

L'état des Villes Africaines 2010

Gouvernance, inégalités et
marchés fonciers urbains

ONU  HABITAT


PNUE

Tous droits réservés

Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT)

P.O. Box 30030, Nairobi (Kenya)

Tél: +254 20 7621 234

Fax: +254 20 7623 904

Site Web: www.unhabitat.org

Photo de couverture: Autoroutes urbaines à Lagos (Nigeria). ©George Osodi/Panos Pictures

Photo de quatrième de couverture: Le Caire vu de Gizeh. ©BOSKO/Shutterstock

AVERTISSEMENT

Les appellations qui sont employées dans la présente publication et la présentation des éléments qui y figurent n'impliquent de la part du Secrétariat Général des Nations Unies aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.

Les mentions de noms de firmes ou de produits n'impliquent aucun appui ou approbation de la part des Nations Unies.

Des extraits de la présente publication, à l'exclusion des photographies, peuvent être reproduits sans autorisation à condition qu'il soit fait mention de la source.

© Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT) 2010

HS Number: HS/191/10F

ISBN Number: (Volume) 978-92-1-132292-7

Conception graphique et mise en page: Michael Jones Software, Nairobi (Kenya)

Impression : ONUN/Section des services de publication/Nairobi, certifié ISO 14001:2004

L'état des Villes Africaines 2010

Gouvernance, Inégalités et Marchés Fonciers Urbains

Nairobi, Novembre 2010

ONU  HABITAT



Préface d'ONU-HABITAT



Les premières années de ce 21^e siècle ont apporté un démenti cinglant à tous ceux, nombreux, qui croyaient à un mode linéaire de développement, à l'enclenchement d'une croissance cumulée à travers le monde débouchant sur une société de dimensions planétaires. L'idéologie de marché a facilité bon nombre des erreurs qui ont été commises à travers le monde en matière de gouvernance, de gestion de l'environnement, de pratiques bancaires comme de cours des denrées alimentaires et de l'énergie qui, ces dernières années, ont sérieusement ébranlé le monde entier. Si de ces chocs systémiques il doit ressortir une leçon, c'est que nous n'avons plus les moyens de continuer comme si rien ne s'était passé. Le besoin se fait sentir d'une volonté politique supérieure et à l'échelle de la planète en faveur de changements profonds pour la survie de l'humanité.

Les gouvernements des pays les plus riches ont montré qu'une adaptation et des réformes rapides sont possibles. En dépit de la prédominance d'une idéologie libérale opposée par principe à l'intervention des pouvoirs publics, l'éclatement d'une crise financière de grande ampleur mettant en cause le système bancaire mondial dans son ensemble a montré que les gouvernants des pays les plus riches étaient en mesure de mobiliser, quasiment d'un jour à l'autre, la volonté politique voulue pour mettre sur la table les milliards de dollars permettant de sauver de la faillite les plus grandes institutions financières du monde. Or ces fonds n'ont pas semblé disponibles lorsqu'il s'agissait d'éliminer la pauvreté à travers le monde.

Il faut toutefois remarquer que le secteur bancaire africain n'a pas été aussi sérieusement affecté par la crise financière que celui des pays plus avancés. Les banques africaines se sont comportées de manière beaucoup plus responsable et ne se retrouvent donc exposées ni à des actifs toxiques, ni aux conséquences inévitables d'instruments dérivés dangereux. Ce à quoi l'Afrique se retrouve exposée, en revanche, c'est bien aux retombées de la récession mondiale sous la forme d'une demande en baisse pour les matières premières, d'une réduction des recettes du tourisme et des pertes de revenus et d'emplois qui s'ensuivent.

Toutefois, dans l'ensemble, les nouvelles d'Afrique ne sont pas si mauvaises. En 2007 et 2008, les taux de croissance économique du continent ont été du même ordre que ceux de la Chine et de l'Inde, les prévisions pour 2010 et 2011 indiquant un rythme annuel de 4,8 pour cent. Une bonne partie de cette croissance s'appuie sur une stabilité politique quasiment sans précédent et une demande interne en plein essor grâce à la rapide montée en puissance des classes moyennes. Les créations d'entreprises se multiplient, en

partie grâce à l'inversion de la "fuite des cerveaux" et au retour sur le continent d'Africains hautement qualifiés.

