

Thèse de doctorat en Urbanisme et aménagement

Université de Lyon II

LA GESTION FONCIERE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LES VILLES DES PAYS EN
VOIE DE DEVELOPPEMENT : *LE CAS DE LA VILLE D'ADDIS ABEBA*

Par

ESSAYAS DERIBE WELDE TSADIK

Sous la direction de : Henri BOTTA, Professeur

Soutenue le 28 Novembre _____ 2003

devant un jury composé de : Emile TANAWA, Professeur, Rapporteur, ENSP Yaoundé Cameroun
Serge THIBAUT, Professeur, Rapporteur, MSV Tours
Henri BOTTA, Professeur, Directeur de thèse, INSA Lyon
Mme Monique ZIMMERMANN, Professeur, Responsable EDU INSA Lyon;

Table des matières

- Dedicace
- Remerciements
- Résumé
- Abstract
- Introduction Générale

◆ Objectif et méthode de la recherche

- ◇ Objectif de la recherche
- ◇ Méthode de la recherche

- Etude bibliographique :
- Discussions Entretiens :
- Enquêtes :

- Partie I. Addis Abeba : Etat de Lieux. L'Évolution du Système Foncier, Contexte Actuel et Objectifs de Développement de la Ville
- Partie II. Les systèmes Fonciers : Etude Analyse et propositions. Les Leçons de L'étude dans Quelques Villes des Pays en Voie de Développement

◆ Introduction

◆ Chapitre I. Etude de Contexte : Addis Abeba et ses Homologues des P.E. Dftn168

◇ 1.1 Contexte socio-économique des villes

- 1.1.1 Conditions économiques : Activités et emplois

- Activité économique
- Emplois urbains :
- La fuite des cerveaux : un indicateur d'une autre cause de manque d'emplois

- 1.1.2 Pauvreté urbaine
- 1.1.3 Conditions démographiques
- 1.1.4 Logement urbain
 - 1.1.4.1 La prédominance des logements irréguliers : dit «habitats spontanés »
- 1.1.5 Les équipements de base

◇ 1.2 Urbanisation et gestion urbaine

- 1.2.1 Urbanisation
 - 1.2.1.1 Urbanisation officielle et officieuse galopante
- 1.2.2 La gestion urbaine et ses outils
 - 1.2.2.1 La gestion urbaine ^{ftn199}
 - 1.2.2.2 Les outils de la gestion urbaine.
 - ◆ 1.2.2.2.1 Les lois et les règlements
 - ◆ 1.2.2.2.2 Les plans urbains et les cadastres

◇ 1.3 Addis Abeba : différence et similitude contextuelle sur des aspect différents

- 1.3.1 Aspect historique
- 1.3.2 Aspect politique du développement
- 1.3.3 Aspect économique
- 1.3.4 Aspect physique et géographique

◆ **Chapitre II. Le système foncier et le développement urbain : (Etude du système foncier de quelques villes des pays en voie de développement).**

◇ 2.1 Le sol: la politique et le système foncier dans l'espace et dans le temps différents

- 2.1.1 La terre : représentation et description, les différentes perspectives
- 2.1.2 Les systèmes fonciers et leurs évolutions au sein des différentes politiques administratives
 - 2.1.2.1 Le droit foncier
 - 2.1.2.2 L'accès au sol : un obstacle au développement
- 2.1.3 Différences et similitudes
- 2.1.4 Système foncier et développement : Le mythe et la réalité

◇ 2.2 La gestion foncière, une préoccupation nationale et internationale

◇ 2.3 2.3 R Différents approches secours à l'amélioration des circonstances défailtantes ; qui sont du au système en panne pour améliorer des circonstances défailtantes et leurs difficultés

- 2.3.1 Les différentes approches directes et indirectes (quelques pratiques)

- 2.3.1.1 Approche politique
- 2.3.1.2 Approches techniques
- 2.3.1.3 Approche financière
- 2.3.1.4 Approche institutionnelle et administrative
- 2.3.2 Le bail comme un système dominant (alternatif)
 - 2.3.2.1 Le Bail sous différentes perspectives
 - 2.3.2.2 Pourquoi ça marche et pourquoi ça ne marche pas ?
 - ◆ Pourquoi ça marche ? facteurs clés de la réussite
 - ◆ Pourquoi ça ne marche pas ? les raisons de l'échec
 - 2.3.2.3 Quelles sont les conséquences observées ?
- ◇ 2.4 Complexité de l'aspect de la réforme du système foncier et spécificités des actions: les causes d'échec et de succès partiel
 - 2.4.1 La complexité de la réforme
 - 2.4.2 La théorie et la pratique
 - 2.4.3 Les principales causes d'échec
 - 2.4.4 Les principales causes de succès « partiel » : quelques actions notables

◆ Chapitre III. Les expériences à partager, les premiers pas à faire et les actions à court terme

- ◇ Introduction : La volonté politique, un élément clé pour la réussite
- ◇ 3.1 Quelles leçons peut on retirer des expériences de ces villes ?
- ◇ 3.2 Les premiers pas vers l'amélioration du système : (approche corrective)
 - 3.2.1 Correction des erreurs commises
 - 3.2.1.1 Assainir la structure administrative et la gestion de la politique étatique
 - 3.2.1.2 Restitution « conditionnelle » de logements et de sols urbains nationalisés
 - 3.2.2 Révision des principes défaillants
 - 3.2.2.1 Attribution foncière
 - 3.2.2.2 La politique de logement
 - 3.2.2.3 Les activités informelles
 - 3.2.2.4 Les occupations informelles
 - 3.2.3 Diversification des champs d'actions au de la de seul foncier en vue d'atténuer les problèmes socio-économique
 - 3.2.3.1 Assister et encourager les organisations non gouvernementales
 - 3.2.3.2 Faciliter l'accès au sol et aux institutions financières pour les petits acteurs économiques (micro entreprises)
 - 3.2.3.3 Encourager et initier des recherches et des études

◇ 3.3. Approche institutionnelle : la participation des institutions locales et la nécessité d'une commission foncière

- 3.3.1 Amélioration de la structure et du fonctionnement de municipalité
 - 3.3.1.1 Décentralisation^{fn253} et réorganisation
 - 3.3.1.2 Déconcentration^{fn255}
 - 3.3.1.3 Dévolution^{fn257}
- 3.3.2 Partage de la responsabilité : La nécessité d'une commission foncière
- 3.3.3 Des conditions préalables et nécessaires
 - 3.3.3.1 Identification des institutions potentielles
 - 3.3.3.2 Encouragement et intégration des acteurs privés
- 3.3.4 Objectif, rôles, organisation et fonctionnement de la commission foncière : les différents scénarios possibles
 - 3.3.4.1 Objectif et rôles de la commission
 - 3.3.4.2 Rôle de la commission : deux alternatives de base
 - 3.3.4.3 Les différents scénarios : description
 - 3.3.4.4 Les constituants de la commission
- 3.3.5 Problèmes et perspectives

◆ **Chapitre IV. Identification des systèmes possibles, développement et montage de scénarios : Proposition pour Addis Abeba**

◇ Introduction

◇ 4.1 Les modalités de base, leurs composantes et les différents scénarios: hypothèses

- 4.1.1 Les modalités de base
 - 4.1.1.1 Système libéral (mixte)
 - 4.1.1.2 Système conservatif (sélectif)
- 4.1.2 Les scénarios (croisement les systèmes identifiés)
 - 4.1.2.1 Hypothèse
 - 4.1.2.2 Méthodologie

◇ 4.2 Les éléments de l'évaluation des scénarios établis : Les facteurs de développement

- 4.2.1 Description des éléments de l'évaluation
- 4.2.2 Méthode proposée pour l'évaluation des scénarios établis

◇ 4.3. Evaluation des scénarios : une approche descriptive

- 4.3.1 Scénario libérale
- 4.3.2 Scénario conservatif
- 4.3.3 Scénario semi libérale

· 4.3.4 Scénario semi conservatif

◆ Analyse et synthèse

◇ La correction des erreurs

- Désengagement du personnel politique des institutions concernées
- La restitution « conditionnelle » des logements et des sols

◇ Le partage de la responsabilité

- Conclusion générale
- Bibliographie
- Annexes

- ◆ Annexe I. Liste des institutions, des organismes et des personnes consultés
- ◆ Annexe II. Fiche d'Enquête
- ◆ Annexe III. Données sur l'Ethiopie et Addis Abeba
- ◆ Annexe IV. Proclamation 45/ 1975 Nationalisation du sol et de logements urbains en surplus
- ◆ Annexe V. Proclamation N° 80/1993. Urban land lease holding proclamation
- ◆ Annexe VI. Les différents Master Plan de la ville (**Source** : AAMPRO 2000)
- ◆ Annexe VII. Charte d'organisation de la municipalité d'Addis Abeba
- ◆ Annexe VIII. Structure organisationnelle du bureau des travaux et du développement urbain
- ◆ Annexe IX. Caractéristique du sol ses problèmes et ses impacts (Source : Ahmed et razza. 2001)
- ◆ Annexe X. Protection des occupations informelles en Afrique du Sud (Source : Department of land affaires.The Interim Protection of Informal Land Rights Act (IPILRA) 1996)
- ◆ Annexe XI. Pays qui ont nationalisés ou non le sol urbain
- ◆ Annexe XII. Déclaration de New Delhi 1996

A Mulualem et Emiinet

Remerciements

Tout d'abord, je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à Mme Monique ZIMMERMANN, directrice de l'Equipe Développement Urbain de l'INSA de Lyon, pour m'avoir accueilli au sein de son laboratoire.

Je tiens à témoigner ma vive gratitude à Monsieur le Professeur Henri BOTTA, directeur de cette thèse qui m'a soutenu tout au long de ce travail. Ces conseils et ses remarques m'ont particulièrement guidé dans l'orientation de mes travaux.

Mes remerciements vont ensuite à Jean Michael DELEUIL et Chantal BERDIER qui m'ont soutenus à toutes les phases de ce travail. Leurs critiques et leur conseil ont donné de l'envergure à cette recherche.

Ma reconnaissance s'adresse également à monsieur Jean Yves TOUSSAINT, pour ses remarques qui ont enrichi ce travail.

Je voudrais aussi remercier l'équipe administrative du laboratoire Equipe Développement Urbain (EDU) ;

Ce travail bénéficie des soutiens d'Ethiopian Civil service college. J'exprime ma vive gratitude à tous les responsables pédagogiques et administratifs du college.

Mes remerciements s'adressent à tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce travail. Je voudrais remercier tous les membres de ma famille et mes compatriotes éthiopiens de Lyon pour leurs soutiens précieux pendant mes séjours en France. Je m'excuse de ne pas pouvoir les citer tous. Mais je les remercie de tout mon cœur.

Résumé

La gestion du sol urbain est un des principaux problèmes de développement des villes des Pays en développement. Ce problème trouve son origine dans le peu de cohérence des systèmes fonciers adoptés, l'inefficacité des outils, des instruments de gestion et la défaillance tant dans leur conception que dans leur application des lois et des règles relatives au sol.

Addis Abeba partage la plupart de ces inconvénients difficiles, et ce de manière aiguë. En effet les différents systèmes fonciers adoptés successivement depuis l'origine de la ville jusqu'à nos jours posent des problèmes.

Aujourd'hui encore, le système foncier en vigueur s'est heurté à plusieurs difficultés dès son application.

Notre étude consiste en une approche analytique « transversale » de la politique de développement de la ville et, plus particulièrement du système foncier. Elle révèle, d'une part, les difficultés du système foncier en vigueur et ses influences négatives sur le développement de la ville, et d'autre part, les limites d'une politique de développement *top-down*.

De plus, les expériences des autres villes des PED, analysées à partir d'une étude bibliographique, permettent d'enrichir notre connaissance à ce sujet et donnent des idées pertinentes en vue de l'élaboration de solutions possibles pour Addis Abeba. Ce travail de recherche permet ainsi d'envisager un certain nombre de propositions à cet égard basées sur le principe « une vision à long terme s'appuyant sur des actions à court terme ».

Ainsi, Outre des suggestions relatives à l'amélioration de la politique de développement de la ville, nous esquissons différentes mesures (les actions à court terme) à prendre au préalable. Ces dernières ont pour but d'alléger les problèmes pressants de la ville et de dégager la voie pour permettre la réalisation des actions à long terme. Ensuite, en nous appuyant sur différentes hypothèses de développement, nous envisageons, indiquons et analysons différents systèmes fonciers sous forme de scénarios qui peuvent être considérés comme des alternatives possibles pour diversifier et améliorer le système foncier d'Addis Abeba sur le long terme.

Mots clés : Addis Abeba, Pays en développement, Urbanisation, Gestion urbaine et foncière, Système foncier, Bail, Logement, Occupation informelle, Politique de développement, Commission foncière, Décentralisation, Scénarios.

Abstract

The difficulty to manage urban land is one of the problems for the development of cities in the developing world. The inconsistency of land acquisition systems, the inefficiency of land management tools, instruments, as well as laws and regulations from their conception to their application are the origins of this problem.

Addis Abeba is not exceptional, it shares all these problems with the others, and this in an acute manner. In fact the backwardness of its development can be attributed principally to the different systems of land applied

from the beginning since its emergence.

Even actually the land acquisition system applied seems to be in difficulty as it confronts with different obstacles since its application. A condition which urges us to conduct this research.

This research which has an analytical approach designated as “transversal analysis” focuses on the development policy in general and mainly on the land system actually practiced in particular.

The analysis thus reveals the difficulties of the land system and its negative consequences on the development of the city.

in one hand, and the weakness of a top down development politics in the other.

At the same time, the experiences we gain from other cities of the developing world through our bibliographic research helps us to enrich and develop our knowledge in the subject. Simultaneously, we have acquired a pertinent ideas which have contributed a lot on the elaboration of possible solutions for Addis Abeba in this regard.

Hence this research enables us to envisage certain propositions, and this is based on a principle set as “a long term vision based on a short term actions”.

Consequently, after forwarding some constructive ideas concerning the development policy of the city, we have indicated the different actions to be taken on priority (short term actions). In fact these are destined to alliviate the pressing problems of the city and to clear the way for the actions to be taken in the future.

And then, based on the different hypotheses set up on the idea of development, we have envisaged and indicate different land acquisition systems in a form of different scenarios. These scenarios which we have described and analyse deeply can be considered as a possible alternatives to diversify and ameliorate the land system which is a key element for the development of Addis Abeba in the long run.

Key words: Addis Abeba, Developing countries, Land systems, Urban management, Land management, Urbanisation, Urban plan, Land information, Housing, Informal occupation, Development policy, Lease system, Land commission, Decentralisation, Scenarios.

Liste des abréviations et sigles

Abbreviations ou sigles	Signification
AAMPRO	Addis Abeba Master plan revision office
BTDU	Bureau de travaux et de développement urbain
CBO	Community based organisation
CNRS	Centre National de Recherche Scientifique
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSA	Central statistics authority
CSO	Central statistics office
FDRE	Federal democratic republic of Ethiopia
GTZ	German technical cooperation
IDA	International development agency
INSA	Institut National des Sciences Appliquées
NUPI	National urban planning institut
ONG	Organisation non gouvernementale
PDNU	Programme de développement des Nations Unies
PED	Pays en Développement
PGU	Programme de gestion urbaine
PNB	Produit national brut
POS	Plan d'occupation du sol
RHA	Rental housing agency
UNCHS	United Nations center for human shelter
UNDP	United Nations development program
UNICEF	United Nations childrens fund
URBAMET	Urbanisme, aménagement, environnement et transports

Introduction Générale

Le développement des villes des PED est confronté à des difficultés importantes qui varient selon les conditions économiques, sociales et culturelles de chacune de ces dernières... La plupart des études établies sur ce thème ont témoigné que l'inefficacité de l'administration et du système de gestion foncière est souvent à l'origine de la plupart de ces difficultés.

Cette Notre recherche porte sur l'analyse de la politique et du système foncier de la ville d'Addis Abeba à travers une analyse plus générale du système foncier des villes des PED.

D'après nos observations, la faiblesse du développement de la ville d'Addis Abeba qu'on constat peut-être attribuée principalement aux différents systèmes fonciers qui lui ont été adoptés depuis son application depuis l'origine.

Le sol urbain, qui a à la fois une valeur économique, juridique et sociale..., est une matière première de base pour le développement urbain. Ainsi sa gestion et son administration déterminent le développement de la ville. Le système foncier, basé autrefois sur une relation sociale, se fonde aujourd'hui de plus en plus sur une relation économique et financière. De ce fait dans ce sens, la valeur financière du foncier s'accroît de jours en jours de telle façon qu'une partie importante des citoyens est incapable d'y accéder à la propriété voire à l'usage privatif du sol urbain. Dès lors, l'exclusion, l'occupation informelle du sol ainsi que d'autres conséquences négatives deviennent aujourd'hui des phénomènes courants.

Plusieurs systèmes ont été adoptés au cours du temps dans les villes des PED, pour gérer et administrer le sol urbain selon le contexte socio-économique, les idéaux et la conviction des personnes au pouvoir. Même si le

système foncier semble toujours être basé sur un principe d'optimisation de l'utilisation du sol, et ce de manière équitable, il ne l'est pas dans la réalité dans de la plupart des cas vu des problèmes qu'on observe actuellement dans ces villes, ce principe est régulièrement bafoué.

La ville d'Addis Abeba, une des plus jeunes villes des PED, établie il y a 120 ans seulement connaît, comme toutes ces autres villes, la plupart des problèmes liés au système foncier. Mais le problème est encore plus accentué dans cette ville, qui a eu Les trois systèmes fonciers différents qui ont été mis successivement en œuvre dans cette ville n'ont fait qu'accentuer les difficultés depuis sa naissance selon les politiques administratives du pays. Pendant le régime féodal, le système foncier était basé sur une relation féodale : la plupart des sols urbains étaient la propriété d'un groupe restreint de personnes qui pour la plus part plus part appartenaient à des groupes de dirigeants et de nobles. Pendant la période socialiste, après la nationalisation du sol au nom du peuple, le credo de la politique foncière déclarait était que chacun avait la possibilité d'accéder au sol, théoriquement en libre accès, : mais en réalité cet accès était très contraignant, surtout pour les activités de développement de type privé. De nos jours, une politique libérale est en vigueur. Ainsi un système de location, « système à bail », est a été instauré ; cependant l'accès au sol semble encore très difficile pour la majorité des citoyens.

Malgré ses nombreux avantages, ce système exclut la majorité des citoyens de la ville d'Addis Abeba. Il se heurte à plusieurs difficultés et ne semble pas amener le développement souhaité. Ceci peut s'expliquer par les problèmes physiques et socio-économiques induits, observés actuellement dans la ville. Par conséquent, ce système institué après l'adoption du principe d'autonomie de la ville d'Addis Abeba suivant le principe de fédéralisme du pays, semble devoir être révisé et étudié pour améliorer la voie vers le développement escompté, ce qui nous amène de faire cette recherche. A cet égard, nous supposons que l'hypothèse que nous établissons qui consiste : - L'ajustement de la politique de développement de la ville, L'atténuation des obstacles existants, (La cAinsi notre hypothèse de recherche est qu'un des principaux freins du développement de la ville d'Addis Abeba est bien le système foncier en vigueur qui pourrait être amélioré selon certaines conditions. orrection des erreurs faites précédemment)L'amélioration de modalité d'accès au sol, nous permettra peut être de diriger vers l'objectif de notre recherche. Donc, cette étude qui a une approche analytique viserait, non seulement la modalité d'accès au sol, mais aussi les conditions socio-économiques, institutionnelles, organisationnelles politiques ...

Ainsi dans Dans l'état des lieux d'Addis Abeba, objet de la première lère partie de ce travail, dans les deux premiers chapitres, nous rappellerons rappellerons brièvement dans les deux premiers chapitres, les conditions physiques et socio-économiques du pays et de la ville. Nous décrirons ensuite l'évolution du système foncier au cours du temps, les impacts sur le développement de la ville, et comment les systèmes se sont influencés les uns et les autres.

Dans le troisième chapitre, nous détaillerons les politiques nationales de développement, et la politique locale (de développement de la ville) qui nous semble devoir être révisée ainsi que le système foncier adopté.s, en Nous soulignons soulignons leurs impacts, les difficultés et les conséquences sur le développement de la ville. De même nous exposons quelques idées sur la politique actuelle de développement.

Dans la deuxième partie, consacrée au système foncier dans le premier chapitre, nous exposons dans le premier chapitre le contexte général des villes des PED. Dans le deuxième chapitre nous étudions les différentes politiques foncières adoptées, leur difficultés et importances ainsi que les différents actions menées concernant le développement de ces villes. Dans les deux derniers chapitres, en se basant sur notre étude, en tenant compte de l'expérience des autres villes des PED ainsi que de la perception personnelle que nous avons de cette de la ville d'Addis Abeba, nous suggérons différentes propositions envisagées améliorations du système foncier en vigueur. Les différentes propositions sont détaillées sous forme d'un plan d'actions qui distingue : les actions à mener à court terme et les mesures à mettre en place sur le long terme qui visent notamment une diversification du système foncier, pour laquelle on nous avons a établie différents scénarios qui nous apparaissent envisageables.

Enfin, nous décrivons la une méthode d'évaluation de ces scénarios que nous avons développée avec laquelle, ce qui nous permet d'évaluer la performance des différents systèmes fonciers envisagés dans chaque scénario. Cela par rapport à des facteurs identifiés comme des facteurs déterminants pour le développement des villes comme celle d'Addis Abeba.

Objectif et méthode de la recherche

Objectif de la recherche

Plusieurs conditions contribuent à l'inefficacité du développement de la ville d'Addis Abeba. Selon notre constat, cette inefficacité est attribuable principalement au système foncier en place. Même à l'heure actuelle, le système adopté pour gérer le sol urbain, peut être considéré comme un des obstacles au développement de la ville. Etant donné l'urgence de la situation et étant convaincu que le sol est un des éléments essentiels du développement, notre recherche a comme objectif principal, *d'envisager un certain nombre de propositions autant pour la politique et le système foncier, que pour l'organisation institutionnelle et juridique en matière d'administration du sol. Ces propositions visent un développement durable pour la ville à travers des systèmes fonciers appropriés.*

Néanmoins, nous sommes persuadés que l'efficacité d'un système foncier est également déterminée par les conditions économiques, financières, sociales, culturelles, institutionnelles et organisationnelles de la ville. Ces conditions exigent donc une diversification de la recherche autour de ces thèmes.

Ainsi l'approche analytique, pour laquelle nous avons opté pose d'abord un certain nombre de questions :

Quelles sont les conditions préalables pour appliquer le système ? Dans quelle condition socio-économique ? (Quel est le contexte socio-économique ?) Comment applique-t-on le système ?

Et cela visant sur la politique et au système foncier actuels, un système foncier considéré actuellement comme un outil de développement, selon la politique de développement de la ville.

Nous nous poserons donc ces trois questions, ceux qui nous permettront d'élargir notre recherche au delà du système foncier. D'autre part, on suppose que ceci facilitera notre tâche, dans le sens où nous pourrions envisager différentes actions à court terme sur les plans institutionnels, organisationnels et économiques, ... mais aussi proposer différents systèmes fonciers, peut être adoptables sur le long terme, ce qui constitue l'objectif de cette étude.

