

**PLACER LE LOGEMENT AU CŒUR DE LA
RÉALISATION DES OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT DANS LES PAYS
AFRICAINS, CARAÏBES ET PACIFIQUES**

**RECOMMANDATIONS D'HABITAT POUR
L'HUMANITÉ POUR LE NOUVEL ACCORD DE
PARTENARIAT UE – ACP**

octobre 2018



This project is funded by
the European Union

Auteur

Amanda Entrikin, Directrice des Affaires internationales et du plaidoyer

Collaborateurs de HFHI

Chris Vincent, vice-président, Relations gouvernementales et plaidoyer

Jane Katz, directrice des affaires et des programmes internationaux

Gyorgy Sümeghy, directeur du plaidoyer, l'Europe, Moyen-Orient et en Afrique

Tamzin Hudson, Spécialiste principal du plaidoyer, Europe, Moyen-Orient et de l'Afrique

Zita Kakalejckova, Responsable du plaidoyer, Europe, Moyen-Orient et de l'Afrique

Consultant

Andreia Oliveira

octobre 2018

Contenu

Résumé et recommandations pour le nouvel accord de partenariat UE - ACP	3
1. Introduction : Les priorités post-Cotonou dans un monde urbanisé	4
2. La complexité croissante dans les contextes d'urbanisation : Tendances et engagements pour relever les défis de l'urbanisation, la terre et le logement dans les pays ACP	5
3. Mettre au centre le logement abordable, la sécurité foncière et le développement pris en charge par la communauté afin d'assurer la durabilité et de renforcer la résilience	8
A. Mettre l'accent sur le logement.....	8
B. Mettre l'accent sur la sécurité des droits fonciers	9
C. Intégrer le développement pris en charge par la communauté et l'engagement des parties prenantes	12
Conclusion.....	13

Résumé et recommandations pour le nouvel accord de partenariat UE - ACP

Le partenariat entre l'Union européenne (UE) et 79 pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique (ACP) date de 1975 et est actuellement encadré par l'Accord de partenariat de Cotonou (APC). L'APC, qui prendra fin en 2020, est l'accord le plus complet établi entre l'UE et les pays à revenu faible et intermédiaire. Alors que ce nouvel accord ainsi le partenariat UE-ACP sont tous deux en cours de révision, Habitat pour l'humanité, une organisation internationale et non gouvernementale inspirée par la vision selon laquelle tous les êtres humains méritent un logement décent pour vivre, soumet à la réflexion les recommandations suivantes.

Notre monde a considérablement changé depuis le lancement de l'Accord de partenariat de Cotonou. Plus de la moitié de la population mondiale vit aujourd'hui en zone urbaine. Alors que le monde continue à s'urbaniser, il est nécessaire de relever les défis posés en termes d'établissements humains durables, équitables et résilients d'un point de vue intra et inter-régional, surtout en ce qui concerne l'accès au logement et à la sécurité des droits fonciers. Ces dernières années, de nombreux accords internationaux ont été signés, parmi lesquels l'adoption des objectifs de développement durable, ou ODD, et du Nouveau Programme pour les villes,¹ ou NPV, établissant un cadre solide pour l'amélioration des conditions de vie dans le monde. Habitat pour l'humanité appelle tous les signataires du nouvel accord de partenariat UE-ACP à reconnaître le Nouveau Programme pour les villes comme un élément essentiel en vue d'accroître le développement de chacun des pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique. Plus précisément, Habitat pour l'humanité recommande que les pays participants incluent des réponses appropriées aux besoins de développement complexes des milieux urbains, et se concentrent sur la place centrale qu'occupe les problématiques du logement, de la sécurité des droits fonciers et du développement pris en charge par la communauté dans la réalisation de gains de développement positifs au niveau mondial.

Ci-dessous, Habitat pour l'humanité International recommande que les dispositions suivantes soient incluses au chapitre des priorités stratégiques pour la réalisation du développement humain et de la dignité au sein du socle commun et des partenariats régionaux du nouvel accord.

Mettre l'accent sur le logement

- L'accord reconnaîtra qu'un logement abordable, adéquat et accessible a des effets positifs sur les résultats en matière de développement des populations vulnérables et marginalisées, et peut avoir un impact essentiel sur la santé des collectivités, sur leurs résultats socio-économiques, ainsi qu'en termes de développement.
- L'accord soutiendra la création de produits financiers immobiliers appropriés et abordables qui pourront être investis dans un logement abordable et incrémental à tous niveaux.

Mettre l'accent sur la sécurité foncière

- L'accord reconnaîtra l'importance d'assurer la sécurité des droits fonciers pour tous, et reconnaîtra la pluralité des types de régime foncier, avec une attention particulière à la sécurité des droits fonciers des femmes comme clé de leur autonomisation, notamment par le biais des systèmes administratifs efficaces.

¹ De nombreux accords internationaux supplémentaires cherchant à obtenir de divers effets sur les conditions de vie dans le monde ont été signés ces dernières années, y compris les ODD et la NUA, mais aussi les accords climatiques de Paris, le cadre Sendai pour la réduction des risques de catastrophes, et la « Addis-Abeba action Agenda », entre autres.

- L'accord devra s'appuyer sur des approches et outils qui mettent en lumière des cadres de gestion solides et inclusifs ainsi que des institutions fiables (parmi lesquels les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers)² traitant de questions d'enregistrement des terres et de gouvernance, afin d'aider à améliorer la résilience et la sécurité des droits fonciers.

