



Synthèse des travaux de groupe

VILLE INFORMELLE

2019 - 2020

Réalisé à l'occasion du Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi de février 2020 sur « Villes d'opportunités : relier culture et innovation » et du Sommet Afrique - France de juin 2020 sur la ville durable.

TABLE DES MATIÈRES

| | | | |
|--|----|--|----|
| PARTIE 1 DÉFINITION ET APPROCHE DU SUJET | | | 5 |
| PARTIE 2 RECOMMANDATION ET EXEMPLES | | | |
| Recommandation 1 | 10 | Recommandation 4 | 15 |
| Assurer le droit d'exister et la protection juridique | | Innover écologiquement les services | |
| Recommandation 2 | 11 | Recommandation 5 | 16 |
| Garantir la gouvernance participative | | Créer de la richesse humaine et des valeurs culturelles | |
| Recommandation 3 | 12 | Recommandation 6 | 17 |
| Agir sur la forme urbaine | | Anticiper les extensions urbaines | |
| CONCLUSION | | | 19 |

Pilote



Avec la contribution de



Villes en développement



Agence d'Urbanisme de l'aire
métropolitaine lyonnaise



CLIMATE
CHANCE



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT

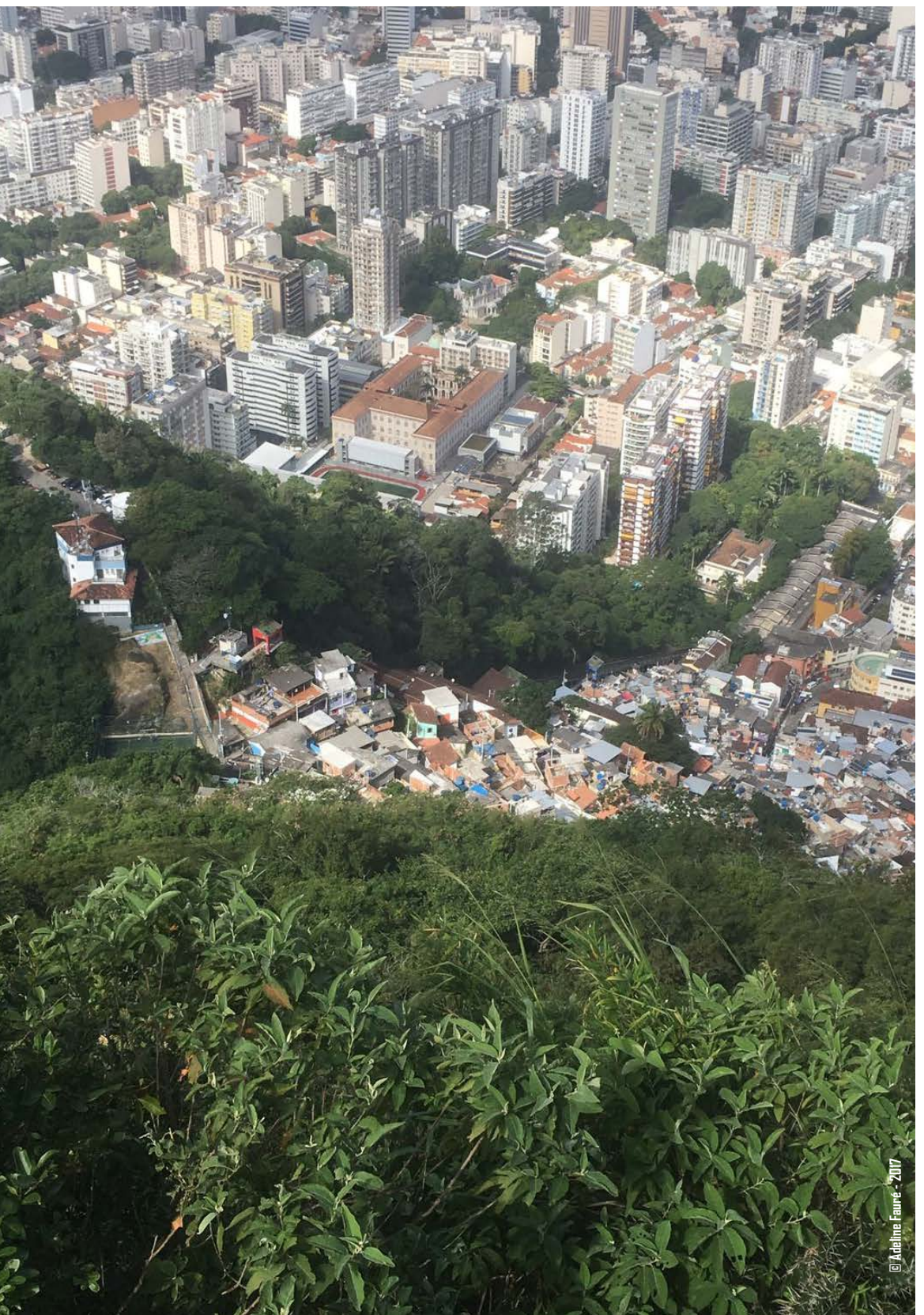


مؤسسة ليدك
Fondation Lydec

les ateliers

maîtrise d'œuvre urbaine







PARTIE 1

DEFINITION ET APPROCHE DU SUJET

En introduction, nous avons besoin de préciser ce qu'est la ville informelle. S'agit-il des quartiers informels ? des bidonvilles ? des extensions urbaines anarchiques ou périphériques ?

Pour nous, la ville informelle constitue l'ensemble du territoire urbain et périurbain qui subit des conditions de vie inférieures aux normes et/ou qui s'est développé en dehors des réglementations en matière de planification et de marchés déclarés du logement.

Force est de constater qu'il y a un chevauchement important entre bidonvilles et quartiers informels. Même si dans certaines villes, des bidonvilles peuvent se former au sein du secteur

urbain où il existe également du logement déclaré. De même, des quartiers informels peuvent être composés d'habitats offrant de très bonnes conditions de vie et être réservés à une population assez riche, avec par exemple, des villas construites sans autorisation. Enfin, dans certaines villes, les quartiers informels, pauvres ou riches, sont complètement isolés des quartiers dits formels.