De même que les puissances économiques montantes en Asie, l'Afrique va bénéficier de l'expansion rapide de ses villes. Leur expansion démographique accélère l'industrialisation et les 40 pour cent d'Africains vivant aujourd'hui en milieu urbain procurent au continent 80 pour cent de sa production de biens et services. Le continent reste pourtant handicapé par les coûts et les complications qui pèsent toujours sur la conduite des affaires. Mais l'investissement direct étranger n'a jamais atteint pareils niveaux et diverses entreprises à travers le monde commencent à délocaliser en Afrique certaines de leurs productions.

Au passif de l'Afrique, au fur et à mesure que l'urbanisation de la pauvreté se poursuit, la quête d'une vie digne et productive continue d'échapper aux plus pauvres des Africains. De plus en plus d'Africains se voient condamnés au secteur informel, qu'il s'agisse d'une stratégie de simple survie ou parce que le milieu dans lequel ils vivent est fait d'habitats ou de taudis qui échappent au droit commun et ne bénéficient d'aucun équipement collectif.

Si le nombre d'habitants des taudis a été ces vingt dernières années notablement réduit en Afrique du Nord, il reste beaucoup à faire à cet égard au sud du Sahara. Pour y parvenir, il faut avant tout combler les nombreuses failles qui affectent la gouvernance, en s'inspirant du pragmatisme de la société civile africaine. Il n'en faut pas moins aussi mettre fin à l'inégalité singulièrement prononcée des ressources, perspectives et avantages de la vie urbaine, qui sont captés par des élites politiques et économiques privilégiées au détriment de millions et de millions de citoyens qui se retrouvent exclus, marginalisés et privés de tout; sans cela, les villes africaines ne pourront plus jouer le rôle important qui leur revient dans la réalisation des Objectifs du Millénaire pour le Développement, et plus généralement dans l'épanouissement socio-économique de populations urbaines en pleine expansion.



Joan Clos
Sous-Secrétaire Général des Nations Unies
Directeur Général d'ONU-HABITAT

Préface du PNUE



Un urbanisme défaillant reste le talon d'Achille de bien des villes d'Afrique, ce qui empêche à la fois une croissance durable et un cadre de vie sain pour des populations urbaines en pleine expansion.

Alors que l'on procède à travers le monde à un bilan d'étape des Objectifs du Millénaire pour le Développement, et avec moins de cinq ans pour les atteindre, l'expérience montre quel peut être l'apport décisif d'une planification urbaine efficace et de villes plus "durables".

On ne saurait douter que les décisions qui sont prises aujourd'hui vont avoir des conséquences à long terme et sont susceptibles d'enserrer une ville dans des structures ou des modes d'organisation qui peuvent, en bien ou en mal, affecter son caractère "durable" et la qualité de vie de ses habitants pour plusieurs générations. Un mauvais agencement des zones résidentielles et d'emploi peut accentuer de façon notable mais injustifiée la dépendance à l'égard des véhicules privés, la pollution atmosphérique et l'engorgement de la circulation. Il s'avérera extrêmement coûteux et difficile, à l'avenir, de revenir sur des décisions d'aménagement urbain qui pourront apparaître erronées.

Les problèmes et les enjeux, nous les connaissons bien. L'expansion démographique des villes, avec l'accroissement de la consommation et de la production qui l'accompagne, provoque la surexploitation de ressources naturelles limitées, phénomène dont les citoyens pauvres et mal desservis sont généralement les premiers à sentir les effets. La pauvreté urbaine, pour sa part, va souvent de pair avec des problèmes de santé et d'environnement liés au manque d'accès à l'eau salubre et à un bon assainissement.

