

Synthèse de l'ouvrage  
**« Bâtir des villes pour tous en Afrique  
Leçons de quatre expériences »**

Aurore Mansion et Virginie Rachmuhl

Avec la contribution de Papa Ameth Keita, Benjamin Michelin et Olivier Toutain





## Synthèse de l'ouvrage

# « Bâtir des villes pour tous en Afrique Leçons de quatre expériences »

Aurore Mansion et Virginie Rachmuhl

Avec la contribution de Papa Ameth Keita, Benjamin Michelin et Olivier Toutain

**P**près de 830 millions de personnes vivent aujourd'hui dans des bidonvilles dans le monde, dont les deux tiers résident en Afrique. Alors

qu'ONU-Habitat considère que le cadre de vie s'est amélioré pour 24 millions d'entre elles sur la dernière décennie, la population des bidonvilles n'a baissé que de 5 %<sup>1</sup> en Afrique subsaharienne<sup>2</sup>. Les opérations urbaines constituent aujourd'hui un outil privilégié pour améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers précaires.

Ces opérations ont longtemps eu un caractère autoritaire mais depuis les années 1990, de nouvelles approches émergent, fondées sur la prise en compte de la dimension humaine et la participation des habitants concernés. Elles posent de

nombreuses questions sur les objectifs qui les fondent, sur les choix stratégiques qui les structurent et sur les modalités pratiques de leur mise en œuvre : qui est éligible à ces opérations ? Où commencent et où s'arrêtent-elles et quel pilotage assurer ? Quelle place accorder à l'accompagnement social ? Pourquoi et comment impliquer les habitants ? À quelles conditions déplacer les habitants ? Comment gérer la question foncière ? Comment financer les opérations ? Faut-il « faire payer » ou « payer » les habitants et comment ? Pourquoi et comment suivre et évaluer les opérations ?

Ce texte propose de donner des éléments de réponse à ces neuf questions clés. Il constitue la synthèse d'un ouvrage plus détaillé qui offre des repères pour guider l'action des concepteurs, des décideurs et des opérateurs. Il a été élaboré à partir de la confrontation de quatre expériences (Mauritanie, Maroc, Rwanda, Sénégal) qui illustrent une partie des approches actuelles en Afrique.

1. ONU-Habitat, *State of the World's Cities 2010/2011. Cities for All: Bridging the Urban Divide*, 2010.

2. La définition d'ONU-Habitat de l'Afrique subsaharienne englobe 48 pays. Elle comprend l'Afrique de l'Ouest, l'Afrique de l'Est, l'Afrique centrale et l'Afrique australe.

Il met l'accent sur une dimension insuffisamment prise en compte dans la conduite de ces opérations : l'accompagnement social. Quel que soit le type d'opération menée, ce travail montre que l'enjeu pour demain est de trouver un juste milieu entre le suréquipement et le sous-équipement, la densification de la ville et son étalement, la « table rase » et le maintien en l'état des quartiers, le quartier vécu et le quartier projeté.

## QUARTIERS ET OPÉRATIONS : DE QUOI PARLE-T-ON ?

### **L**es quartiers : des réalités contrastées, une difficulté à les définir et les nommer

Quartiers « précaires », « informels », « illégaux », « irréguliers » ou « spontanés » : une première difficulté rencontrée lorsqu'on s'intéresse à ces quar-

tiers est de les nommer. Les qualificatifs employés sont réducteurs. Ils font référence à une norme urbanistique et foncière que ces quartiers et leurs habitants ne respecteraient pas, en même temps qu'ils pointent les liens étroits qu'ils entretiennent avec le reste de la ville.

Chaque pays attribue un ou des noms spécifiques à ces quartiers, qui sont en général évocateurs : les *kebbé* (littéralement « déversoir ») et les *gazra* (littéralement « pris de force ») en Mauritanie, les *achwaiy* (littéralement « aléatoire ») et les *ghîr amena* (littéralement « dangereux ») en Égypte. Ils témoignent du regard porté sur ces territoires et leurs habitants, et du traitement souvent autoritaire dont ils ont fait l'objet de la part des États.

L'ensemble de ces dénominations ne tient pas compte de la diversité des situations existantes, en termes de niveau de vie des habitants, de conditions d'habitat et d'équipement, de statut foncier. Les réalités varient entre régions et pays ou entre villes, mais également au sein d'une ville, voire d'un même quartier. Du bidonville le plus précaire sur le plan de la localisation, des infrastructures et des

La *kebbé* d'El Mina à Nouakchott en Mauritanie © Christian Vium



services, du bâti, des profils socio-économiques et du statut foncier des habitants, au quartier irrégulier ou non planifié construit en dur et bien intégré à la ville, on trouve une série de situations intermédiaires.

Nous traiterons dans cette synthèse de quartiers cumulant un ou plusieurs éléments de précarité et de stigmatisation sociale, et se caractérisant le plus souvent par une mixité à la fois sociale et urbanistique. Ces quartiers ont en commun le statut foncier de leurs habitants, ces derniers n'ayant, pour tout ou partie d'entre eux, aucun droit reconnu et sécurisé par le cadre juridique et institutionnel en place.

### **L**es opérations : le poids du politique, la faiblesse du social et du local

Les opérations qui sont mises en œuvre aujourd'hui en Afrique ont un caractère éminemment politique. Les objectifs qu'elles poursuivent sont principalement sécuritaires (quartiers perçus comme dangereux), économiques (uniformisation et concurrence entre les territoires) et électoraux (récupération et distribution de la rente foncière pour asseoir une clientèle politique). Dans de nombreux cas, ces objectifs impliquent des investissements importants en infrastructures et engendrent de nombreux déplacements sur des zones plus ou moins excentrées et équipées.

Avec l'ouverture démocratique des pays et les besoins en financement des opérations, les bailleurs de fonds internationaux occupent une place de plus en plus importante dans le choix des montages institutionnels et organisationnels qui sont faits. Parmi eux, la Banque mondiale joue, depuis les années 1970, un rôle moteur dans la promotion et le financement de ces opérations. La directive opérationnelle 4.12 sur les réinstallations involontaires de personnes insiste sur la prise en compte des habitants (participation, indemnisation, accompagnement, etc.). Elle constitue aujourd'hui un cadre de référence pour la communauté internationale. Cependant, son application sur le terrain est inégale.

Malgré certaines avancées, la place accordée aux collectivités locales comme aux habitants reste limitée. Les opérations sont pilotées par les États ; l'accompagnement social est soumis aux objectifs techniques et économiques. Type d'objectif poursuivi, programme d'investissement retenu, importance des déplacements qui en découlent, place du local et du social dans les montages institutionnels

et organisationnels : les choix faits dépendent des marges de manœuvre existantes localement pour négocier et des capacités des acteurs à s'organiser.

Les modes d'intervention peuvent être profondément différents d'une opération à l'autre : de l'intervention qui consolide l'existant à celle qui rebat profondément les cartes de l'occupation, de la physionomie du quartier et de la vie quotidienne des habitants, de l'opération accompagnée à l'opération purement technique, les configurations possibles sont nombreuses. Les quatre expériences présentées ci-dessous illustrent la diversité des modes d'intervention possibles.

## **QUATRE EXPÉRIENCES TÉMOINS :**

### **quatre modalités différentes d'intervention dans les quartiers précaires**

#### **L**'opération de restructuration de la *kebbé* d'El Mina à Nouakchott en Mauritanie

L'opération de restructuration du quartier de la *kebbé* d'El Mina était au cœur des promesses électorales et des projets de modernisation de la ville de Nouakchott portés par le président de la République mauritanienne élu en 2002. Elle s'inscrit dans le Programme de développement urbain (PDU) lancé en 2001 avec le concours de la Banque mondiale, qui a été l'un des plus importants projets urbains

La *kebbé* d'El Mina © Christian Vium





Vue aérienne de la *kebbé* d'El Mina après sa phase de viabilisation en Mauritanie © Christian Vium

d'Afrique de l'Ouest. Cette opération ciblait le quartier « historique »<sup>3</sup> de la *kebbé* d'El Mina, situé au sud-ouest de la ville et majoritairement habité par des harratines ou maures noirs vivant, pour 97 % d'entre eux, en dessous du seuil de pauvreté. La mairie d'El Mina a été impliquée dans les discussions, mais la maîtrise d'ouvrage de l'opération revenait à l'État. Une cellule dite de réinstallation a été créée au sein de l'Agence de développement urbain pour assurer l'accompagnement administratif, technique et financier des familles.