Incorporer le développement pris en charge par la communauté et la mobilisation des parties prenantes

- L'accord reconnaîtra le caractère central du développement pris en charge par la communauté en tant que contribution essentielle aux processus nécessaires dans le cadre de la réalisation de solutions foncières et de logement, applicables à des contextes distincts.
- L'accord assurera la représentation et la participation des coalitions, réseaux et partenariats impliquant des multiples parties prenantes (y compris des acteurs publics, privés et des représentants de la société civile) à tous les niveaux, afin d'assurer une bonne participation ainsi que des résultats positifs.

1. Introduction : Les priorités post-Cotonou dans un monde urbanisé

Le partenariat entre l'Union européenne (UE) et 79 pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique (ACP) date de 1975 et est actuellement encadré par l'accord de partenariat de Cotonou (APC). L'APC, qui prendra fin en 2020, est l'accord le plus complet établi entre l'UE et les pays à revenu faible et intermédiaire. L'Union européenne, du fait de ses relations de longue date avec les Etats d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique, possède le potentiel pour contribuer positivement au développement dans ces divers contextes régionaux et nationaux. Alors que le nouvel accord de partenariat est en cours de négociation, Habitat pour l'humanité International appelle les gouvernements des Etats-Membres de l'Union européenne ainsi que les Etats participants des régions ACP à formuler des réponses appropriées aux besoins de développement complexes des milieux urbains, et à se concentrer sur la place centrale de logement, de la sécurité des droits fonciers, et du développement pris en charge par la communauté dans le but de livrer des résultats positifs en termes de développement.

Dans le cadre de la réflexion sur les progrès réalisés par l'ACP, l'un des exercices essentiels a été de sensibiliser aux considérables obstacles à la réussite, soigneusement décrits dans l'analyse d'impact de l'UE.³ Parmi ces obstacles : des problèmes de fragilité et d'inégalités au sein des régions ; un développement non-durable dans ses résultats, ainsi qu'une inquiétude croissante sur la sécurité. Tous ces facteurs ont contribué à freiner le développement.

L'APC a introduit un lexique de base qui a mis en exergue les principales priorités de développement. En particulier, en vue d'améliorer le développement social et humain dans le cadre du partenariat, les signataires de l'APC ont reconnu que la coopération doit viser à accroître « la sécurité de l'eau domestique et améliorer l'accès à l'eau potable et à une hygiène suffisante, » et à améliorer « urbain l'accès à un habitat abordable et approprié aux besoins de tous, par l'appui aux programmes de construction de logements sociaux, et améliorer les

² Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture. « Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale. » 2012. <http://www.fao.org/3/a-i2801f.pdf>

³ Haut Représentant de l'Union pour les affaires étrangères et la politique de sécurité, l'Union européenne. « Évaluation de l'impact du document de travail du personnel des : Accompagner un partenariat renouvelé avec les pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique » SWD (2016) 380 final. 22 novembre 2016. https://ec.europa.eu/europeaid/sites/devco/files/joint-swd-impact-assessment-renewed-partnership-acp-380-20161122_en.pdf

conditions du développement urbain ». ⁴ L'APC a également entériné le rôle de la société civile en tant qu'acteur de développement qui devrait être impliqué à la fois dans le dialogue politique des institutions conjointes ACP-UE et dans des stratégies de coopération au développement, et qui serait doté de ressources de renforcement des capacités et financières. ⁵

Présentement, l'accord post-Cotonou aspire à la mise en œuvre d'un développement équitable, axé sur l'éradication de la pauvreté et sur le renforcement de la résilience parmi ses pays partenaires. Légitimement, ce nouvel accord de partenariat aura pour base l'Agenda 2030, la stratégie globale pour la politique étrangère et de sécurité de l'UE, et sera compatible avec le nouveau Consensus Européen pour le Développement.

À la suite du tremblement de terre en Haïti en 2010, Habitat pour l'humanité a œuvré pour près de 60.000 familles à travers des initiatives comme le groupe de travail Haïtien sur le droit immobilier ou via un programme de droit au logement et d'extension de prêts hypothécaires. [Plus d'information ici.](#)

Il convient de souligner que le Nouveau Programme pour les villes ⁶ n'a été inclus ni en tant que document de référence, ni comme ressource dans les directives de négociation de l'UE ou dans le mandat ACP. Le Nouveau Programme pour les villes représente un cadre concis, tourné vers l'avenir, et universel au service d'actions en matière de logement et de développement urbain durable. Celui-ci reconnaît que l'urbanisation est l'une des tendances les plus transformatrices du XXI^e siècle. Comme l'a reconnu cet accord important, dans un monde sans-cesse plus urbanisé, en particulier parmi les pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique, le fait de ne pas suffisamment prendre en compte l'accessibilité au logement et à la sécurité foncière en milieu urbain compromettra la réalisation des objectifs de la durabilité et de résilience que l'UE cherche à atteindre.

2. La complexité croissante dans les contextes d'urbanisation : Tendances et engagements pour relever les défis de l'urbanisation, la terre et le logement dans les pays ACP

D'ici à 2050, la population urbaine du monde aura presque doublé, atteignant 2,5 milliards de personnes supplémentaires. ⁷ Aujourd'hui, les populations urbaines représentent déjà un niveau sans précédent de 54% de la population mondiale totale. ⁸ En dépit des efforts dans l'amélioration des établissements informels, les centres urbains ont historiquement été mal préparés à accueillir cette augmentation de la population. Aujourd'hui, une personne sur huit habite dans des bidonvilles. ⁹ L'étalement urbain est devenu un phénomène des villes dans les pays en développement, entraînant des coûts prohibitifs de terrains et logements poussant les personnes à vivre en périphérie urbaine où un manque d'infrastructures et de services de base

⁴ Commission européenne, « le développement social et humain. » L'accord de Cotonou, l'article 2 de l'article 25. 22 Juin 2010. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex:22000A1215\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex:22000A1215(01)).