La situation inverse a les effets contraires. Une bonne gestion de l'environnement urbain va prendre en compte toute la population et améliorer son sort par la promotion d'un usage plus efficace de l'énergie pour ses déplacements, avec des carburants moins polluants, des équipements ménagers plus économes et une production de déchets plus réduite.

Il n'est pas question de considérer nos modes de vie et de subsistance sans prendre en compte l'incidence et la dépendance qui sont les leurs sur l'environnement. C'est cette dimension qu'intègre un urbanisme prudent.

On s'attend à ce que le changement climatique ait des effets à court comme à long terme sur les zones urbaines, avec la fréquence et l'intensité accrue d'événements météorologiques extrêmes comme les cyclones, les marées de tempête et les vagues de chaleur,

ainsi que des effets semi-permanents ou permanents comme la montée du niveau des mers, l'effondrement des nappes phréatiques ou l'extension des déserts. Le changement climatique va aussi, probablement, exacerber certains problèmes urbains du fait de l'éco-migration choisie ou forcée en direction des villes les plus importantes ou secondaires et en provenance de zones sujettes aux inondations. Bien des grands équipements de l'Afrique urbaine – ports, grandes liaisons ferroviaires et zones industrielles – peuvent aussi se trouver menacés. Dans certains cas, d'importantes zones agricoles fournissant les marchés maraîchers urbains risquent de subir le même sort.

La moitié environ de la population mondiale vit déjà en milieu urbain et ce nombre semble voué à augmenter. L'impératif, d'ordre tant économique que sanitaire, d'un urbanisme "durable" n'a rien d'un luxe: bien au contraire, il relève d'une urgence de plus en plus pressante si le 21^e siècle doit apporter des conditions de vie plus sûres à une population mondiale qui devrait augmenter d'un tiers dans les quarante ans à venir.

Les villes ont un rôle central à jouer dans l'avènement d'un bien-être socio-économique "vert" et des emplois convenables dans un environnement libéré des risques et menaces du changement climatique, de la pollution, de l'épuisement des ressources et de la dégradation des éco-systèmes. C'est dans nos villes que va se jouer le caractère "durable" ou non de nos modes de vie. Prvoyance, volonté politique et urbanisme intelligent peuvent ensemble tracer les grandes lignes d'un avenir plus "durable".

A handwritten signature in black ink that reads "Achim Steiner". The signature is fluid and cursive, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

Achim Steiner
Sous-Secrétaire Général des Nations Unies
Directeur Général du Programme des Nations Unies pour
l'Environnement (PNUE)

Remerciements

Pour mener à bien son examen détaillé de la situation et des tendances qui sont celles des villes à travers l'Afrique, le présent rapport a fait appel aux compétences de divers spécialistes. La première version complète a fait l'objet d'une évaluation par un groupe d'experts du 5 au 7 juillet 2010 au siège d'ONU-HABITAT à Nairobi.

La conception et la coordination du rapport ont été assurées par Jos Maseland et Lusungu Kayani, du Bureau d'ONU-HABITAT pour l'Afrique et les pays arabes.

Le premier chapitre a été rédigé par David Simon et des spécialistes d'ONU-HABITAT. Celui consacré à l'Afrique du Nord a été préparé par Mona Serageldin. Cheikh Gueye, Ousmane Thiam, Babatunde Agbola et Alain Durant-Lasserve ont rédigé le chapitre sur l'Afrique de l'Ouest. Celui sur l'Afrique de l'Est a été préparé par Alfred Omenya, Paul Syagga et des spécialistes du Bureau pour l'Afrique. Le chapitre sur l'Afrique centrale est revenu à Guillaume Iyenda, Alain Durant-Lasserve et des spécialistes du Bureau pour l'Afrique, tandis que Beacon Mbiba et Resetselemang Leduka ont préparé celui sur l'Afrique australe. Les développements régionaux sur les marchés fonciers sont dus à un partenariat entre Urban LandMark, ONU-HABITAT et le Réseau mondial des outils fonciers (GLTN) et nous remercions Caroline Wanjiku Kihato et Mark Napier (Urban LandMark). Jay Moor a contribué ses commentaires tout au long des travaux préparatoires et de la mise au point de la première ébauche. L'Annexe Statistique du rapport s'appuie sur celle du *Rapport sur l'Etat des Villes dans le Monde 2010/11*, avec des mises à jour tirées de *World Urbanization Prospects: The 2009 Revision* par l'Observatoire urbain mondial (GUO) d'ONU-HABITAT.