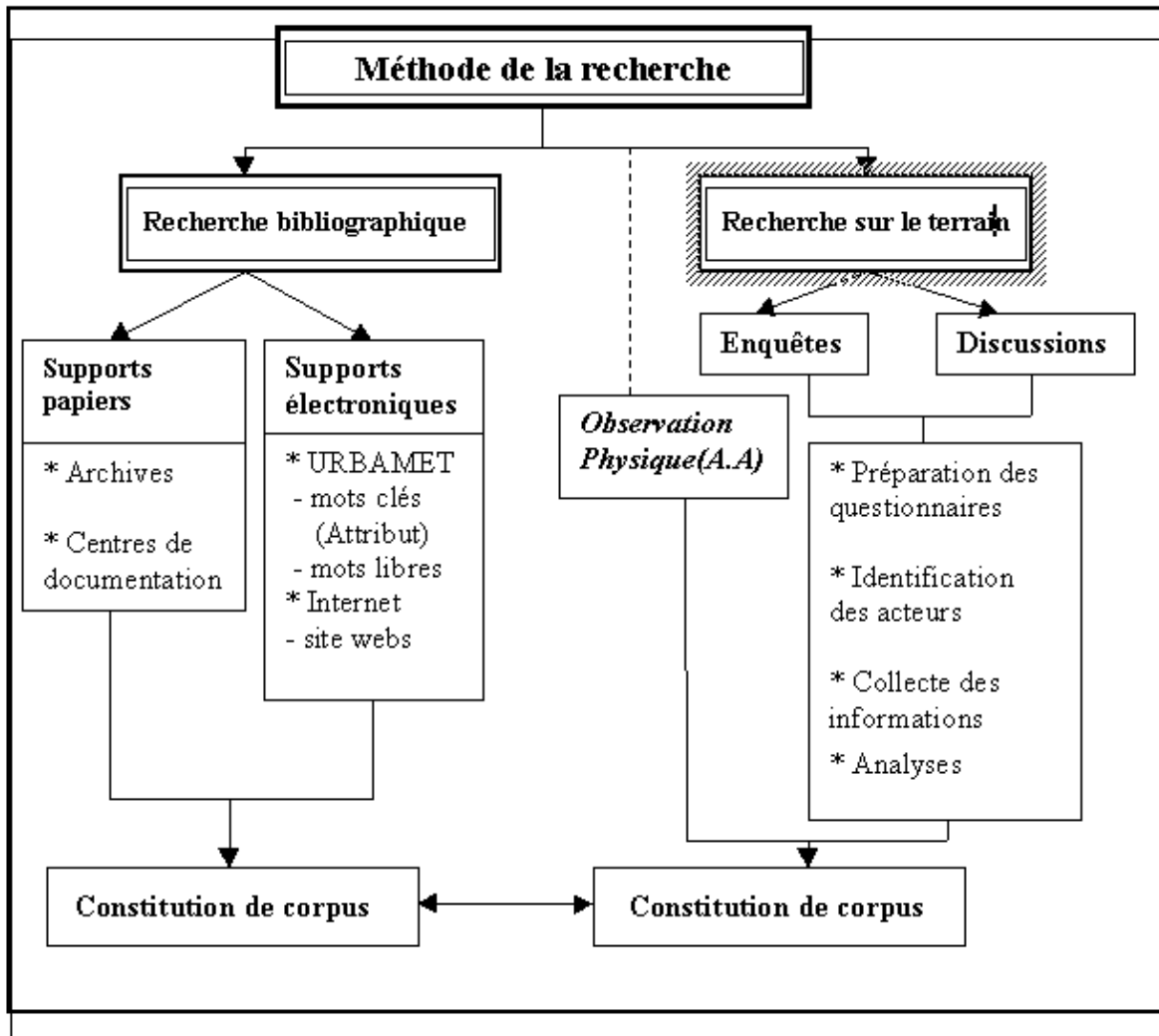
Méthode de la recherche

Nous avons adopté une approche analytique basée sur l'étude des trois questions suivantes :

- Quelles auraient été les conditions préalables pour appliquer le système foncier actuel ?
- Dans quelles conditions socio-économiques le système a-t-il été initié ?
- Comment a-t-il été appliqué ? (Conditions légales et juridiques)

Nous avons utilisé pour notre recherche qui a une approche analytique s'appuie sur les trois deux méthodes principales : les recherches bibliographiques et les recherches sur le terrain principales suivantes (enquête, discussions) :

Schématisation de la méthode de recherche



Etude bibliographique :

Les informations recueillies dans des ouvrages et des publications diverses constituent la majeure partie de notre recherche. Notons que, les publications relatives aux politiques foncières dans les villes des PED sont nombreuses et qu'il est impossible très difficile de toutes les recenser.

Ceci dit, nous supposons avoir rassemblé les informations nécessaires. Les sources de ces publications sont nombreuses ; en France comme en Ethiopie.

En France hormis les informations collectées sur Internet et quelques documents privés, les principales sources sont :

- URBAMET, une base de donnée disponible à Doc'INSA, (INSA de Lyon)
- le centre de documentation de l'urbanisme (CDU), Ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer (Paris),
- le centre de documentation de l'Equipe de Développement Urbain. EDU- UMR 5600

En ce qui concerne l'Ethiopie (à Addis Abeba) :

- le centre de documentation de l'ancienne ESAU, (Ecole supérieure d'aménagement et d'urbanisme)

- le centre de documentation de l'université d'Addis Abeba,
- le centre de documentation de AAMPRO, (Addis Abeba master plan revision office)
- le centre de documentation de NUPI, (National urban planning institut)
- le centre de documentation d'Ethiopian Civile Service College.
- le centre de documentation de la municipalité d'Addis Abeba

En fait, l'identification et la sélection des ouvrages n'a pas fait l'objet d'une méthode très élaborée, du fait de l'ampleur de la recherche. Donc la plupart des documents consultés sont identifiés par des mots clés ou mots libres et par recherche de titres et de noms d'auteurs.

Même si la plupart des ouvrages consultés sont limités géographiquement aux PED, nous avons tenu à étudier quelques documents qui sortaient de ce contexte afin d'avoir une vision globale et pour des raisons comparatives.

Discussions Entretiens :

Cette méthode est utilisée pour récolter des informations en complément de la précédente lorsque les écrits n'existent pas, et, principalement dans pour la ville d'Addis Abeba. Les entretiens discussions s'organisent autour de questions établies au préalable et selon les personnes ou les organismes sélectionnés pour l'objet de notre recherche.

Les entretiens discussions ont été réalisés faites auprès avec d'un public varié : responsables d'organismes, institutions publiques ou privées, engagées dans des activités de nature différente et qui sont concernées par le développement urbain, directement ou indirectement. (cf. **annexe 1**. pour la liste des organismes ou des institutions) interviewés) Même si les entretiens sont relativement ciblés la discussion peut s'attaquer à des sujets variés et sort parfois du cadre de notre étude. Mais ceci nous a permis d'avoir davantage d'information et d'enrichir notre recherche.

Enquêtes :

L'enquête est une autre méthodes utilisées pour permet de collecter dles informations d'actualité non publiées. Cette Nous avons participé durant l'un de nos séjours à une enquête qui a enquête, qui portée sur les conditions socio-économiques. Cette enquête a est été spécifiquement principalement établie pour réunir des informations sur les habitants en situation irrégulière (les occupants informels). LMême si le nombre de ménages enquêtés (3000 ménages) ne semble pas un échantillon représentatif, (étant donné que le nombre de ce type d'occupation est important), l'analyse de cette enquête, qui s'est déroulée dans trois localisations différentes de la ville, a beaucoup enrichi notre recherche. Cette enquête a été réalisée par une dizaine d'étudiants, et financée par le Ethiopian Civil Service College. Cesci résultats qui sont la propriété de cette institution nous ont permis aussi de connaître l'opinion sur le système foncier affiché actuellement de la plupart des d'habitants, (issus de statuts économiques (revenu) différents), sur le système foncier affiché actuellement. (Voir **annexe 2**. pour lae fiche d'enquête).

Partie I . Addis Abeba : Etat de Lieux. L'Évolution du Système Foncier, Contexte Actuel et Objectifs de Développement de la Ville

Introduction

Dans cette partie seront examinés les différents éléments qui nous permettront de percevoir et de comprendre l'état de la ville d'Addis Abeba. La compréhension de cet état ne permet pas seulement d'avoir une idée globale de la ville, mais sert aussi de base pour évaluer et analyser le système foncier actuellement en œuvre.

Ainsi, dans le premier chapitre, nous exposons l'évolution de la politique et du système foncier, les différents outils utilisés successivement et leurs difficultés depuis la création de la ville.

Dans le deuxième chapitre, nous présentons le contexte socio-économique, l'évolution de l'urbanisation liée à celle de la démographie et ses conséquences sur l'habitat du plus grand nombre.

Le troisième chapitre est consacré et reprendra l'analyse des politiques foncières et de développement urbain actuellement en vigueur, responsable des phénomènes indésirables induits et des pratiques alternatives d'occupation des sols.

Chapitre I. Evolution historique de la gestion foncière : Evolution, impact et différents outils de la gestion foncière depuis la naissance de la ville

Introduction

Avec l'urbanisation, le sol a pris de plus en plus de valeur financière et économique. Ce constat implique la mise en place de système de gestion pour optimiser son utilisation. Pour cela, différentes méthodes ont été adoptées, selon la culture, la politique et les techniques qui évoluent avec le temps, souvent influencées par la conviction ou l'idéologie des personnes au pouvoir. La ville d'Addis Abeba en est la preuve : trois principaux systèmes fonciers ont ainsi vu le jour sous ces différents politiques administratives.

Nous entendons le sens du mot « système foncier » dans notre recherche. Le terme « système foncier » : est constitué de deux mots « système » et « foncier », on peut avoir deux éléments, différents et complémentaires à la fois, qui peuvent être décrits de manières différentes. Toutefois, on n'a pas intérêt à décrire ces deux mots séparément puisque, cela, nécessiterait une étude approfondie qui n'est pas l'objet de cette recherche. Ainsi nous utiliserons la terme « système foncier » dans son sens global. Ce terme qui signifie : **concerner les processus et les manières par lesquels on les occupants de la ville accède au sol urbain et on en possède cet élément naturel une part pour satisfaire le besoin individuel ou collectif sous certaines règles juridiques et lois sociales.** Plusieurs systèmes fonciers ont été adoptés dans toutes les villes, en s'appuyant sur des lois et des règles de genres différents. Cela a pour but d'emmener un développement physique et socio économique de la ville, qui s'appuie sur la gestion foncière efficace.

Dans cette partie de ce chapitre, de recherche, à partir d'une présentation rapide du pays et de la ville, nous nous intéresserons aux systèmes fonciers affichés dans cette ville, à ses outils, son évolution successivement adoptés, leurs outils, ainsi qu'à ses impacts sur le développement de la ville., ce qui nous permettra d'avoir une idée globale sur le contexte historique et actuel.

1.1. Présentation générale du pays et de la ville

1.1.1. L'Ethiopie : Géographie physique, population, économie

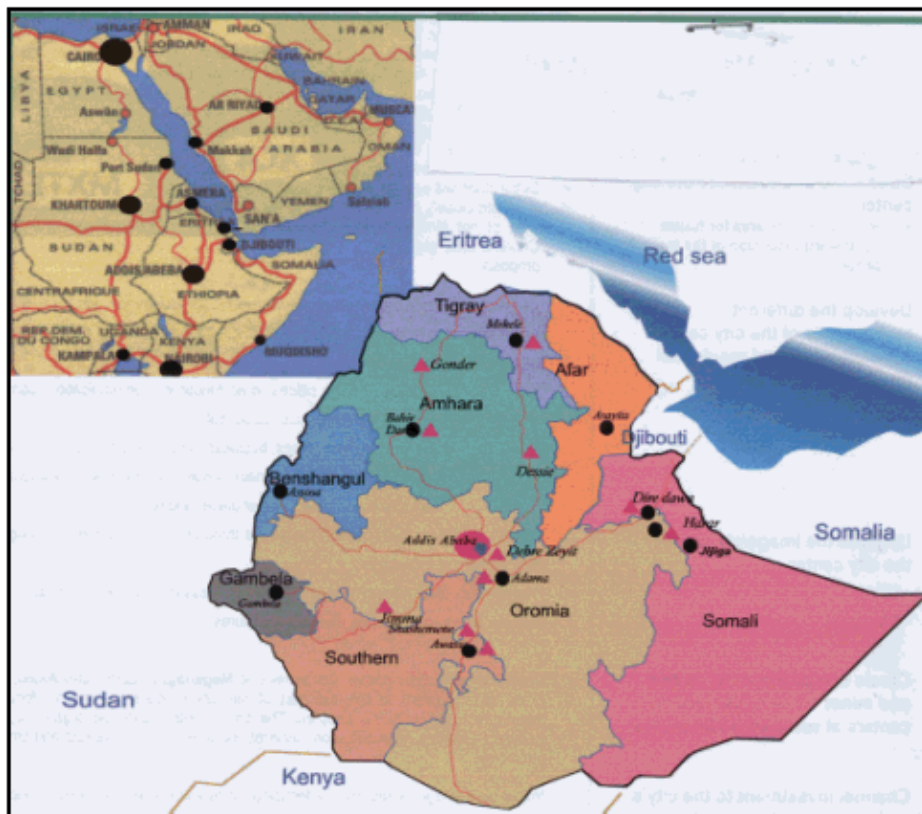
Située dans la corne de l'Afrique, l'Ethiopie est bornée au sud par le Kenya au sud, à l'Ouest par le Soudan à l'Ouest, au Nord par l'Erythrée au Nord, à l'Est par la Somalie à l'Est et au Nord est par Djibouti au Nord est. La

République fédérale d'Ethiopie est le dixième plus grand pays d'Afrique par sa superficie de 1 104 000 km². Son altitude varie entre 125 m en dessous du niveau de la mer et 4 620 m au-dessus. La densité moyenne est de 54 hab/km² mais peut atteindre à 150 hab/km² dans le Nord du pays.

Avec une population estimée à 62 millions d'habitants, l'Ethiopie fait partie des pays les plus peuplés au monde. Elle occupe le 20^{ème} rang avec une population de 60 millions habitants en 1998. Selon les projections des Nations Unies, elle occupera le 9^{ème} rang mondial en 2050 avec une population de 169 millions d'habitants.

Selon le recensement et la projection faite en 1998, les 60 millions habitants se regroupent en 12 millions de ménages constitués de 5 personnes en moyenne. En outre, parmi ces 60 millions d'habitants, 51 millions sont des ruraux et 9 millions sont des urbains. Le rapport entre les hommes et les femmes en 1998 est de 1,01.^{fn1}

Figure 1.1 Ethiopie : situation et découpage administrative



Source : Office for the revision of the Addis Abeba master plan, 2000

L'Ethiopie^{fn2} fait partie des pays les plus pauvres de la planète. Selon le UNDPNUD (United Nation Development Program Programme de Nations Unies sur le développement), elle est au 172^{ème} rang sur 174 pays. Le Produit National Brut par habitant, en 1998 est de 100 dollars, et le produit domestique réel par habitant en tenant compte des parités du pouvoir d'achat est de 500 dollars, qui ne devance que celui du Sierra Léone et de la Tanzanie avec respectivement 390 et 490 dollars^{fn3}.

L'économie de ce pays, ravagé par la guerre depuis longtemps, est basée sur l'agriculture. 86% de la population du pays s'engage dans ce secteur et ceci contribue à 52% du produit brut du pays. Malgré l'abondance de main d'œuvre, de terres fertiles et de ressources naturelles variées, l'Ethiopie reste pauvre. Par exemple, parmi les 60% de la terre cultivable, on en a exploité, seulement 15%. Même si ce pays est riche en ressources minérales, ces dernières sont mal exploitées, et ne contribuent seulement qu'à 2% du produit

national brut et qu'à 3% de l'emploi. Ceci pour plusieurs raisons, qui sont principalement économiques et politiques.

De plus, même si l'industrialisation a une longue histoire dans ce pays^{fn4}, elle est encore à un stade embryonnaire et contribue seulement à 11% du produit national brut et représente seulement 3% des emplois^{fn5}.

Pendant le régime socialiste (1974 – 1991), l'économie de ce pays était très affaiblie et ceci pour plusieurs raisons : guerre, famine, mauvaise politique de développement...etc. A cause de cela, le produit national brut réel a diminué de 1,5% alors que la croissance de la population s'est élevée de 2,6 à 3%^{fn6}.

Après l'abolition du système socialiste en 1991, le nouveau gouvernement a lancé un nouveau principe économique, et a essayé de transformer l'économie centrale en économie de marché libérale. Selon lui, ce principe économique peut redresser l'économie du pays qui fonctionne mal, et peut améliorer aussi la performance sociale du pays. Ainsi, la réduction du rôle de l'état dans le développement économique, la promotion des investissements privés locaux ou étrangers, l'amélioration de la participation de la communauté locale, la mobilisation des ressources extérieures, la participation des administrations régionales à la gestion économique constituent actuellement les principes majeurs pour atteindre l'objectif de développement économique et social.

Le système politique et le découpage administratif

- **Le pouvoir législatif** : L'Ethiopie qui est une république fédérale démocratique depuis 1991, a adopté une forme gouvernementale parlementaire. Le parlement est composé du conseil des représentants du peuple, ou chambre basse (comportant 547 sièges et dont les membres sont élus pour 5 ans directement au suffrage universel selon l'article 54/1 de la constitution de FDRE)^{fn7} et du conseil de la fédération, ou chambre haute qui a 117 sièges (les membres sont choisis par le conseil d'état et représentent 58 nations et nationalités qui représentent les intérêts ethniques des gouvernement régionaux).
- **Le pouvoir exécutif** : Le président, dont les pouvoirs sont limités, est élu par le conseil des représentants du peuple pour six ans. Le Premier ministre, véritable détenteur du pouvoir exécutif est désigné par le parti issu des élections législatives. Les ministres sont choisis par le premier ministre et sont approuvés par le conseil des représentants du peuple^{fn8}.
- **Le découpage administratif** : La république démocratique fédérale d'Ethiopie, est composée des états qui sont définis selon leur structure géographique, leurs langues, leur identité et l'accord du peuple concerné. Elle est donc constituée de neuf gouvernements régionaux investis d'une grande « autonomie » d'administration^{fn9}.

Les états membres de la FDRE et leurs capitales sont les suivants :

1. The Tigray national regional state /Mekele
2. The Afar national regional state /Asaita
3. The Amhara national regional state /Baher dar
4. The Oromia national regional state /Addis Abeba
5. The Somali national regional state /Jigjiga
6. The Benshanhul-gumuz national regional state /Assosa
7. The Southern nations and nationalities and peoples regional state /Awassa
8. The Gambela peoples national regional state /Gambela
9. The Harari people national regional state /Harar

Enfin, Addis abeba, la capitale fédérale, et Dire Dawa, ont un statut spécial.

1.1.2. La ville d'Addis Abeba : Population, histoire et géographie

La ville d'Addis Abeba, « la nouvelle fleur » nommée par la reine Taitu n'est pas la première ville d'Ethiopie. Plusieurs villes sont apparues avant elle, pour des raisons différentes : commerciales, administratives, ... Des petites capitales ont proliféré au nord du pays conquis par de petites féodalités. (Sara Carleto, 1993) Axum, Lalibela, Gondar, Adowa, Ankober, parmi d'autres, sont des villes qui précèdent Addis Abeba de plusieurs siècles, et qui se sont localisées selon le choix du pouvoir, pour des raisons stratégiques, administratives, ...etc. (Solomon Kefa, 1988) Des facteurs comme les guerres entre des chefs rivaux, l'instabilité des personnes au pouvoir pour établir un centre de marché qui attire les paysans, les guerres religieuses entre musulmans et chrétiens, l'agression extérieure et une forte migration des gens vers la région centrale (Shoa), ont empêché l'urbanisation Ethiope depuis des siècles (Tarver 181).

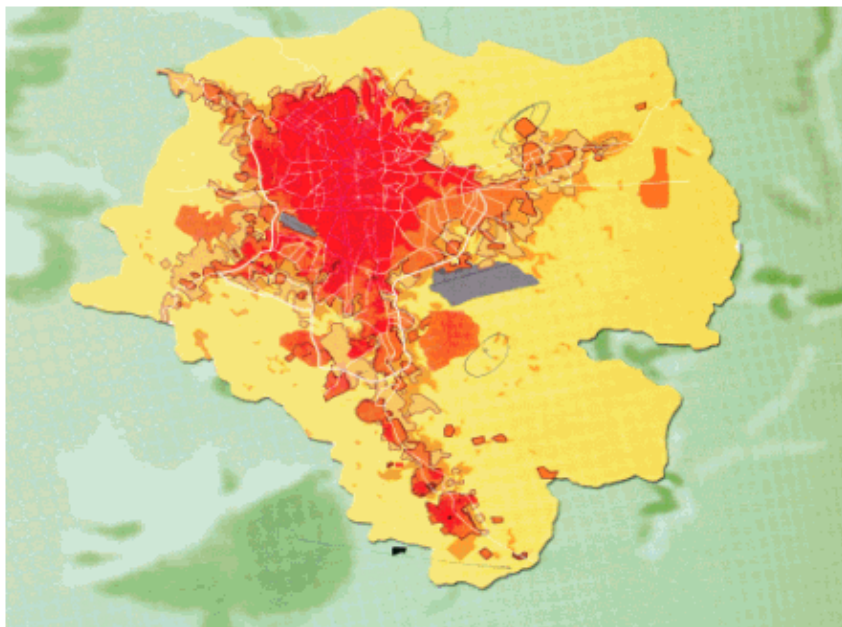
La ville d'Addis Abeba^{fn10} a été établie entre 1886 et 1887 par l'Empereur Ménélik II. Sa femme la reine Taitu, appréciait ce site, favorable à l'établissement de la capitale pour son relief naturel et la présence de sources chaudes curatives. Ainsi, Ménélik a décidé d'en faire la capitale du pays, d'après la suggestion de sa femme et l'insistance des diplomates étrangers, qui importèrent des eucalyptus afin d'assurer à la cour et aux habitants une ressource en bois facilement renouvelable^{fn11}.

Après son installation à Addis Abeba, Ménélik a distribué des terrains connus comme « Goul^{fn12} et Irist^{fn13} » à son entourage, certaines familles, de nobles et à ses soldats... Peu après, les chefs de guerre et les nobles ont distribué à leur tour des terrains à leurs proches et à leurs soldats pour la construction de leurs logements propres. Entre 1886 et 1887, 31 grandes parcelles de superficie importantes ont été attribuées aux personnalités importantes et aux personnes connues par l'empereur et les nobles^{fn14}. La ville commence donc à se développer petit à petit.

Situé au cœur de l'Ethiopie cette ville est entourée par la région Oromo. Son altitude varie de 2300 m au sud à 3000 m au Nord. La superficie totale de la ville est de 54.000 km²ha. La partie centrale d'Addis Abeba couvre 24.000 hectares et les zones d'extensions 30.000 hectares. Ces dernières sont occupées principalement par l'activité agricole^{fn15}.

Selon le dernier recensement qui date de 1994, la population d'Addis Abeba est officiellement de 2,5 millions d'habitants, avec un taux de croissance de 3,8%, on recense 51,6% d'hommes et 48,4 de femmes. Selon d'autres sources, la population s'élève plus vraisemblablement à 6 millions d'habitants en raison d'afflux continu de migrants.^{fn16} La ville se compose de tous les groupes ethniques du pays qui vivent en harmonie sans ségrégation ethnique ou religieuse.

Figure 1.2 Carte d'Addis Abeba



Source : Office of the revision of the master plan : Addis 21, Planning the future of our city, 2000.

1.2. L'évolution de la politique administrative et du système foncier urbain (Les trois grandes périodes de la gestion foncière de la ville d'Addis-Abeba (de 1885-à nos jours)

Depuis la création de la ville jusqu'à nos jours trois principaux types de politique administrative ont été mises en oeuvre. Ceux-ci varient selon l'intérêt et la conviction des personnes au pouvoir. Ainsi ces politiques administratives appliquées pendant ces différentes époques ont adopté des systèmes fonciers différents, avec des impacts principalement négatifs sur le développement économique et social de la ville.

1.2.1 Le système féodal et le développement de la ville (de 1885 à 1974)

Après la création de la ville, certaines lois ont été promulguées dans le but de gérer le foncier urbain. On peut voir les différentes mesures qui ont été prises jusqu'en 1930 sous le régime du roi Menilik¹⁷ et de 1930 à 1974 sous celui du roi Haïlé Sélassié¹⁸.

1.2.1.1 Pendant le règne de Menilik (1885-1930)

Même si, la ville a été créée à la fin du 18^{ème} siècle, elle ne prend la forme d'une vraie ville que vers 1918, lorsque la télécommunication, l'électricité, la distribution d'eau potable, les services postaux ont émergés. En même temps, débute la construction de logements par les nobles et par leurs chefs ainsi que par les soldats. La plupart des terrains de la ville appartiennent aux nobles et à leurs familles qui ne sont pas nombreuses. L'église possède une partie importante des terres à perpétuité. Il était donc très difficile d'accéder au sol urbain pour la plupart des résidents de la ville (Birke Yami, 1998). En l'absence de système de gestion foncière et de cadastre, la main mise sur la plupart des terrains d'un faible nombre d'individus au pouvoir politique et économique important a empêché les habitants d'accéder au sol urbain, cela a accéléré aussi un développement spatial incontrôlé (anarchique), créant un obstacle sur le marché foncier, et influençant la forme et la structure urbaine dès le début. (Melaku Anteneh, 1993)

Par la suite, et afin de mettre en place une réforme foncière destinée à faciliter les transactions, à sécuriser la tenure foncière et à faciliter la collecte des taxes, le roi décréta en 1907 l'immatriculation foncière (qui oblige les propriétaires fonciers à la possession de plan cadastral) et créa une structure administrative, à la tête de laquelle fut élu un maire pour la première fois en 1909. Cette structure se transforma en municipalité en 1954^{fn19}. Il imposa aussi des taxes sur les propriétés foncières privées. A cette époque la ville comptait de 60.000 à 100.000 d'habitants^{fn20}.

Assisté par les Français, il installa en 1909, pour la première fois un système de cadastre, qui n'était pas accepté par la plupart des propriétaires fonciers. La formulation des règles et des lois, ainsi que leurs modifications, sont restées entre les mains du roi et de ses conseillers (Daniel Tadesse, 1997)

A cette époque, l'accès au sol se faisait de différentes façons : soit par l'achat privé soit par la location privée à long terme, soit par donation de l'Etat, ...

En même temps, en vue de guider le développement physique de la ville, et à l'initiative de la reine Taitu, quelques plans (schéma directeur) de la ville ont été préparés par des architectes étrangers.

En fait, ces plans n'ont pas servi au développement de la ville, étant donné qu'ils étaient conçus par des étrangers qui n'avaient pas la connaissance des conditions physiques et socio-économiques de la ville. De même, toutes ces lois promulguées et décrétées n'ont pas aidé au développement escompté de la ville, comme compte tenu que la plupart des propriétaires des terrains ont eu un pouvoir politique infranchissable.