⁵ Commission européenne, « développement social et humain. » L'accord de Cotonou, les articles 4, 7, 8 et 19.

⁶ Le Nouveau Programme pour les villes a été adopté par plus de 167 pays à la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) à Quito, en Equateur, le 20 Octobre 2016, et approuvé par l'Assemblée générale Nations Unies 23 Décembre, 2016 sa soixante-huitième réunion plénière.

⁷ Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales, Division de la population (2014). Perspectives de l'urbanisation mondiale : Révision 2014, Faits saillants (ST / ESA / SER.A / 352).

⁸ Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales, Division de la population (2014). Perspectives de l'urbanisation mondiale : Révision 2014. Page 5.

⁹ Nations Unies, ONU-Habitat, Almanach des Bidonvilles : 2015-2016- Suivre l'Amélioration de la Qualité de Vie des Habitants des Bidonvilles. Page 2. <https://fr.unhabitat.org/slum-almanac-2015-2016/f>.

créent ainsi une vulnérabilité accrue pour les résidents. La conséquence indirecte de ce type de formation d'établissement est la dégradation écologique exacerbée par l'absence de politique pour les déchets et des eaux usées. Une telle tendance met à mal le rôle transformatif de l'urbanisation.

Les villes peuvent être des catalyseurs puissants pour la croissance économique, le développement socio-économique et la durabilité environnementale. La façon dont les villes sont pensées ainsi, développées et gérées a un impact direct sur la durabilité et la résilience bien au-delà des frontières urbaines. Habitat pour l'humanité International estime que, sans un logement convenable et abordable, et en l'absence de sécurité des droits fonciers, les familles sont plus vulnérables à la pauvreté et à l'insécurité. Le logement adéquat peut être considéré comme un objectif précieux en soi et comme un élément essentiel pour relever les défis plus larges de la pauvreté.¹⁰

Cependant, de nombreux pays continuent d'être pris au dépourvu et incapables de répondre aux besoins de logement d'une population urbaine croissante. L'augmentation attendue de la population mondiale de 1,18 milliards de personnes supplémentaires d'ici à 2030, combinée au déficit du logement global existant, implique qu'environ deux milliards de personnes auront besoin d'un logement en 2030.¹¹ Cela crée un défi sans précédent pour le logement. Bien que des progrès aient été accomplis dans plusieurs domaines clés, l'échelle d'action n'est pas adaptée à l'ampleur du déficit global de logement. Alors que l'urbanisation continue, chaque pays aura besoin de plus d'options pour un logement abordable, adéquat et sûr.

En 2016, Habitat pour l'humanité a lancé une campagne mondiale pour l'accès à la terre d'habitation nommée Solid Ground. La campagne Solid Ground se focalise essentiellement sur 4 sous-thèmes : sécurité des droits fonciers, le genre et le droit à la terre ; la réhabilitation des taudis et résilience aux catastrophes. [Plus d'informations ici.](#)

La reconnaissance de l'importance de l'urbanisation durable et des efforts pour lutter contre la croissance des bidonvilles et des établissements informels est reflétée dans les agendas de développement globaux. Les Objectifs du Millénaire pour le développement, ou OMD, incluent une cible spécifique pour les habitants des bidonvilles ;¹² tandis que les objectifs de développement durable, ou ODD, ont adopté un agenda de développement durable plus large et sont allés beaucoup plus loin dans la lutte contre les causes profondes de la pauvreté. Celui-ci comprend un objectif spécifique de rendre les villes et les établissements humains ouverts à tous, sûrs, résilients et durables (ODD 11), avec notamment la cible spécifique, 11.1 qui vise à assurer, d'ici 2030, « l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis ». L'ambition de mesurer cet objectif de développement est atteinte par l'indicateur 11.1.1, qui vise à quantifier la « Proportion de la population urbaine vivant dans des quartiers de taudis, des implantations sauvages ou des logements inadéquats ».¹³

Le Nouveau Programme pour les villes permet de clarifier l'importance de répondre aux besoins des zones urbaines dans la réalisation des objectifs de développement durable. Plus précisément, il contient des dispositions pour encourager « la réalisation progressive du droit à

¹⁰ Habitat pour l'humanité International (2009). Logement de la pauvreté dans les pays en développement de l'océan Pacifique. Page 6. https://www.habitat.org/sites/default/files/ap_HFHAP_Pacific_Report.pdf.

¹¹ Comité préparatoire de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III). Document d'orientation 10 : Les politiques de logement. Juillet 2016. Page 2. <https://undocs.org/fr/A/CONF.226/PC.3/23>

¹² Nations Unies, « Objectif 7 : Assurer un environnement durable. » Objectifs du Millénaire pour le développement. <http://www.un.org/millenniumgoals/> (2000).