Johanna Drach, Lisa Junghans et Katharina Rochel ont apporté leur contribution à ce rapport.

Thierry Naudin a assuré la révision de la version anglaise, ainsi que la traduction française.

ONU-HABITAT remercie le Gouvernement de Norvège ainsi que le Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) pour leur généreux soutien financier.

Graphisme et mise en page: Michael Jones Software, Nairobi.

Table des Matières

Préface d'ONU-HABITAT	ii
Préface du PNUÉ	iii
Remerciements.....	iv
Introduction	viii
Résumé et recommandations pour les politiques publiques.....	1
1. L'ÉTAT DES VILLES AFRICAINES	
1.1 Géographie Urbaine, Croissance Économique et Développement Humain	18
1.2 Les Inégalités en Milieu Urbain	25
1.3 Gouvernement ou Gouvernance?	30
1.4 Le financement public et privé de l'habitat et des infrastructures en milieu urbain	41
1.5 Les Finances des Collectivités Locales.....	44
1.6 Les Objectifs du Millénaire Pour le Développement, 10 ans Après	49
1.7 Les Plus Grandes Villes D'Afrique – 2005/20.....	52
2. L'ÉTAT DES VILLES D'AFRIQUE DU NORD	
2.1 L'expansion Géographique des Villes	60
2.2 La Géographie Économique des Villes	67
2.3 La Géographie des Marchés Fonciers Urbains	75
2.4 La Géographie du Changement Climatique.....	83
2.5 Les Nouveaux Enjeux	87
3. L'ÉTAT DES VILLES D'AFRIQUE DE L'OUEST	
3.1 La Géographie Sociale de L'urbanisation.....	98
3.2 La Géographie Économique des Villes.....	110
3.3 La Géographie des Marchés Fonciers Urbains	117
3.4 La Géographie du Changement Climatique.....	126
3.5 Les Nouveaux Enjeux.....	129
4. L'ÉTAT DES VILLES D'AFRIQUE DE L'EST	
4.1 La Géographie Sociale de L'Urbanisation.....	136
4.2 La Géographie Économique des Villes.....	142
4.3 La Géographie des Marchés Fonciers Urbains	147
4.4 La Géographie du Changement Climatique.....	160
4.5 Les Nouveaux Enjeux.....	166
5. L'ÉTAT DES VILLES D'AFRIQUE CENTRALE	
5.1 La Géographie Sociale de L'urbanisation.....	172
5.2 La Géographie Économique des Bidonvilles	180
5.3 La Géographie des Marchés Fonciers Urbains	184
5.4 La Géographie du Changement Climatique.....	193
5.5 Les Nouveaux Enjeux.....	196
6. L'ÉTAT DES VILLES D'AFRIQUE AUSTRALE	
6.1 La Géographie Sociale de L'urbanisation.....	204
6.2 La Géographie Économique des Villes.....	214
6.3 La Géographie du Foncier Urbain et les Finances Municipales.....	218
6.4 La Géographie du Changement Climatique.....	227
6.5 Les Nouveaux Enjeux.....	232
Annexe Statistique	238

“Nous chercherons à accroître l’offre de logements abordables, en faisant en sorte que les marchés fonctionnent efficacement et compte tenu des intérêts des collectivités et de la nécessité de protéger l’environnement, en facilitant l’accès à la terre et au crédit et en aidant ceux qui ne peuvent accéder au marché immobilier.”

PARAGRAPHE 9,



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/云报告?reportId=5_19041