Entre les premières études techniques (2000) et la réinstallation des familles sur de nouvelles parcelles, l'opération a duré près de huit années. Elle prévoyait une phase de viabilisation et d'équipement, de remembrement et de régularisation foncière. Parmi les 14 300 ménages concernés par l'opération, 2 000 ont été réinstallés dans un quartier limitrophe bien équipé et 5 000 dans des zones périphériques<sup>4</sup>. Les ménages déplacés ont reçu une indemnité forfaitaire et une parcelle de 120 m<sup>2</sup> gratuite à mettre en valeur.

3. Ce quartier est apparu dans les années 1970 et s'est constitué sous l'effet des migrations successives suite aux sécheresses qui ont touché le pays à cette période. Les opérations « coups de poing » menées par l'État dans les années 1980 ont laissé, au début des années 2000, un seul quartier de ce type à Nouakchott.

4. Situées à deux kilomètres environ du quartier initial de la *kebbé*.

L'opération a été jugée satisfaisante par les principales parties prenantes (État, collectivité locale, bailleur, opérateurs et habitants) car elle a touché sa cible et s'est déroulée dans un climat de quiétude sociale. Les parcelles attribuées ont rapidement été mises en valeur, notamment grâce au programme d'habitat social Twize<sup>5</sup>. Le quartier d'origine et les zones de réinstallation sont aujourd'hui intégrés au tissu urbain. Cette opération a aidé les habitants à se constituer un patrimoine foncier ou à le développer.

Les principales limites sur le plan opérationnel se situent dans l'exclusion des locataires, la réinstallation de nombreuses familles dans des zones enclavées et sous-équipées et la faiblesse de l'accompagnement post-opérationnel. En déplaçant un peu plus d'une famille sur deux et en créant de nouveaux quartiers, cette opération a généré des coûts socio-économiques (éclatement des familles et des liens sociaux, éloignement des zones d'emploi et de sociabilité), financiers (indemnités, équipement de plusieurs zones de relogement) et urbains (étalement et gestion des nouveaux quartiers) sans précédent, qui pèseront lourd dans les opérations à venir en Mauritanie.

5. Programme mis en œuvre par le Gret dans le cadre du Programme de développement urbain fondé sur un accompagnement social, technique et financier des familles pour l'amélioration de leur habitat, la formation professionnelle et l'appui à des projets communautaires.

## **L**a résorption des bidonvilles de Karyan Thomas et Douar Skouila à Casablanca au Maroc

L'opération de résorption des bidonvilles Thomas et Skouila de Casablanca s'inscrit dans le contexte des attentats de 2003<sup>6</sup> et du programme national « Villes sans bidonvilles » (PVSB) dont l'opérateur principal est le Holding d'aménagement Al Omrane. Elle consistait à reloger près de 8 400 familles de deux des plus grands et des plus anciens bidonvilles de Casablanca.

Cette opération combinait la réinstallation sur place d'une partie des familles et le déplacement d'une autre partie sur un « pôle urbain intégré »<sup>7</sup>, Essalam Al Loghlam, situé en périphérie Est de la ville. Les fa-

6. Attentats du 16 mai 2003 à Casablanca, perpétrés par des jeunes kamikazes issus du bidonville de Douar Thomas, situé dans la banlieue Est de la ville.

7. Le site est à une distance d'environ sept kilomètres du Douar Thomas et à proximité du Douar Skouila. Il est destiné à accueillir 77 000 habitants sur 71 hectares dans 1 942 lots.

milles déplacées étaient constituées en binômes et accédaient à un lot subventionné où elles devaient financer la construction d'un immeuble de quatre étages (R+3). Un dispositif impliquant un « tiers associé » a été mis en place<sup>8</sup>. L'accompagnement social devait « faciliter le déroulement des opérations ainsi que l'adhésion des populations cibles »<sup>9</sup>.

En dépit de la grande complexité du montage technique, de l'importance des déplacements et des enjeux politiques et sociaux, l'opération présentait, plus de cinq ans après son démarrage, un bilan largement positif. Une grande partie des baraques a été démolie sur le site des bidonvilles<sup>10</sup>. Sur le site de

8. Les deux ménages attributaires s'associent avec un « tiers associé » (promoteur, accédant à la propriété, etc.) et passent un contrat dans lequel le tiers associé s'engage à financer et réaliser la construction des logements des deux familles et récupérer en contrepartie deux étages sur quatre (en général le rez-de-chaussée et le premier étage).

9. Ministère délégué à l'Habitat, mai 2005.

10. Plus de la moitié sur Skouila (soit près de 3 000 ménages), 60 % sur Karyan Thomas (environ 1 500 ménages).

L'opération Essalam en cours de réalisation au Maroc © Olivier Toutain



recasement, le lotissement est entièrement achevé et presque totalement construit. Le processus de valorisation a été rapide, ce qui n'est pas le cas de toutes les opérations du programme<sup>11</sup>. Le taux de recouvrement est élevé et le site bien équipé, grâce à l'existence d'une convention de développement du secteur<sup>12</sup>. Le quartier, excentré par rapport à la ville, a pris forme et s'intègre progressivement au tissu urbain. La possibilité de recours à un tiers associé pour financer la construction du logement en échange d'une partie des mètres carrés constructibles a permis à plus de la moitié des familles, y compris les moins aisées, de devenir propriétaires d'un logement sans s'endetter<sup>13</sup> ou sans avoir à revendre leur « bon »<sup>14</sup> grâce au levier de financement généré par cette formule.

Plusieurs aspects tempèrent toutefois ce bilan, notamment sur les sites des bidonvilles où reste une part importante des ménages. Après l'effet d'entraînement et la dynamique de départ, l'opération subit un affaiblissement du portage institutionnel dans un contexte social plus tendu et davantage

11. Les études de suivi des opérations de résorption de bidonvilles en autoconstruction ont en général montré que leur valorisation s'étendait parfois sur plus d'une dizaine d'années.

12. Un budget de 200 millions de dirhams, près de 18 millions d'euros, a été débloqué en 2007.

13. Moins de 2 % des ménages ont contracté des prêts bancaires.

14. Bon nominatif octroyé par Al Omrane au ménage attributaire d'une opération de résorption.

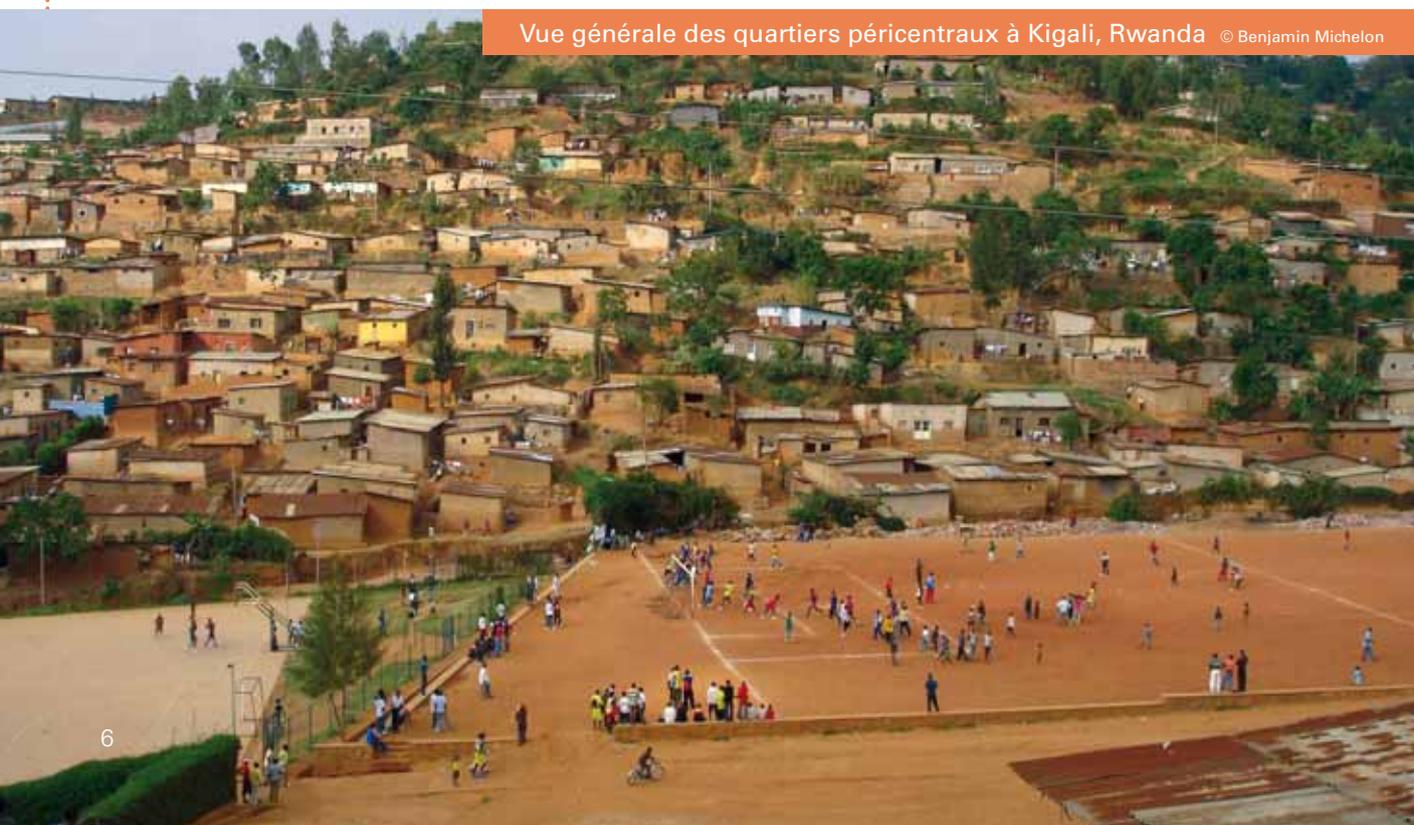
politisé. L'accompagnement social a surtout servi à accélérer le taux de démolition des baraques sans pouvoir engager les missions de développement socio-économique prévues dans les contrats, ni s'impliquer dans l'accompagnement post-installation des ménages déplacés. Enfin, le dispositif du tiers associé a généré un grand nombre de litiges et de conflits faute d'un encadrement et d'une gestion sociale adaptés.