¹³ Nations Unies, « Objectif 11 : Faire. Villes inclus, Coffre-fort, résilientes et durables » Objectifs du développement durable des Nations Unies. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/cities/> (11 août 2016).

un logement convenable, qui est une composante du droit à un niveau de vie suffisant». ¹⁴ Ceci vient s'ajouter au fait de promouvoir « le renforcement de la sécurité des droits fonciers pour tous, tout en reconnaissant la pluralité des types de régime foncier » et « des cadres de gestion solides et inclusifs et à des institutions responsables qui prennent en charge la gouvernance et l'enregistrement des biens fonciers ». ¹⁵

Ces engagements globaux ont été traduits au niveau régional. Avec l'adoption du nouveau Consensus Européen pour le Développement, l'UE s'est engagée, pour la première fois dans sa coopération extérieure, à promouvoir le développement inclusif urbain durable, afin de remédier aux inégalités urbaines et notamment en se concentrant sur les plus démunis, y compris ceux qui vivent dans des établissements informels et des taudis. ¹⁶ De même, grâce à l'Approche stratégique de la résilience dans l'action extérieure, l'UE s'est également engagée à favoriser la résilience, notamment dans les zones d'urbanisation rapide, en adéquation avec le Nouveau Programme pour les villes. ¹⁷

Historiquement, le Groupe ACP a également reconnu l'importance de l'amélioration des établissements informels en zone urbaine. Dans le cadre du Programme tripartite Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PSUP), créé en 2008 avec l'UE et l'ONU-Habitat pour traiter de manière jointe du problème de pauvreté urbaine engendré par les bidonvilles, le Groupe ACP a approuvé deux déclarations sur l'urbanisation durable pour éradiquer la pauvreté. ¹⁸ En 2016, lors du 8e Sommet des chefs ACP d'Etat et de gouvernement du Groupe des États ACP, le Groupe ACP s'est engagé à « relever ce défi [urbain] d'une manière globale. » ¹⁹

Sur le continent africain en particulier, les chefs d'État et de gouvernement ont approuvé en 2009 le Cadre et lignes directrices (F & G) sur les politiques foncières pour donner suite à l'adoption de la Déclaration sur les problèmes et enjeux foncières en Afrique. Le F & G appelle à une planification systématique, la mise à disposition d'un logement ou d'un abri, et la prestation de services afin de fournir des établissements correctement planifiés, des droits à la terre et au logement (ou abri) abordables et juridiquement encadrés, ainsi que l'accès aux services de base, quelle que soit la permanence et l'état de la structure. ²⁰ Le cadre stratégique de l'Agenda 2063 de l'Union Africaine pour la transformation socio-économique de l'Afrique appelle également à accélérer les actions liées à l'accès à un logement abordable et décent, notamment dans la finance immobilière ainsi que dans tous les éléments de première nécessité tels que l'eau, l'assainissement et l'énergie, entre autres. ²¹

¹⁴ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau Programme pour les villes » point 105.

¹⁵ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau Programme pour les villes » Points 35 et 104. 20, Octobre 2016. <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-French.pdf>

¹⁶ Conseil Parlement européen, Commission européenne (2017). « Le nouveau consensus européen pour le développement. » 30 Juin 2017. Point 60. https://ec.europa.eu/europeaid/node/116828_en

¹⁷ Commission européenne, haut représentant de l'Union pour les affaires étrangères et la politique de sécurité. « Communication conjointe au Parlement européen et au Conseil : une approche stratégique de la résilience dans l'action extérieure de l'UE. » 6 Juillet, 2017. https://eeas.europa.eu/sites/eeas/files/2017_21_fl_communication_from_commission_to_inst_en_v7_p1_916039.pdf

¹⁸ Déclaration de Nairobi sur les défis de l'urbanisation et l'éradication de la pauvreté en Afrique, des Caraïbes et du Pacifique (2009) et la Déclaration de Kigali sur l'urbanisation durable pour éradiquer la pauvreté

¹⁹ Déclaration du huitième Sommet des chefs ACP d'Etat et de gouvernement du Groupe des Etats ACP (2016), « Déclaration de Port Moresby » 1. Juin, 2016. <http://www.acp.int/fr/content/declaration-du-8e-sommet-des-chefs-d-etat-et-de-gouvernement-du-groupe-des-etats-acp>

²⁰ Union africaine (2009), « Déclaration sur les problèmes et enjeux foncières en Afrique. » Juillet 2009. https://www.uneca.org/sites/default/files/uploaded-documents/LPI/au_declaration_on_land_issues_fr.pdf

²¹ Commission de l'Union africaine (2015). « Agenda 2063 : L'Afrique que nous voulons. » Septembre 2015. Aspiration 1, point 10. https://au.int/sites/default/files/pages/3657-file-agenda2063_popular_version_fr.pdf

3. Mettre au centre le logement abordable, la sécurité foncière et le développement pris en charge par la communauté afin d'assurer la durabilité et de renforcer la résilience

Habitat pour l'humanité appuie l'effort global déployé par l'UE et les États ACP pour relever le défi de la pauvreté et du développement inclusif durable. Pour remplir ces objectifs, le logement abordable et accessible et la sécurité des droits fonciers doivent être au centre du socle commun, et reflétés dans tous les partenariats régionaux du nouvel accord comme une priorité pour la réalisation de résultats en matière de développement durable et résilients.

Habitat pour l'humanité met en œuvre des projets de logement pour améliorer les services essentiels tels que l'amélioration de l'accès à l'eau ou à l'assainissement en Côte D'ivoire, Ethiopie, au Malawi et Zambie. [Plus d'informations ici.](#)

A. Mettre l'accent sur le logement

Le Logement pour tous est un droit consacré dans la Déclaration universelle des droits de l'homme.²² De plus, le logement est un aspect clé du développement, aux côtés de la réduction de la pauvreté, du développement des moyens de subsistance, de l'éducation, de la réduction de la criminalité et de la santé. Le logement contribue par ailleurs à la croissance économique, à relever le défi consommation énergétique et en favorise la résilience. Néanmoins, il n'est pas accessible pour un nombre inquiétant de citoyens, en particulier pour les populations les plus vulnérables.²³ Si le nouvel accord entre les États de l'UE et les pays ACP ambitionne de réaffirmer les principes de non-discrimination, d'égalité et de la solidarité, le socle commun de l'accord doit donner la priorité au logement abordable et convenable pour tous comme condition préalable à la réalisation de la dignité humaine.