Les constructions sans autorisation sont parfois régularisées a posteriori et les quartiers informels intégrés dans les documents d'urbanisme, faisant ainsi partie à moyen terme, des quartiers dits formels. Dans le sens où chaque construction ou intervention sans autorisation sur un bâti nouveau ou sur un bâti existant peut faire référence à l'informalité, la ville informelle devient



la référence pour le développement urbain rapide face à la croissance démographique et la revendication d'un droit à la ville pour tous. Dans cette approche, le logement informel peut être qualifié de logement abordable de fait. En général, les autorités publiques laissent ce modèle économique parallèle se développer pour renforcer indirectement l'offre de logement, sans pour autant assurer la desserte par les services essentiels de qualité. Dans ce contexte, les conséquences de l'informalité du bâti sont multiples.

À l'échelle des îlots ou des parcelles : insécurité foncière, difficultés de raccordement aux réseaux, défaut d'assainissement, absence de prise en compte des risques climatiques ou manque d'infrastructures publiques d'intérêt général. À l'échelle du quartier et de la ville, ségrégations liées aux transports et aux équipements. L'ensemble de ces facteurs et conséquences amplifie les problèmes de la ville informelle, d'où le sujet de notre analyse et de nos recommandations.

Les problèmes majeurs des villes informelles : les sources de vulnérabilité

Enclavement

Foncier

Droit, protection juridique
Autorisation de construction

**Risques
naturels**

Inondation
Glissement de terrain
Changement climatique

Pauvreté

Insécurité

Genre

Femmes
Enfants
Personnes âgées
Personnes handicapées



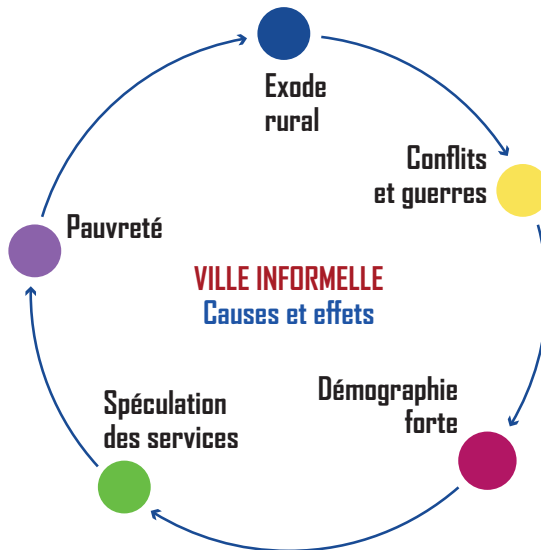
Les villes informelles regroupent des problèmes d'inégalités sociales, spatiales et environnementales : manque de desserte confortable et de services de base (eau potable de qualité, assainissement, énergie, traitement des déchets), absence de droit au foncier et précarité urbaine, exposition aux risques naturels aggravée par le changement climatique, insécurité physique et matérielle, vulnérabilité amplifiée pour les plus fragiles (femmes, enfants,

personnes âgées ou handicapées) et un taux de chômage très élevé alimentant les causes de la pauvreté.

