement and intervention literature of the 1990s – a critical review". Paper presented at "Tenure Security Policies in South African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African Cities: A Comparative Analysis", Centre of Applied Legal Studies, 27th-28th July, 1999, Johannesburg.
- IMPARATO, E. (1999) Security of tenure in Brazil, Paper presented at "Tenure Security Policies in South African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African Cities: A Comparative Analysis", Centre of Applied legal Studies, 27-28 July, 1999, Johannesburg.
- ISLAM,N. (1998) Improving Urban Land Management in Bangladesh, in Ansari, J.H and von Einsiedel, N (eds) *Urban Land Management Improving Policies and Practices in Developing Countries of Asia*, Urban Management Programme, United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS), Oxford & IBH, New Delhi.
- JUNIOR, N.S (1999) "Forms of protection of the right to housing and to guarantee the security of tenure in Brazil", Paper presented at "Tenure Security Policies in South African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African Cities: A Comparative Analysis", Centre of Applied Legal Studies, 27-28 July, 1999, Johannesburg.
- Lee, G.B (1998) "Improving Urban Land Management in Malaysia", "Improving Urban Land Management in Korea", in Ansari, J.H and von Einsiedel, N (eds) *Urban land Management Improving Policies and Practices in Developing Countries of Asia*, Urban Management Programme, UNCHS, Oxford & IBH, New Delhi.
- MUNRO-FAURE, P. (1998) A Report on the Activities of the FIG Commission 7 – Working Group: Land Management in *Proceedings of the FIG XXI International Congress: Developing the Profession in a Developing World*. 19th-25th July, 1998, Brighton, United Kingdom

PAYNE, G. (1997) *Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries: A review*, IT Publications/ODA.

QVIST, E. (1998) Women's Access, Control and Tenure of Land, Property and Settlement, in *Proceedings of the FIG XXI International Congress: Developing the Profession in a Developing World*, 19th-25th July, 1998, Brighton, United Kingdom.

RISBUD, N. (1999) Security of tenure policies in Indian cities, Paper presented at "Tenure Security Policies in South African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African Cities: A Comparative Analysis", Centre of Applied Legal Studies, 27-28 July, 1999, Johannesburg.

UNITED NATIONS CENTRE FOR HUMAN SETTLEMENTS - UNCHS(Habitat). (1995) "Report of the International Workshop on Women's Access, Control and Tenure of Land, Property and Settlement". Gavle, Sweden, October 1995 pp253

UNCHS (Habitat). (2000). Women's Rights to Land, Housing and Property in Post-conflict Situations and During Reconstruction. A research study conducted under the direction of Lacroux. S. Land Management Series No.9 Nairobi. Pp 96

UNCHS(Habitat) (1996). *An Urbanizing World. Global Report on Human Settlements* 1996. Oxford University Press pp 558

UNCHS(Habitat) (1997a).The Habitat II Land Initiative, *Habitat Debate*,3(2)

UNCHS(Habitat) (2001). *Cities in a globalizing world. Global Report on Human Settlements* 2001 Earthscan pp329

UNITED NATIONS CONFERENCE ON HUMAN SETTLEMENTS - HABITAT II. Istanbul, Turkey 3-14 June 1996. *The Istanbul Declaration and the Habitat Agenda* (1997). UNCHS, 172 pp (version française disponible)

UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME, UN-HABITAT (2003). *The Challenge of Slums. Global Report on Human Settlements* 2003. Earthcan pp310

UN-HABITAT (2003) *Land in an urbanizing world*, Magazine Habitat Debate, December 2003 Vol.9 N.4 . Nairobi. Pp 23

UN-HABITAT (2003). *Handbook on Best Practices, Security of Tenure and Access to Land: Implementation of the Habitat Agenda*. Co-production by Augustinus, C, Lacroux, S, & Westman U. Nairobi 2003 pp 116

UN-HABITAT (2004). *Pro Poor Land Management: Integrating slums into city planning approaches*. . Nairobi, pp33.