Habitat pour l'humanité demande à l'Union Européenne, à ses Etats membres et aux régions ACP de donner la priorité à un logement adéquat, abordable et bien situé dans le socle commun et les partenariats régionaux du nouvel accord, en particulier parce qu'il intègre et complète le succès dans d'autres secteurs. Habitat pour l'humanité soutient également le développement des produits financiers immobiliers appropriés et abordables qui pourront être investis dans un logement incrémental à tous niveaux. Bien que les directives de négociation de l'UE comprennent des éléments sur le logement, le mandat de négociation de l'ACP n'inclue pas encore de références à la priorité au logement. Habitat pour l'humanité exhorte toutes les parties participantes à souligner davantage l'importance du logement comme un élément central pour atteindre les résultats de développement. Conformément au Nouveau Programme pour les villes, nous appelons les gouvernements à « la réalisation progressive du droit à un logement convenable » et à mettre en œuvre « de programmes de développement urbain durable, faisant du logement et des besoins de la population des priorités stratégiques ». Par ailleurs, nous appelons les gouvernements à reconnaître l'appel du Nouveau Programme pour les villes « de produits de financement de logements convenables et abordables ... à investir dans des habitats abordables et évolutifs de tous types ».²⁴

²² Nations Unies Assemblée générale (1948), « Déclaration universelle des droits de l'homme. » 10 Décembre 1948. Art 25.1. https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/frn.pdf

²³ Nations Unies Assemblée générale Cosigné par Habitat pour l'humanité (2016). « Document d'orientation 10 : Les politiques du logement, Comité préparatoire de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) » 29. Février 2016. <http://habitat3.org/wp-content/uploads/PU10-HABITAT-III-POLICY-PAPER.pdf>

²⁴ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau programme urbain » Points 105, 122 et 140. 20 Octobre 2016. <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-French.pdf>

En outre, alors que le socle commun de l'accord mentionne le renforcement de « coopération pour améliorer l'inclusion financière et l'accès à la finance responsable, en recourant à une large palette de services financiers et d'instruments et mécanismes financiers innovants »²⁵ nous exhortons les parties participantes à concentrer leurs efforts sur les défaillances de marché existant au niveau mondial dans le crédit immobilier.

Le « Microbuild Fund » d'Habitat Pour l'humanité, le premier véhicule de microfinance pour le logement dédié à aider les familles à faibles revenus, est fondé sur les principes d'auto-assistance et durabilité. Le succès de ce programme démontre non seulement la pertinence de la microfinance pour le logement, mais incite également de nouvelles institutions à participer et à créer de nouvelles façons de rendre les logements abordables. [Plus d'information ici.](#)

Recommandations

Alors que le logement est un aspect clef du développement, nous demandons aux gouvernements de s'aligner sur le Nouveau Programme pour les villes, afin de « favoriser la réalisation progressive du droit à un logement convenable »²⁶ et de mettre en œuvre des « programmes de développement urbain durable, faisant du logement et des besoins de la population des priorités stratégiques. »²⁷ De plus, nous exhortons les gouvernements à développer des « de produits de financement de logements convenables et abordables ... à investir dans des habitats abordables et évolutifs de tous types. »²⁸ Dans ce contexte, Habitat pour l'humanité recommande les ajouts suivants aux priorités stratégiques du socle commun de l'accord :

- L'accord reconnaîtra qu'un logement abordable, adéquat et accessible a des effets positifs sur les résultats en matière de développement des populations vulnérables et marginalisées, et peut avoir un impact essentiel sur la santé des collectivités, sur leurs résultats socio-économiques, ainsi qu'en termes de développement.
- L'accord soutiendra la création de produits financiers immobiliers appropriés et abordables qui pourront être investis dans un logement abordable et incrémental à tous niveaux.

B. Mettre l'accent sur la sécurité des droits fonciers

La terre est non seulement la fondation d'un logement décent, mais l'importance intrinsèque d'un régime foncier sécurisé offre une occasion également importante de développement durable et inclusif. En renforçant et en faisant respecter les droits garantis à la terre, il est possible d'aider à atteindre une grande variété d'autres objectifs de développement. Il est encourageant de constater que certains éléments des directives de négociation de l'UE soulignent l'importance de la protection des droits fonciers et immobiliers comme essentiels pour le développement économique inclusif et durable dans chacun des partenariats UE-régions. Nous encourageons les pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique à mettre à l'agenda la question de la sécurité des droits fonciers. Ceci est primordial pour atteindre les

²⁵ Conseil de l'Union européenne, Secrétariat général du Conseil. « Directives de négociation pour accord de partenariat entre l'Union européenne et ses États membres, d'une part, et avec les pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique des États d'autre part. » 8094/18. 21 juin 2018. <http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-8094-2018-ADD-1/fr/pdf>

²⁶ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau programme urbain » point 105.

²⁷ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau programme urbain » point 122.

²⁸ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau programme urbain » point 140.

ODD, en particulier l'ODD 1.4.2 qui met en lumière la propriété foncière comme un indicateur de réduction de la pauvreté.