Ces problèmes ont des impacts négatifs :

- en termes sociaux sur la qualité de l'éducation, de la nutrition et de la santé ;
- en termes environnementaux avec la dégradation de l'espace de vie et de la biodiversité et la pollution, de l'air, des sols et de l'eau.

Le cercle vicieux de la ville informelle





La pauvreté dont souffrent les habitants dans les zones rurales les poussent vers les grandes villes dans l'espoir d'y trouver de l'emploi et des services, à la recherche donc du droit à la ville. Les grandes villes accueillent aussi des réfugiés de guerres, de conflits et des réfugiés climatiques.

Dans un contexte de forte croissance démographique dans les pays émergents et en développement, ces populations vulnérables et fragiles se heurtent à la rareté du foncier, à la crise du logement et à des services chers dans la ville. D'où l'émergence d'un important marché parallèle porté par des promoteurs clandestins pour des logements conçus sans règle d'urbanisme et réalisés sans autorisation. L'auto-construction constitue actuellement une part négligeable du marché informel du logement. Ce dernier subit une réelle spéculation et les quartiers informels n'accueillent pas seulement les populations les plus précaires, ils accueillent également la population dite de classe moyenne.

Dans cette configuration, l'économie informelle soutient la fabrique de ces quartiers dans lesquels les services qui peuvent y être proposés sont souvent incomplets et de surcroît plus chers que les services officiels. Ce facteur est consolidé, notamment en raison de la spéculation imposée par le secteur privé, face à la faillite des collectivités territoriales et de l'État dans ce domaine. En effet, les capacités d'anticipation et

de planification stratégique des autorités locales et nationales manquent et ne prennent pas suffisamment en compte les phénomènes démographiques endogènes ou exogènes, ni les besoins et objectifs d'insertion sociales et économiques des plus vulnérables. Et lorsque la planification existe, les moyens de financement de sa mise en œuvre font défaut.

Il y a également des défaillances de gouvernance et surtout de déficit de recettes fiscales. Sans source de richesses nationales et territoriales, la fiscalité constitue la ressource budgétaire principale pour le financement des services publics.

Par conséquent, dans un souci de pragmatisme et de réalisme, il serait judicieux de prévoir des alternatives se fondant sur le partenariat avec le secteur privé afin de freiner la spéculation sur les services. Il s'agit ainsi de rechercher des solutions innovantes impliquant formellement le secteur privé dans la fabrique de la ville.

Cette approche peut offrir des opportunités pour le développement durable des villes et des territoires. En effet, dans ce système où l'action est libre mais régulée, nous pourrions assurer la liberté d'innovation sociale et le renforcement des liens entre les divers acteurs et la population qui disposera de plus de droits et de pouvoirs à agir sur son destin en s'associant avec le secteur privé et coopératif.





Les recommandations proposées dans des habitants et des acteurs ainsi que les pages suivantes sont fondées sur la responsabilisation des bailleurs sur cette approche partenariale mettant aux valeurs humaines, culturelles et au cœur du processus, la participation écologiques.

Maggie Casal, Urbanistes Sans Frontières





PARTIE 2

RECOMMANDATIONS ET EXEMPLES

Recommandation 1

Assurer le droit d'exister et la protection juridique.

S'appuyer sur des outils juridiques

Mettre en place des outils de recensements fiables pour la collecte et l'analyse de données socio-économiques afin d'identifier les bénéficiaires des services et de formaliser les démarches et les budgets selon les vrais besoins et objectifs.

Grantir le droit à la terre et à la ville pour tous, en s'appuyant sur une base juridique renforcée pour le foncier et la copropriété.



OUTIL

Un outil juridique : le titre sécurisé et simplifié

Défendu par le Conseil Supérieur du Notariat et voté par l'Assemblée Parlementaire de la Francophonie en juillet 2013, le titre sécurisé et simplifié est censé pallier l'absence de cadastre dans les territoires où la propriété

des parcelles n'est pas connue. Ce titre, même s'il n'équivaut pas au titre de propriété classique, permet aux usagers de la parcelle de voir leur droit d'usage sécurisé. Il est délivré sous des délais brefs et à coût réduit.

www.notaires.fr





Recommandation 2

Garantir la gouvernance participative.