1.2.1.2 Pendant le règne de Hailé Ssélassié (1930 à 1974)

La tendance de la possession du terrain à perpétuité, instaurée par le roi Menilik (présé par les nobles, possesseurs de la plupart du terrain) persiste même sous le roi Hailesilasié (qui est couronné en 1928, 7 ans après le décès de roi Menilik)^{fn21}. Au début des années 60, la population de la ville se partageait seulement 7% du sol, alors qu'à peu près 60% du sol était possédé par 2% de la famille royale. Le reste était détenu par l'église, l'état et les délégations étrangères (Zaid G. Kidan, 1993). Selon un recensement fait au début des années 60, 58% des terrains de la ville étaient possédés par des grands propriétaires (des nobles), 12.7% par le gouvernement et des délégations étrangères, 12% par l'église, 9.9 % appartenait au domaine foncier royal alors que le reste 7.7% était partagé entre les citoyens^{fn22}.

Par conséquent, gérer le foncier urbain devenait une tâche très difficile, la transaction foncière incontrôlable, et le système cadastral et les règles conçues sont étaient difficilement applicables. Ainsi, la spéculation foncière, le développement spatial anarchique, deviennent des phénomènes quotidiens. Et ceci rend difficile l'accès au sol pour la plupart des habitants et affecte le développement physique et économique de la ville.

A cette époque, l'accès au sol se faisait de différentes façons : donation par le roi, location à long et à moyen terme (du privé), achat de terrain du privé ou de la municipalité (marché de gré à gré). (Selon l'ancien vice maire de la ville, la municipalité joue un rôle important en achetant une réserve foncière pour contrôler la spéculation foncière dans la ville).

Après le départ des Italiens en 1933, plusieurs efforts ont été faits pour améliorer la gestion foncière de la ville qui accueillait à l'époque à peu près entre 300.000 et 350.000 habitants sur une surface de 6000 hectares.

Voici des exemples de ce qui a été fait à l'époque :

- La proclamation de 1934 qui exige des propriétaires de terrains urbains de faire mesurer et de déclarer leurs propriétés,
- L'insertion d'un nouveau système de taxe par la proclamation de 1932^{fn23},
- La restructuration municipale,

- L'inclusion dans le code civil de 1952, des règles concernant le développement de la ville,
- La proclamation n° 172/1954 qui donne l'autonomie à la ville, etc.

Malgré tous les efforts de l'époque, les lois, les règles et tous les plans préparés n'ont pas servi au développement de la ville. D'une part, les lois et les règles ne sont pas appliquées puisque la plupart des élus municipaux sont des propriétaires de terrains^{fn24}. D'autre part les plans préparés ne sont pas respectés puisqu'ils ne sont que des schémas directeurs, qui n'ont pas de plan de détail et qui comme les plans précédents ne sont pas conçus d'après la réalité physique et socio-économique de la ville.

De plus, les règles et les lois existantes sur le développement de la ville étaient préparées par le ministre de l'intérieur avec une éventuelle approbation du roi, qui a servi la classe sociale aisée selon les études.

1.2.1.3 Droit coutumier^{fn25} ou féodal ?

Selon les auteurs, plusieurs types de droits traditionnels issus de la période précoloniale ont été appliqués en même temps que le droit dit moderne. Légèrement différents selon les traditions, ces droits ont servi à gérer le sol, le plus souvent dans des instances de règlement des conflits ; droit féodal, droit populaire, droit islamique..., (Alain Durand Lasserre 1985) et cela en s'appuyant sur la coutume et la tradition du pays ou de la ville. Ainsi même si, leurs applications varient d'une ville à l'autre, on peut constater que tous ces droits sont d'origines coutumières. Selon Ridelle et Dickerman, même le droit dit moderne, que nous essayons d'appliquer à l'heure actuelle dans les villes des PED, étaient autrefois des un droits coutumiers ailleurs.

«...all law is predominatly customary ; what is so often in the litrature referred to as 'modern law' in Africa is merely the transplantation of a codified form of that law which was once 'customary' law in European society ...» (Akin L. Mabogunje).

Ainsi, les droits coutumiers ont été exercés de manières différentes d'une ville à l'autre selon le contexte socio économique.

Si on étudie les différentes définitions et descriptions établies sur ces droits coutumiers, (qui existent même maintenant dans quelques villes asiatiques comme, Suva à Fiji et quelques villes africaines comme à Accra au Ghana, Cotonou, Bénin et surtout dans les villes qui sont peu importantes) on peut observer la différence importante du droit féodal^{fn26} exercé dans la ville d'Addis Abeba (une ville garnison créée pour des raisons militaires et administratives) avec les autres droits coutumiers exercés dans d'autres villes :

- D'abord, selon nos observations, accéder au sol urbain d'un ou de plusieurs individus par le biais de la plupart des systèmes coutumiers s'appuie sur une relation sociale, humaine, familiale, religieuse ou spirituelle, comme par exemple, le cas de Bamako où la terre est encore une divinité, alors que dans le cas de la ville d'Addis Abeba, depuis sa naissance cet accès au sol urbain se base sous une relation monétaire sous forme de location^{fn27}.
- Dans la plupart des cas, le bénéfice provenant de cette accession au sol est destiné à la communauté concernée, tandis que dans le cas de la ville d'Addis Abeba, ce bénéfice est destiné directement aux propriétaires individuels des terrains ou aux féodaux.
- Et puis, le droit coutumier s'appuie sur des lois et des règles communautaires non codifiées, non écrites, et qui nequi ne sont pas bien définies, alors que dans la ville d'Addis Abeba, même si elles ne sont pas respectées par la plupart des propriétaires des terrains, peu de règles écrites concernant l'utilisation du sol et la relation des propriétaires et des locataires ont été établies.

Toutefois on peut observer une certaine similarité : par exemple, l'imprécision des superficies du terrain attribué en location par des nobles ou des féodaux aux habitants qui sont à la recherche du terrain (qui se réalise souvent en se référant aux propriétés avoisinants, des éléments naturels des rivières, ou des collines... comme il se fait dans le droit coutumier).

1.2.2 L'abolition du système féodal et l'émergence de la doctrine socialiste (2^e période de 1974 à 1992, la nationalisation du sol de 1974)

Après le renversement du régime féodal en 1974, date de la révolution Ethiopienne, les conditions ont changé. Le gouvernement militaire a diffusé le slogan "land for the tenants" (le terrain pour les métayers). Ceci n'a pas eu pour conséquences la nationalisation de terrains agricoles, mais également de terrains urbains et des logements en surplus dans toutes les villes du pays.

Cette nationalisation (proclamation n°45/1975)^{fn28} du terrain a aboli le système féodal afin que soient appliqués les principes socialistes. Elle a cependant trop centralisé le système foncier urbain. En suivant le principe purement politique du "une famille-une parcelle" l'accès au sol urbain pour les promoteurs fonciers et immobiliers s'est trouvé restreint.

Bien que cette proclamation offrît un accès libre (et gratuit) au sol urbain pour les citoyens (individuellement ou en coopératives) et qu'elle constituait le seul accès au sol de l'époque^{fn29}, l'état (le détenteur de tout le terrain de la ville et même du pays) a été incapable de répondre à la demande foncière urbaine. Ainsi, le marché foncier tendait de plus en plus vers l'illégalité. L'accès au sol devient un mécanisme de clientélisme, et ceci cause alias l'augmentation du prix qui atteint parfois jusqu'à 70% du prix de construction du logement. Ce phénomène n'est visible nulle part ailleurs. (Abebe Kebede, 1997) Une trop grande centralisation du système foncier, des règles rigides de construction, des problèmes financiers, l'explosion démographique rapide de la ville ont aussi aggravé la situation.

A cette époque, le pouvoir d'établir des règles et des lois concernant le foncier et les logements urbains, ainsi que le pouvoir de les faire modifier reste une prérogative de l'Etat, et donc du parti socialiste à travers ses bureaux ministériels respectifs.

Il en allait de même de tous les grands équipements publics et des infrastructures. De plus, la plupart des entreprises de production nationalisées appartenaient à l'Etat qui devenait le seul détenteur du pouvoir dans la ville.

En même temps, la structure administrative municipale qui a favorisé le régime féodal a été abolie et une nouvelle structure administrative municipale (proclamation n°206 /1981) a été mise en place par ce régime. Cette structure descend jusqu'à l'unité administrative (Kebele) qui administre en moyenne 5000 habitants, c'est à dire à peu près 1000 logements, et est utilisée aujourd'hui.

Au début de cette période, en vue de guider le développement physique de la ville, un schéma directeur (master plan) n'ayant finalement pas servi, à été préparé par un professeur hongrois.

Prenant ensuite en compte la nécessité de la planification, le N.U.P.I. (the national urban planning institute) a été créée par la proclamation n°317/1989.

Cette institution créée en coopération avec le gouvernement Italien était chargée de préparer tous les plans urbains (schéma directeur) des villes éthiopiennes. Entre 1984 et 1986, elle a préparé un master plan pour la ville d'Addis Abeba. Toutefois, ce plan qui a été approuvé en 1994 après 8 ans par proclamation n° 206/1992 est encore en révision à l'heure actuelle.

A cause de l'inefficacité des lois et des règles, auxquelles s'ajoutent la rigidité et l'inefficacité des plans (absence de plans de détail de P.O.S.^{fn30}, de C.O.S^{fn31}), de programme d'exécution et de financement..., le développement physique de la ville tend vers un développement anarchique.

Comme le pouvoir des autorités en ce qui concerne les équipements publics et les infrastructures de la ville, a été trop centralisé.,et S'ajoutent à cela le manque financier, le manque de personnel qualifié, l'absence

d'objectifs précis et l'absence de programme d'intervention. La plupart de ces éléments ne fonctionnent pas correctement pour satisfaire les besoins des citoyens. Finalement, ce changement politique (qui a favorisé toutefois les membres du parti communiste) dont on prévoyait qu'il allait amener une bonne répartition de la terre devenait un obstacle au développement et surtout à l'approvisionnement en logements, en terrains et à l'investissement privé sur des éléments urbains importants.

1.2.3 L'abolition du système socialiste et l'économie de marché (de 1991 à nos jours : Le système à bail comme outil de développement urbain)

Après l'abolition du régime socialiste en 1991, le nouveau gouvernement n'a pas poursuivi la même politique de développement, mais a adopté une nouvelle politique de développement national et un nouveau système de développement de la ville.

Ce nouveau principe économique qui a transformé l'économie centrale (planifiée) en économie de marché laisse escompter théoriquement la limitation de l'intervention publique dans les activités de production et de promotion au profit de l'engagement du secteur privé.

Au sein de cette politique nationale (l'économie de marché), en se basant sur l'assertion que l'industrialisation précédée par l'activité agricole peut servir comme moyen de développement économique du pays, et sur l'idée que la ville peut se développer par sa propre ressource et sa dynamique de façon autonome, l'administration a affiché une politique de développement qui donne un pouvoir d'autonomie à la ville et promulgue une nouvelle politique foncière qui est le système à bail. (Cf., annexe 5.)

Mais ce système foncier affiché a-t-il servi pour le développement urbain escompté ? Selon des études il lui est reproché d'exclure 94% des citoyens de la ville (Erbach & Bachman 1996)^{fn32}.

1.2.4 L'impact des systèmes fonciers précédents sur les systèmes suivants

La monopolisation du sol urbain, par des personnes peu nombreuses, qui règnent pendant le système féodal, a affecté la forme et la structure urbaine dès le début du développement de la ville. Le peu des personnes (souvent des nobles) sont les propriétaires de la plupart des sols urbains et ils ne veulent pas les opposer au développement des infrastructures sur leurs propriétés à part quelques constructions de logements selon leur capacité financière et leurs plans, et quelques infrastructures de base pour satisfaire leurs besoins. Cette situation n'a pas seulement rendu la plupart de l'espace urbain vacant mais aussi a rendu l'état socialiste le seul propriétaire de la plupart du terrain urbain en surplus occupé par peu des personnes.

Dès lors, le système politique socialiste, qui a aboli le régime féodal, a mis en place une politique foncière qui a complètement changé le système d'acquisition, de possession et d'utilisation du sol urbain, en nationalisant la terre et les logements urbains en surplus.

Même si ce système a été mis en place en vue de répartir rationnellement la terre et le logement urbain au bénéfice du peuple, il s'est heurté à plusieurs difficultés.

Comme la plus grande part des terrains et des logements urbains sont nationalisés ils sont devenus la propriété de l'Etat, qui est incapable de les gérer pour des raisons économiques. Ils sont par la même exemptés des taxes et impôts, ce qui a fortement contribué à la diminution du revenu municipal,^{fn33} constituant un des obstacles au développement de la ville.

L'accès au sol est devenu trop difficile du fait d'une centralisation trop forte du système foncier urbain.

La dégradation des logements nationalisés a été provoquée par l'absence de contrôle et d'entretien périodique.

Ensuite, après l'abolition du système socialiste en 1991, le nouveau gouvernement instaure le système à bail, mais comment appliquer ce système foncier dans la ville, et surtout au centre ville où l'occupation foncière se côtoie à cause de la nationalisation des maisons en surplus. Parmi les 65% de logement nationalisés, la partie la plus importante est constituée de maisons sous-louées, (qui occupent de l'espace dans les propriétés privées) c'est à dire qu'elles se situent dans des cours de propriétés privés ou bien qu'elles sont sous le même toit que celui du propriétaire. Avant la nationalisation du terrain et des logements en surplus, la plupart des propriétaires louaient une partie de leur maison, ou quelques pièces comprises sous le même toit, ou des annexes et des services à l'extérieur de leur maison principale mais situés dans la même cour. Ce sont ces logements loués que l'Etat ne veut pas rendre au propriétaire originel ce qui exige une gestion séparée du sol et du logement urbain et complique la gestion de ces éléments principaux de la ville.

Actuellement, la question principale est donc de savoir comment gérer ces éléments urbains, sachant que ceux-ci sont soumis à trois types de modes d'occupation existant simultanément, et parfois de façon concomitante :

- des terrains et des logements privés possédés avant la proclamation de ce système à bail et qui ne sont pas nationalisés mais qui incluent souvent des logements sous loués dans leurs cours,
- des terrains et des logements possédés par l'Etat,
- des terrains possédés suivant la règle du système à bail.

Face à ces problèmes de gestion, outre l'instauration du système à bail à l'heure actuelle, le gouvernement de la ville a proposé plusieurs solutions qui sont toutes plus ou moins difficiles à appliquer et qui possèdent même parfois des aspects contraignants liés à l'état du développement physique de la ville.

1.3 Les outils de la gestion foncière : Ont-ils servi le développement de la ville ?

1.3.1 Des lois et des règlements, inappliqués

Les lois et les règles concernant le développement de la ville datent de 1907, après la création de la ville. La loi du 27 octobre 1907 basée sur le code napoléonien a transformé la possession temporaire du sol urbain en possession permanente, jusqu'à la révolution éthiopienne de 1974. Cette loi constitue en même temps l'application d'un système cadastral, et d'un système de taxe parmi d'autres pour identifier et faciliter la transaction foncière selon Pankhurst (1968)[fn34](#).

Après 1930, sous le roi Hailesilassié, plusieurs règles et lois ont été promulguées. Parmi lesquelles on cite ; la proclamation de 1945 concernant la régulation de la municipalité, la proclamation de 1954 concernant l'autonomie de la ville d'Addis Abeba et la proclamation de 1961 concernant le système de taxe municipale,....qui sont les principales. De même, en 1960, les conditions d'obtention du permis de construire, les modalités de préparation des plans urbains, les taxes de logement, le système et les modalités de parcellisation ont été inclus dans le code civil du pays[fn35](#).

Pendant le régime socialiste, La proclamation n° 47/1975 est la plus importante dans l'histoire de la ville, voire du pays. Elle a complètement changé les conditions physiques et socio-économiques, suite à l'idéologie marxiste léniniste de l'époque. Ainsi, plusieurs lois et réglementations ont été promulguées, ce sont principalement la création de l'agence du logement nationalisé, qui s'occupe des logements nationalisés, la proclamation de 1976 qui a modifié la rente foncière et la taxe de logement, la proclamation de 1981 concernant l'administration urbaine, la notice n° 15/1990 qui détermine l'utilisation du sol urbain et la norme de construction de logement et la proclamation de 1987 qui détermine la préparation et la réalisation de plans urbains.

Après la création de l'état fédéral en 1992, plusieurs lois concernant le développement de la ville sont promulguées selon la conviction du pouvoir actuel, mais la proclamation n° 87/1997 qui rend la ville autonome, celle n° 7/1994 qui approuve la réalisation du master plan de la ville et celle n°80/1993 qui déclare la possession du sol urbain par le système à bail sont les plus importantes.

On n'a cité ici que les principales, mais en fait ils en existent beaucoup de lois et de règles, qui n'atteignent pas leur but à savoir le développement de la ville. Ceci est dû à des raisons politiques, économiques et financières, l'absence de contrôle et l'inefficacité de système d'application. Selon Bernstein (1994) les lois et les règles dans les pays en voie de développement présentent des défauts. Elles sont inapplicables car dans la plupart des cas elles ne sont pas conçues avec la participation des habitants, (dont la plupart sont analphabètes et socialement exclus). Elles tendent aussi à être considérées comme l'élément officiel du processus d'acquisition et d'exercice du pouvoir. Parfois la plupart des lois restent vagues et incompréhensibles pour la plupart des habitants particulièrement en matière de gestion foncière^{fn36}, ce qui est le cas typique de la ville d'Addis Abeba

1.3.2 Le cadastre : ancienneté et inefficacité

L'activité cadastrale de la ville d'Addis Abeba a débuté sous le régime de l'empereur Menilik, et elle a été instituée sur la base de plans proposés par les Français en 1909.^{fn37} Le système cadastral de cette époque était conçu selon un double objectif : d'une part, établir le droit foncier (cadastre légal) et d'autre part assurer des rentrées fiscales (cadastre fiscal). Il était administré par le ministre du commerce de l'époque. Vers 1935, comme les citoyens de la ville n'étaient pas très nombreux, presque toutes les terres de la ville avaient pu être enregistrées, et en 1914 le service cadastral fut géré par une structure municipale (Briscese 1990)^{fn38}.

A l'heure actuelle, malgré la présence d'un bureau cadastral de la ville (administré par l'office administratif de la région 14 qui est la municipalité), l'activité cadastrale est quasiment inexistante. Seules quelques activités de préparation de titres fonciers dits 'title deeds' sont effectuées, et elles concernent l'attribution foncière municipale réalisée au bénéfice des habitants qui ont eu la chance d'avoir accès au terrain urbain après avoir néanmoins attendu 2 à 3 ans.

Selon l'interview faite avec le responsable de la section cadastrale, mis à part les activités citées ci-dessus, cette section cadastrale n'effectue que des activités de routine d'inventaire de logements légaux dans la ville afin de collecter les taxes. Encore selon ce responsable, en plus du problème financier, des problèmes institutionnels, le manque personnel..., sont des causes de cette inefficacité.

A l'heure actuelle, un projet concernant l'information foncière, que l'on va traiter dans les chapitres suivants, est initié par la municipalité afin d'enregistrer les logements et le sol urbain.

1.3.3 Les différents plans directeurs et la planification urbaine

Depuis la création de la ville, plusieurs plans ont été réalisés pour guider le développement de la ville. Dans la plupart de cas, ces plans sont réalisés par les étrangers. Mais le plan de colonie faite par la princesse Taitu (la femme de roi Menilk), qui porte sur la localisation et l'organisation des espaces aux chefs traditionnels aux alentours du palais, peut être considérée comme la base de la planification de la ville (Tufa 1995, cité dans Mathewos).

De 1936 à 1941 pendant la colonisation italienne, le Corbusier invité par Mussolini a préparé un plan de la ville qui se base sur la ségrégation spatiale et sociale entre les Ethiopiens et les colonisateurs, mais cela n'était pas accepté et réalisé. (Mathewos Asfaw, 1998)

Dans la même année, deux autres italiens : I. Guidi and C. Valle ont préparé un plan de la ville^{fn39}, en se basant encore sur la séparation entre les originaires et les colonisateurs. Après l'occupation italienne, en 1946,

l'empereur Hailesilassié invite sir Patrick Abercombie, le fameux planificateur anglais (ceci par ambition pour créer la plus belle ville de toute l'Afrique), qui introduit pour la première fois le concept de ville satellite. Même s'il a été préparé entre 1954 et 1956, éventuellement ça il sert qu'une de guide générale et a été remplacé par le plan de Luis de Marien en 1965^{fn40}.

Après la révolution et le changement du système politique, un autre plan a été préparé par le professeur C.K. Polony, un planificateur hongrois, qui pour la première fois a proposé la place de la révolution au centre de la ville. (AAMPRO, 1999)

A cause de l'explosion démographique qui engendre une pression forte sur la ville, et à cause de l'inefficacité des plans préparés par les experts étrangers auparavant, le bureau du master plan d'Addis Abeba a été créé en 1984 pour préparer le plan de la ville en coopération avec des Italiens. Même si ce plan, qui a été approuvé en 1994, est utilisé comme un plan de base, vu la condition physique, sociale et économique actuelle, il ne peut pas servir comme un instrument efficace pour le développement de la ville, et à l'heure actuelle il est en révision^{fn41}.

Conclusion

Le développement de la ville d'Addis Abeba a été entravé par les systèmes politiques qui se sont succédés depuis sa création, avec à chaque fois changement des impacts forts des uns sur les autres et une forte influence sur le système de gestion foncière. : un élément essentiel pour le développement de la ville.

Pendant Durantle régime féodal, la plupart des terrains ont a été monopolisée par peu un nombre réduit de personnes qui s'intéressaient peu au développement de la ville, mais qui ont avaient la capacité d'influencer, et de modifier les lois et de les règles qui existaient.

Pendant la période socialiste, l'état était devenu le seul propriétaire du sol et des logements. Mais il était incapable de gérer. Le développement physique et économique a stagnée. La monopoleisation foncière de l'état, selon le principe socialiste à de cette époque n'a pas seulement empêché le rôle l'initiative vitale du secteur privé dans le développement de la ville, mais il a aussi affaibli l'économie de la ville en laissant vacant la majorité du sol urbain, qui est un des atouts financiers du développement de la ville.

Bien que l'histoire les concepts de la planification et du cadastre émergent peu après l'apparition de la ville, ceux-ci n'ont pas aidé au développement de cette dernière. Les plans sont conçus dans la plupart des cas par des étrangers qui n'ont pas de connaissances sans prise en compte du contexte socio-économique de la ville. Le système cadastral introduit est inefficace pour des raisons économiques institutionnelles, financières, ou politiques. ... Les lois et les règlements sont inefficaces et parfois inexistantes. Quand elles existent, elles ils sont inapplicables pour les mêmes raisons.

A l'heure actuelle, une nouvelle politique de développement est affichée, selon la conviction des politiques libéraux au pouvoir. Ainsi il sera intéressant d'étudier en détail le L'étude détaillée du contexte actuel de cette politique, de ses instruments, et de ses inconvénients fait l'objet du chapitre suivant. afin de mettre en évidence ses apports sur le développement de la ville.

Chapitre II. Contexte socio-économique urbanisme et habitat

Introduction

Ce chapitre sera consacré à l'étude du contexte socio économique, de l'urbanisme et de l'habitat de la ville d'Addis Abeba. la présentation de condition physique et socio-économique de la ville d'Addis Abeba. Dans un on en premier temps nous essayons tentons d'exposer la manière par laquelle la ville a commencé à se

développer et s'urbaniser. En suite, nous essayons de voir et examinons les différentes mesures prises et les différents outils utilisés pour gérer la ville et leur inefficacités. Dans un deuxième temps, nous présentons la condition et les évolutions physiques et démographiques c'est-à-dire, la croissance de la population, la condition des logements et des services etc. de la ville ainsi que les conséquences indésirables émergées à cause de l'urbanisation rapide de cette ville.

2.1 L'urbanisation et le sol urbain : évolution de l'occupation, des sols et de leur distribution et le plan urbain aujourd'hui.

2.1.1 L'urbanisation et la structure urbaine

Même si la ville a été créée vers 1886, l'urbanisation a commencé tardivement. L'urbanisation de la ville d'Addis Abeba peut être attribuée à l'introduction du chemin de fer et à l'occupation des Italiens⁴². Le palais du roi Menilik, le grand marché de la ville (Merkato), et l'église Saint Georges constituent les trois principaux pôles de développement de la ville⁴³, à partir desquels Addis Abeba a commencé à se développer et à se structurer.

Addis Abeba est 15 fois plus grande que Dire Dawa, la deuxième ville du pays. Elle abrite 30% de la population urbaine en tant que ville importante éthiopienne (Tufa 1995, cité dans Mathéwos 1996), et joue un rôle important dans le développement économique du pays.

Le niveau de l'urbanisation de l'Éthiopie, environ 10%, est jugé très faible par rapport aux autres pays en voie de développement, et ceci pour plusieurs raisons : économiques, politiques, et sociales. (Selon Gilbert (1982), Selon lui le transfert de pauvreté rural, physique et mental lié à la forte immigration à différentes périodes a contribué à la faiblesse de l'urbanisation de la ville.