### **L**a réhabilitation-consolidation des quartiers précaires péricentraux à Kigali au Rwanda

Face à l'augmentation exponentielle de la population de la capitale et du nombre de quartiers précaires dans la ville de Kigali à la fin des années 1990<sup>15</sup>, en 2003, le ministère des Infrastructures a lancé le Projet d'infrastructure et de gestion urbaine (Pigu). Premier projet urbain financé par la Banque mondiale (IDA) et le gouvernement norvégien, le Pigu a démarré ses activités opérationnelles en juin 2006 après une phase d'études préalables de deux ans, et s'est achevé en décembre 2010. Outre un volet d'investissement et de renforcement institutionnel, ce projet prévoyait la mise en œuvre d'un programme d'amélioration du cadre de vie dans trois quartiers, d'environ 25 000

15. En l'espace de 11 ans, de 1991 à 2002, la population de la ville de Kigali a plus que doublé, passant de 235 000 à plus de 603 049 habitants (d'après le recensement général de 2002).

Vue générale des quartiers péricentraux à Kigali, Rwanda © Benjamin Michelon





Type d'habitat rencontré au Sénégal

© Papa Ameth Keita

habitants chacun, situés à proximité du centre ville (quartier de Gitega principalement, ainsi que Cyahafi et Rwezamenyo). Ceux-ci ont été choisis, d'une part, pour leur localisation stratégique (sur le plateau de Nyarugenge, proche du centre-ville), et, d'autre part, pour leur caractère exemplaire en termes d'habitat précaire (historicité, densité, versants accidentés, problèmes sanitaires, accessibilité limitée voire nulle).

Au démarrage du projet, l'éradication pure et simple de ces quartiers était envisagée par la ville de Kigali et le gouvernement. Le prestataire en charge des études préalables est parvenu à démontrer et faire valider un projet de réhabilitation minimaliste, centré sur les priorités des habitants et permettant de réduire au maximum le nombre de déplacements.

Les points forts de l'opération se situent dans l'implication de la ville de Kigali, le respect du programme d'investissement prévu et des délais, ainsi que le nombre très faible de démolitions totales ou partielles de maisons.

Malheureusement, cette expérience est restée complètement isolée, bien que les résultats de l'évaluation conduite en 2010 aient été positifs. Elle n'est pas parvenue à influencer les politiques urbaines qui établissent la « démolition progressive des quartiers spontanés construits dans le désordre » comme l'une de leurs priorités<sup>16</sup>, entraînant des évictions massives.

16. *Kigali Conceptual Masterplan*, officiellement adopté par le gouvernement en mai 2008, cité par Benjamin Michelin, Kigali, « Une ville durable... pour tous ? », intervention aux *Troisièmes controverses d'action publique*, 8 et 9 octobre 2009. *Sustainability, so what? Retour critique sur les promesses du développement urbain durable*, Lausanne.

## Le programme de réhabilitation-restructuration et régularisation foncière de Pikine Irrégulier Sud au Sénégal

En 2005<sup>17</sup>, les autorités sénégalaises ont lancé avec l'appui de la Banque mondiale un programme de réalisation d'une autoroute à péage de 34 kilomètres entre Dakar et Diamnadio, infrastructure de portée nationale visant à dynamiser le pôle économique de Dakar. La tranche 3 de l'autoroute coupe en deux sur 5,5 kilomètres une zone densément peuplée du quartier de Pikine Irrégulier Sud (250 000 habitants). Sa construction nécessite la démolition des biens et le déplacement de milliers de familles. Parmi les mesures de compensation du programme autoroutier, le gouvernement a entrepris un programme de réhabilitation et de restructuration de Pikine Irrégulier Sud. Celui-ci visait la réorganisation spatiale de cette zone, le développement de ses infrastructures urbaines et la sécurisation foncière des populations résidentes. Ce programme s'inscrit dans la politique de restructuration et de régularisation foncière des quartiers irréguliers<sup>18</sup> portée par l'État sénégalais. La maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération a été confiée à l'Agence de promotion de l'investissement et des grands travaux (Apix), également responsable de la composante autoroutière.

17. Le projet était en préparation depuis les années 1970. Il a été lancé en 2005 et les études pré-opérationnelles ont démarré en 2006.

18. Voir en particulier le décret 91-748 de 1991 organisant la procédure d'exécution des opérations de restructuration foncière des quartiers non lotis dans les limites des zones déclarées de rénovation urbaine, et le décret 96-386 (qui remplace celui de 1991) instituant un Fonds de restructuration et de régularisation foncière (Forref) pour le financement de ces opérations.

## Pikine sous les eaux au Sénégal

© Papa Ameth Keita



Dans la zone à restructurer, environ 1 000 concessions sont touchées par le projet. Parmi celles-ci, 47 % (environ 7 000 personnes) pourront rester sur place et 53 % (environ 8 000 personnes) seront déplacées dans le site d'accueil de Tivaouane Peulh situé à 10 kilomètres à vol d'oiseau du site de départ, équipé en conséquence<sup>19</sup>. Les familles restant sur place seront accompagnées par des Groupements d'intérêt économique (GIE)<sup>20</sup> pour faire une demande de régularisation. Les familles déplacées bénéficieront d'une indemnisation en nature (relogement dans une maison construite sur le site d'accueil) ou en espèces (option accessible uniquement pour les propriétaires détenteurs d'un titre qui le demandent<sup>21</sup>).

À la date de parution de cette synthèse, les études préalables techniques et sociales sont achevées. Un dispositif de suivi-accompagnement des déplacements et du déroulement des travaux a été confié à un prestataire local. Le processus s'est globalement bien déroulé jusqu'à présent, bien qu'il ait pris du retard, ce qui pourrait obliger à actualiser les évaluations des pertes des familles à reloger. Le succès de l'opération tient largement à l'impor-

19. 2 000 logements seront construits ainsi que des équipements socio-collectifs (deux écoles élémentaires, un collège, un poste de santé, deux terrains de sport multifonctionnels, un centre social polyvalent) et de proximité (deux lieux de culte et un marché).

20. La participation des habitants est prévue par décret via la création obligatoire de GIE.

21. Une minorité de propriétaires a demandé à être indemnisée en espèces : 15 parmi 508 ménages obligés de quitter le quartier.

tance qui a été accordée à l'accompagnement social, la prise en compte des différentes situations, le montant élevé et la nature des indemnisations proposées aux familles. Ceci a été possible dans le cadre d'une opération qui a bénéficié de moyens financiers extraordinaires, ce qui n'est pas nécessairement reproductible à grande échelle.