Les habitants, des acteurs clés

Organiser les acteurs socio-économiques pour renforcer le travail de médiation sociale et d'appui juridique.

Accompagner les habitants avec des maîtres d'œuvre sociaux et urbains pour analyser, qualifier et quantifier les besoins.

Favoriser les dispositifs participatifs

Organiser administrativement le recensement et la régularisation foncière.

Offrir des espaces de débat et de partage pour identifier les objectifs et élaborer les programmes des installations futures et des équipements urbains nécessaires.

PROJET

La transition urbaine d'une ville française en Amazonie

En 2016, se déroulait l'atelier international de Saint-Laurent-du-Maroni, organisé par les Ateliers de Cergy afin de construire une vision pour la ville amazonienne à l'horizon 2060. Professionnels locaux et internationaux ont travaillé en équipes pluridisciplinaires



pour proposer une vision et des projets pour Saint-Laurent à court, moyen et long termes. (Saint-Laurent-du-Maroni - GUYANE)

www.ateliers.org





Recommandation 3

Agir sur la forme urbaine.

Restructuration et planification

Restructurer les quartiers informels en maintenant une partie de son tissu urbain et social, en créant des espaces publics et en ouvrant le quartier vers la trame viaire des quartiers dits formels.





Renouveler plutôt qu'étaler

Adapter la forme des nouvelles constructions ainsi que leurs matériaux au climat local et revoir la densité dans une stratégie de renouvellement urbain afin d'éviter l'étalement urbain.

Mailler et structurer les espaces

Introduire des trames et des espaces verts dans les quartiers informels pour atténuer les îlots de chaleur et pour offrir un maillage structuré des espaces bâtis et des espaces libres.

PROJET

Quartier informel durable ?

Quartier informel Sabra El Horch, banlieue de Beyrouth, 2014

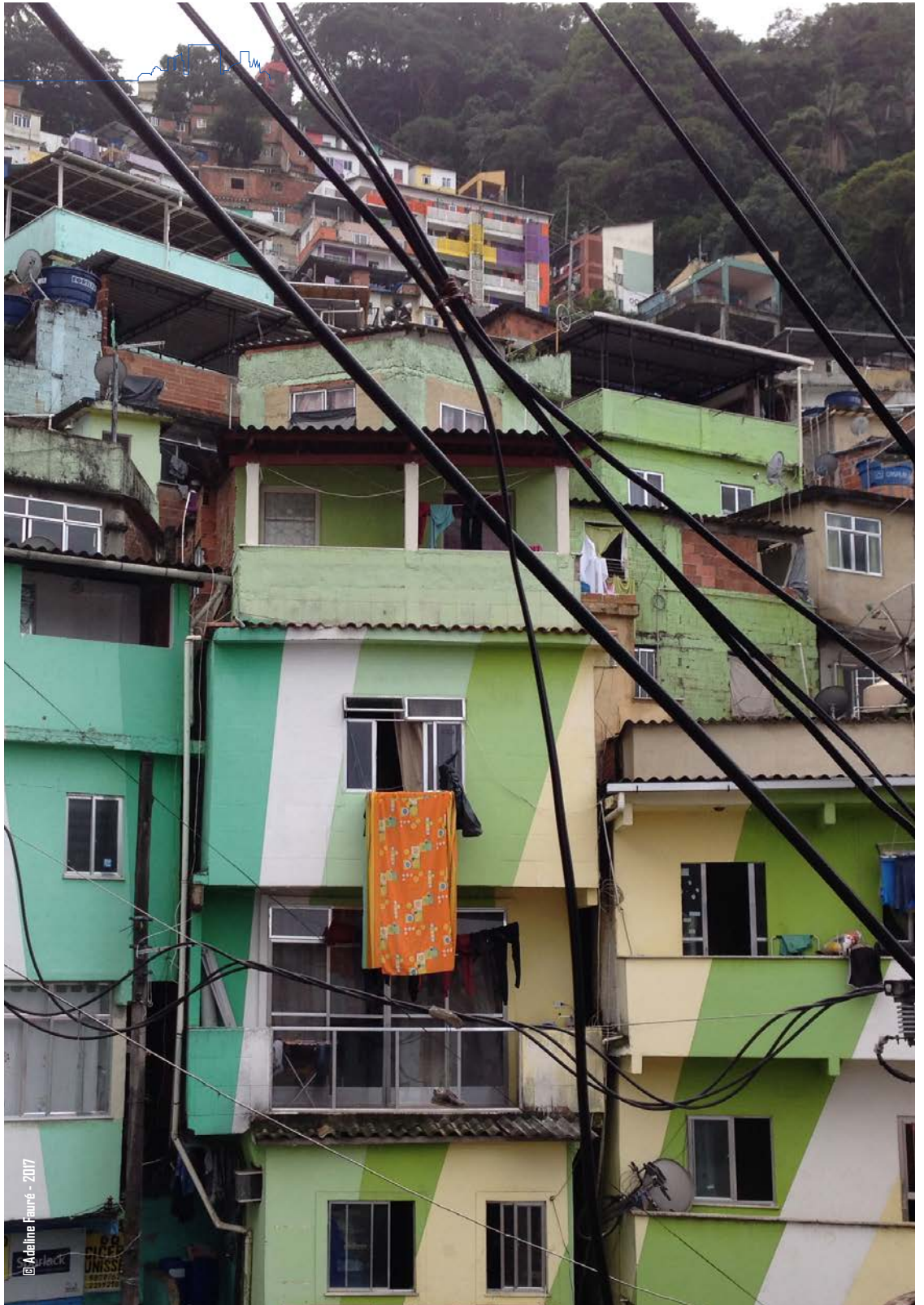
La densité de la population à Sabra est cinq fois supérieure à celle de Beyrouth. Ce projet avec l'université d'ALBA a obtenu le 1er Prix USF du développement durable pour sa stratégie de restructuration écologique, conforme au concept et au règlement du concours d'Urbanistes sans frontières : ouverture d'une rue principale dans le sens