Par exemple, en 1988 sur une superficie totale de 24000 ha (qui est actuellement de 54000 ha) le taux d'urbanisation représentait 38% dont 60.3% était non structuré et non planifié. En outre, la densité variait de 545 hab/ha (densité très forte au centre de la ville) à 180 hab/ha dans des tissus urbains non structurés, et seulement 18.7 % de la population totale occupait les tissus urbains bien structurés⁴⁴.

Voici comment Brunn et Williams décrivent la structure spatiale et socio-économique de la ville actuelle:

“ The wealthiest residents of Addis Abeba make their homes in a “high class residential complex” which is situated far to the southeast of the center (next to the international airport of the town). Another upper-class neighbourhood is similarly located adjacent to the old air port of the city (in the southern suburbs).

While cities in developing nations in Asia and South America tend to have a concentration of wealth in mixed use neighbourhoods near the central business district, Addis Abeba appears to better fit the American/European model for distribution of wealth. Like most US. Cities poverty is most intense in the neighbourhoods surrounding the CBD, while government officials, elite businessmen and wealthy foreigners live in the spacious compounds, far away from the noise and congestion of the market center.

The center of the town (Arada) is surrounded by low income slums and shanty towns to the north, northwest and west at the central market with particularly high density low income residential areas immediately southeast of the CBD...” Brunn and Williams. Cité dans; Addis Abeba, Ethiopia, geography of Addis Abeba, [en ligne]. 2002, pp 1-3 disponible sur : http://www.maclester.edu/courses/geog61/kshively/addis_geo.html (consulté le 13/06/02). (Brunn & Williams, 2002)

A cause de l'absence d'instructions d'instruments nécessaires au développement physique, la ville d'Addis Abeba s'est développée de façon anarchique à l'intérieur comme à l'extérieur, de manières différentes et spontanées depuis longtemps. Encore maintenant, malgré tous les efforts entrepris, il semble difficile de contrôler la situation. Ceci est lié à l'absence d'un système de gestion efficace, et à un système de planification inapproprié qui n'a pas de support légal (AAMPO, 1999).

Malgré les efforts faits par le Master plan de la ville depuis 1986, pour améliorer le développement physique de la ville, en instaurant un plan structural statuaire, les surfaces bâties existantes sont dilapidées, congestionnées, et on observe un manque d'infrastructures de bases. L'image urbaine physique est pauvre et l'utilisation foncière urbaine semble inefficace. La ville se développe suivant cinq axes principaux, en direction des autres régions du pays. Elle est aussi constituée de tissus urbains variés.

Des descriptions faites sur quelques tissus urbains sélectionnés au cours d'un colloque, nous permettront peut-être d'avoir une vision un peu plus globale. Ce colloque s'est déroulé à Addis Abeba avec la participation d'experts de la ville. Six types de tissus urbains (où les statuts fonciers sont différents) ont été identifiés à partir des critères suivants : structure spatiale, intervention de planification et revenu des ménages^{fn46}.

1- Au centre : un tissu urbain bien établi, occupé pendant l'occupation Italienne, planifié, avec une population à moyens et faibles revenus : les petits logements nationalisés sont vieux, congestionnés, et en mauvais état. Ils sont approvisionnés par des infrastructures de base mais sans système d'égouts et avec un pauvre système de drainage.

- un tissu urbain traditionnel, avec des habitants à revenus faibles, non planifié, occupé pendant la création de la ville autour du palais du roi. Il est congestionné, avec des logements détériorés, souvent nationalisés, pauvres en infrastructures. Il n'y a pas de système de drainage des eaux pluviales, ni d'égouts.

2- Entre le centre et la périphérie (en deuxième couronne) : une structure bien établie, non planifiée, avec des habitants aux revenus moyens et faibles, des logements nationalisés, en mauvais état, des infrastructures de base insuffisantes.

3- A la périphérie : un tissu urbain nouveau datant de 1996, avec des habitants de moyens et de faibles revenus, des logements en bon état, équipés des infrastructures de base :

- un tissu urbain non planifié, avec des habitants à moyens et faibles revenus. Les logements sont variés en terme de qualité et de superficie, ils sont équipés des infrastructures de base.
- un tissu urbain bien planifié, bien équipé par des infrastructures de base et de bonne qualité. On y trouve des logements privés de bonne qualité, souvent des villas de haut standing et des immeubles de deux ou trois étages sur une surface qui varie de 100 à 180 m². Même si, ces données sont loin d'être exhaustives, (puisqu'elles négligent la plupart des habitations spontanées en périphérie de la ville et les caractéristiques physiques du centre administratif), elles montrent en général les principaux types de tissus urbains qui constituent la ville et leurs caractéristiques.

2.1.2 L'évolution de l'occupation du sol

Au moment de la création de la ville, la plupart des habitants étaient des nobles et des soldats qui avaient suivi le roi et qui se sont installés dans le centre actuel de la ville, autour du palais.

A cette époque, et pendant la création de la municipalité, le nombre d'habitants était estimé à 60.000 alors que le territoire municipal comptait seulement 3.3 ha^{fn47}. Petit à petit, avec le développement du commerce, l'apparition de quelques progrès techniques, (surtout le transport routier), et l'accroissement de la population, la superficie augmente comme suit :

2.1.1 L'urbanisation et la structure urbaine

Tableau 2.1L'évolution de l'occupation des sols (entre 1975 et 1999)

Avant 1975	5,876 ha
Entre 1975 et 1985	11,989 ha
Entre 1985 et 1995	16,136 ha
Entre 1995 et 1999	17,376 ha
Surface totale construite	17,376 ha
Surface totale de la ville	55,000 ha

Source ; AAMPRO^{fn48}, 2000

Plusieurs études ont montré que les conditions socio-économiques, politiques ont fortement influencé l'occupation et l'évolution de l'espace urbain dans les villes des pays en voie de développement. La ville d'Addis Abeba en est un exemple. Pendant le régime féodal, il n'y avait pas de restriction ou de limitation concernant l'acquisition et la possession du sol urbain : tout dépendait de la position sociale. Pendant le régime socialiste, comme la terre appartenait à l'Etat, la quantité de terrain possédée par les habitants a été limitée. (Ce principe n'était pas applicable à tous). Diverses proclamations sont promulguées divisant la ville en différentes zones selon leur proximité du centre ville, leur proximité aux grands axes. La limite d'acceptation d'acquisition du sol varie de 500 m² au début des années 70 à 70 m² à la fin des années 80. A cette époque, 70% de la population d'Addis Abeba occupe seulement 21.5% de la surface de la ville^{fn49}.

A l'heure actuelle, l'acquisition du sol urbain se fait de façon différente (héritage, donation) et principalement par un système à bail, (l'occupation spontanée du sol urbain à la périphérie de la ville mise à part).

Etant donné l'explosion démographique, la ville continue actuellement de s'agrandir rapidement, avec une forte occupation de l'espace boisé et agricole. Ainsi depuis sa création, 200 ha d'espace agricole et boisé^{fn50} ont été convertis en zone d'habitat. Même si le master plan de 1986 prévoit 32.000 ha^{fn51} de terrain pour l'expansion urbaine pendant 20 ans, la plupart de ces terrains ne sont pas correctement gérés par la municipalité pour différentes raisons, et sont souvent envahis par des squatters. (Yimmer Mohammed, 1999)

Si toutefois on admet l'idée que le sol est une ressource naturelle limitée, il est nécessaire de penser à son utilisation efficace et durable en harmonie avec les besoins de ses utilisateurs et les conditions socio-économiques existantes.

Photo 2.1Confrontation Urbaine Rurale



2.1.3 La distribution spatiale actuelle de la ville

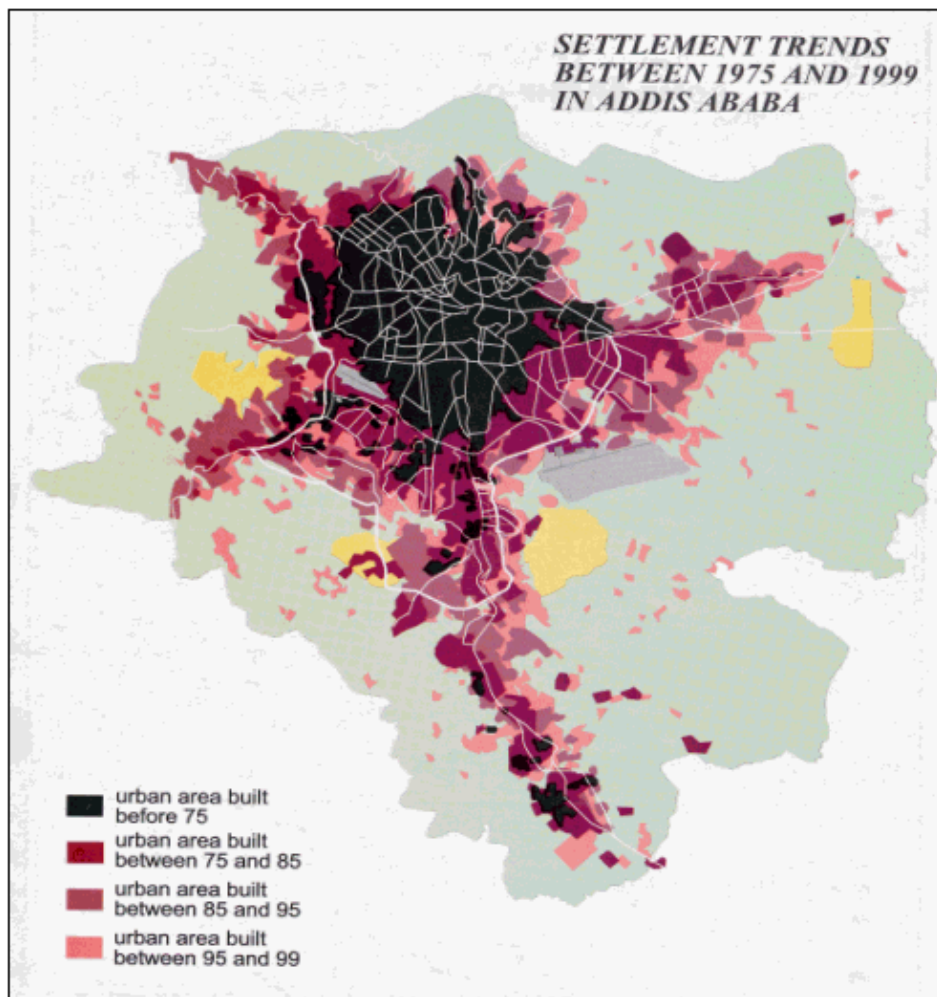
Selon le résultat de l'étude de l'A.A.M.P.R.O (Addis Abeba master plan project revision office), la distribution spatiale de la ville actuelle est la suivante

Tableau 2.2 La distribution actuelle de l'utilisation foncière.

	Total	Pourcentage
Résidence	10186.36 ha	35.20% du total
Administration	273.05 ha	0.94 %
Services	1331.27 ha	4.6 %
Commerce	615.17 ha	2.13 %
Industrie	1159.79 ha	4 % 0
Recréation	51.00 ha	0.18 %
Horticulture	77.75 ha	0.27%
Maisons en construction	737.95 ha	2.55 %
Centre culturel	167.3 ha	0.59 %
Fonction speciale'	676.19 ha	2.34 %
Agriculture	4593.32 ha	15.87 %
Forêt	4172.04 ha	14.41 %
Transport	624.5 ha	0.15 %
Rivière et maraichgae	100.5 ha	0.35 %
Espaces libres	2937.49 ha	10.15 %

Source: AAMPRO 2000

Figure 2.3 Evolution de l'espace urbain



Source: AAMPRO 2000

Les pourcentages d'occupation du sol par les différents secteurs d'activités socio-économiques de la ville indiqués dessus semblent relativement peu précis, puisqu'en réalité, dans la plupart des cas, les limites territoriales ne sont pas respectées, et le changement d'affectation du terrain est rapide. La cohabitation des résidences, des commerces et des services est omniprésente pour des raisons financières et économiques. Les espaces verts existants sont vendables, afin d'augmenter les revenus financiers municipaux (le cas de l'espace de jeux du centre ville). Le potentiel forestier de la ville a fortement diminué récemment de 12 ha, c'est un potentiel qui est considéré à l'heure actuelle comme un obstacle au développement^{fn52}.

Ceci nous montre donc la nécessité d'une planification du développement bien claire, et bien définie, à la fois dans l'espace et dans le temps. Celle-ci doit être soutenue par des lois applicables afin d'éviter un mauvais fonctionnement de la ville.

2.1.4 Le plan urbain et le système d'informations foncières

2.1.4.1 Le master plan et son dysfonctionnement

D'après le principe de développement économique de l'époque, le master plan de la ville d'Addis Abeba, qui inclut le plan régional, métropolitain et urbain, a été élaboré entre 1984 et 1986. Selon le rapport du master plan, la méthodologie utilisée suit des approches de planification scientifiquement correctes., Cet cette planification qui suppose un équilibre entre les régions et la ville, et qui suggère des principes et des stratégies^{fn53}et qui doivent servir la ville pour vingt ans (1986 à 2006).

En outre, les objectifs principaux de ce master plan étaient de créer une relation équilibrée entre les régions et la ville, de développer la ville comme une ville économiquement autonome et « multi-centric », aussi d'assurer un développement économique national et international et de minimiser l'insuffisance et les déséquilibres des éléments urbains nécessaires.

Même s'ils n'ont pas servi comme prévu initialement, plusieurs plans d'exécution à différentes échelles composaient ce master plan préparé par AAMPPO^{fn54} et établi par la coopération Italo-Ethiopienne.

En effet, les difficultés de ce master plan sont apparues dès le début. Hormis le temps perdu pour son approbation (l'approbation de ce master plan a pris huit ans : durant le quel l'état socialiste a été renversé, et le plan a finalement été approuvé avec la proclamation du nouveau gouvernement n° 7/1994, partie II, chapitre 1.3 et 1.4 qui confie toute la responsabilité du développement physique à ce master plan)^{fn55}, ce plan a été préparé par un groupe de personnes, sans concertation publique et sans aucune participation de la municipalité de la ville normalement responsable de la mise en place de ce master plan. Celui-ci se trouve donc « périmé avant sa naissance^{fn56} ». S'ajoutent à cela l'absence de coordination et d'intégration entre les différents secteurs de réalisation et la municipalité., Les faibles capacités financières, humaines et institutionnelles. Le master plan est donc inefficace, et la révision de ce dernier s'avère nécessaire. (Mathewos, 1998)

Comme, la plupart des plans des villes en voie de développement, ainsi que cela a été rapporté par David et Giles, le plan était trop rigide (en fait il est parfois flexible, selon les conditions et la personnalité, puisqu'il est facilement violable par des responsables gouvernementaux)^{fn57}, comportait trop de zonage en utilisation foncière. En plus d'être cher et long à préparer, il ne comportait pas d'indication concernant le niveau technique d'implantation, le financement et le coût, de ce fait il ignorait le potentiel de la ville et de ses habitants^{fn58}.

2.1.4.2 La révision du master plan

Même si ce master plan de la ville, conçu à l'époque socialiste n'est approuvé qu'après le renversement de l'état socialiste (l'initiateur de ce plan), il est toutefois mis en application, pour résoudre quelques problèmes physiques de l'époque. Mais il est évident qu'il ne peut pas servir la politique de développement affichée à l'heure actuelle, qui a d'ailleurs complètement transformé l'économie centrale en économie de marché.

Ainsi, comme on a pu le constater auparavant, l'inefficacité du plan lui-même au niveau de sa conception, en plus du changement de l'environnement politique national, exigent la révision du master plan, [ftn59](#) qui débute en 1998. La durée de ce processus de révision est estimée à deux ans, et le plan révisé doit servir la ville pendant 12 ans.

L'objectif de la révision du master plan basée sur une approche « structural and action oriented strategic planning » selon l'AAMPRO, est duale :

- To transform the current master plan into an effective instrument which promotes sustainable development of the city in harmony with the on going socio-economic and policy environment, développement'environnement politique et socio-économique.
- To devise strategies and develop appropriate instruments for implementation through action planning for proper treatment of key urban problems and development issues Créer des stratégies et développer des instruments de réalisation à travers un plan d'action afin de traiter des problèmes cruciaux et autres éléments liés au développement. [ftn60](#)

Dans le même temps, ce master plan révisé est supposé de garantir la transparence, un cadre légal pour l'investissement privé, une vision commune, et une orientation de développement pour ceux qui participent au développement de la ville. Il sert également d'indicateur pour les responsables de la ville, en ce qui concerne les priorités d'investissement et de gestion urbaine [ftn61](#). A la différence du master plan précédent, le territoire visé par la révision de ce master plan, est limité à la ville et à ses aires métropolitaines, excluant l'intégration régionale. [ftn62](#) Mais serait-t-il efficace ? Une question à laquelle on doit répondre avec précaution.

Même s'il est difficile de prévoir à l'avance l'importance et l'utilité de ce master plan [ftn63](#), les efforts faits pour revoir ce processus et les propositions élaborées lors de débats publics [ftn64](#) dès la phase initiale, sont des atouts importants pour la révision du master plan.

De plus, d'après l'AAMPRO, le débat public permet aussi d'identifier certains problèmes prioritaires des résidents de la ville ainsi que les acteurs principaux du développement urbain [ftn65](#). Il est alors possible de partager les points de vue et de transmettre des informations.

Bien qu'on suppose que la plupart du travail de révision soit réalisé selon les différents scénarios proposés et selon l'information qu'on a jusqu'à présent, il est difficile de dire quand et comment ce nouveau plan sera approuvé et utilisé.

2.1.4.3 Le système d'informations foncières. (*Urban land information system*)

Comme la plupart des études et des recherches à propos du développement urbain le soulignent, l'absence ou l'inefficacité du système d'information foncière est un des obstacles à la gestion foncière, surtout dans les pays en voie de développement. Le besoin lié à un système d'information efficace est devenu particulièrement intense dans ces pays pour trois raisons principales :

1. Assurer des ressources fiscales aux collectivités locales,
2. Garantir les droits sur les sols,
3. Assurer l'aménagement et l'équipement des villes, (A. D. Lasserre 1994)

Afin de résoudre le problème du développement physique et socio-économique de la ville, le nouveau gouvernement, depuis 1991, a initié un projet de mise en place d'un système d'information foncière en 1994. Celui-ci a trois objectifs principaux :

- offrir des conditions avantageuses aux investisseurs privés qui veulent s'engager dans le développement de la ville,
- résoudre le problème des squatters et des constructions illégales,
- créer des conditions favorables à la planification et à la réalisation de projets de développement (Daniel, 1997).

En fait, ce projet est le premier en son genre, et porte principalement sur l'immatriculation foncière de chaque parcelle et chaque logement individuel. Son objectif est de pouvoir établir une base de données complète au niveau de la ville.

2.2 Population : La croissance démographique, un des indicateurs du besoin d'espace

La croissance démographique est un des phénomènes qui doit préoccuper les responsables des villes des PVD, tout particulièrement en ce qui concerne la mise à disposition du sol urbain nécessaire. Il est donc nécessaire de connaître la capacité potentielle de l'espace disponible mais aussi le système par lequel on accède à cet espace potentiel, tout en ayant recours à des règles et des lois convenables.

Dans tous les pays en voie de développement, la majorité de la population a tendance à se concentrer en ville. Ce qui est aussi le cas d'Addis Abeba, la ville principale du pays, dans laquelle la population est passée de 1.4 million en 1984 à 2.2 millions en 1995 et à plus de 4 millions en 2002.

Constituée par plusieurs groupes ethniques et plusieurs religions la ville d'Addis Abeba accueillait 2.112.737 habitants en 1994, dont 1.023.452 hommes et 1.089.285 femmes. Parmi les 80 groupes ethniques identifiés par le CSA en 1994, les Amharas (48.3%), les Oromo (19.2%), les Gurage (17.5%) et les Tigré (7.6%), représentent les principaux groupes ethniques du pays. [fn66](#) et vivaient en harmonie.

Cette population, qui est constituée de jeunes, comme toutes les villes des pays en voie de développement a augmenté de 3.8% par an en moyenne pendant les dix dernières années : les enfants de moins de 15 ans représentent 32% de la population. Les tranches d'âge les plus importantes sont celles entre 15 et 64 ans, et représente les deux tiers de la population de la ville. La population des 65 ans et plus constitue 3% de la population totale [fn67](#).

Tableau 2.3 Evolution, distribution sexuelle, et taille du ménage de la population d'Addis Abeba (de 1961 à 1995).

Année d'enquête	Population					Homme pour femme	Taille du ménage
	Homme	%	Femme	%	Total		
Septembre 1961	230.180	52	218.332	48	448.512	105.3	3.5
Octobre 1967	337.350	49	346.180	51	683.530	97.5	3.9
Septembre 1978	553.681	47	613.620	53	1.167.301	90.2	4.4
May 1984	685.184	48	737.927	52	1.423.111	92.2	5.2
Août 1994	1.023.452	48	1.089.285	52	2.112.737	94.4	5.2

Source : Elaboré à partir de résultats de CSO, et de Asefa hagos (1996).

D'après quelques études réalisées dans ce domaine, même si la proportion de la population urbaine baisse par rapport à la population totale du pays, elle représente plus de 25 % et augmente annuellement de 3.8% en moyenne. Et à l'image de la population urbaine totale, la population de la ville augmente selon un taux décroissant^{fn68}.

Tableau 2.4 Tendances et niveau d'urbanisation en Ethiopie 1984-2030

Années	Population totale	Population urbaine	
		Totale	%Par rapport à la population totale
1984	42.616.876	4.869.289	11.4
1994	53.132.251	7.315.678	13.8
2000	63.494.702	9.472.971	14.9
2005	73.043.510	11.674.521	16.0
2010	83.483.873	14.351.355	17.2
2015	94.528.173	17.477.525	18.5
2020	106.003.325	21.076.175	19.9
2025	117.585.736	24.145.066	20.5
2030	129.057.942	29.745.825	23.0

Source : Central statistics office 1994, cité dans Annual economic report of Ethiopia. Table, III, p.75.

Tableau 2.5 Projection de la population d'Addis Abeba de 1995 à 2030.

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Population totale								
en 000's	2157	2495	2887	3328	3792	4246	4664	5087
% au population totale	3.95	3.92	3.95	3.99	4.01	4.05	3.96	3.94
% au population urbaine	28.43	26.34	24.73	23.19	21.70	20.14	18.55	17.10
Ratio Homme pour femme	94.00	93.00	92.40	92.20	92.20	92.30	92.30	91.70

Source : CSO, 1994.

La population de la ville d'Addis Abeba, comme celle des autres villes des PEVD est donc en forte augmentation depuis sa création : d'une part par la croissance naturelle et d'autre part par des immigrations d'origines diverses. Selon les Nations Unies^{fn69}, la ville d'Addis Abeba a commencé à avoir son statut de mégapole entre 1967 et 1975 quand l'immigration rurale urbaine atteint son seuil maximal. Même si, cet exode rural diminue entre 1975 et 1987^{fn70}, la population a fortement augmenté à cause de la croissance naturelle de la ville

2.2.1 Croissance naturelle

La croissance naturelle est une des causes de l'augmentation de la population de la ville, on l'explique en général par la différence entre le taux de mortalité et le taux de natalité. La croissance naturelle est plus forte dans la ville d'Addis Abeba que dans les autres villes du pays : (il en résulte d'une amélioration des conditions de santé et un meilleur niveau de vie). La prise de conscience des habitants, en ce qui concerne le « planning familial », l'accroissement de la participation féminine à l'éducation, ont contribué à la stabilisation de ce phénomène.

En 1984, le rapport de la CSO indique un taux de naissance de 24.01/1000 et un taux de mortalité de 7.5/1000, taux très bas par rapport aux années précédentes. Ceci donne un taux de croissance naturelle de 1.765% en moyenne par an, ce qui montre une baisse de la mortalité infantile et une réduction de mortalité dans la ville^{fn71}.

Les variables qui déterminent la croissance naturelle, selon le rapport du CSO de 1994, indiquent un taux de fertilité brute de 1.8, un taux de mortalité infantile de 78/1000 par an. L'espérance de vie à la naissance est de 57 ans pour les hommes, 60 ans pour les femmes et 58 ans en moyenne pour les deux sexes^{fn72}.

Tableau 2.6 Evolution de la mortalité infantile, de l'espérance de vie et du taux de mortalité

Année	Mortalité infantile/1000	Espérance de vie	Taux de mortalité brute
1967	165-175	40	19.2
1978	117	50.8	15.4
1984	75.4	63.3	7.5
1994	78	58	-

Source : Elaboré à partir des résultats du CSO, 1994 et de Zaid G.kidan 1993

2.2.2 Croissance migratoire

La ville d'Addis Abeba attire la plupart des migrants ruraux et urbains, ce qui constitue une des causes majeures de l'augmentation de la population de cette ville. Par exemple, entre 1984 et 1994, 76% des migrations sont absorbées par la partie construite de la ville et surtout par le centre. (Mathewos et al, 2000) Les raisons de l'immigration sont variables, mais pour les villes du tiers monde comme Addis Abeba, ce sont principalement des raisons économiques, politiques et sociales.