## AXES STRATÉGIQUES POUR AMÉLIORER LA CONDUITE DES OPÉRATIONS URBAINES

Conduire des opérations urbaines est un exercice délicat, qui repose sur la gestion d'un grand nombre de contraintes, parfois difficilement compatibles. Cette synthèse et l'ouvrage sur lequel elle s'appuie abordent neuf questions clés du point de vue de la conduite des opérations. Un enseignement majeur des études de cas est la place insuffisante accordée à l'accompagnement social. Il représente pourtant une priorité et une condition de réussite des opérations.

### **M**ieux définir les groupes que l'on veut toucher

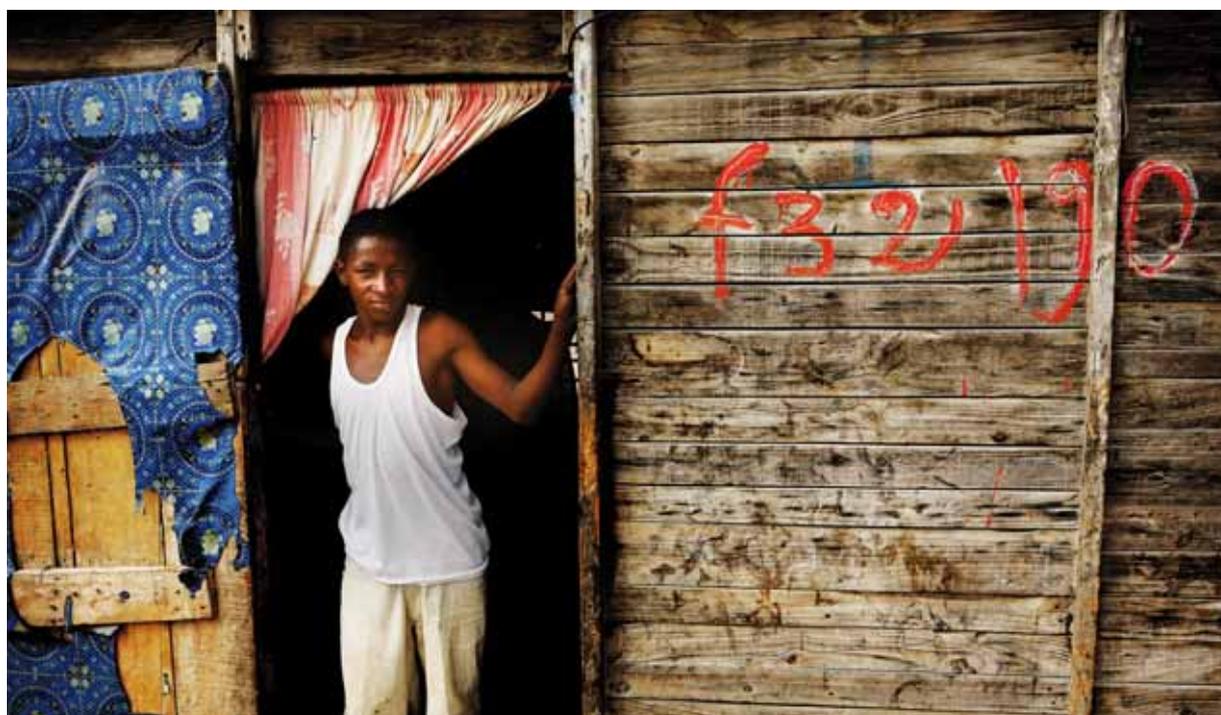
Les questions : « qui est éligible à l'opération ? » ou « qui a droit à un lot, un logement, aux différentes mesures d'indemnisation en cas de déplacement ? » sont clairement stratégiques. Le choix des critères d'éligibilité aura des conséquences sur la nature, l'économie et l'impact social d'une opération. Il est donc essentiel de connaître les réalités sociales auxquelles renvoient les termes couramment employés (famille, ménage, locataire, propriétaire, occupant, concession, baraque, logement, etc.). Sur cette base, il est également important d'analyser les implications des différentes options possibles. Si les arbitrages effectués sont connus et perçus comme équitables par les habitants et leur application irréprochable, le déroulement de l'opération en sera grandement facilité. À l'inverse, la confusion et l'opacité offrent un terrain propice aux stratégies opportunistes, aux passe-droits et à l'exclusion des plus faibles.

En établissant la liste des ayants droit, le recensement constitue une étape décisive. Des mesures

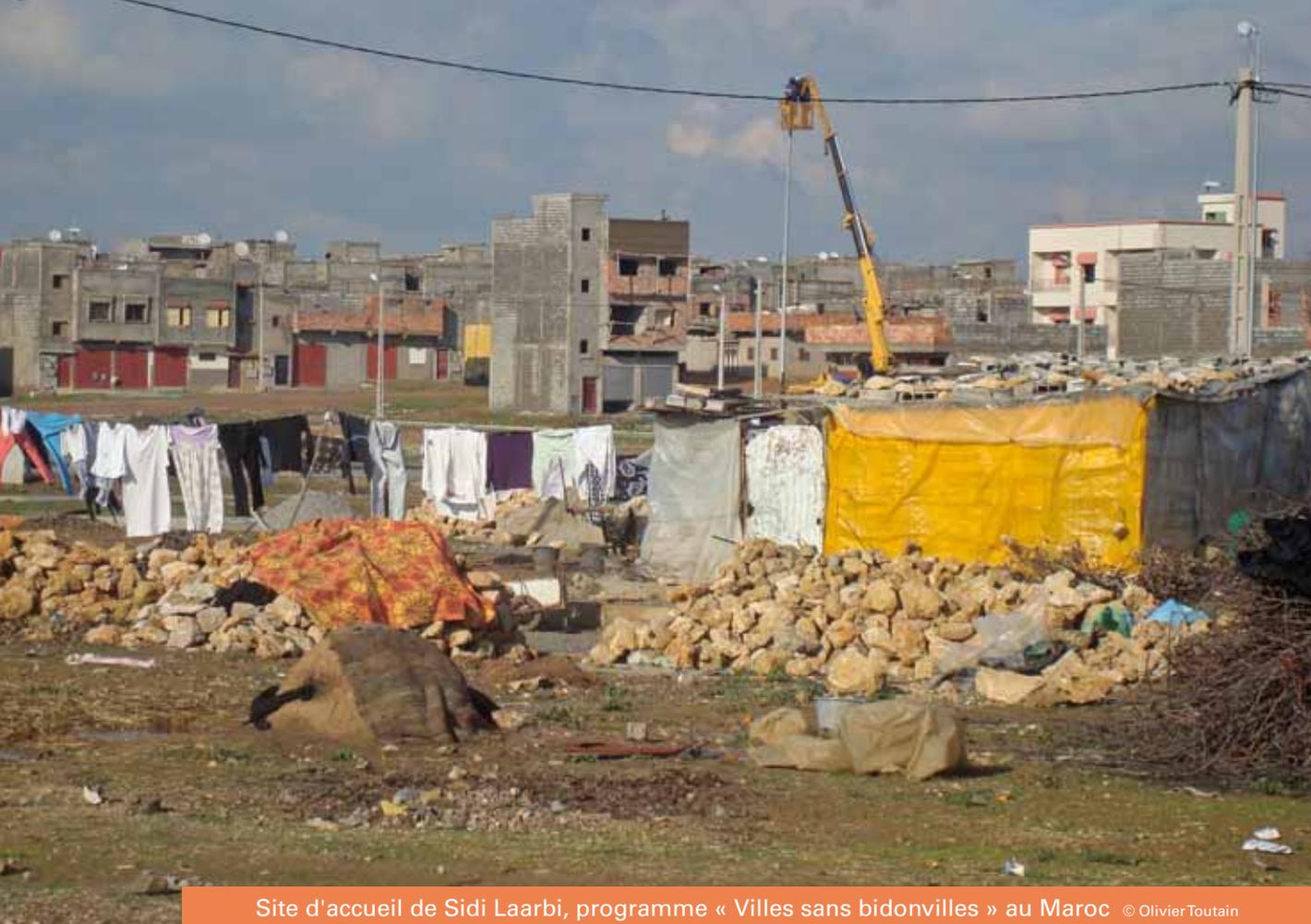
préventives existent pour en maîtriser les risques. Les outils techniques (fiches familles, relevés GPS, photos, base de données, etc.) doivent inclure un dispositif de recoupement des informations recueillies sur le terrain afin de repérer des incohérences ou erreurs éventuelles. Informer et sensibiliser les habitants peut permettre de limiter les fausses déclarations. En complément, des mesures de contrôle et des sanctions en cas d'abus ou d'erreur doivent être appliquées. L'utilisation de ces outils relève d'abord d'une volonté politique.