des vents dominants, connexion avec les rues des quartiers formels, aménagement des espaces publics ouverts et relogement de la population sur le site dans des maisons adaptées. (Beyrouth - LIBAN)



www.usf-f.org





@Adeline Faure - 2017



Recommandation 4

Innover écologiquement les services.

Inclure les énergies renouvelables

Introduire les énergies renouvelables dans les quartiers informels pour les rendre autonomes énergétiquement, pour économiser les ressources naturelles et réduire les dépenses des habitants.

Lutter contre les inondations et la pollution des eaux

Traiter l'assainissement et les eaux pluviales de manière écologique pour lutter contre les inondations et la pollution des nappes phréatiques.

Traiter et valoriser les déchets

Organiser une gestion innovante des filières de traitement des déchets (mode de tri sélectif, procédé de valorisation, économie circulaire) pour lutter contre la dégradation de l'environnement et pour la création des emplois verts et durables dans les quartiers où le chômage est souvent très élevé.

PROJET

Expérimentation à Pikine

Ce site de 8,5 hectares présente une variété d'enjeux entre le réaménagement d'un quartier précaire, la restructuration d'une école en situation de vulnérabilité avec l'hivernage et les inondations, l'intégration et la mise en valeur de fonciers privés ou religieux peu exploités. Sur ce site choisi collectivement avec les autorités et les acteurs locaux, Urbanistes Sans Frontières mène un projet



pilote et innovant pour une expérimentation rigoureuse de l'implémentation des cibles des ODD (Objectifs de développement durable) localisées et travaillées avec les élus et les habitants. (Pikine Nord et Ouest - SÉNÉGAL)

www.usf-f.org





Recommandation 5

Créer de la richesse humaine et des valeurs culturelles.

Inclure les populations les plus fragiles

Promouvoir des initiatives visant l'inclusion socioéconomique des populations fragiles, telles que les femmes, les personnes âgées ou en situation de handicap, les enfants et les jeunes en insertion.

Faire de l'éducation et de l'insertion professionnelle des priorités

Faciliter l'accès et soutenir l'éducation, notamment pré-scolaire dans les quartiers démunis ou précaires. Favoriser le développement d'activités génératrices de revenus et soutenir l'insertion professionnelle et l'entrepreneuriat des femmes et des jeunes.

Respecter cultures et traditions

Adapter les solutions de développement personnel pour sortir de la pauvreté en modifiant les croyances de la population active, tout en respectant leurs cultures et traditions.