Souvent négligée, mais tout aussi transformatrice, la sécurité des droits fonciers est essentielle pour répondre aux objectifs de développement. Le droit à la terre n'est pas seulement une source de production économique, mais aussi une base pour les relations sociales et les valeurs culturelles, ainsi qu'une source de prestige et même souvent de pouvoir.²⁹ Le manque de sécurité d'occupation contribue aux inégalités en termes de propriété, de logement et les moyens de subsistance, ainsi qu'à l'exclusion sociale, les violations des droits de l'homme, l'insécurité alimentaire, les expulsions forcées, la corruption et l'accaparement de terres.³⁰

En Afrique Habitat pour l'humanité est reconnu pour son plaidoyer en faveur de changements systémiques et politiques qui améliorent la sécurité des droits fonciers et menant à une meilleure gouvernance de la terre pour soutenir le concept de logement décent pour tous. [Plus d'information ici.](#)

Lorsque les familles perçoivent leur mode d'occupation comme sécurisé, elles sont mieux à même d'investir dans l'amélioration de l'environnement et de la maison.³¹ Ces améliorations, - dans les matériaux de construction et les services essentiels - peuvent servir de tremplin pour encore plus de développement pris en charge par la communauté. En revanche, les lois ou règlements municipaux de certaines régions empêchent la prestation des services essentiels aux ménages ou à des établissements humains entiers non documentés sur les des droits fonciers formels. Ces lois aggravent sévèrement le préjudice causé par l'insécurité foncière, en empêchant la mise en place de services tels que l'eau potable et un système d'évacuation adéquat.

Le manque de sécurité d'occupation et d'accessibilité financière de leur domicile peut être un obstacle pour les familles lorsqu'il s'agit d'accéder aux mécanismes de financement et aux capitaux. L'opportunité la plus fréquente pour contracter un prêt bancaire est la rénovation résidentielle, mais en l'absence de garantie, il peut être difficile pour les familles d'accéder aux marchés financiers formels.³² La sécurité foncière crée un environnement favorable, qui encourage les investissements publics et privés, ce qui permet aux gouvernements de construire une base fiscale et des mécanismes de récupération de plus-value foncière. La régularisation foncière et l'intégration des établissements informels sur les marchés fonciers formels permettent également aux gouvernements locaux d'augmenter les recettes des impôts et taxes, qui peuvent à leur tour être utilisés pour financer la prestation de services optimisés, améliorant ainsi la gouvernance locale et la compétence globale.³³

²⁹ Alimentation et l'agriculture Organisation des Nations Unies, « Mode d'occupation des terres et du développement rural. » 2002. Article 2.6. http://www.fao.org/mfcal/pdf/ip_f.pdf

³⁰ Du Plessis, Jean & Augustinus, Clarissa & Barry, Michael & Lemmen, Christiaan & Royston, Lauren. (2016). Le continuum de droits fonciers à la sécurité foncière : consolider les progrès de la théorie et la pratique. 14 mars 2016. https://www.researchgate.net/publication/303697119_The_continuum_of_land_rights_approach_to_tenure_security_consolidating_advances_in_theory_and_practice

³¹ Payne, Geoffrey, Alain Durand Lasserre et Carole Rakodi (2008). Les impacts sociaux et économiques des programmes de délivrance de titres fonciers dans les zones urbaines et périurbaines : l'expérience internationale et des études de cas du Sénégal et de l'Afrique du Sud. La publication finale à la Norvège, l'Asdi, GLTN et ONU-Habitat. Mars 2008. https://www.researchgate.net/publication/236144393_Social_and_economic_impacts_of_land_titling_programmes_in_urban_and_peri-urban_areas_International_experience_and_case_studies_of_Senegal_and_South_Africa

³² Payne, Geoffrey, Alain Durand Lasserre et Carole Rakodi (2008). Les impacts sociaux et économiques des programmes de délivrance de titres fonciers dans les zones urbaines et périurbaines : l'expérience internationale et des études de cas du Sénégal et de l'Afrique du Sud.

³³ Payne, Geoffrey, Alain Durand Lasserre et Carole Rakodi (2008). Les impacts sociaux et économiques des programmes de délivrance de titres fonciers dans les zones urbaines et périurbaines : l'expérience internationale et des études de cas du Sénégal et de l'Afrique du Sud.

À l'appui de la réalisation des objectifs de développement durable, Habitat pour l'humanité exhorte les gouvernements à respecter leur engagement au nouveau programme urbain afin de promouvoir « le renforcement de la sécurité des droits fonciers pour tous, tout en reconnaissant la pluralité des types de régime foncier ... en accordant une attention particulière à la sécurité des droits fonciers des femmes, élément clef de l'autonomisation, notamment en mettant en place des mécanismes administratifs efficaces ».³⁴

Dans le cadre de toute discussion sur la sécurité des droits fonciers, il s'agit de souligner la nécessité d'une gouvernance, d'une gestion et d'une administration des terres efficaces, comme indiqué dans le Nouveau Programme pour les villes. Ceci afin de, à développer des « cadres de gestion solides et inclusifs et à des institutions responsables qui prennent en charge la gouvernance et l'enregistrement des biens fonciers »³⁵ ainsi que le renforcement de la résilience.³⁶ Les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (VGGT) sont un bon exemple à suivre dans ce domaine.³⁷ Le VGGT est un outil façonné à la fois pour les gouvernements et les communautés, qui assure la promotion de la sécurité des droits fonciers et un accès équitable aux terres, aux pêches et aux forêts comme moyen d'éradiquer la faim et la pauvreté, favoriser le développement durable et protéger l'environnement. Il est important de souligner que le VGGT est une référence dans le domaine des principes et normes internationalement reconnues pour les pratiques de gouvernance responsable de toutes les formes d'occupation : publiques, privées, communautaires, autochtones, coutumières et informelles.