Plusieurs études ont montré l'importance de la croissance migratoire dans cette ville. Ainsi selon le résultat du CSO 1984, 52.6% de la population totale étaient nés dans la ville alors que 47.4 % de la population étaient des immigrants. (Melake selam Paulos, 1996) Entre 1985 et 1992, cette ville a accueilli à peu près 612111 nouveaux habitants ou 15300 ménages^{fn73}. Encore selon le CSO, entre 1993 et 1994, 53.760 personnes sont arrivées en ville soit 2.6% de la population.

Tableau 2.7 Part de la Population migrante par type de migration, Addis Abeba, (1984 – 1994).

	1984		1994	
	Migrants	En %	Migrants	En %
Migrants totaux	718820	100	974839	100
Rurale-rurale	-	-	4502	0.5
Rurale-urbaine	555204	77,2	561202	57,6
Urban-rural	-	-	1869	0,2
Urban-urbane	163576	22,8	403296	41,4

Source : CSO of AA, 1994, cité dans l'*Annual economic report of Ethiopia*, vol I. 2000, p.72

Les croissances migratoires d'origine rurale-rurale,^{fn74} rurale-urbaine, et urbaine-urbaine de cette ville, sont aussi importantes que la croissance naturelle. La croissance migratoire contribue à l'augmentation de la population directement, par le nombre de migrants qui arrivent en ville, et indirectement par leurs descendants. Les migrants sont relativement jeunes^{fn75} parmi les quels les femmes sont en nombre important. Selon les résultats de l'enquête du CSO, à l'heure actuelle, 51,7% des migrants sont des femmes et 48,3 % sont des hommes.

Tableau 2.8 Sexe et Origine de migration, des populations migrantes, Addis Abeba, 1994.

Sexe	Totale		Origine en %	
	Migrants	En%	Urbaine	Rurale
Total	974839	100	41,6	58,4
Hommes	471368	48,3	42,1	57,9
Femmes	503471	51,7	41,0	59,0

Source : CSO of AA , Adapté de *Annual economic report of Ethiopia*, vol. I, 2000, p.73

Tous les indicateurs concernant la population de la ville, explicités ci-dessus nous permettent d'apprécier de manière empirique et tangible l'évolution de l'accroissement de la population. Ce phénomène, que nous venons de constater, est non seulement une des causes de l'explosion démographique (qui entraîne une forte demande de logements et de sols urbains ; mais, c'est aussi la cause de la misère urbaine), qui se manifeste par l'absence d'emploi, la pauvreté, et leurs conséquences respectives. Bien entendu tout ces facteurs requièrent une très grande prise en considération de la part des responsables locaux.

2.3 Logement urbain : Un parc de logements mal traité

2.3.1 Typologie et état des logements dans la ville

A l'heure actuelle l'insuffisance de logements, à la fois qualitative et quantitative, est un problème majeur dans la ville d'Addis Abeba, comme dans toutes les villes des pays en voie de développement.

Selon la technologie, la capacité financière des habitants, et les matériaux de construction disponibles à l'époque, plusieurs maisons ont été construites. Mais ceci ne suffit pas pour répondre au besoin croissant de la ville. Ces logements construits, légalement ou illégalement avec des critères différentes de qualité, fonctionnalité..., se côtoient dans la plupart des cas de façon anarchique et non planifiée dans la ville, dans le centre comme à la périphérie.

Selon une étude réalisée par une équipe de consultant pour l'état, parmi les 383.617 logements qui existent dans la ville, 81.004 logements seulement sont conformes pour loger des gens. Donc selon les critères établis par cette équipe 79% des logements ne sont pas acceptables et ne sont pas conformes à la norme pour accueillir la population^{fn76}. (Shimels T.tsadik, 1998)

Plusieurs sources donnent des informations différentes concernant le parc de logements total de la ville. Par exemple, selon l'administration de la ville en 1996, le parc de logement total était de 350.000, logements parmi lesquels 112.000 logements étaient réservées aux commerces et aux services^{fn77}.

Selon le recensement du logement et de la population de 1994, le chiffre annoncé est de 380.307 logements, constitués de 978.880 pièces, ce qui donne une moyenne de 2.1 personnes par pièce.

Contenant des logements de différents types, de la petite hutte aux grands immeubles à plusieurs étages, ce parc de logement est composé essentiellement de logements en mauvais état. Les logements nécessitent de façon générale un entretien important. Ce qui attire notre attention ici, c'est que l'état des logements varie selon son occupation : la plupart des logements qui appartiennent à des privés sont souvent en bon état alors que ceux qui appartiennent à l'état sont en majorité dans un état mauvais ou médiocre.

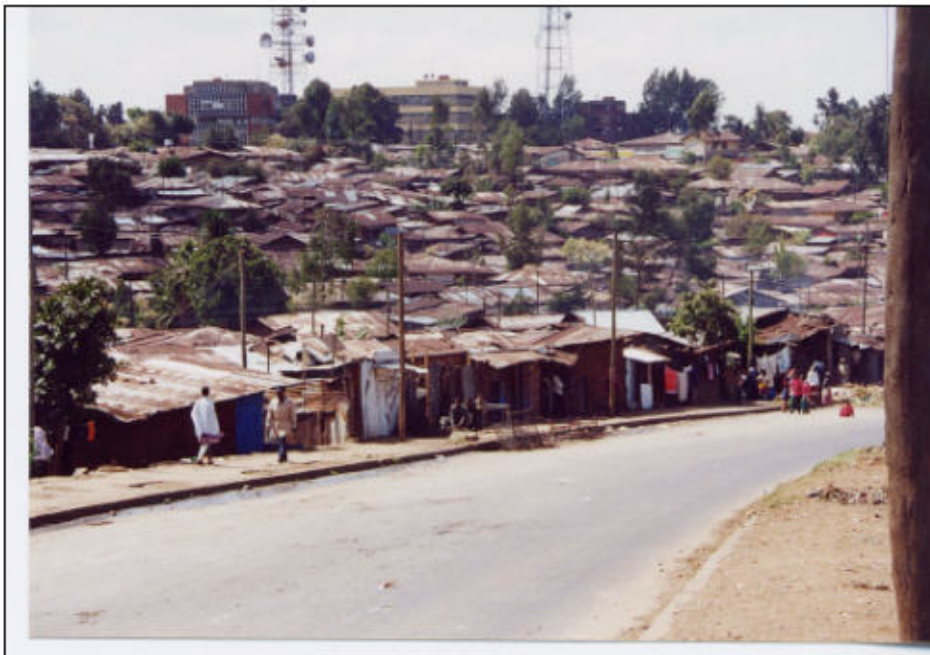
Au centre ville, où la densité est très forte, la plupart des logements sont en mauvais état. (Par exemple, une étude faite en 1993 dans un kebele à piazza (dans un quartier du centre de la ville) a révélé que, parmi les 771 logements du kebelé, 28 % des logements sont en très mauvais état, ils doivent être démolis et remplacés, et 56 % des logements nécessitent un entretien majeur)^{fn78}.

Autour du centre ville, l'état des logements varie selon la situation économique des habitants dans les quartiers. Ici, on observe des quartiers bien équipés avec les infrastructures nécessaires où la plupart des logements sont en bon état, isolés, construits avec des matériaux durables. C'est le cas par exemple de Bolé, un quartier résidentiel avec une densité raisonnable de 8,98 logements par hectare. En même temps, on observe des quartiers dans lesquelles différentes activités se côtoient, résidence et commerce et où la plupart des logements sont en mauvais état. Il y manque les équipements et les infrastructures de base. C'est le cas par exemple de Lideta et Kera : la plupart des logements sont construits en argile et en bois. Une majorité d'entre eux sont en mauvais état avec une densité très forte de 71.3 logements par hectare^{fn79}.

A la périphérie, où des logements légaux et illégaux se côtoient, la plupart sont en mauvais état, mis à part les logements construits en coopérative pendant le régime socialiste avec l'aide de la banque mondiale.

Parmi le parc total, 60 % des logements appartiennent à l'état. Et selon la municipalité d'Addis Abeba, parmi ces logements, 95 % sont construits en argile et en bois, la plupart sont en mauvais état et doivent être démolis ou entretenus^{fn80}.

Photo 2.2 79% des logements au centre ville ne sont pas conformes à la norme pour accueillir la population.



Toute dégradation mise à part, ces logements ne sont pas équipés avec les équipements nécessaires. Par exemple, parmi le parc total de logement de la ville, 31% n'ont pas d'équipement sanitaire, et 24 % se partagent des toilettes.

De plus, il existe un fort surpeuplement, étant donné que le nombre de pièces par logement n'est pas suffisant. Une étude faite à cet égard a montré qu'entre 1984 et 1988 le nombre de personnes par pièce a augmenté de 1.9 à 3.3^{fn81}. Plus récemment, selon le master plan, 250.000 logements au centre de la ville sont très surpeuplés.^{fn82} Si on prend le nombre actuel total de logement et le nombre actuel de pièces, on obtient en moyenne plus de 2.5 pièces par logement, ceci nous montre l'importance du surpeuplement dans cette ville, sachant que le nombre d'habitants par logement est de 5,2.

Photo 2.3 Un des logements nationalisés jamais entretenu



D'autre part, l'étude faite par « The housing maintenance study, 1990 » a indiqué que la plupart des logements étatiques avaient une superficie de 30 m², avec une moyenne de 5 m²/personne. 76 % du parc de logements ont une superficie inférieure à 40 m², parmi lesquels 23 % ont en moyenne 20 m². (Silewogen Abiy, 1997).

2.3.2 Occupation des logements

Les logements urbains sont soit des propriétés privées, soit des propriétés de l'état. Dans ce cas, elles sont administrées par différents organismes étatiques. Il y a peu de logements gérés et administrés par des institutions communautaires et des communautés locales.

- Les maisons privées, qui ne sont pas nationalisées, ont des superficies et un nombre de pièces variables, elles sont souvent construites en argile, en bois, en tôle ondulée, en pierre, en terre cuite ou en parpaing (souvent dans les quartiers riches). La plupart des logements sont construits sans plan, surtout dans le centre ville.

Tableau 2.9 Nombre de logements planifiés et non planifiés en 1995.

Type de logement	Nombre de logement
Planifiés	56.844
Non planifiés	332.138
Total	388.982

Source: *Ethiopia housing sector study*, Shimels Tekletsadik (table n° 4.23,38,39) , Idem

- Les maisons privées, construites en coopérative pendant le régime socialiste avec l'aide de la banque mondiale, peuvent être très différents dans leur forme et qualité : maisons évolutives d'une pièce ou bien, maisons à 5 à 6 chambres avec un étage, selon les revenus des ménages. Elles sont construites en parpaing et en tôle ondulée. Elles sont, dans la plupart des cas, en bon état. (Suivant les accords signés entre le gouvernement éthiopien et l'association de développement international en 1983 et 1990, respectivement 1540 et 1500 logements ont été construits)^{fn83}.

- Les logements de l'Etat : 65 % des logements de la ville appartiennent à la municipalité ou à l'Etat. L'administration de ces logements se fait de différentes manières :
- Les maisons dont le loyer est inférieur à 100 birrs sont administrées par les kebeles qui s'occupent de l'entretien et de la collecte du loyer. La plupart de ces logements sont en mauvais état à cause de l'incapacité des responsables à les entretenir.
- Les maisons dont le loyer est supérieur à 100 birrs sont administrées par l'agence du logement locatif, (le R.H.A, rental housing agency). Cette agence administre à l'heure actuelle 18.932 logements de différents types. Ce sont souvent des villas, des immeubles de plusieurs étages accueillant des bureaux étatiques et des organisations internationales, ils sont dans la plupart des cas en bon état.

Tableau 2.10 Occupation des logements à Addis Abeba.

Type de propriété	Pourcentage
Propriétaire	33%
Location par le Kebele	38%
Location par privé	16%
Location par RHA et autres	0.3%
Location gratuite	0.8%
Habitat des promoteurs Immobiliers	Données non disponibles

Source : CSA, 1995, cité dans Wondimu abeje, 2000, p. 70.

Tableau 2.11 Des logements par type d'occupation

Occupation	Etat général des logements en %			
	Bon	Moyen	Mauvais	Non réparable
Occupation privée	38,3	35,4	23,8	2,5
Location gouv.	15,3	28,9	48,7	7,1
Location privée	21,6	34,6	38,1	5,3
Autres	13,1	31,3	38,1	17,5
Total	26,2	32,6	35,7	5,4

Source: Ethiopia housing sector study: Shimels Tekletsadik (table n° 4.34) Idem

2.3.3 L'offre et la demande de logement urbain : un écart important

« Il est plus facile d'aller au paradis, que d'avoir un logement ou un terrain par le biais de la municipalité et d'y construire son logement ». Voici ce que disent la plupart des habitants de la ville. En réalité, il est difficile et surtout impensable d'accéder au sol, principalement pour les citadins à bas revenus.

Pour diverses raisons et depuis des années, l'offre et la demande de sol urbain n'ont jamais été équilibrées, et cette longue accumulation de demandes aggrave la situation actuelle.

Dans cette situation très précaire, dans laquelle à peu près 330.000 ménages sont sans abris et 280.000 ont seulement une pièce pour vivre^{fn84}, l'accès au sol urbain pour construire son logement reste très contraignant, même pour les habitants à revenus moyens.

Tableau 2.12 L'offre et la demande de logement entre 1987-1993

Demande par activité	Demande	Offre
----------------------	---------	-------

Résidence	4.847	233
Commerce	2.947	104

Source, Agency for the administration of rental houses cited in shimels tekletsadik 1998.

Tableau 2.13 Evolution de la population et du parc de logements entre 1984-1994

	Années de recensement	
	1984	1994
Population	1.432.111	2.084.588
Nombre de ménages	264.765	404.768
Parc de logement	259.555	374.742

Source : Ethiopia housing sector study (Table n° 3.3 and 4.17) cité dans Shimels tekletsadik, A study on organizing the housing sector on the principles of free market economy. 1998.

Outre l'écart entre l'offre et la demande qui aggrave la situation, la municipalité est incapable de construire des logements urbains facilement accessibles, même pour ceux qui peuvent payer le minimum requis, alors que selon elle, il fallait construire 22000 logements par an pendant dix ans.

Suite aux principes de l'économie du marché et aux possibilité de l'investissement privé (selon la proclamation n° 37/1996), à l'heure actuelle quelques promoteurs immobiliers privés se sont établis^{fn85} dans la ville pour construire des logements de différents types. (On peut citer ici le cas du projet de Hayat dont la 1er phase prévoit de construire 6220 logements) sur une surface de 40 hectares à 15 km. du centre ville. Mais il reste à savoir comment fonctionnent ces promoteurs ? Quels sont leurs problèmes ? Où en est-t-on ?... Autant de questions qu'on se pose et auxquelles on ne peut répondre qu'à partir des informations disponibles sur le projet unique en cours de réalisation

2.4 Les services urbains : insuffisants et mal repartis

2.4.1 Les infrastructures de base

Les infrastructures urbaines sont des éléments vitaux d'une ville, et constituent en même temps, des indicateurs de développement économique de cette dernière. Les éléments d'infrastructures existants dans la ville d'Addis Abeba sont jusqu'à maintenant^{fn86} soit la propriété de la municipalité, (généralement lorsqu'elles sont semi autonomes : voiries, systèmes de drainage, systèmes des déchets solides ou liquides, systèmes d'adduction d'eau...), soit la propriété de l'Etat (grandes lignes électriques, voies ferrées, voies aériennes, ...). Il revient donc aux responsables de les gérer.

Toutefois, tout comme les autres villes des pays en voie de développement, cette ville subit un manque, à la fois quantitatif et qualitatif, de ces éléments essentiels. Selon les responsables municipaux, l'offre et la demande sont incompatibles. Par exemple :

- les voiries, un des principaux éléments, couvrent seulement 6% de la superficie totale de la ville. Et la plupart sont dans un état médiocre à cause de l'inefficacité technique de la conception et de la réalisation, de l'inadéquation des conditions institutionnelles qui s'illustrent par le manque de surveillance et de contrôle, (Dessalegn Abebe, 1997)
- l'approvisionnement de la ville en eau potable satisfait seulement 60% des habitants, parmi lesquels 45% des ménages seulement ont des compteurs privés^{fn87}
- le système de drainage couvre seulement 3.7% de la demande,
- seulement 18% de la population totale possèdent un téléphone privé^{fn88}.

Photo 2.4 Occupation des espaces publics (constructions sur des chaussés au centre ville).



Selon ces responsables, ce manque d'infrastructures est dû à des problèmes financiers ; cela dit les autorités concernées semblent tout de même incapables de gérer les éléments existants.

Et selon ces responsables municipaux^{ftn89}, ceci est du :

- à l'absence de lois et de règles claires sur la gestion des infrastructures,
- à la centralisation forte des pouvoirs au niveau des bureaux municipaux et de l'état,
- au manque de personnel qualifié, de matériel et d'équipements,
- à l'absence de contrôle et de suivi quotidien des éléments existants,
- à la mauvaise organisation institutionnelle,
- et finalement au manque de budget de fonctionnement et d'investissement.

A l'heure actuelle, un grand projet de voirie périphérique est en cours de réalisation à l'aide des organisations internationales (un projet important et unique dans son genre dans l'histoire de la ville, qui peut changer l'image physique de cette dernière). Même si ce projet est lancé afin de réduire le problème de la circulation dans la ville, un des problèmes majeurs de la ville, il fait l'objet de reprocher par de nombreux citoyens pour sa mauvaise conception et sa réalisation, avant même son achèvement.^{ftn90}

2.4.2 Les équipements publics

Comme dans le cas des infrastructures, les équipements publics appartiennent soit à l'Etat fédéral (grands hôpitaux, grandes universités ...), soit à la municipalité (grandes écoles, centres sportifs, quelques centres de santé).

Depuis longtemps, l'approvisionnement de ces équipements se fait selon le programme et la disponibilité financière de l'Etat fédéral ou de la municipalité, et donc, sans prendre en compte la nécessité urgente de certains éléments pour les résidents de la ville. Il est difficile de quantifier et d'avoir des informations claires sur ce manque d'équipements. Ceux qui existent fonctionnent mal : les écoles ne sont pas suffisantes et sont mal réparties. Dans certains cas les étudiants sont obligés de faire de 10 à 15 km par jour, ce qui est aussi le cas d'autres équipements, comme les hôpitaux. A tout cela s'ajoute un manque et une mauvaise répartition des espaces de divertissement et d'espaces verts ...^{ftn91}.

A l'heure actuelle, toujours conformément au principe de l'économie de marché, ce secteur attire des investisseurs privés. Ainsi quelques équipements privés (santé, scolaires.. .) sont apparus dans la ville, une concurrence qui peut être montrée la faiblesse du secteur public. Prenons par exemple, l'évolution de la dépense privée et publique dans le secteur de la santé au niveau du pays, depuis l'introduction du principe de privatisation. La contribution du secteur privé a fortement dépassé celle de l'Etat.

Tableau 2.14 Dépense totale de santé 1995-2000 (millions birr)

	1995-96		1997		1998		1999		2000	
Investissement public total	482	39%	598	40%	742	42%	818	40%	866	38%
Investissement privé total	766	61%	886	60%	1044	58%	1221	60%	1429	62%
Total	1.248		1.484		1.786		2.039		2.295	

Source : Jan valdelin, Netsante waleleligne, Alan fairbank in :Economic focus, vol.3 n°.6,mars 2001.p,25.

Cependant, malgré les potentialités financières et le désir des acteurs privés, le développement des équipements nécessaires à la ville n'est pas satisfaisant. Selon notre étude ceci est dû principalement à la difficulté et à la longueur du processus d'accès au sol d'une part, et au caractère excessif du prix foncier d'autre part.

2.5 Pauvreté, revenus des ménages et institutions locales comme capital social

2.5.1 La pauvreté : un phénomène dominant

« Un terme ambigu et contextuel », il est décrit de façon différente par plusieurs auteurs qui s'engagent sur ce thème et déterminent des indicateurs, des seuils, des normes etc. Selon Sachubert (1994^{fn92}), la pauvreté est l'incapacité à mener une vie normale par n'importe quelle mesure^{fn93}. Ceci nous oblige donc à nous poser la question : qu'est ce qu'une vie normale ? Mais, même si cette définition est généralement acceptée, il est encore possible de l'interpréter de façon différente selon les conditions socio-économiques et politiques du pays. Selon les Nations Unies, un revenu individuel de moins d'un dollar par jour est un indicateur de pauvreté chronique. Nombreuses sont les descriptions, les approches les définitions de la pauvreté selon l'idéologie considérée. Mais en général la pauvreté se manifeste par la mal nutrition, une espérance de vie courte, une mortalité infantile élevée, l'absence de l'eau potable et de logements, le manque des équipements de santé....

Le gouvernement éthiopien a estimé qu'en 1992, 52% de la population souffrait de pauvreté chronique, 29% de la population est à la merci de la pauvreté, et 17% de la population est pauvre à cause du mode de vie, notamment chez les nomades^{fn94}.

Si l'on regarde l'indice de développement humain (IDH)^{fn95}, juste pour montrer la comparaison avec les pays voisins, ce pays, avec un indice de 0.252, est loin derrière le Kenya et le Soudan qui ont un indice plus élevé respectivement de 0.463 et 0.343^{fn96}.

Après avoir constaté la pauvreté dans le pays, un des économistes éthiopiens a exprimé la gravité de la situation de la manière suivante :

“ It seems that our society is getting used to poverty as a normal form of existence. People have taken such a beating by poverty for so long that they seemed to have settled for mere survival. And this is a result of powerlessness. A feeling that the individual can do very little to change his/her circumstances”.Berhanu nega. Addressing the problem of the marginalized

in Ethiopia; [on line] <<http://eea.ethiopiaonline.net/Econ-foc/ef2-5/berhanu.htm>> (Consulté le 12/09/02)(Berhanu Nega, 2002)

Depuis longtemps et surtout à partir de l'apparition du régime socialiste pendant lequel l'investissement privé a fortement diminué (alors que l'Etat était incapable d'investir dans tous les secteurs), la pauvreté concerne la plupart des habitants, y compris la population active.

Même s'il est difficile d'avoir des indicateurs récents sur la pauvreté, les études disponibles, montrent que le pourcentage de la population d'Addis Abeba touchée par la pauvreté en 1990 était de 45.4%, et qu'il s'élève en 1991 à 51.4% et à 63% Melake selam paulos, Some aspects of the survival of the poor inhabitants of the city of Addis Abeba, 1996, p.7. en 1992. (M.S. Paulos, 1996)

En se référant à des études récentes, le bureau d'administration de la région 14 d'Addis Abeba, a indiqué qu'en 1994, la dépense alimentaire de 35.5% de la population de la ville était très faible par rapport à la norme, ce qui constitue un autre indicateur de la gravité de la situation de la ville.

Il n'est même pas nécessaire de chercher des chiffres et des données empiriques pour constater la pauvreté dans la ville d'Addis Abeba. Hormis les petits vendeurs de cigarettes, les cireurs de chaussures et les autres petits commerçants flottants, considérés comme des acteurs économiques informels qui travaillent pour gagner leur vie difficilement, on peut constater l'importance de la pauvreté en dénombrant l'ensemble d'enfants dans les rues. Il est même difficile d'avoir des données ou des chiffres précis sur le nombre d'enfants des rues dans cette ville, par exemple selon les Nations Unies en 1991, il y avait 10000 enfants dans toutes les villes éthiopiennes dont la majorité à Addis Abeba.^{fn99} D'après le ministre concerné, il y en a entre 100000 et 200000 enfants dans toutes les villes du pays parmi lesquels 50000 à 60000 dans la capitale dont 25% sont des filles^{fn100}, les enfants abandonnés par leurs familles, les mendiants ... qui font vivre la ville au jour de jour^{fn101}.

L'origine de la pauvreté varie légèrement d'un pays à l'autre, selon les circonstances le développement économique très faible du pays à cause des désastres de natures variés, la politique de développement instable et inefficace, l'explosion démographique, semblent être les principales causes de ce phénomène.

2.5.2 Revenus des ménages

Même si Addis Abeba jouit du revenu de 1569 birr/an par habitant le plus élevé comparativement aux autres régions du pays, (La région de Tigré se place en dernière position avec un revenu de 904 birrs/an) plusieurs études ont montré que la plupart des habitants de la ville sont en dessous du seuil de pauvreté avec un revenu médiocre. La distribution des revenus des ménages est très inégale : la moitié de la population de la ville partage 24% de l'ensemble des revenus^{fn102}. Selon le recensement de 1984 à Addis Abeba, le revenu moyen des ménages était de 280 birr/mois ce qui est l'équivalent de 72 dollars, alors que le revenu minimum requis pour mener une vie normale et le seuil minimum de pauvreté est de 125 dollars. On peut donc considérer que 65% des ménages sont en dessous du seuil de pauvreté^{fn103}.

On a constaté que malgré tous les potentiels dont la ville dispose, les habitants souffrent de pauvreté chronique pour des raisons politiques, administratives économiques, sociales..... Outre la faiblesse des revenus qui existe depuis longtemps constaté par le faible pouvoir d'achat des habitants, le taux de chômage qui est de 30%, à l'heure actuelle et le taux de dépendance qui est de 37% sont deux paramètres qui illustrent la gravité de ce problème^{fn104}.