PROJET

Soutien à l'éducation périscolaire et à l'entrepreneuriat féminin

La Fondation Lydec, filiale de SUEZ et acteur de la solidarité de proximité, est un opérateur de services publics qui gère la distribution d'eau et d'électricité, la collecte des eaux usées et pluviales et l'éclairage public de la région du Grand Casablanca. Au-delà de sa vocation première, la Fondation Lydec ambitionne de renforcer ses partenariats avec



le tissu associatif. À travers ses partenariats et son soutien aux projets à fort impact social, Lydec envisage de multiplier ses efforts d'éducation et de sensibilisation et d'œuvrer en faveur de l'environnement, des jeunes et de l'entrepreneuriat féminin.
(Casablanca - MAROC)

www.fondationlydec.ma





Recommandation 6

Anticiper les extensions urbaines.

Anticiper pour mieux planifier

Prévoir des parcelles pour l'extension urbaine en périphérie. Il s'agit de réserve foncière pour prévenir le développement anarchique de l'étalement urbain.

Agir sur le foncier pour réguler l'extension urbaine

Le foncier réservé pour la régulation de l'extension urbaine doit respecter un minimum de contrainte à savoir :

- Interdire totalement la construction sur des terrains exposés aux risques naturels (topographie, nature des sols...) ou situés dans des couloirs écologiques ou touchant des sites naturels (espaces boisés, berges, rivières, côtes, ...), sous peine de démolition du bâti ;
- Respecter les servitudes des parties des terrains identifiées pour les réseaux et équipements ;
- Promouvoir des espaces verts suffisants pour la qualité de vie, selon la position des sites et leur topographie.

Cette recommandation ne vise pas la planification stricte ou la programmation urbaine. Elle laisse des marges de manœuvre pour la construction rapide face à l'explosion démographique et urbaine, tout en limitant les dégâts sur la nature et en facilitant le raccordement aux réseaux et aux services de bases.

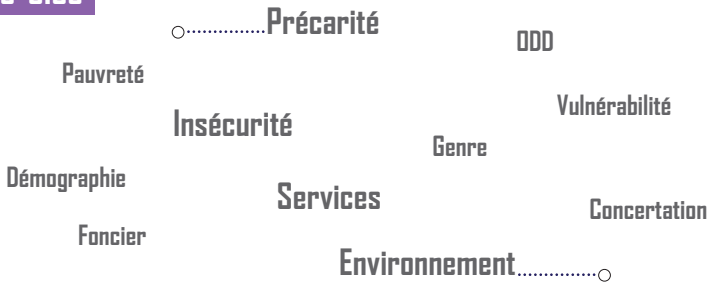






CONCLUSION

Mots-clés



À retenir

Le quartier informel n'est pas une fatalité. Mais il est souvent plus facile pour les décideurs et plus profitable pour les aménageurs et les promoteurs, de créer une ville nouvelle au lieu de restructurer les quartiers précaires. C'est ainsi que la population la plus vulnérable se trouve assez souvent exclue et condamnée à survivre dans des quartiers irréguliers et enclavés ou dans les parties les moins favorables des quartiers dits formels.

Dans les pays émergents, la prolifération des constructions sans autorisation et l'accroissement de l'économie informelle rendent ce système dominant dans la gestion et la gouvernance des villes et

des territoires. La ville informelle trouve alors une légitimité malgré son illégalité.

L'ODD 11 « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables » ainsi que le Nouvel agenda urbain incitant à « ne laisser personne de côté », nous invitent collectivement à prendre nos responsabilités d'acteurs de l'urbain pour mettre l'humain au cœur de nos objectifs, créer des solutions innovantes pour préserver l'environnement et développer les activités économiques dans un système inclusif et écologique.





Lancé en juin 2011, le **Partenariat Français pour la Ville et les Territoires (PFVT)** est une plateforme d'échanges et de valorisation de l'expertise des acteurs français de l'urbain à l'international. Il s'agit d'un partenariat multi-acteurs présidé par Hubert Julien-Laferrrière, député de la deuxième circonscription du Rhône, soutenu par les Ministères de l'Europe et des Affaires Etrangères, de la Cohésion des Territoires, de la Transition Écologique et Solidaire, et de la Culture. Il fédère près de deux cents organismes représentant la diversité de l'expertise urbaine française, contribuant à la construction d'une vision française partagée, fondée sur la capitalisation d'échanges et d'expériences innovantes et durables.



Couverture : © Pixabay - 2019

ISBN : 979-10-90777-15-6

Réalisation :