Une difficulté majeure de la conduite des opérations est la contradiction entre la nécessité d'arrêter à un instant « t » une réalité sociale et urbaine pour établir une liste d'ayants droit et le caractère dynamique de cette réalité (naissances, décès, mariages, décohabitations, arrivées et départs, etc.). La pratique de la « date butoir » ne tient pas compte des évolutions alors que les opérations s'étendent souvent sur plusieurs années, ce qui multiplie les risques de contestations ou d'injustices. Il est possible d'anticiper ce phénomène et

### Le marquage des habitations en Mauritanie, au Rwanda et au Sénégal



© Christian Vium, Papa Ameth Keita et Benjamin Michelon



Site d'accueil de Sidi Laarbi, programme « Villes sans bidonvilles » au Maroc © Olivier Toutain

d'établir, au moment de la définition des critères d'éligibilité, les conditions et règles à appliquer en cas de changement de la situation de la famille, de créer une commission dédiée à la gestion des demandes et un dispositif d'actualisation de la base de données recensant les ayants droit, et d'appuyer les administrations compétentes pour la production des documents officiels attestant des changements de situation.

L'exclusion de catégories légitimes peut, dans certains cas, encourager le contournement des règles et les phénomènes de « démultiplication ».

Dans trois des quatre opérations (Mauritanie, Maroc et Rwanda), les locataires ne sont pas éligibles alors qu'il s'agit souvent des habitants les plus pauvres et vulnérables. Des solutions existent pour prendre en compte leur situation et les intégrer aux opérations : mettre en place une indemnisation et un accompagnement spécifiques au relogement des locataires dans de nouveaux quartiers, comme dans le cas du Sénégal ; proposer des produits de crédit adaptés pour les aider à devenir propriétaires ; ou encore, appuyer la formalisation de contrats passés entre propriétaires et locataires pour maîtriser la hausse des loyers.

La construction de ces solutions doit prendre en compte les dynamiques d'amélioration des quartiers, qui s'accompagnent nécessairement d'une hausse

des valeurs foncières et immobilières. Elle suppose également de dégager des moyens en amont pour connaître les situations socio-économiques, les capacités de financement, les attentes, etc.

### **I**mpliquer les collectivités locales pour inscrire les opérations dans une gestion territoriale à moyen et long terme

Les opérations sont souvent perçues comme une suite d'activités techniques ou sociales à mener dans un ordre logique. Elles sont organisées en trois grandes étapes : la préparation de l'opération, la mise en œuvre et les activités post-opérationnelles. Les efforts portent principalement sur les études techniques préalables et la réalisation des travaux. Les études préalables incluent de plus en plus souvent des études d'impact environnemental et social – qui sont obligatoires dans les opérations financées par la Banque mondiale – et des études socio-économiques. Ces travaux servent rarement de support (sauf dans le cas du Rwanda) à l'animation de débats pluriacteurs permettant d'élucider et définir en connaissance de cause les grands objectifs de l'opération et les priorités en rapport avec les problèmes à résoudre.

La question de la fin des opérations est un sujet rarement abordé. En général les opérations s'achèvent en même temps que le programme de travaux.

L'accompagnement post-opérationnel est souvent limité à la régularisation foncière et à la gestion des cas résiduels. Les responsabilités et le suivi pour la mise en fonctionnement des équipements publics, le raccordement aux services urbains et la création d'équipements de proximité ne sont pas définis. Un travail important reste à faire pour aider les familles à reconstruire leur logement ou s'adapter à leur nouvel environnement. Plusieurs aspects sont à prendre en compte : les démarches administratives à accomplir pour accéder à la propriété, l'accès aux écoles et aux équipements de santé, le transport public pour faciliter les déplacements au travail et éviter l'isolement social.

Les collectivités locales sont les premières concernées par la gestion de leur territoire. En cohérence avec les processus de décentralisation, elles devraient jouer un rôle beaucoup plus important pendant et surtout après les opérations. Dans des contextes favorables, elles pourraient assumer la maîtrise d'ouvrage des opérations. Dans tous les cas, elles doivent être appuyées pour piloter la gestion post-opérationnelle, en lien avec les administrations sectorielles et les acteurs du territoire. Les programmes et les missions d'assistance technique devraient inclure un volet de renforcement des capacités des collectivités locales.

## **A**ccorder plus d'importance à l'accompagnement social dans la conduite des opérations

L'accompagnement social renvoie à différents types d'activités telles que l'information, l'animation, la concertation, l'accompagnement administratif, etc. Ces activités interviennent à différentes phases de l'opération. Certaines sont transversales comme la gestion des conflits, l'information, etc. D'autres sont plus ponctuelles comme l'aide à la constitution des dossiers administratifs ou financiers. Elles se caractérisent par une relative incertitude sur le temps nécessaire à leur mise en œuvre, qu'il s'agisse, par exemple, de l'organisation de la concertation entre groupes d'acteurs, de la résolution de conflits, de la mobilisation de certaines institutions ou de la gestion de l'information.

Les opérations, soumises à des impératifs d'avancement technique et opérationnel, intègrent en général mal les étapes et le temps nécessaires à la conduite des activités sociales. Les manques sont particulièrement évidents dans les phases amont et aval des opérations.

Bien que des progrès indéniables aient été faits ces dernières années, les opérateurs techniques ne disposent pas toujours en interne de l'ensemble des



Une séance d'information au Rwanda

compétences nécessaires en matière d'accompagnement social. Plusieurs prestataires sont alors sollicités, ce qui pose le problème de la coordination des interventions et du positionnement de l'accompagnement social dans le dispositif d'ensemble.

Pour remédier à la subordination souvent constatée des opérateurs sociaux aux opérateurs techniques, un véritable portage politique des dimensions sociales est nécessaire. Une entité chargée du pilotage des activités sociales devra être désignée et placée au même niveau que le volet technique (cela peut passer par un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée par exemple). Selon les contextes, cette entité pourra être publique ou privée, nationale ou locale. Le responsable du projet (ou maître d'ouvrage) veillera à la coordination et au bon fonctionnement des deux volets. Les engagements respectifs seront formalisés dans une convention.

Le renforcement des compétences des agents d'accompagnement social est souvent nécessaire. Il pourra passer par la création de filières spécifiques de formation initiale ou continue, la mise en place de programmes de renforcement de compétences dans les opérations financées par les bailleurs de fonds, les échanges réguliers d'expériences entre équipes.

## **A**juster les formes d'implication des habitants au contexte et aux compétences

Tant pour des raisons de coût que d'efficacité, l'évolution générale des politiques de développement encourage l'instauration d'une dynamique démocratique passant par la discussion, la participation et la concertation avec les habitants. Une fois cela posé, reste la question du « comment faire ? ». Les approches participatives requièrent du temps, des moyens financiers, une grande rigueur méthodologique et des compétences spécifiques. La faisabilité dépend également de la nature des systèmes politiques en place et du degré de maturité et de dynamisme de la société civile. Ces conditions sont très variables selon les opérations. Plusieurs types de participation existent, des plus « passives » aux plus « actives »<sup>22</sup>.

Dans les cas étudiés, l'influence des habitants sur les opérations s'exerce plus souvent en dehors des cadres formels par le biais de négociations, pressions ou blocages. Le risque de ce mode de fon-

22. Beuret J.-E., *La conduite de la concertation*, Éd. L'Harmattan, 2006, 342 p.

ctionnement est d'accentuer les inégalités entre les habitants ou groupes influents et ceux qui n'ont ni éducation, ni information, ni réseau pour faire entendre leur voix.

Les dispositifs à mettre en place pour favoriser l'implication des habitants dans les décisions sont à adapter en fonction des situations institutionnelles. Des outils peuvent être mobilisés même dans des contextes peu favorables à la participation : conduite d'enquêtes qualitatives, mise en place de dispositifs d'information publique et création d'instances d'arbitrage et de recours pour les habitants. Associer les habitants à la définition du programme d'actions et au pilotage de l'opération est possible mais demande des compétences spécifiques pour construire des compromis acceptables entre des groupes d'intérêts différents et créer les conditions d'un véritable dialogue entre habitants, techniciens et politiques.