Tableau 2.15 Distribution des revenus des ménages en % à Addis Abeba entre 1995-1996^{fn105}. (CSO, 1996)

Tranche de revenu (en birrs)			
Revenu	% des ménages	Revenu	% des ménages
Inf à 600	2.87	5400-6599	8.24
600-900	1.83	6600-8999	11.83
1000-1399	4.56	9000-12599	9.89
1400-1999	6.64	12600-16199	4.82
2000-2599	7.37	16200-19999	3.42
2600-3399	9.93	20000 et plus	8.92
3400-4199	8.61		
4200-5399	11.38	Totale	100

Source : Central stastic authority, june 1998.

2.5.3 Les institutions socioculturelles comme « capital social^{ftn106} »

Il est bien évident que dans la plupart des pays pauvres, où l'Etat est incapable d'assumer ses responsabilités, les institutions socio culturelles jouent un rôle essentiel pour le bien être des citoyens. Ces institutions sociales organisées par les citoyens peuvent avoir plusieurs fonctions qui peuvent varier d'une simple entraide familiale au développement physique et socio-économique des quartiers, de la ville et même du pays. En Éthiopie, ces institutions socio culturelles ont plusieurs formes et fonctions. Parmi ces institutions « l'Idir et l'Iqub » sont très répandus et jouent un rôle important pour le bien être de la société.

Iquob : mot éthiopien pour designer la tontine c'est à dire une sorte d'organisation, qui émerge depuis l'occupation italienne (1936-1941), dans laquelle la population commence à sécuriser son capital et à épargner (Pankhurst and Endreas,1958, Alemayehu,1969, Dejene,1993)^{ftn107}. L'iquob est très répandu dans la ville d'Addis Abeba. Il naît souvent d'une relation sociale pré-établie entre les membres d'un même lieu de travail, d'une même profession, d'un même groupe ethnique, ou d'une même famille... (Dejené 1993)^{ftn108}. Les personnes volontaires, capables de verser une somme d'argent pour une durée limitée, déterminée au préalable selon leur capacité financières pourront éventuellement être comptées parmi les membres et reçoivent leur argent s'ils sont sélectionnés par tirage au sort pendant une période régulière souvent d'un mois ou d'une semaine. Cette institution, même si elle n'a pas de rôle direct en matière de développement urbain, permet de renforcer les relations sociales entre les gens, elle facilite l'accès des membres au crédit financier en cas de besoin ; elle apporte aussi une contribution aux institutions financières formelles, lorsque il s'agit d'iquob qui sont financièrement importants.

Idir : désigne une organisation sociale qui émerge elle aussi pendant l'occupation des Italiens et concerne des nombreuses Ethiopiens en général, et les citoyens de la ville d'Addis Abeba en particulier. Selon Dejene (1993) il y a 4 types d'Idir, formé en fonction des relations sociales existantes. Idir de communauté (territorial), Idir d'un lieu de travail, Idir d'amis, et Idir des familles. Dans tout les cas tous les membres versent une cotisation régulière, souvent mensuelle.

Cette organisation sociale a été conçue initialement pour développer l'entraide entre les membres de la communauté pendant les deuils, ou les accidents. A l'heure actuelle, elle a agrandi son horizon d'action. Selon une étude récente, la plupart de ces organisations se sont engagées dans les activités de développement à l'usage des citoyens, comme la création de crèches, les activités d'élevage ... De plus, dans quelques cas, elles se sont engagés sur des collectes de fonds, en créant des petites entreprises de bois, de bambou, de métal, entreprises génératrices d'emplois pour la grande majorité des membres de la communauté^{ftn109}.

Formés par les citoyens pour les citoyens, ces capitaux sociaux jouent un rôle important et ont montré leur efficacité, remplaçant le capital institutionnel inexistant. De même, ils ont montré aux autorités locales (qui, eux mêmes font partie de ces institutions) que, ce sont les citoyens eux-mêmes qui connaissent le mieux leurs

problèmes et donc que c'est à eux à les résoudre... ainsi, selon nos constats la reconnaissance et l'encouragement de ces organisations vitales, tant au niveau de la conception, qu'au niveau de la décision en matière de développement urbain, peut contribuer énormément au développement souhaité.

Conclusion

A l'origine, un petit camp militaire est devenu une grande ville. Addis Abeba, la capitale fédérale du pays, accueille actuellement les grands sièges nationaux et internationaux.

Peuplée d'habitants qui représentent toutes les régions du pays, elle la ville est constituée habitée en majorité par des jeunes. Ces habitants, ne cessent de croître et cette tendance se poursuivra grâce du fait de la croissance naturelle et migratoire. A cette population particulière, peu solvable, le système actuel ne répond pas, qui engendre le partage de l'espace urbain de manière et pour des besoins différents, et cela avait exigé une gestion urbaine efficace depuis longtemps.

Toutefois, la plupart des instruments utilisés pour gérer la ville ou améliorer sa condition physique et socio-économique, restent inefficaces voire inexistants. La ville souffre d'un manque d'équipements, d'infrastructures, de logements, ..., des éléments essentiels pour ses citoyens, ce qui témoigne la lenteur de son développement.

La faiblesse du développement ne se manifeste pas seulement sur la ville physique en elle-même matérielle, mais aussi sur la majorité des habitants, qui sont exposés au chômage, à une pauvreté absolue..., et qui font face au mal urbain quotidiens que les autorités locales y apportent amélioration.

Les efforts fournis par les autorités locales pour résoudre ce problème ne répondent pas suffisamment au besoin des citoyens.

Ce problème de la ville, n'est pas un problème au quel on peut trouver une solution immédiate, il nécessite la participation et la concertation de différents acteurs : les organisations sociales des citoyens, les acteurs privés locaux existants, des ONG... On ne peut pas non plus trouver une solution unique à ce problème. Il exige une action dans plusieurs domaines : politique, institutionnelle, économique, social, juridique,

Sachant ces réalités de la ville, où est on dans la recherche de solution, ? Quelles sont les tendances des autorités du pays et de la ville ? Quelles sont les mesures prises, les outils et les instruments mis en œuvre ? En général, quelle est la politique actuelle de développement actuelle et ses conséquences ? Ce sont les principales questions qui seront traitées au chapitre suivant. Toutefois, même si, plusieurs solutions peuvent être envisagées, on est convaincu à travers les expériences des autres villes qu'elles doivent toutes tenir compte du rôle important de la gestion foncière dans le développement physique et socio-économique de la ville.

Chapitre III. constat et analyse de la politique foncière et du développement urbain : Cadre, objectifs de développement depuis 1992, et système foncier adapté (constat et analyse de la politique affichée et des pratiques).

Introduction : Développement urbain un aspect vaste

Dans cette partie de travail, après avoir décrit le terme « développement urbain » nous exposons tout d'abord, le cadre et l'objectif de développement actuel de la ville. Ainsi nous présentons la politique de développement adoptée, la structure institutionnelle et organisationnelle administratives et de gestion. En deuxième temps nous présentons et analysons le système foncier affiché actuellement, les différentes modalités pour accéder au sol ainsi que leur complexité. Et puis nous étudions l'impact de ce système foncier

sur le développement de la ville en nous appuyant sur des thèmes différents liés à la gestion foncière. Finalement nous démontrerons les différents phénomènes induits par le processus de développement et par le système foncier adopté.

Le terme « développement » est un terme vaste dont la signification varie selon les domaines d'application. On peut parler de développement agricole, humain, économique... Quant au terme « développement urbain » il s'agit encore d'un concept large comprenant principalement le développement physique, économique, social ...

Plusieurs auteurs ont décrit ce terme de manières différentes : « par exemple, Selon Perrin René 1989, l'expression « développement local et urbain » a un sens globalisant, comprenant les aspects économiques (actions directes en faveur de l'emploi par la création ou le maintien d'entreprises) mais aussi les interventions visant à renforcer l'effet attractif d'une ville ou d'une microrégion : communication et ouverture vers l'extérieur, habitat et cadre de vie, formation, culture et loisir, en résumé toutes les interventions soumises à un impératif économique mais relevant d'une démarche plus large et plus ambitieuse de promotion et d'épanouissement de tout un ensemble spatial et social... »^{fn110}. En général, c'est un concept qui justifie ou non le bien être d'une société dans une territoire donné, une territoire qui est toujours en interaction avec son environnement extérieur.

3.1 La politique nationale de développement et l'objectif de développement de la ville.

3.1.1 Objectif national de développement: développement industriel après le développement agricole.

Empreint de fédéralisme, le programme vise principalement :

- le développement d'une économie nationale autonome.
- la création d'une condition favorable, pour le secteur privé afin qu'il participe aux activités économiques.
- la garantie aux paysans de leur pouvoir et de leur bénéfice sur leur production.^{EPDRF office of the government spokesperson, [on line]. Disponiblesur :<http://ethiospokes.net/backgrnd/b0909981.htm> (consulté le 10/02/02)(EPDRF, 2000)}

Ce nouveau principe économique lancé par l'état qui a transformé l'économie centrale (planifiée) en économie de marché (libéraux), laisse prévoir une limitation de l'intervention publique dans les activités de production et la promotion de l'engagement du secteur privé.

D'ailleurs, en 1992, l'Etat a promulgué l'investissement privé (qui sera modifié par la suite par la proclamation de 1996)^{fn112} endogène et exogène, en restreignant quelques activités d'exploitation dans l'intérêt de l'Etat et des investisseurs locaux.

L'agriculture, précédant l'industrialisation, représente la stratégie principale du gouvernement vis-à-vis du développement économique. Cette stratégie dont la priorité porte sur le développement rural et agricole est donc à l'origine de ce nouveau principe.

En fait, l'idée de ce principe émane du contexte économique du pays, puisque 86% de la population est engagée dans l'agriculture, ce secteur contribue pour 52% au PIB et 85% aux revenus d'exportation du pays.

Toutefois, ce principe n'est pas le bienvenu pour des nombreuses personnes qui ont des points de vue différents. Ceux qui ont complètement niés ce principe mettent en cause l'absence d'une politique claire et

efficace concernant la tenure foncière rurale, la pauvreté des paysans.... Pour eux, ce principe décourage l'urbanisation et la demande de produits industriels...,[fn113](#) donc le développement industriel qui est pourtant un facteur important dans le cadre du développement d'un pays. Les autres, même s'ils sont d'accord sur le principe général, sont méfiants : Ils remettent en cause la politique de régionalisation du pays, le manque d'infrastructures et d'équipements dans toutes les régions pour exploiter correctement le secteur agricole, qui selon eux pourrait demander éventuellement des produits industriels donc le développement industriel au préalable[fn114](#), et s'interroge pour savoir si l'on n'a pas tendance à mettre la charrue avant les boeufs

Même si de nombreux efforts ont été déployés pour développer le pays et que quelques résultats encourageants ont été observés, on constate tout de même quelques difficultés. Selon une étude présentée sur le symposium national de l'agriculture, parmi les 1415 projets de l'agriculture, seulement 153 sont opérationnels, à cause de l'incapacité de l'Etat à libérer des terrains à temps, à cause de la faible mobilisation financière, et surtout à cause de la pauvreté des infrastructures existantes.[fn115](#)

C'est ainsi que les Nations Unies ont classé ce pays comme « *Under performer* » pour son inefficacité à attirer des investissements étrangers. Mais les responsables éthiopiens mettent en cause la sécheresse et la guerre pour expliquer la faiblesse des investissements étrangers[fn116](#) dans le pays qui est classé au 97^{ème} rang.[fn117](#)

3.1.2 Fédéralisme et ville autonome

Comme on l'a vu précédemment, une forme gouvernementale parlementaire a été choisie. Le nouveau gouvernement a créé un Etat fédéral[fn118](#) constitué de 9 membres régionaux qui ont tous le droit d'auto-détermination jusqu'au droit de sécession.[fn119](#) C'est ainsi que respectant le principe de fédéralisme, la ville d'Addis Abeba a été choisie comme la capitale fédérale par la constitution ; le statut de ville autonome lui a été accordé en 1997.[fn120](#)

3.1.3 Objectifs de développement de la ville

Au sein de cette politique nationale, partant du principe que la ville peut se développer à l'aide de ses propres ressources de façon autonome et dynamique, l'administration de la ville a affiché une politique de développement, dans son plan de 5 ans, qui a les objectifs principaux suivants :

- Améliorer le niveau de vie des résidents de la ville (le niveau de vie doit au moins atteindre le minimum requis).
- Développer les infrastructures et les superstructures qui sont nécessaires à la vie de la ville.
- Créer des conditions favorables pour que la ville satisfasse les besoins physiques et spirituels des citoyens existants et futurs[fn121](#).

Pour atteindre ces objectifs, elle a appliqué *le système de location à bail, comme seul et unique système pour accéder au sol urbain* et l'a promulgué en 1993.[fn122](#)

Ce principe de location à bail, envisagé comme une pré condition nécessaire pour le développement de la ville à partir de ses propres ressources et de sa propre dynamique, a pour but :

- De créer une condition favorable pour appliquer le principe de l'économie de marché.
- D'encourager l'investissement privé pour le développement de la ville.
- De contrôler la forte explosion urbaine.
- D'augmenter les revenus de la ville afin de développer les infrastructures nécessaires et de fournir des logements, aux habitants à faibles revenus.

Il est évident que l'Ethiopie est un des pays les plus pauvres du monde avec un PIB le plus bas d'Afrique. De plus, ce pays souffre d'un manque de démocratie depuis longtemps ; la structure financière est pauvre ; l'accès

aux institutions financières est difficile ; le système d'assurances sociales et financières est faible voire inexistant ; les investissements privés sont récents. Une question vient alors à l'esprit : comment appliquer ce système et dans quelles conditions

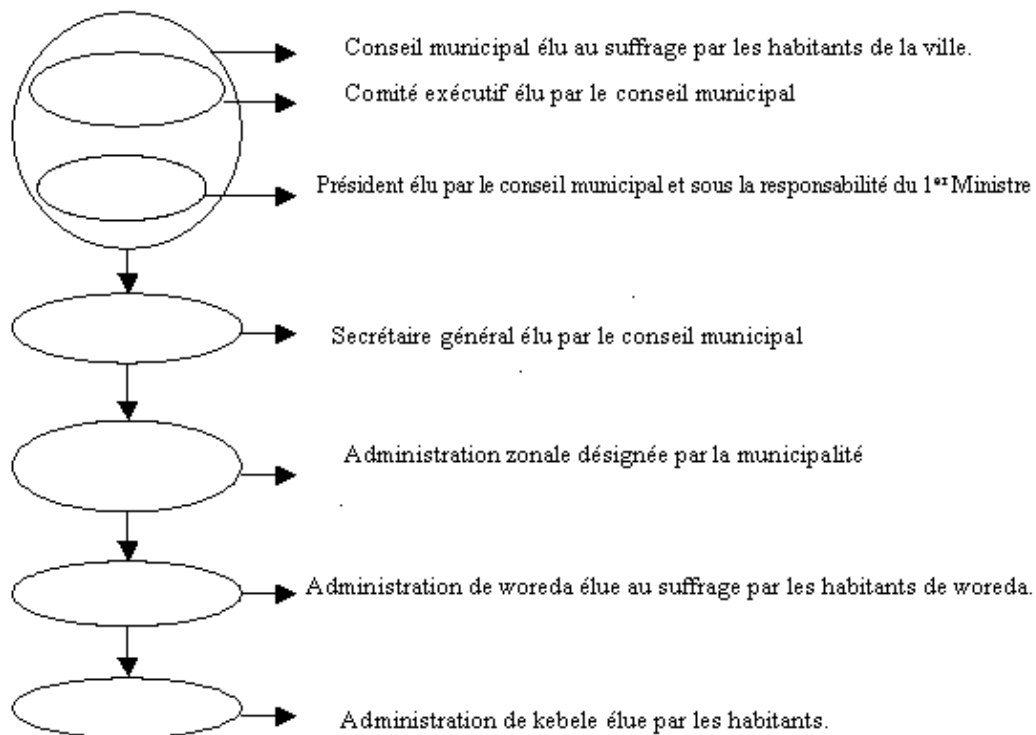
3.1.4 Structure administrative et acteurs publics du développement de la ville.

3.1.4.1 Structure administrative

Addis Abeba est gérée par le « *Region 14 administration office* », bureau administratif de la région 14 précédemment et communément appelé la municipalité d'Addis Abeba. Le conseil municipal est composé de 96 membres qui élisent le président, celui ci est à la fois chef du législatif et chef de l'exécutif. L'administration municipale comprend 16 bureaux dont certains sont responsables des services urbains. (Cf., annexe 7. pour l'organisation municipale)

Le lien avec l'Etat fédéral se fait directement au niveau du Premier ministre. Le président du conseil municipal se situe donc entre le Premier ministre et le conseil municipal. Les principales lois concernant le développement de la ville sont élaborées par le conseil fédéral ; elles peuvent être modifiées et sont appliquées par le conseil régional selon le contexte local, la gestion de la ville est donc sous le contrôle de ce dernier.

Figure 3.4 Structure administrative de la ville



Source: Region 14, administrative office. 2002

Le développement physique et socio-économique de la ville dépend de plusieurs autorités municipales (sous la direction d'un vice président et d'un secrétaire général dans la structure municipale), d'autorités autonomes, semi autonomes, O.N.G.

3.1.4.2 Découpage administratif

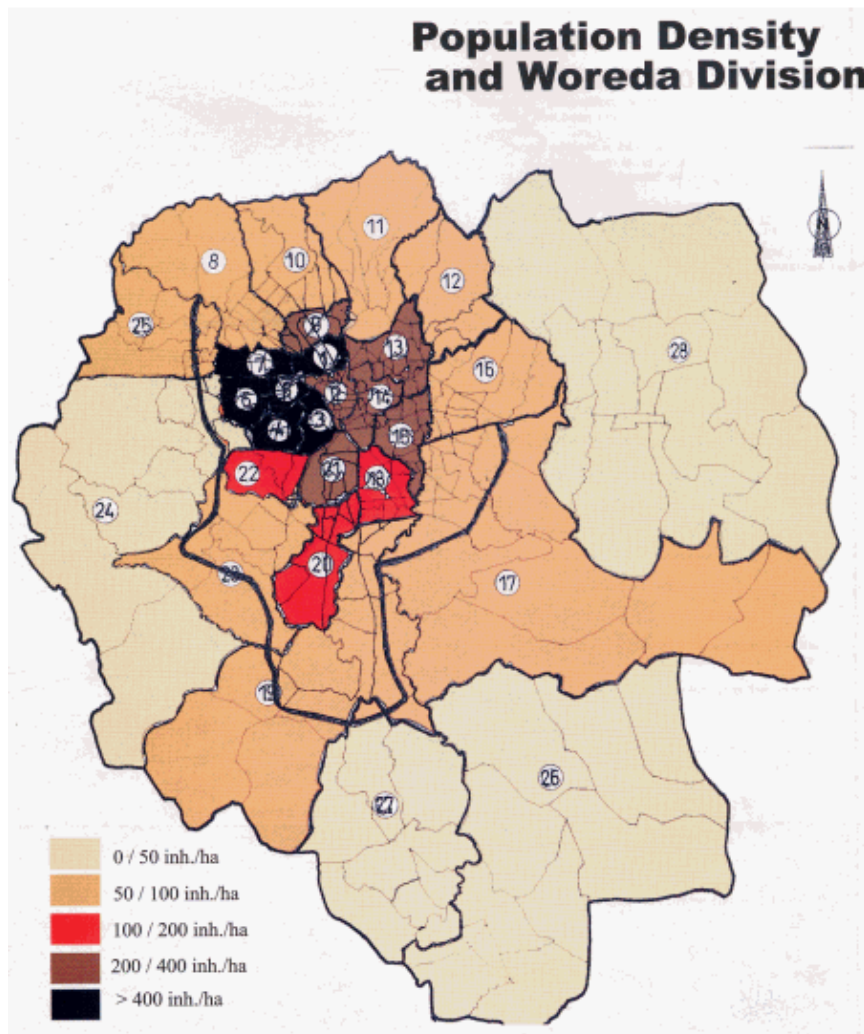
Le territoire municipal de la ville d'Addis Abeba est divisé en 6 zones, soit 28 woredas, ou 328 kebeles, dont 305 sont urbains et 23 sont ruraux.

A titre d'indication :

Une zone comprend de 4 à 7 woredas, un woreda comprend de 6 à 10 kebeles, et un kebele comprend à peu près 5000 habitants ou 1000 logements.

Ce découpage administratif, dans lequel les équipements publics se retrouvent mal répartis, a été réalisé pendant le régime socialiste. Il se base principalement sur la densité et la répartition de la population à cette époque. Ainsi, on observe une différence importante de superficie d'une unité administrative (kebele) à une autre, notamment entre les kebeles du centre et ceux de la périphérie. Cela a engendré des problèmes administratifs sur les kebeles situés à la périphérie ; ils étaient moins denses à l'époque mais ils sont devenus très denses à l'heure actuelle à cause d'une forte réquisition de l'espace correspondant.

Figure 3.5 Découpage administratif et densité de la ville



Source : AAMPRO. 2000.

3.1.4.3 Acteurs publics du développement.

Le principal acteur du développement de la ville est la municipalité d'Addis Abeba ; l'Etat, lui s'occupe des grands projets de développement qui représentent un intérêt pour l'Etat fédéral.

Sous la direction du vice-président de l'administration de la ville, la section économique (les bureaux de la planification économique, de l'industrie et du commerce, des travaux et du développement urbain, des finances, de l'agriculture, et du transport) et la section sociale (bureaux de la santé, de l'éducation, du travail et des affaires sociales, des relations extérieures, et du sport) sont les responsables du développement socio-économique de la ville. Dans le même temps, sous la direction du secrétaire général, la section administrative et la section de l'administration zonale s'occupent de l'administration de la ville.

En fait, même si le développement physique et socio-économique résulte de plusieurs autorités municipales, le rôle que jouent les différentes autorités autonomes, semi autonomes, O.N.G. et C.B.O. est non négligeable.

Le bureau des travaux et du développement urbain (B.T.D.U) est un des bureaux responsables du développement de la ville. (Cf. **Annexe 8. l'organisation de BTDU**).

Dans le cadre de son mandat, ce bureau est le représentant du ministre des travaux et du développement urbain fédéral dans la municipalité. Il est placé sous la direction du vice président et est le seul à être responsable de l'administration foncier et des logements urbains dans la ville.

Le pouvoir de décision, revient à la commission de 'lease' en ce qui concerne la location à bail et à l'agence de logements locatifs pour les logements de l'état qui ont un loyer de plus de 100 birr¹. Hormis ces cas particuliers, le B.T.D.U a principalement les responsabilités suivantes:

- Assurer l'application des règles de construction et de développement urbain
- Assurer le respect des normes, des règles de conception et de réalisation des travaux municipaux (privés dans certains cas) dans la ville
- Etudier et suivre les contrats des constructions municipales
- Etudier et préparer les plans de détail pour un programme d'attribution de terrains
- Administrer les logements et le foncier urbain municipal¹²³.

Comme on peut l'observer sur l'organigramme d'organisation municipale le bureau des travaux et de développement urbain réunit deux sous secteurs qui ont des fonctions différentes mais qui partagent le même objectif de développement urbain. Alors il s'agit d'abord du secteur opérationnel de développement urbain, et puis du secteur d'étude et de contrôle du développement urbain.

Secteur opérationnel de développement urbain

Par ces trois sous directions, ce secteur il administre les logements et le foncier urbain, gère tous les logements municipaux placés sous son mandat, et contrôle l'évolution de tous les logements de la ville de plus:

- il attribue les permis de construire
- il contrôle et suit les constructions (après l'attribution de permis) par le biais de ses représentants au niveau du woreda.
- il gère la cession ou la location de terrains, des logements privés ou municipaux
- il gère la transformation ou la création des logements.
- il gère les transformations affectant les équipements des services urbains, en coopération avec les bureaux des équipements concernés dans le secteur social.
- il prépare des parcelles selon le programme de commission de location à bail.

En fait, même si ce secteur est représenté au niveau du woreda et de la zone, tout le pouvoir semble se concentrer au niveau du bureau. D'après les représentants, il n'y a pas de devoir ou de fonction clairement établis. Selon eux, mis à part quelques demandes ponctuelles d'information et d'assistance technique lors de l'arbitrage foncier, le seul travail qu'ils ont à réaliser est de délimiter les terrains pendant l'attribution foncier.

Secteur d'étude et de contrôle du développement urbain

Par ces trois directions, ce secteur

- suit et contrôle l'évolution et l'application du master plan (le schéma directeur)
- participe à la conception et à la réalisation de différents projets municipaux.
- contrôle et suit les contrats des projets municipaux.
- joue un rôle d'assistance technique, de contrôle ; il peut accorder des permissions aux activités liées à l'exploitation minérale de la ville (comme les carrières...).

Jusqu'en 1992, toutes les activités qui concernent le développement de la ville restent sous la seule responsabilité de l'Etat à cause de l'idéologie socialiste. A partir de 1992 et avec l'instauration de la politique de privatisation, le secteur privé commence à contribuer légèrement au développement socio-économique de la ville dans différents secteurs. Si les conditions favorables perdurent, notamment en ce qui concerne l'accès au sol urbain, cette tendance devrait se confirmer.