UN-HABITAT , WORLD BANK (2005) *The Millennium Declaration: an urban perspective. La déclaration du Millénaire: une perspective urbaine.*

Annexes :

1. Tableau de synthèse sur le Plan d'Actions et les responsabilités des acteurs concernés
2. Liste des bonnes pratiques et expériences analysées

ANNEXE 1. **Tableau de Synthèse**, Plans d'action et responsabilités de chacun des acteurs concernés

Leçons tirées des expériences
1. Transformer le rôle du gouvernement central
2. Planification participative avec les communautés
3. Agir contre la discrimination des femmes
4. Les ONGs ont besoin de plus d'expertise
5. Les contrats de bail de la part des autorités locales sont plus appropriés que les titres de propriété
6. Concevoir des services accessibles
7. Réformer les systèmes fonciers d'information et d'enregistrement
8. Former des compétences

Recommandations

Plan d'Action au niveau national :

Role du Gouvernement central	émetteur de politique foncière concernant les zones urbaines, facilitateur législatif, assistance technique, créer les mécanismes de partenariat avec le secteur privé et la société civile, dévolution d'autorité pour l'offre de terrains, l'information foncière et immobilière, la planification de l'occupation du sol
Des réformes législatives	législation de l'offre foncière accessible aux populations urbaines pauvres, lois anti-évacuation, cadres réglementaires pour former des partenariats, instruments légaux pour de nouvelles formes de tenure, révision des instruments de régularisation
Les questions de genre au cœur des réformes	
Pour la révision des mesures nationales d'intégration facilitant le rôle des ONGs et des communautés	
Pour une approche décentralisée au profit des autorités locales :	gestion foncière/pouvoirs de décision politique et législatif administration foncière (attribution, transfert, délimitation des sites, enregistrement et adjudication, gestion de l'information, contrôle réglementaire de la mise en œuvre)
Pour des systèmes d'information foncière efficace :	cadastre, taxes, systèmes d'enregistrement des données informelles et des règles coutumières
Réformes du système judiciaire	de l'assistance légale accessible aux pauvres, formes locales de résolutions des conflits
Formation et éducation	développer des compétences pour mettre en place de nouvelles procédures réglementaires et administratives pour le développement foncier, revoir les curricula de formations supérieures

Plan d'Action au niveau local

Rôle accru des autorités locales	responsabilité du secteur logement, cadre facilitateur de la participation du secteur privé et de la société civile, formation des compétences municipales,
Rôle des Forums locaux public/privé	
Pour des systèmes d'information locaux en partenariat public/privé	
Utilisation des instruments légaux par les autorités locales	
Renforcement des compétences	des autorités locales, des ONGs et des communautés,

Plan d'Action pour les Partenaires

Participation à la révision des cadres réglementaires	
Développement d'expertise appropriée	
Renforcement des compétences	techniques, légales, administration foncière, réglementation et planification, développement communautaire

Programmes d'appui des agences multilatérales et bilatérales

Changement d'orientation stratégique	
Appui à des partenariats décentralisés	
Fournir de l'assistance et de la formation adaptée aux besoins	domaine législatif, para-légal, judiciaire, technique, technologique, Appui financier pour des forums locaux et nationaux Appui à la recherche sur des solutions légales et techniques pour un meilleur accès à la sécurité foncière urbaine , assister dans la diffusion de solutions innovantes.

ANNEXE 2.

Banque de données des meilleures pratiques sur le sujet : voir <http://www.bestpractices.org>

Liste des bonnes expériences citées dans la communication :

Brésil : Casa Facil (Habitation simple : Faciliter la construction en faveur des pauvres

Chili : Action citoyenne pour la justice et la démocratie

Espagne : Un programme intégré de réhabilitation d'habitat à caractère social

Inde : Réhabilitation des communautés déguerpies, Bhabrakar Nagar, Mumbai

Inde : Mise en réseau des bidonvilles : utilisation des bidonvilles pour sauver les villes

Inde : Association de femmes pour l'auto-crédation d'une banque SEWA

Inde : Ahmedabad : Partenariats urbains innovants

Namibie : Développement communautaire d'infrastructure et d'habitat, Windhoek

Philippines : Planification participative pour améliorer la gouvernance locale, Province de Guimaras

Royaume uni : Association d'Habitat Manningham

Sénégal : Projet de lotissements améliorés : terrains et habitat accessible

Communication/Article

Atelier 8 : Bonnes pratiques dans le domaine du sol

Gestion foncière et développement urbain durable, Communication de Sylvie Lacroux

Forum International d'Urbanistique 2006

Développement urbain durable, Gestion des ressources et services urbains

20-22 septembre 2006, Université de Lausanne et Comptoir Suisse,

Lausanne, Suisse