## **P**réparer et accompagner les déplacements pour améliorer l'intégration urbaine et sociale des nouveaux quartiers

Différentes visions s'affrontent autour de la question des déplacements : pour les uns, ils sont le prix à payer d'un « mieux vivre » et d'une rupture définitive avec les stigmates du quartier pauvre ; pour les autres, en plus d'être coûteux pour la collectivité, ils fragilisent les équilibres socio-économiques existants dans les quartiers précaires<sup>23</sup>. Le dépla-

23. Cette vision est notamment portée par la Banque mondiale et les organisations internationales plus généralement.



Démontage des baraques avant recasement en Mauritanie © Virginie Rachmuhl



L'importance des espaces collectifs - Site d'accueil d'Essalam à Casablanca au Maroc © Olivier Toutain

Le déplacement de tout ou partie des habitants est parfois inévitable. Il faut alors trouver des modalités pratiques pour les organiser au mieux et atténuer leur impact négatif pour les familles. Les défis à relever ne seront pas les mêmes suivant la nature de l'opération et le type de déplacements qu'elle occasionne : déplacement temporaire ou transitoire en attendant l'aménagement des zones initiales,

déplacement définitif de tous les habitants sur des zones à urbaniser ou d'une partie seulement. La vie des familles s'en trouve profondément bouleversée, notamment lorsque les sites de réinstallation sont éloignés du quartier d'origine.

La qualité de l'accompagnement social conditionne la réussite d'opérations qui comportent des déplacements involontaires de personnes. Les dispositifs à mettre en place incluent des activités avant, pendant et après le déplacement. Un effort particulier est nécessaire pour assurer une bonne information des familles à chaque étape.

En amont, trois sujets très sensibles feront l'objet de règles claires, partagées et connues de tous : la définition de « qui part et qui reste ? », les modalités d'attribution des lots ou des logements, le montant des indemnités pour les pertes occasionnées et la manière dont elles seront versées. Pendant la mise en œuvre, chaque famille sera suivie afin de faciliter le déménagement et d'écourter la phase de transition entre le départ du logement d'origine et l'installation dans le nouveau quartier. L'accompagnement post-opérationnel portera sur l'accès à la propriété/sécurisation foncière, à l'habitat, aux services essentiels et au développement économique.



Construction inachevée, quartier Kiyovu à Kigali au Rwanda © Benjamin Michelon

## Diversifier les modalités de sécurisation foncière

Le statut foncier de la majorité des habitants des quartiers étudiés est dit irrégulier, c'est-à-dire que les habitants ne disposent pas de droits reconnus par le cadre juridique et institutionnel en place. Cette situation n'est pas propre aux quartiers précaires : en Afrique subsaharienne, on estimait qu'en 2010 seulement 5 % des terres étaient immatriculées<sup>24</sup>. Elle est assez symptomatique de l'inadaptation des cadres juridiques existants aux réalités locales dans une grande partie des pays.

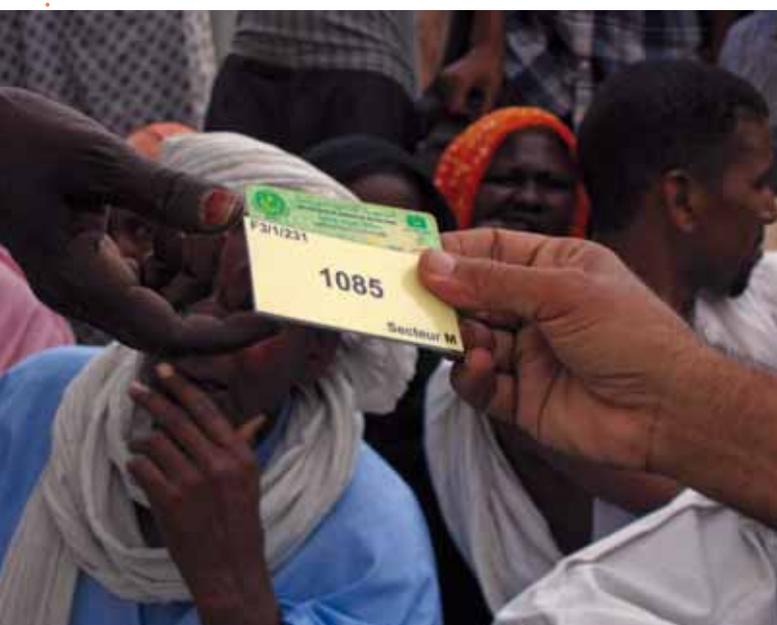
Face aux défaillances des politiques nationales, les habitants ont recours aux filières informelles de production foncière. La manière dont les opérations traitent la question foncière est fortement contrainte par ce contexte.

La régularisation de l'occupation des habitants des quartiers précaires n'est pas partout un objectif et elle n'est pas abordée de la même manière dans les quatre opérations étudiées. Lorsqu'elle est explicite, la régularisation foncière passe presque systématiquement par la délivrance d'un titre de propriété individuel. Cette solution ne garantit pas automatiquement la sécurité foncière. On confond

24. Hubert Ouedrogo, Mythes et impasses de l'immatriculation foncière et nécessité d'approches alternatives, Comité technique « Foncier et développement », décembre 2010.

La remise des badges aux ayants droit sur présentation des pièces d'identité, Mauritanie

© Aurore Mansion



encore aujourd'hui trop souvent statut juridique et risques d'insécurité foncière : un détenteur de titre de propriété peut être en situation d'insécurité foncière parce que ses droits sont contestés localement par ses voisins, alors que des droits n'ayant pas fait l'objet de délivrance de titres peuvent être « sûrs » parce que reconnus localement. Le titre n'est donc pas suffisant pour asseoir la sécurité foncière des habitants des quartiers. Dans certains contextes, il peut même se révéler être une source d'insécurité foncière si les procédures d'obtention du titre restent hors de portée des habitants.

Des alternatives au titre de propriété existent pour sécuriser l'occupation : prescription acquisitive, fiscalité, propriété collective, location-vente, etc. Elles sont à imaginer dans le cadre de réformes sur la conception de la propriété allant dans le sens de la création de la propriété « par le bas ».

Ces réformes et les changements de perception qu'elles impliquent sont déjà en marche dans certains pays. Les résistances sont importantes, notamment en milieu urbain où les intérêts économiques pour le maintien d'une conception « par le haut » de la propriété restent forts. Des débats démocratiques seront nécessaires pour refonder le choix de société.

Dans l'intervalle, et dans tous les cas, des dispositifs peuvent être envisagés pour accompagner les habitants dans la compréhension des procédures d'accès aux titres dans leur diversité. Ceux-ci peuvent inclure l'accès à l'information, l'appui aux démarches administratives, ou bien encore, l'aide à la constitution de l'épargne nécessaire. Ils ne cibleront pas toutes les familles, mais seulement celles qui en font la demande. Ils sont avant tout destinés à construire des démarches de sécurisation.

## Prioriser deux variables stratégiques du financement des opérations : le foncier et le crédit

Le montage financier des opérations doit couvrir différents postes de dépenses : l'acquisition ou la mise à disposition des terrains (l'assiette foncière), la viabilisation (voirie, services urbains d'eau, assainissement et électricité), la construction d'équipements publics (écoles, centres de santé, etc.) et de proximité (marché, mosquée/église, etc.), l'accès au logement *via* la construction de logements ou l'aide à l'accès au crédit ou l'accompagnement technique à l'autoconstruction, l'aide éventuelle au raccordement individuel aux services urbains, les indemnités en cas de déplacement involon-



Les difficultés de la gestion post-opérationnelle sur le site d'accueil,  
Taddert, Agadir au Maroc © Virginie Rachmuhl

taire et l'ingénierie économique, technique et sociale nécessaire à la conception, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des opérations.

Les coûts à supporter varient en fonction de la nature de l'opération (réhabilitation légère, restructuration lourde, résorption), du montant des indemnités accordées aux familles en cas de déplacement et du coût du foncier. Les prêts et les subventions sont les principaux types de financement mobilisés. Sans subvention, les opérations ne peuvent atteindre les catégories modestes et pauvres.

Des innovations dans les montages financiers sont nécessaires pour assurer l'équilibre des opérations et garantir leur répliquabilité : le foncier et le crédit en sont les deux variables stratégiques. Une première difficulté est la mise à disposition d'un foncier à coût abordable pour la collectivité publique, les opérateurs et aménageurs ou les habitants.