Les recommandations

La terre est la fondation d'un logement décent. En renforçant et garantissant la mise en œuvre de droits garantis à la terre, il est possible d'atteindre quantités d'autres objectifs de développement. En tenant compte des engagements pris dans le Nouveau Programme pour les villes qui promeut le « renforcement de la sécurité des droits fonciers pour tous, tout en reconnaissant la pluralité des types de régime foncier ... en accordant une attention particulière à la sécurité des droits fonciers des femmes, élément clef de l'autonomisation, notamment en mettant en place des mécanismes administratifs efficaces », Habitat pour l'humanité recommande les ajouts suivants aux priorités stratégiques du socle commun de l'accord :

- L'accord reconnaîtra l'importance d'assurer la sécurité des droits fonciers pour tous, et reconnaîtra la pluralité des types de régime foncier, avec une attention particulière à la sécurité des droits fonciers des femmes comme clé de leur autonomisation, notamment par le biais des systèmes administratifs efficaces.
- L'accord devra s'appuyer sur des approches et outils qui mettent en lumière des cadres de gestion solides et inclusifs ainsi que des institutions fiables (parmi lesquels les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers)

³⁴ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : un Nouveau Programme pour les villes. » Point 35.

³⁵ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau Programme pour les villes » point 104

³⁶ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : Nouveau Programme pour les villes » Points 51/71

³⁷ Le VGGT est un document négocié au niveau international adopté en mai 2012 par le comité sur la sécurité alimentaire mondiale (CSA) dans le cadre de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture. « Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale. » 2012. <http://www.fao.org/3/a-i2801f.pdf>

traitant de questions d'enregistrement des terres et de gouvernance, afin d'aider à améliorer la résilience et la sécurité des droits fonciers.

C. Intégrer le développement pris en charge par la communauté et l'engagement des parties prenantes

Les communautés sont les mieux placés pour comprendre leurs besoins uniques et doivent jouer un rôle essentiel dans la définition de leur avenir. L'accord doit être inclusif et assurer la participation et la contribution concrète des citoyens et groupes de citoyens aux processus de prise de décision au niveau national, régional et local. Ce processus inclusif doit impliquer des points de vue variés et assurer l'équilibre entre les genres et les niveaux de revenus. Le développement pris en charge par la communauté est également un objectif central des différents accords internationaux, y compris les ODD et le Nouveau Programme pour les villes. Le NPV promeut spécifiquement « les approches participatives prenant en compte les questions d'âge et d'égalité des sexes à toutes les étapes de la planification et de la mise en œuvre des politiques urbaines et territoriales, à savoir la conceptualisation, l'élaboration, la budgétisation, l'exécution, l'évaluation et la révision ». ³⁸ Le développement pris en charge par la communauté est essentiel dans le cadre de la réalisation de logements durables et accessible, et de la sécurité foncière pour tous. Les plans d'actions communautaires sont, dans ce cadre, essentiels afin de mettre en lumière les vertus de processus de développement pris en charge par la communauté et de les valoriser de manière adéquate.

Les coalitions locales, les réseaux et les partenariats jouent également un rôle essentiel. Ce processus inclusif implique un changement de mentalité de la part des gouvernements et des citoyens qui, comme indiqué dans le Nouveau Programme pour les villes, sera « ancrées dans de nouvelles formes de partenariat direct entre les administrations à tous les niveaux et la société civile. » ³⁹ Afin de permettre une bonne participation des parties prenantes il est également important de renforcer les capacités, les compétences, les ressources et le leadership au sein de la société civile, dans le but d'établir un dialogue ouvert avec le gouvernement.

Habitat pour l'humanité travaille avec les gouvernements du Libéria et de l'Afrique du sud pour mettre en œuvre un projet d'amélioration et de réhabilitation des taudis. Plus d'information [ici](#) & [ici](#).

L'Accord de partenariat de Cotonou reflète l'engagement de l'UE à la promotion d'un environnement favorable à la société civile. Cependant, alors que l'APC a reconnu le rôle de la société civile par écrit, la mise en pratique de cette approche n'a pas été pleinement réalisée. Habitat pour l'humanité se satisfait que les directives de négociation de l'UE encouragent les parties participantes à adopter « une approche inclusive et ouverte associant de multiples acteurs, notamment en renforçant le rôle ... de la société civile et du secteur privé ». Toutefois, ces éléments ne sont pas encore inclus dans le mandat de négociation de l'ACP et doivent être renforcés dans le nouvel accord de partenariat.

Afin d'assurer la représentation et l'inclusion, les synergies entre les organisations de la société civile, du secteur privé et des collectivités locales doivent être encouragées dans l'accord de partenariat révisé. L'intégration de tous points de vue dans le développement du Nouveau

³⁸ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : un Nouveau Programme pour les villes. » Point 92.

³⁹ Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (2016), « Habitat III : un Nouveau Programme pour les villes. » Point 92.

Programme pour les villes a été accueillie comme une réussite sans précédent. 197 Etats participants, plus de 1 100 organisations et plus de 58.000 réseaux ont été impliqués dans les préparatifs du Nouveau Programme pour les villes, ce qui reflète l'importance de répondre aux besoins uniques et variés des milieux urbains pour créer les conditions de la création de la durabilité et de la résilience au sein de toutes les communautés. En tant que tel, Habitat pour l'humanité recommande les ajouts suivants aux priorités stratégiques du socle commun de l'accord:

Les recommandations

Au regard du fait que le développement pris en charge par la communauté et la mise en place de partenariats d'acteurs multisectoriels sont essentiels pour atteindre les objectifs de logement durable et accessible et de sécurité foncière pour tous, nous exhortons les signataires du nouvel accord à prendre en compte l'importance de la participation de la communauté et les partenariats à tous niveaux dans le processus et le suivi de l'agenda de développement.