3.1.5 Les autres acteurs du développement : autonomes et semi autonomes

Outre les acteurs municipaux du développement, il en existe bien d'autres : organisations gouvernementales (bureaux ministériels, commissions,) et non gouvernementale (ONG et les CBO...). Elles peuvent être autonomes ou semi autonomes.

Parmi ces acteurs du développement, on peut identifier les principaux qui interviendront dans le développement et l'amélioration des conditions physiques :

- La section de projet de développement environnemental de proximité qui intervient dans l'amélioration des conditions physiques des quartiers très démunis avec la participation financière des habitants et des autres organisations non gouvernementales.
- La section de protection contre les inondations dans les quartiers concernés
- L'autorité de l'eau potable qui s'occupe du traitement et de la distribution de l'eau dans la ville....

Mais on pourrait citer aussi : l'autorité de la voirie et du drainage, responsable de la gestion de toutes les voiries de la ville et des systèmes de drainage de tous types ; l'autorité de l'électricité qui est responsable de la distribution et de la maintenance des infrastructures, l'autorité de la télécommunication

Même si, ces autorités autonomes et semi autonomes sont responsables du fonctionnement des éléments urbains auxquelles elles sont rattachées, elles sont incapables de satisfaire les besoins de la ville pour différentes raisons, voici les principales :

- manque de moyens financiers et humains
- absence d'objectifs clairs et efficaces
- incapacité à étudier et à réaliser des projets

Par exemple, selon l'interview du responsable de la voirie, la responsabilité de toutes les voiries principales de la ville est confiée au bureau. Or celui-ci n'est pas capable de les gérer, il est dépourvu des sous organismes exécutifs au niveau du woreda et des kebeles. De plus il n'a pas de pouvoir de décision pour la réalisation des projets étudiés par le bureau lui-même, et manque de coordination avec les autres bureaux de même statut.

Les autres acteurs qui interviennent dans le développement de la ville sont des O.N.G. Même si plusieurs d'entre elles s'engagent pour résoudre les problèmes sociaux et familiaux à petite échelle, à l'heure actuelle, 72 O.N.G. existent dans la ville d'Addis Abeba et travaillent en coordination avec les différents bureaux concernés par les activités de ces O.N.G. La plupart d'entre eux sont directement liés aux projets de développement et intègrent les citoyens.

De même, les C.B.O. principalement *les Idir* jouent un rôle important pour résoudre les problèmes socio-économiques de leurs quartiers en s'appuyant sur l'aide financière et humaine venant des habitants du quartier et de l'extérieur.

3.1.6 Les acteurs économiques formels et informels

Jusqu'à l'introduction de l'économie de marché, les principaux acteurs du développement économique de la ville étaient l'Etat et le secteur informel. En fait, il est difficile de quantifier précisément en nombre et en valeur financière la contribution du secteur informel. Toutefois, il est évident qu'il joue un rôle important dans le développement socio-économique de la ville, car les emplois créés par ce secteur dans les activités de production, de service et de prestation sont importants. Il existe toute une gamme d'activités allant du bricoleur solitaire à la petite entreprise organisée, mais tous échappent à la fiscalisation et aux règles de la législation du travail.

Introduisant le principe d'investissement en 1993, l'Etat a tenté d'impliquer les acteurs économiques privés dans le développement de la ville. Il a commencé par la privatisation des entreprises, des centres de production et la commercialisation étatique.[fn124](#) Mais est-ce que ce principe d'investissement privé a joué le rôle escompté ? Et quelles sont les difficultés qu'il rencontre ?

Selon le rapport de l'autorité d'investissement du pays, à l'heure actuelle plusieurs projets sont en cours dans la ville d'Addis Abeba ; ils sont menés par des investisseurs privés dans plusieurs secteurs, 72 projets sont en rapport avec les services publics.[fn125](#) Mais sont-ils bien conçus ?

Non seulement il faut encourager les acteurs privés formels à s'impliquer dans le développement économique et physique de la ville, mais il est tout aussi nécessaire de renforcer et d'intégrer le secteur informel étant donné le rôle primordial qu'il joue dans le développement socio-économique de la ville.

3.2 Le système foncier affiché et les différentes modalités d'accès au sol et au logement urbain

Depuis des siècles, les problèmes fonciers (attribution, tenure, utilisation,) sont des problèmes majeurs qui ne sont pas encore résolus et qui restent au cœur du débat. En même temps, exigé par la pression démographique et l'urbanisation grandissante, deux phénomènes inséparables, les autorités des villes de ces pays ont appliqué plusieurs politiques et ont adopté plusieurs systèmes de tenure. Ces politiques foncières qui préconisent différents types de tenure et de droit (sans oublier le droit coutumier dominant en Afrique), n'ont pas abouti à la solution désirée, à savoir une gestion efficace et une répartition équitable du sol. Ceci a donc conduit la plupart des habitants de ces villes à rechercher leurs propres solutions pour accéder au sol ou au logement urbain.

Comme les autres villes des PED, on a évoqué précédemment la ville d'Addis Abeba, qui a exercé depuis des siècles quelques systèmes de tenure fonciers, adopte à l'heure actuelle un système à bail, qui impose le recours à la location à long et à moyen terme pour accéder au sol urbain.

Toutefois, en parallèle à ce système d'attribution et de possession formelle, on observe d'autres pratiques pour accéder au sol ou au logement urbain. Elles seront décrites et analysées davantage par la suite.

3.2.1 Le bail comme un système : Description

Le mot « bail » vient du mot grec « phuteuo » signifiant « je plante ». À l'origine, ceci devait permettre de défricher et de planter les terres incultes. Ce système de tenure foncière, issu du droit commun (droit de gestion) peut être décrit comme un contrat de longue ou de très longue durée par lequel un propriétaire (le bailleur) donne à un locataire (le preneur ou emphytéote) un droit réel de jouissance (emphytéose) sur son terrain contre paiement d'une redevance. (J.F Tribillon, 1995)

Selon le contexte politique du pays, ce système de bail dont la durée d'octroi atteint 999 ans dans quelque pays peut être établi, entre la collectivité publique et un particulier, de particulier à particulier, d'un groupe d'individus à un particulier suivant les conditions établies par le propriétaire.

Ce système de location s'applique dans de nombreux pays, il est surtout répandu en Asie Pacifique et surtout dans les pays à économie mixte. Il est appliqué soit au niveau territorial, soit au niveau de la ville, de la commune ou d'un projet... (Ray W. archer, 1994).

Assurant que ce système de tenure foncière est utile pour générer des revenus, faire respecter le plan urbain et contrôler le développement physique de la ville, etc. certains pays ont adopté ce système depuis longtemps, mais de manières différents. Notamment après l'abolition des systèmes socialistes, la plupart des pays en économie de transition se sont ouverts vers ce système.

3.2.2 Les différentes modalités pour accéder au sol urbain en bail

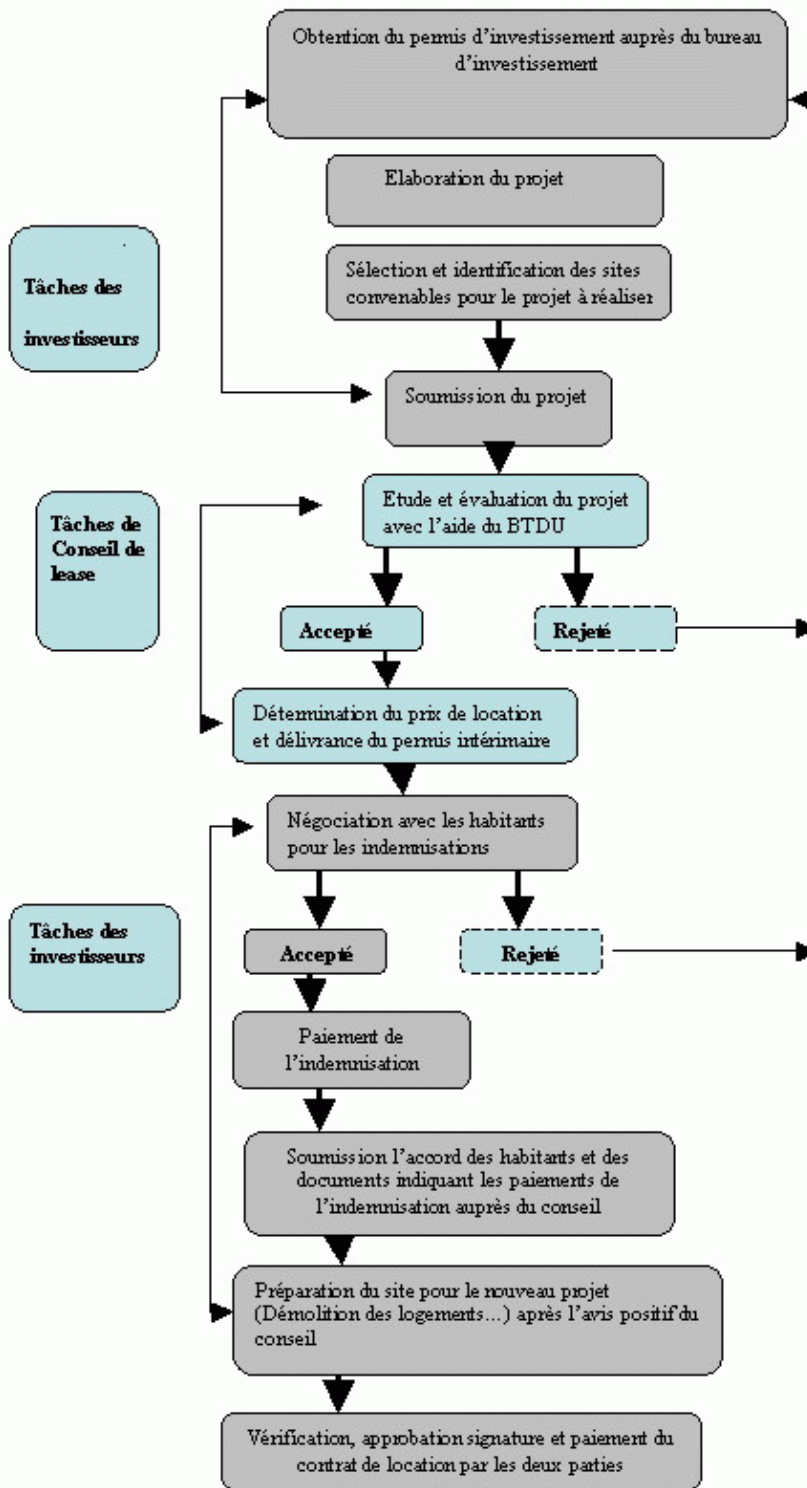
3.2.2.1 Le marché de gré à gré

C'est un des systèmes de location du terrain urbain qui s'applique souvent dans la partie centrale de la ville qui est déjà occupée par des habitants. Selon les responsables, ce système de location permet d'une part de faciliter l'accès au sol urbain pour les investisseurs privés et d'autre part d'améliorer ces quartiers dégradés physiquement. Les terrains acquis par le biais de ces modalités sont destinés à des projets divers, souhaités par l'investisseur et pour lesquels l'administration de la ville a donné son accord, théoriquement, en tenant compte de l'avis des habitants du quartier. Pour faciliter l'analyse de ce système dans lequel les investisseurs jouent un rôle primordial, on essaiera de voir les procédures mises en place pour louer des terrains par ce biais.

Selon les responsables du bureau du conseil (lease office), une démarche de ce type pour laquelle les investisseurs accomplissent la plupart des tâches, prend seulement deux ans. Dans la réalité, cette démarche prend plus de temps étant donné les difficultés rencontrées au cours des négociations avec les habitants des quartiers et la complexité de la procédure et la demande accumulée depuis quelques années.

Certaines questions restent à poser : comment ça marche ? Dans quelles conditions ? Où. ? ..., elle feront la partie de la problématique de cette thèse et seront analysées dans les prochaines chapitres.

Tableau 3.16 Procédure de l'allocation des terrains par le biais du marché de gré à gré.



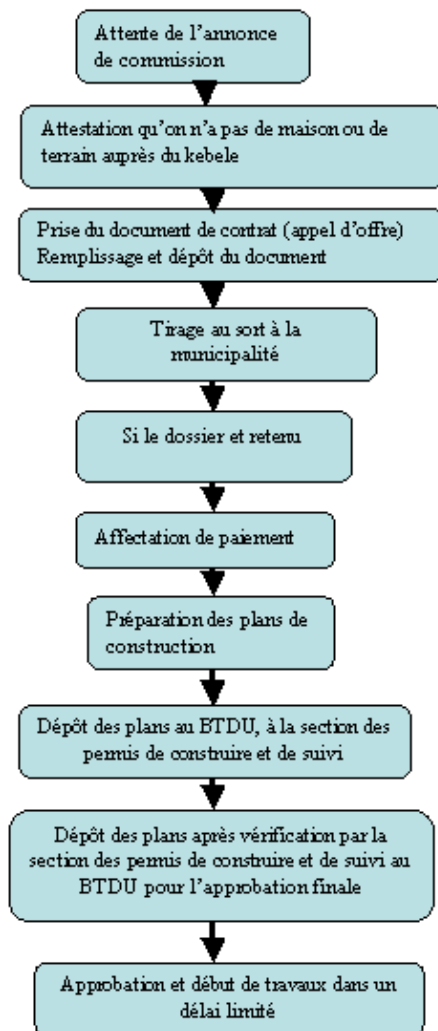
Source : Elaboré par l'auteur, se basant sur la directive de juin 1989 concernant le développement des quartiers existants de la ville.

3.2.2.2 Location aux enchères

Dans ce système de location, c'est le conseil de location qui annonce par voie médiatique en faisant appel aux intéressés, donc tout dépend de son programme. La location du terrain permet la mise en place d'activités

résidentielles, commerciales, industrielles... La superficie du terrain demandé varie en fonction de l'activité et la superficie dépasse souvent les 175m²

Tableau 3.17 Procédure de l'allocation aux enchères



Source : Bureau de bail, 2001

Dans les deux systèmes de location à bail expliqués ci-dessus, la durée de la location varie selon l'activité. Pour des projets résidentiels par les promoteurs immobiliers, la durée est de 99 ans ; pour des projets d'équipements d'intérêt public, elle est de 90 ans ; pour les activités commerciales et industrielles, elle est de 60 ans, avec une possibilité de renouvellement selon les conditions du contrat signé initialement.

De plus, les versements sont affichés soit totalement au moment de la signature du contrat, soit périodiquement avec prise en compte de l'intérêt bancaire :

- pendant 30 ans pour les industries
- pendant 30 ans pour les promotions immobilières résidentielles
- pendant 20 ans pour les équipements d'intérêt public
- pendant 10 ans pour les résidences individuelles privées.

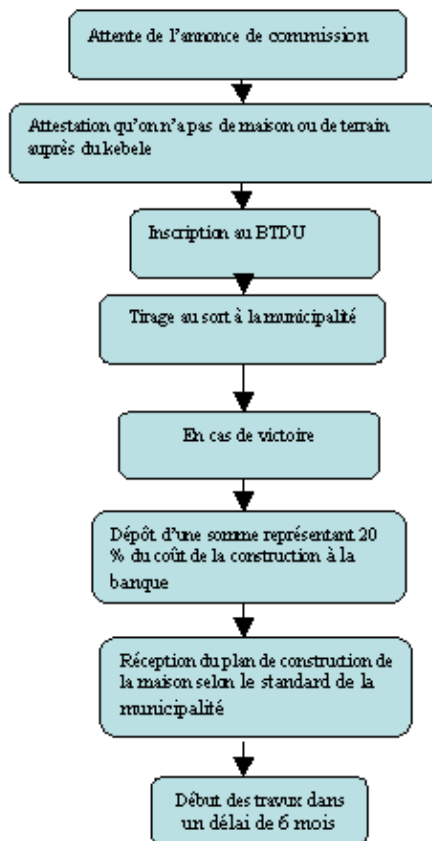
3.2.2.3 L'allocation par tirage au sort

Elle est peut-être conçue pour faciliter l'accès au sol et aux logements urbains pour les habitants aux revenus faibles et moyens. Ce système d'allocation foncier porte exclusivement sur l'attribution de terrains destinés à la construction de logements résidentiels dont la superficie varie de 75 à 175 m². Comme le système précédant, l'attribution se déroule selon le programme de la commission de bail.

Hormis le prix de la construction dans ce système d'allocation de terrain, le prix de la location est de 0,50 birrs par m². Le développement des infrastructures nécessaires est la tâche de l'administration de la ville.

Même si ce système semble destiné aux habitants aux revenus faibles et moyens pour leur faciliter l'accès au sol, en tenant compte du revenu moyen de la ville, il est évident que ce système ne sert pas beaucoup la population cible. En effet, on constate que la plupart des habitants qui accèdent à ce système de location sont des habitants aux revenus élevés.

Tableau 3.18 Procédure d'allocation par tirage au sort



Source : Bureau de bail, 2001

3.2.3 Autres modalités

3.2.3.1 Héritage ou donation

On peut recevoir un terrain ou un logement par héritage ou par donation mais le processus d'obtention est long et complexe. Voici la procédure à suivre selon le bureau concerné :

- Posséder un témoignage écrit qui prouve la qualité d'héritier ou de donneur.
- S'il n'y a pas de document écrit, avoir un papier auprès du kebele qui affirme qu'il y a héritage ou donation.
- Faire sa déclaration auprès des tribunaux concernés
- Faire sa déclaration d'héritage ou de donation par le biais des journaux officiels.
- Approbation d'héritage ou de donation par les tribunaux
- Déposer l'approbation du tribunal au B.T.D.U, à la direction des affaires des terrains et des logements urbains.
- Effectuer le transfert de propriété et procéder à l'inscription légale après avoir payé certaines taxes.
- Délivrance du titre de propriétaire pour le possesseur éventuel

Une procédure qui peut prendre plus que 2 ans même plus dans quelque cas.

3.2.3.2 Achat d'un terrain, de particulier à particulier

L'abolition de la loi qui interdisait le transfert (achat et vente) d'un terrain entre individus permet aujourd'hui aux habitants d'acheter ou de vendre leur propriété de particulier à particulier. (Comme la loi interdit la vente d'un terrain nu le transfert du terrain se fait au nom d'édifice réalisé sur le terrain en question)

Voici la procédure qui décrit l'achat d'un terrain de particulier à particulier ;-

- Négociation entre l'acheteur et le vendeur.
- Préparation du contrat de transfert avec détermination du prix.
- Prise de contact avec la section des affaires de terrains et de logements pour légaliser le transfert.
- Vérification de la légalité de la vente de la propriété (s'il n'a pas de date par exemple).
- Evaluation du prix déterminé par l'acheteur et le vendeur et nouvelle détermination d'un prix par le bureau.
- Si le transfert est accepté par le bureau, règlement du paiement. (Les taxes de transfert varient entre 10 à 50 % du prix de l'acquisition, selon la superficie, la situation du terrain, et la qualité de la construction réalisée sur le sol en question.
- Préparation et délivrance du titre de propriété.

La procédure est en réalité assez longue. De plus, les taxes sont très excessives, la plupart des habitants renoncent donc à faire des affaires sur leurs propriétés. En même temps, le terrain acheté fera l'objet du système à bail pour lequel l'acheteur paiera le loyer déterminé par la loi¹²⁶.

Dans le cas de l'achat d'un terrain avec un logement à modifier, la procédure de construction ou de modification est la suivante :

- Demande de permis de construire ou de permis de modification de construction avec explication de la nature de la construction ou de la modification auprès de la section des permis de construire au B.T.D.U.
- Dépôt du titre de propriété au même bureau.
- Vérification de la demande par rapport au master plan et première approbation par la section des permis.
- Approbation finale par le B.T.D.U.
- Début des travaux.

D'après les interviews faite avec les personnes concernées, souvent des acheteurs, le transfert de propriété et l'obtention d'un titre de propriété prend parfois plus de 2 ans. Il est reproché à la municipalité de concentrer tous les processus administratifs de transfert dans 2 ou 3 bureaux seulement.

3.2.3.3 Système de coopérative

C'est un système qui apparaît lors du régime socialiste ; selon le bureau de coopératives la procédure y est un peu moins complexe :

- Affirmer que l'on est de nationalité éthiopienne et que l'on n'a jamais eu de maison ou de terrain.
- Affirmer que l'on a une occupation permanente et que l'on a un revenu moyen.
- S'organiser en groupe (souvent sur le lieu de travail)
- S'inscrire au B.T.D.U. auprès du bureau d'organisation des coopératives
- Déposer à la banque une certaine somme d'argent dont le pourcentage est déterminé par le bureau.
- Attribution foncière
- Début des travaux dans un délai de 6 mois.

Mis à part l'insuffisance de la superficie du terrain attribué, la durée d'attente qui atteint parfois 3 à 4 ans, décourage la plupart des membres des coopératives et souvent les forcent à abandonner. A l'heure actuelle, il existe de nombreuses coopératives sur la liste d'attente municipale. Chacune d'entre elle comprend de 14 à 24 membres, qui se sont organisés la plupart du temps sur un lieu de travail. Toutefois, ce système de coopérative a énormément contribué au développement des logements en facilitant l'accès au sol et aux institutions financières. Selon une étude, entre 1989 et 1992 par exemple 941/ 2291/50/24 membres des coopératives respectivement ont construit des logements variant d'une petite maison évolutive à un grand logement d'un étage^{fn127} à l'aide de la banque mondiale.

3.2.3.4 Par le biais des O.N.G.

C'est un cas très rare qui dépend du programme des O.N.G. Selon les responsables de ces O.N.G, l'objectif est double : d'une part, faciliter l'accès au sol pour les personnes qui n'ont pas de revenu, et d'une autre part faciliter l'accès aux institutions financières servant d'intermédiaires. Ainsi après avoir obtenu un terrain et réalisé les infrastructures de base, ces O.N.G. aident la population à construire des logements évolutifs avec un financement de prêt qu'ils obtiennent auprès de la banque. En fait, c'est une expérience nouvelle qui a rencontré plusieurs difficultés. On peut citer ici le cas d'un projet de G.T.Z. (ONG. allemande) qui a actuellement un programme pour 50 familles. Selon le responsable de ce projet, il est difficile d'estimer les gains liés à ce projet étant donné que le coût du projet a triplé à cause de la caractéristique du sol.

D'autre part, même si elles n'ont pas de programme fixe et permanent, quelques organisations humanitaires interviennent dans la construction des logements pour les familles à bas revenus. On peut mentionner ici par exemple, le cas de « habitat for humanity Ethiopia » qui a actuellement un projet de construction de logements évolutifs de 24 à 30 m² à Addis Abeba. Addis tribune. Habitat for humanity Ethiopia to hold dinner to construct houses for the poor, [on line]. Disponible sur.

<http://www.addistribune.com/Archives/2002/02/15-02-02/habitat.htm> (consulté le 08/03/02). (ADDIS TRIBUNE, 2002)

3.2.4 Les modalités d'accès aux logements

3.2.4.1 Location privée ou appartenant à l'état

L'accès au logement privé par location résulte d'un accord entre le locataire et le propriétaire privé. En fait, il n'y a pas de règle ou de loi qui détermine le montant du loyer. Quoiqu'il en soit, c'est toujours le propriétaire qui détermine le montant. Cette location peut être soit déclarée, auquel cas le propriétaire paie des impôts (ce qui n'est pas toujours le cas), soit non déclarée. Il est donc impossible de connaître le nombre de logements privés loués car la plupart des locations sont non déclarées.

Les logements de l'état sont dans la plupart des cas des logements confisqués pendant le régime socialiste. Ils sont gérés par le R.H.A (Rental Housing Agency)^{fn129} et sont difficilement accessibles.

Selon le responsable de la direction des logements au R.H.A, il existe à l'heure actuelle 18.958 logements dans la ville sous son administration, les loyers varient de 101 birrs à 104.000 birrs par mois. Ces logements sont résidentiels, commerciaux ou ont une autre fonction. L'accès à ces logements peut se faire de plusieurs façons soit aux enchères (pour les activités commerciales et industrielles) soit par tirage au sort (pour les logements résidentiels).

Pour accéder à ces logements, voici la procédure à suivre :

- Attendre l'annonce de l'agence (5 ou 6 ans voir plus selon les responsables).
- Attester de la nationalité éthiopienne auprès du kebele et du fait que l'on ne possède pas de logement résidentiel.
- S'inscrire auprès du R.H.A.
- Tirage au sort et obtention du logement si on est lauréat du tirage

Selon le responsable, accéder aux logements de la R.H.A. est très difficile ; la chance est très limitée pour plusieurs raisons mais principalement pour les deux raisons suivantes

- Les personnages politiques sont prioritaires.
- Les habitants précédents sous louent les maisons à d'autres au moment de leur départ.

Toujours d'après le responsable, il y aurait 16.000 personnes sur la liste d'attente depuis 15 ans. L'entretien de ces logements doit être fait tous les quatre ans par le département technique de l'agence ; cependant plusieurs logements se trouvent dans un mauvais état, ce qui oblige les locataires à faire l'entretien eux-mêmes. Les logements qui sont confisqués pour des raisons juridiques ou politiques peuvent être vendus aux enchères par l'Etat mais il s'agit de cas rares.