La création d'agences foncières en charge de constituer et gérer des réserves foncières, le remboursement foncier, qui permet de redistribuer et réorganiser le foncier, le *land sharing* qui oblige les investisseurs à participer au financement du relogement des habitants sur place ou ailleurs en échange du foncier et de droits à bâtir, les concessions ou périmètres sociaux qui délimitent certaines zones urbanisées ou réservent des terrains à urbaniser pour de l'habitat social avec des normes adaptées, etc. sont quelques exemples

d'outils existants en Europe, en Amérique latine ou en Asie.

Au vu des importantes plus-values foncières possibles dans les opérations urbaines, le foncier constitue une source potentielle de financement des investissements urbains. Cela suppose que l'État se réapproprie en toute transparence une partie de la rente foncière qui sert actuellement les intérêts d'une minorité de spéculateurs fonciers et de politiciens. Cela passe par la fiscalité foncière ou par des systèmes de prééquation.

Quant à l'accès au crédit, il renvoie aux conditions d'accès à l'emprunt pour les collectivités locales, les opérateurs, les États<sup>25</sup> et les ménages modestes. L'insuffisance et l'inadéquation des dispositifs de crédit à la personne constituent un obstacle majeur au financement des opérations par les familles. Celles qui ne peuvent s'appuyer sur la solidarité et l'entraide familiale ou amicale risquent d'être exclues ou de se surendetter. Les financeurs internationaux et les États nationaux doivent inciter à la création de ces mécanismes de financement : fonds de garantie, aide au refinancement, financement de personnel dédié à la gestion de petits crédits progressifs pour les familles modestes sont des pistes à explorer.

25. Cf. l'ouvrage de Thierry Paulais : *Financer les villes d'Afrique. L'enjeu de l'investissement local*, coll. « L'Afrique en développement », Banque mondiale, AFD, Cities Alliance, 2012, 399 p.



La remise des chèques d'indemnisation aux personnes déplacées en Mauritanie

© Aurore Mansion

## Trouver un équilibre entre le « tout payant » et le « tout gratuit » pour les familles attributaires

L'indemnisation et la contribution financière des habitants des quartiers constituent deux éléments structurants des opérations étudiées. Les contributions comme les indemnités prennent différentes formes. La participation financière des habitants peut se faire en espèces ou en nature *via* la valorisation du travail, du foncier<sup>26</sup>, du bâti existant ou des matériaux de construction. Le plus souvent, elle concerne le paiement du lot, du logement et le raccordement individuel aux services urbains. Le point le plus problématique concerne le financement du logement.

Les indemnisations peuvent être en espèces ou en nature (attribution d'un lot, d'un logement), forfaitaires, déclinées en plusieurs catégories ou encore évaluées au cas par cas. Elles sont fonction de l'estimation des pertes et les pratiques à ce niveau sont très variables : prise en compte des biens détruits entièrement ou partiellement, des bâtiments servant de logement uniquement, ou

26. Même si la famille ne détient pas de titre de propriété, elle a souvent payé un droit pour s'installer et détient parfois une autorisation temporaire ou permanente délivrée par des membres de l'administration locale.

des impenses<sup>27</sup>, terrain, locaux d'activités économiques, qu'ils fassent partie ou non du logement, des cultures ou parcelles agricoles exploitées, des biens matériels ou également immatériels.

Qu'il s'agisse des indemnisations ou de la contribution financière des habitants, les choix faits en la matière sont avant tout destinés à encourager l'adhésion des habitants et à faciliter le déroulement des opérations. L'un comme l'autre peuvent avoir des effets contraires à ceux attendus : encouragement à la spéculation, attraction de personnes extérieures au quartier, perte du logement.

Le bon compromis se situe certainement dans la combinaison entre la participation financière et l'indemnisation. L'indemnité devrait être fixée en fonction de ce que les familles ont perdu et la contribution en rapport avec les biens et services auxquels elles auront accès grâce à l'opération. Construire cet équilibre sans exclure les familles modestes requiert un travail fin d'ingénierie financière en lien avec l'ingénierie sociale qui est complexe et rarement mené. Il faut également mettre en perspective cet aspect du financement avec l'économie globale de l'opération en incorporant tous les coûts immédiats ainsi que les coûts différés. Ce champ

27. Les impenses sont les dépenses faites pour entretenir ou améliorer un immeuble par une personne qui en a la jouissance sans en avoir la propriété.

est encore peu exploré. Il mériterait des recherches complémentaires et le partage d'expériences en matière de crédit/dispositifs innovants de financement du logement, d'estimation totale des coûts et d'analyse comparative entre opérations et programmes de plus grande échelle, de modalités d'évaluation des pertes et de dispositifs d'indemnisation efficaces socialement et techniquement.

### **In**clure des indicateurs sociaux et urbains dans le suivi-évaluation et en faire un outil d'aide au pilotage

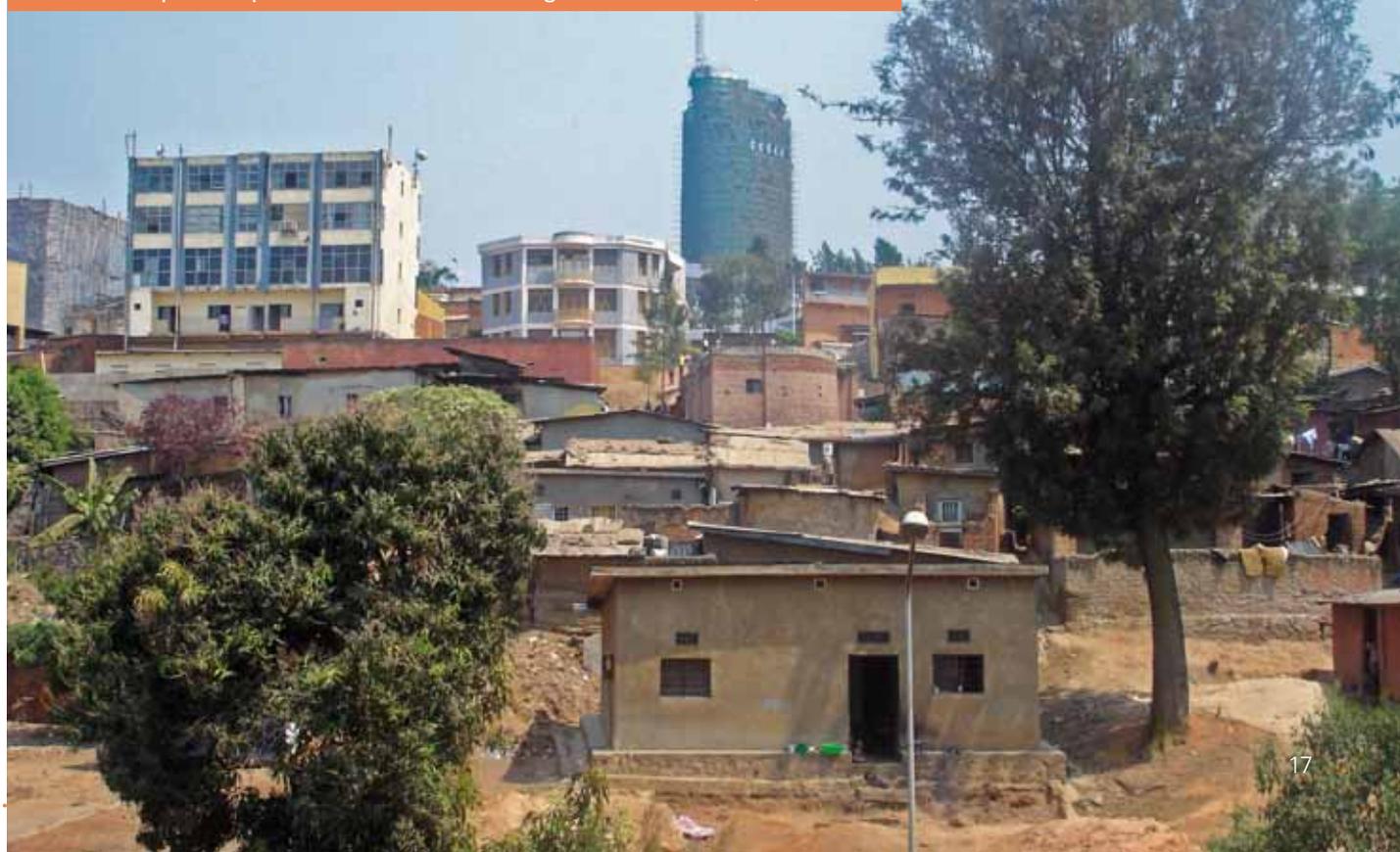
Les dispositifs de suivi-évaluation sont conçus pour être utiles à la prise de décision, rendre compte de l'exécution d'un projet et documenter des processus d'apprentissage et de capitalisation. De nombreux projets se préoccupent prioritairement de rendre compte aux financeurs de l'état d'avancement des opérations et de la bonne utilisation des fonds alloués. L'objectif premier est de poser les bases d'une continuité des financements et des partenariats. Ces dispositifs mettent alors l'accent sur les procédures et les indicateurs quantitatifs d'avancement et de résultats à court terme. Ces démarches apportent des données utiles, mais elles comportent des limites : survalorisation des données quantitatives sur les données qualita-

tives, des informations techniques et financières sur les dimensions institutionnelles, sociales, urbaines ou politiques, des résultats à court terme sur les effets à moyen ou long terme. Elles sont symptomatiques d'une tendance à la standardisation d'approches soumises aux exigences des financements publics internationaux.