- L'accord reconnaîtra le caractère central du développement pris en charge par la communauté en tant que contribution essentielle aux processus nécessaires dans le cadre de la réalisation de solutions foncières et de logement, applicables à des contextes distincts.
- L'accord assurera la représentation et la participation des coalitions, réseaux et partenariats impliquant de multiples parties prenantes (y compris des acteurs publics, privés et des représentants de la société civile) à tous les niveaux, afin d'assurer une bonne participation ainsi que des résultats positifs.

Conclusion

Pour résumer, dans un monde urbanisé, Habitat pour l'humanité encourage l'UE et ses Etats membres et les Etats participants de l'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique à donner la priorité aux besoins de développement en milieu urbain, et à se concentrer sur la place centrale du logement, de la sécurité des droits fonciers et du développement pris en charge par la communauté dans la réalisation de gains de développement positifs au niveau mondial.

Les villes continueront de croître en même temps que les gens rechercheront des emplois, de la stabilité et la promesse d'une vie meilleure. L'urbanisation a atteint un point de basculement, et les villes durables ne seront réalisées que dans un cadre proactif. En donnant la priorité du logement, la sécurité foncière et le développement pris en charge par la communauté dans le futur accord de partenariat entre l'Union européenne et les pays d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique, le futur accord de partenariat aura le potentiel pour atteindre ses objectifs de développement durable.

Les priorités stratégiques en termes de droits de l'homme, de développement inclusif, de la réduction des risques de catastrophe, d'éradication de la pauvreté, d'accès inclusif et équitable aux services sociaux, d'accès amélioré à l'eau potable, des politiques de protection sociale, d'égalité des sexes et de renforcement de la résilience des populations vulnérables ne peuvent être réalisés sans un accent mis sur le logement et la sécurité foncière, ni sans les voix des communautés engagées dans les processus d'élaboration des politiques.

Le Nouveau Programme pour les villes et les objectifs de développement durable offrent un plan d'action. Cependant, la mise en œuvre du plan exigera beaucoup de travail, de volonté politique et de responsabilité mutuelle, avec un effort constant pour mettre le logement et le droit foncier au centre des futurs objectifs de développement dans les régions Afrique, Caraïbes et Pacifique.

À propos d'Habitat pour l'humanité

Animée par la vision que chacun mérite un endroit décent pour vivre, Habitat pour l'humanité International est une ONG internationale ayant pour vocation d'aider les individus et les familles à atteindre la prospérité, la stabilité et l'autonomie grâce à un logement décent et abordable. Avec une présence dans près de 70 pays, notre travail comprend des services de soutien au logement incrémental, des services de base tels que l'eau et l'assainissement, la sécurité foncière, la construction résistante et durable, le financement inclusif, le développement communautaire le plaidoyer politique. Habitat pour l'humanité déploie des programmes et des bureaux dans 15 pays ACP et dans 10 Etats membres de l'UE. Habitat pour l'humanité est membre à la fois de CONCORD et de VOICE. Habitat pour l'humanité a contribué activement à la position de l'UE sur l'Habitat III et au nouveau Consensus Européen sur le Développement.

Habitat pour l'humanité a dirigé un groupe de travail global sur le logement (l'unité pour la politique de logement) et a représenté la société civile dans la plate-forme principale pour l'engagement des parties prenantes – l'Assemblée générale des partenaires pour Habitat III et pour le Nouveau Programme pour les villes (NPV). Habitat pour l'humanité a dialogué directement avec les décideurs des Nations Unies, y compris dans les négociations officielles à New York, faisant le lien avec les médias et mobilisant un réseau mondial pour favoriser la prise de mesures. Habitat pour l'humanité a également joué un rôle de premier plan dans la Campagne Urbaine Mondiale et le Réseau Mondial des Instruments Fonciers (référencés pour leur contribution dans le NUA, para 128). Habitat pour l'humanité est également membre du Programme de travail conjoint de l'Alliance des Villes Habitat III.

En savoir plus sur www.habitat.org/emea.

A propos du projet Solid Ground

Le projet Solid Ground est un projet visant à accroître la participation des citoyens dans des actions globales portant sur le logement et les droits fonciers dans un contexte de l'urbanisation croissante.

Ce projet fait partie de la campagne mondiale de promotion de l'habitat pour améliorer l'accès à la terre [Solid Ground](#). Pour en savoir plus sur le projet, veuillez nous contacter via buildsg@habitat.org.

Contact

Gyorgy Sümeghy, directeur du plaidoyer, l'Europe, Moyen-Orient et l'Afrique Habitat pour l'humanité

Zochova 6-8, 811 03 Bratislava, Slovaquie

Bureau : +421 2 3366 9007

Mobile: 911 +421 814 045

gsumeghy@habitat.org

HABITAT POUR L'HUMANITÉ INTERNATIONAL
EUROPE, MOYEN-ORIENT ET AFRIQUE Zochova
6-8,811 03 BRATISLAVA, SLOVAQUIE

Cette publication a été réalisée avec le soutien financier de l'Union européenne. Son contenu est de la seule responsabilité d'Habitat pour l'humanité et ne reflètent pas nécessairement les vues de l'Union européenne.



This project is funded by
the European Union