Des démarches volontaristes sont nécessaires pour intégrer, dans le suivi-évaluation, les impacts social, économique, urbain et environnemental. Il s'agit également d'améliorer les processus de prise de décision et de pilotage. Cela passe en priorité par l'approfondissement des méthodes et des outils et l'animation d'un débat public autour des opérations.

Les bailleurs ont un rôle à jouer pour assurer l'application des principes qu'ils promeuvent. Les mesures suivantes peuvent être proposées : introduire les aspects sociaux dans les négociations préalables, financer de préférence des dispositifs d'assistance technique résidente plutôt que des expertises ponctuelles externes, prévoir un volet suivi-évaluation conséquent et relativement autonome dans les projets, impulser des démarches de capitalisation d'expériences et d'échanges de pratiques, conditionner le financement de nouvelles opérations aux résultats des évaluations d'opérations précédentes.

Quand le quartier précaire côtoie le building au Rwanda © Benjamin Michelon



## BÂTIR DES VILLES POUR TOUS EN AFRIQUE

Les opérations de réhabilitation/restructuration/résorption de quartiers précaires représentent un enjeu majeur pour les villes du Sud. La situation est extrêmement préoccupante dans les villes africaines compte tenu du nombre élevé de personnes qui vivent dans des conditions difficiles<sup>28</sup> et des perspectives de croissance démographique à court et moyen terme.

Au niveau économique, les opérations urbaines influent de manière décisive sur les capacités de développement des pays (infrastructures économiques, mobilité urbaine, etc.). Le secteur de la construction est particulièrement concerné dans la mesure où il constituera, sans doute, l'un des moteurs de la croissance des prochaines décennies en Afrique. Au niveau sociopolitique, les quartiers

28. Notamment par rapport aux besoins fondamentaux des Objectifs du Millénaire pour le Développement : santé, eau potable, assainissement, etc.

précaires cristallisent les craintes de développement de la violence et de la criminalité menaçant la sécurité publique. Le poids politique des habitants de ces quartiers et leur potentiel de revendication alimentent ces inquiétudes.

Enfin, la captation de la rente foncière résultant de la croissance urbaine et des processus de valorisation foncière et immobilière que les opérations génèrent reste un sujet extrêmement sensible pour les élites urbaines. Ces facteurs se conjuguent pour faire de ces opérations des actions prioritaires pour de nombreux États et bailleurs de fonds. Ces derniers ont investi des moyens importants et ont mis au point des méthodologies d'intervention aux succès inégaux.

Au terme de cet exercice, on peut tirer les enseignements suivants de la mise en perspective de ces quatre expériences :

- ce serait une erreur de cantonner les opérations à leurs dimensions technique et économique. Leur caractère fondamentalement politique et social doit être pris en compte. Ce qui est en jeu c'est la place que les décideurs accordent aux quartiers précaires et à leurs habitants dans la ville souhaitée et projetée ;

Résorption du Douar Skouila à Casablanca au Maroc © Olivier Toutain





Bâtir un avenir pour tous (Mauritanie) © Christian Vium

- un rôle plus important doit être donné à l'accompagnement social de ces opérations ; cela implique un travail sur les moyens qui sont alloués – notamment dans les phases de préparation et dans le suivi post-opérationnel –, le portage politique et institutionnel, la qualité de l'information et de la concertation effective avec les habitants ;
- les administrations et les collectivités locales chargées de la gestion du territoire doivent être associées bien plus étroitement au pilotage des opérations. Leurs compétences doivent être renforcées dans ce sens. Par ailleurs, une plus grande implication des administrations sectorielles et des organismes compétents en matière d'éducation, de santé, d'emploi, de formation professionnelle, de transport, d'eau, d'assainissement et d'électricité préparera la sortie de l'opération et la transition vers une gestion de droit commun ;
- les opérations doivent s'inscrire beaucoup plus fortement dans les réflexions et les réformes en cours en matière de politiques urbaines, d'habitat et de foncier. L'enjeu pour demain est de parvenir à articuler des dispositifs techniques (au sens large) et des démarches de politique urbaine, des savoir-faire et une vision stratégique du dé-

veloppement des villes, des expériences localisées et la construction de politiques publiques.

Restent des domaines insuffisamment explorés dans ce texte, qui mériteraient des travaux complémentaires. Parmi eux, trois semblent particulièrement importants :

- le financement des opérations en lien avec leur économie globale ;
- les alternatives à la propriété individuelle en matière de sécurisation foncière ;
- la prise en compte de la dimension environnementale.

Les bailleurs internationaux et en premier lieu la Banque mondiale (en tant que principal financeur et instigateur de ces opérations), ont un rôle à jouer pour animer le débat public local, soutenir financièrement les innovations, investir davantage le suivi-évaluation.

En fin de compte, il faut parvenir à dépasser la contradiction entre, d'une part, la promotion de villes modernes et compétitives dans la globalisation et, d'autre part, celle de villes durables et inclusives au service des habitants.

*In fine*, l'objectif est bien de bâtir des villes pour tous les citoyens en Afrique. ●

**Photos de couverture :** © Olivier Toutain (Maroc), Christian Vium (Mauritanie), Benjamin Michelon (Rwanda), Papa Ameth Keita (Sénégal).

**Maquette :** Hélène Gay (Gret).

*Imprimé par XL-Print, juillet 2012.*

## Synthèse de l'ouvrage

# « Bâtir des villes pour tous en Afrique Leçons de quatre expériences »

En Afrique, près de 500 millions de personnes résident aujourd'hui dans des bidonvilles. La plupart de ces quartiers ne sont pas « en règle » en matière de foncier, d'habitat, d'aménagement ou de services. Les opérations urbaines constituent un outil privilégié pour améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers précaires. Malgré des progrès indéniables réalisés dans la dernière décennie, le bilan reste mitigé, notamment en termes d'impacts social, économique, urbain et environnemental.

À partir d'une mise en perspective de quatre expériences récentes en Mauritanie, au Maroc, au Rwanda et au Sénégal, le présent ouvrage rend

compte des problèmes soulevés par la conception, la mise en œuvre et le suivi d'opérations urbaines dans les quartiers précaires. Il met l'accent sur une dimension insuffisamment prise en compte dans la conduite de ces opérations : l'accompagnement social.

Ce document s'adresse aux concepteurs, aux décideurs et aux opérateurs afin de les aider à se poser les bonnes questions, comprendre les enjeux qu'elles soulèvent et disposer de pistes pour améliorer la qualité de leurs actions. *In fine*, l'objectif de ce travail est de contribuer à faire évoluer les politiques et les pratiques afin de bâtir des villes pour tous les citoyens et tous les quartiers.

*Référence* : MANSION A., RACHMUEHL V. (dir.), « Bâtir des villes pour tous en Afrique. Leçons de quatre expériences », *Études et Travaux en ligne* n° 31, Paris, co-édition Gret et GLTN-ONU-Habitat, 2012, 144 pages.

Téléchargeable gratuitement sur le site du Gret : [www.gret.org](http://www.gret.org)



### Contacts

Aurore Mansion: [mansion@gret.org](mailto:mansion@gret.org)

Virginie Rachmuhl: [rachmuhl@gret.org](mailto:rachmuhl@gret.org)