3.2.4.2 Par le biais de la municipalité

Ce sont souvent des logements d'une à deux pièces avec des équipements communs (latrines, points d'eau...) pour les habitants qui n'ont pas les moyens d'accéder au sol ou au logement urbain. En fait, il n'y a pas de programme continu mais des projets qu'on lance de temps à temps autre selon la disponibilité financière municipale, et surtout selon l'aide des organisations internationales comme la Banque Mondiale. A l'heure actuelle, 2.500 logements d'une à deux pièces sont en construction et les modalités d'accès à ces logements ne sont pas encore déterminées.

3.3 Le système foncier affiché est-il cohérent ? Une approche d'étude analytique transversale.

3.3.1 Etude analytique transversale de la politique de développement de la ville et les éléments d'analyse

Après avoir utilisé deux principaux systèmes fonciers selon les principes des régimes au pouvoir, la ville d'Addis Abeba depuis 1992 a opté pour un autre système foncier : « le système à bail ». Mais ce nouveau système est-il cohérent avec le contexte général (ou le statut quo) de la ville ?

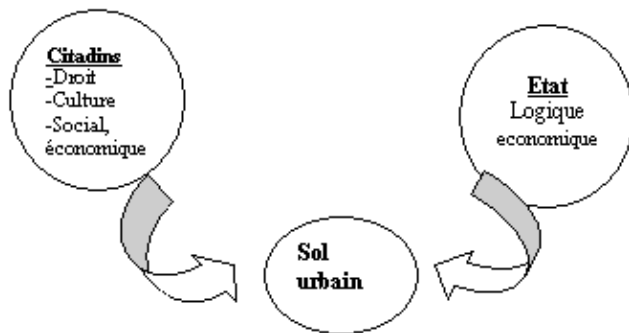
Une analyse dans plusieurs directions est nécessaire pour répondre à cette question. Pour cela, après avoir observé l'état d'esprit des citoyens et celui de l'Etat envers le sol urbain, en plus de la pratique et du principe actuel du développement de la ville, il faudra alors identifier les différents éléments d'analyse et les justifier.

Comme on l'a souligné précédemment, le développement d'une ville dépend fortement du système foncier, et ceci principalement pour des raisons financières et économiques ce qui est d'ailleurs conformé par la proclamation n° 80/1993 :

«...The financial capacity of urban centers based on revenues collected from land use fees and other sources has proved inadequate to finance the building of infrastructure it is necessary to create a source of revenue for the purpose of.....It has been found necessary to create the condition where by the right to use urban land can have market value and there by impliment the free market principle which underline the economic policy of the transitional governement.....”[fn130](#)

Même si une des finalités de ce système foncier est d'augmenter les ressources de la ville pour aider au développement nécessaire de cette dernière selon les autorités, la question foncière pour les citoyens est une question qui englobe plusieurs aspects : leurs droits, leur vie social, leur culture, mais aussi, leurs ressources financières donc économiques.

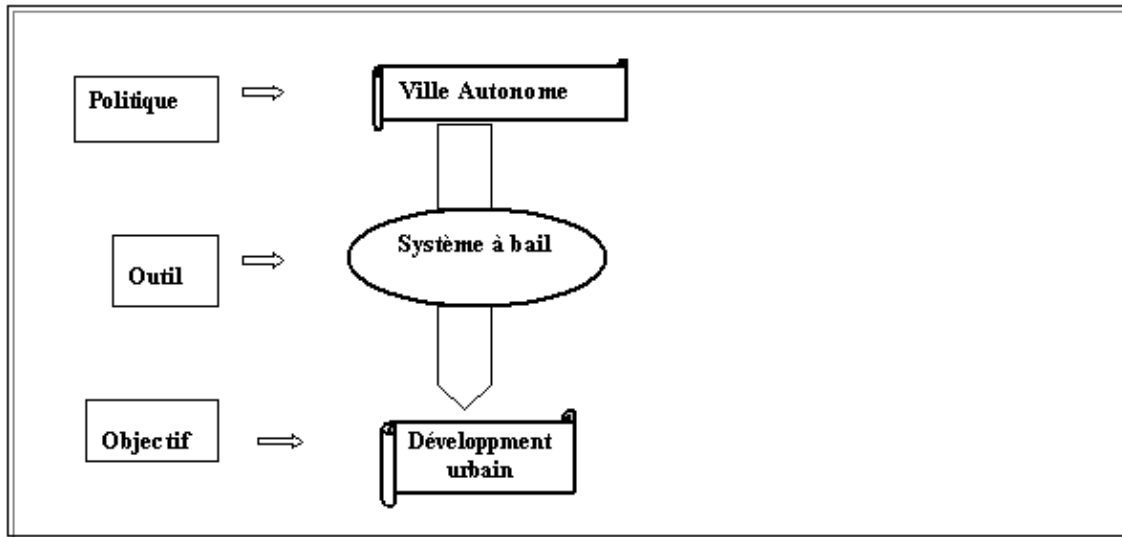
Figure 3.6 Ce que pensent les citoyens et l'état du sol urbain : *Une observation de l'auteur, étant un des citoyens de la ville.*



Peut-on trouver une solution pour trouver un compromis entre ces deux pensées souvent conflictuelles ?

Suite à la régionalisation du pays, Addis Abeba est devenue une ville autonome qui s'autofinance et se développe à l'aide de ses propres ressources, principalement le sol urbain. Le système à bail représente alors un outil, un système qui n'est pas encore compris pour la plupart des citoyens.

Figure3.7 Représentation schématique de la politique de développement de la ville:



Note : Pour exprimer l'approche verticale, du sommet à la base de la décision politique, ce qui est d'ailleurs toujours le cas dans les pays en voie de développement.

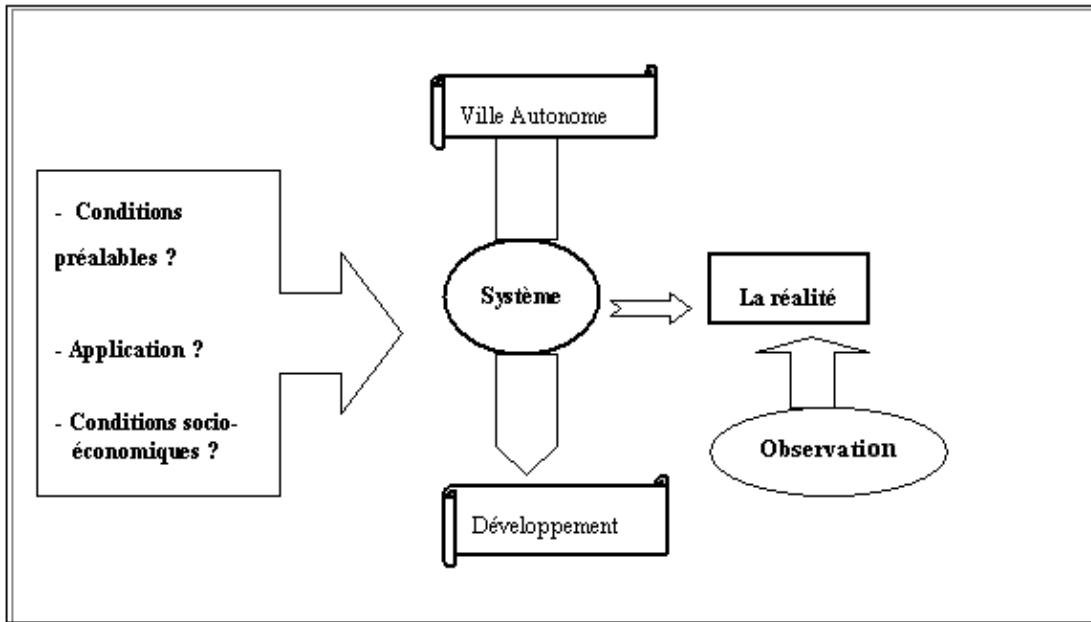
De nos jours, il est entendu que la gestion d'une ville n'est pas une tâche confiée seulement aux autorités, elle nécessite la participation de tous les acteurs, surtout les citoyens sans lesquels la ville ne fonctionne plus. En même temps, afficher un système par lui-même n'amène pas au développement voulu si on est incapable de l'appliquer, et ceci dans un contexte socio-économique étudié au préalable. De ce fait on est amené à identifier les éléments d'analyses suivants ;

- Dans quelles conditions préalables ? (Un aspect institutionnel).
- Comment appliquer ce système ? (Un aspect fonctionnel et juridique).
- Dans quelles conditions socio économiques ? (Un aspect social et financier).

Ainsi cette analyse transversale de la politique de développement porte principalement sur le système foncier, considéré comme un des outils de développement de la ville.

Et cela en s'appuyant sur plusieurs aspects institutionnels, fonctionnels et juridiques, sociaux et financiers qui peuvent influencer de manières différentes l'application de ce système et éventuellement altérer son objectif.

Figure 3.8 Approche de l'étude analytique transversale



3.3.2 Justification des éléments d'analyse

Il est important de justifier ces éléments d'analyse qui visent principalement le système foncier affiché, et cela portant sur le sol et son caractère, un élément naturel qui fait souvent l'objet de conflit selon les circonstances. Cet élément naturel est perçu différemment par les auteurs, selon leurs points de vue, leurs observations et le contexte dans lequel ils se trouvent. Ainsi, afin de justifier nos éléments d'analyse dans cette recherche, on va s'intéresser au concept d'Ahmed Galal et Omar Razzaz développé dans leur oeuvre intitulée « *Reforming land and real Estate markets* ». Ils expliquent les principales caractéristiques du sol, la description des relations ou les points communs entre les trois caractéristiques du sol. (Cf, annexe 9) Ainsi la corrélation forte entre ces caractéristiques du sol et ces trois éléments d'analyse peuvent alors justifier la pertinence de la démarche retenue.

Tableau 3.19 Relations entre les éléments d'analyse et les caractéristiques du sol urbain (D'après les caractéristiques du sol énoncées par Ahmed et Razzaz, 2001)

Eléments d'analyse	Caractéristiques du sol	Points communs (sous forme de questions)
Dans quelles conditions préalables ?		<ol style="list-style-type: none"> 1. Demande d'information sur le sol : Est-on correctement équipé institutionnellement, financièrement ? 2. Les conditions d'investissement sont elles bien établies, les autorités concernées sont elles correctement coordonnées entre elles ? 3. A-t-on déterminé précisément le coût des produits provenant du sol (input et output)^{fn131} sont ils publics ?...
Comment appliquer ce système ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fixe et hétérogène 2. Demande d'investissement très lourds 	<ol style="list-style-type: none"> 1. l'évaluation du coût, basée sur la nature et la situation du sol a-t-elle été réalisée? 2. Les conditions d'investissement sont-elles favorables et applicables ?

3. Proviend de la demande

3. La demande concernant les produits du sol (in put et out put) comme les taxes et les impôts est elle encourageante ?....

Dans quelles conditions socio -économiques ?

1. Situation géographique du sol sensible à l'attribution, mais à qui la priorité est elle attribué ? Pourquoi ? comment ?

2. Peut on investir selon nos capacités financières ? Qui est prioritaire ?

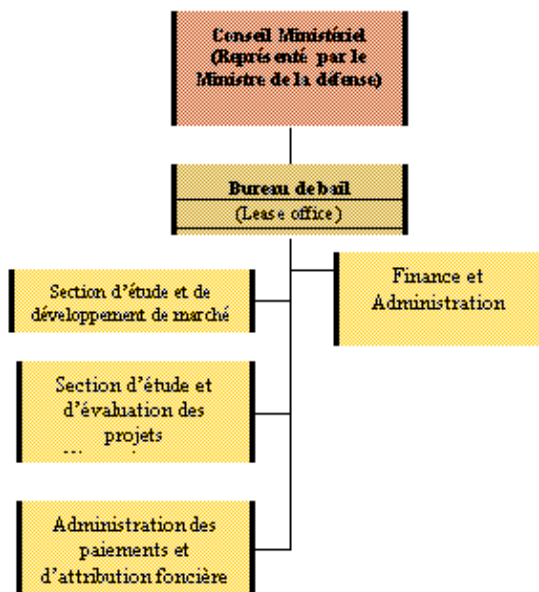
3. Est ce qu'on est capable de supporter les prix du sol, l'impôt et les taxes imposées ?....

3.3.3 Quelles sont les conditions préalables : *Un aspect institutionnel*

3.3.3.1 Organisation et capacité des institutions concernées

L'étude réalisée est inspirée de l'expérience des villes qui ont appliqué ce système. Elle nous montre la nécessité d'une bonne organisation et capacité institutionnelle. On pourrait citer par exemple: une bonne coordination entre les bureaux concernés pour gérer efficacement les échanges d'information en matière foncière, la nécessité d'engager des personnes en quantité et qualité plus ou moins suffisantes, compétentes pour identifier, et évaluer la transactions foncières. Ceci n'est malheureusement pas le cas de cette ville. Selon les informations obtenues auprès du bureau de bail, la mauvaise coordination entre les différents bureaux et les institutions concernées représente un obstacle majeur. De plus, ce bureau étant sous la responsabilité d'une commission constituée de plusieurs responsables, il est directement sous le contrôle du ministre de la défense de l'État fédéral qui représenté pare le Cconseil Mministériel. Ceci donc illustre comment les décisions relatives à la gestion foncière sont trop centralisées dans cette ville pourtant « autonome ».

Figure 3.9 Charte organisationnelle du Bureau de bail



Source : Lease office, 2000

A part cette centralisation, le manque de personnes qualifiées en quantité et en qualité suffisantes est un autre problème. Il est difficile d'avoir des informations précises quant aux effectifs de ce bureau, mais d'après le

responsable, le bureau fonctionne actuellement avec seulement 50% des effectifs, surtout dans les sections d'étude et d'évaluation. Il est facile d'observer les problèmes organisationnels et institutionnels, comme en témoignent les nombreux cas de dossiers en attente en vue d'obtenir la signature d'un ou deux responsables pendant des mois et des mois. Ce bureau n'est pas un cas isolé, ces problèmes concernent aussi le Bureau des travaux et du développement urbain et bien d'autres bureaux encore. Cette unicité du bureau de bail dans une seule et unique municipalité « une municipalité qui fait tout pour ses habitants de plus de trois millions d'individus » peut être exprimé par la gravité de ces conditions.

Plusieurs raisons peuvent être invoquées pour expliquer le manque de personnel, facteur qui influence directement le fonctionnement des institutions concernées. On peut citer ici principalement :

- Un faible salaire offert par la municipalité, guère attractif pour les professionnels de ce secteur.
- Des salaires intéressants offerts par des institutions privées et des O.N.G. locales ou étrangères.

Face à ce problème, comment la municipalité doit-elle réagir? N'est il pas nécessaire de faire appel à des institutions privées et autres, capables d'assister la ville dans son développement ?

Ce problème organisationnel et institutionnel ne se limite pas aux quelques bureaux municipaux de la ville ; c'est aussi la réalité pour toutes les municipalités dans le pays. Selon une étude, dans les administrations municipales, le conseil législatif et le département professionnel exécutif (les deux parties constituantes de l'administration) sont toujours en conflit et en compétition. Ceci est dû à l'absence d'une directive claire et structurée qui définit le rôle de chacun. De plus, la plupart des personnes appartenant à la partie exécutive ne sont ni professionnels ni compétents. D'autre part, le remaniement des maires, des membres exécutifs, et même des chefs de départements sont fréquents : la discontinuité de management est donc un problème majeur dans toute la municipalité. (Shewaye Tesfaye, 2001) Ainsi pour résumer, la pauvre ressource financière, l'inefficacité du management, la pauvre coordination institutionnelle, le manque d'effectifs formés, et le manque des instruments nécessaires sont les causes du dysfonctionnement des municipalités.

3.3.3.2 Transparence et sensibilisation publique

En principe, en tant que citoyen, chacun a le droit d'être informé des changements et des évolutions de la ville, en particulier en ce qui concerne le développement de cette dernière. La plupart des principes et des règles modifiés restent souvent inconnus par la majorité des citoyens. Les personnels même de la municipalité n'en sont même pas informés parfois. Les rares promulgations citées dans les journaux ne sont pas compréhensibles, puisque plus de 50% des citoyens sont illettrés. Il est peut être suffisant de mentionner le cas du système à bail, une des politiques les plus importantes de la ville, plus de 60% des citoyens ne la comprennent pas^{fn132}, (fonctionnement, démarche, droit et obligation ...envers de ce système), ainsi que quelques responsables d'autres secteurs du développement. Aucun effort n'est fait de la part des autorités locales pour informer aux citoyens.

Pourtant n'est ce pas aux responsables locaux de garantir la transparence et d'informer les citoyens ? Ce ne sont pas les moyens qui manquent. Les chaînes de radio et la télévision semblent des outils efficaces pour informer les habitants.^{fn133} Ce n'est pas pourtant le cas : la musique américaine souvent retransmise est peu importante voire inutile pour la plupart des habitants de la ville qui souhaitent avant tout une amélioration de leurs conditions sociale et économiques. De même, il semble important de laisser les bureaux des responsables concernés ouverts^{fn134} aux journalistes afin que ceux-ci obtiennent et transmettent les informations nécessaires par le biais des moyens mis à leur disposition. Selon notre observation la transparence et la sensibilisation des citoyens servent de feedback. Ceci permet dans des autres villes de corriger au fur et à mesure les erreurs commises, et de guider le développement ; faute de quoi on risque d'aggraver la corruption, le blocage de l'investissement, d'où des difficultés pour achever le développement souhaité comme on a observé ailleurs.

3.3.4 L'application du système foncier : ' Un aspect fonctionnel et juridique'

3.3.4.1 L'information foncière : un élément essentiel pour gérer le sol

Plusieurs études ont révélé l'inefficacité de la gestion foncière en l'absence d'informations nécessaires. On a estimé que moins de 1 % des pays de l'Afrique sud saharienne sont seulement couverts par des documents cadastraux. (A.C. Mosha, 1999). Malgré l'ancienneté de l'activité cadastrale, cette ville ne se dote pas d'une information foncière bien élaborée.

Comme on l'a montré dans le chapitre précédent, depuis 1994 et afin d'appliquer le système foncier actuel, un projet a été lancé. Toutefois, ce projet qui semble encourageant et qui est susceptible d'aider le développement de la ville, se heurte dès le début à plusieurs difficultés. D'abord, financièrement, le projet qui devait être réalisé avec un budget prévisionnel de 5 millions de birrs,[fn135](#) en a déjà englouti 15 millions et il nécessitera encore un investissement supplémentaire.

Au problème financier s'ajoutent d'autres freins :

- Absence d'étude préliminaire
- Manque de transparence et absence d'un cadre légal
- Absence d'efforts pour faire participer les habitants, ce qui rend difficile la collecte d'information au niveau de la parcelle.
- Manque de main d'œuvre
- Manque de matériels. (Daniel 1997).

De même, une des préoccupations des responsables de ce projet est l'absence de programmes concernant la continuation et la mise à jour de ce projet[fn136](#) d'autant plus que, comme le projet a pris du retard, les mises à jour sont nombreuses. Sans ces mises à jour il est impossible d'espérer avoir des résultats.

Maintenant, il est intéressant de rappeler que la ville évolue de jour en jour, l'information aussi. « *Ce n'est pas une tâche qui a une fin mais qui perdure dans le temps* » (Alain Durand Lasserve, 1994)[fn137](#), on est donc obligé de suivre l'information pas à pas avant que les choses ne deviennent trop compliquées. Actuellement, le peu d'informations complètes se trouve dans les archives municipales et n'est pas consultable. Il serait donc intéressant de les rendre accessibles à tous ceux qui en ont besoin, tout particulièrement les investisseurs, afin qu'ils puissent les consulter, les étudier et participer à la mise à jour de ces informations. Ceci faciliterait d'une part la tâche de la municipalité et encouragerait d'autre part les investisseurs privés intéressés par la ville.

3.3.4.2 L'étude du marché foncier : n'est il pas nécessaire ?

L'évaluation incorrecte du prix du sol à commercialiser a des impacts négatifs sur le développement urbain. D'une part, la sur estimation du prix empêche l'accès au sol. D'autre part, la sous estimation diminue fortement le revenu municipal et donc minimise la capacité de la municipalité à investir sur les éléments urbains nécessaires au fonctionnement de la ville.

Selon l'interview qu'on a fait sur place avec la responsable du bureau de bail, le prix du sol est déterminé en se basant sur le développement des infrastructures de la zone, la centralité de la zone[fn138](#), le prix du terrain offert par les participants lors des enchères. C'est donc une méthode très subjective, qui dépend de la capacité des évaluateurs qui s'engagent, et qui est loin d'être correct vu que le développement des infrastructures est faible, que la plupart des terrains au centre ne sont pas bien équipés. La détermination des prix par cette méthode très subjective est souvent contestée et crée des contradictions. Elle est souvent la cause du découragement de la population qui veut accéder au sol, et l'encourage peut être aussi à accéder au sol de manière illégale.

Malgré l'existence d'une section d'évaluation du prix et du marché du sol, et d'après le responsable, l'activité réalisée pour l'étude du marché foncier est inefficace. Les résultats obtenus sont parfois loin de la réalité, à cause du manque d'effectifs mais surtout à cause de l'absence de personnel qualifié dans ce secteur. En fait, l'évaluation foncière est une tâche difficile peu précise, surtout dans une ville comme celle d'Addis Abeba où il y a un changement de principe important.

Comme l'a indiqué Petr Dale, 1997:

« Market values are assessed by comparison with similar properties under similar conditions. Considerable difficulties have been experienced in countries that were formerly under communist rule because no comparison were available, valuing the second property is much easier than valuing the first one.»

C'est peut être le cas de la ville d'addis Abeba où la transaction du sol a été bloquée pendant des années,

“.... A number of formulae are used, based on the measured areas of a site and known prices paid elsewhere, but the process is in practice an exact science since the market is dynamic and there have been many gaps in the information available....”

Les villes des pays en voie de développement utilisent des méthodes variées pour bien évaluer les prix des sols urbains sur leur territoire. Dans la République de Corée, l'évaluation du sol urbain se fait par quatre institutions qui ont des responsabilités différentes, et l'évaluation des sols se fait par des évaluateurs licenciés. En Malaisie, le gouvernement fédéral a établi une division qui s'occupe de l'évaluation du sol « valuation and property services department » qui compte 149 professionnels qualifiés en évaluation de propriété, 297 sous professionnels, 502 techniciens qui travaillent en coopération avec des acteurs privés engagés dans le secteur....Singapour a aussi bien progressé dans cette direction. (Nations Unies, 1985)

3.3.4.3 Critères de sélection, affectation des sols et fréquence de commercialisation de ces derniers.

A part les terrains loués par le biais du marché de gré à gré, les terrains loués aux enchères et par tirage au sort sont choisis par le bureau des travaux et du développement urbain, en fonction de l'ancien master plan de la ville, dont on n'a pas encore les travaux de révision n'ont pas encore été achevés depuis le début de la commercialisation du sol. Le processus de sélection du sol se heurte souvent à plusieurs difficultés. A la périphérie, on assiste à des conflits avec les paysans qui n'ont pas encore compris la politique foncière affichée. Ceci se termine par fois par l'expulsion des paysans : (en 1995 par exemple, l'état a démoli à peu près 1000 logements dans la partie sud de la ville à Abu chefé.). (Coen Beeker, 1998) L'évaluation de leur propriété est souvent contradictoire avec leurs revendications. Au centre ville et surtout dans les zones occupées et dégradées physiquement, des conflits avec les citoyens éclatent. Cela peut se terminer par une expulsion souvent au nom de l'intérêt public. (Parfois avec une compensation pour les citoyens qui ont une propriété privée qui côtoie des propriétés nationalisées de l'état).

L'affectation du terrain semble résulter d'une décision stratégique de la part des autorités de la ville, mais il s'avère qu'elle ne tient pas compte de la réalité du contexte physique et socio-économique. La plupart des terrains qui sont bien situés et qui sont censés être de bonnes sources de revenus municipaux sont ceux qui se trouvent au centre ; ils sont destinés aux grands investissements souvent lucratifs, et qui sont financièrement hors de portée de la plupart des citoyens. Ceux situés à la périphérie et loin des grands axes sont moins intéressants et sont relativement destinés aux habitants qui y accéderont par tirage au sort et aux enchères avec relativement peu de choix. Dans la plupart des cas, ces terrains ne possèdent pas les infrastructures nécessaires, l'eau et l'électricité principalement ^{fn139}. Dans ce cas, on observe souvent que les personnes qui ont de la chance d'y accéder et qui y commencent à construire leur logement sont obligés d'acheter l'eau qu'ils transportent sur des plusieurs kilomètres chaque jour à dos d'animaux. La fréquence ou le programme

de la commercialisation des terrains n'est pas clair, il dépend du programme des bureaux responsables, mais aussi de la disponibilité des terrains déjà libres ou à libérer. Cette disponibilité est éventuellement annoncée par le journal municipal ou affichée à la municipalité mais ceci peut prendre des mois. On a observé plusieurs difficultés. D'abord, la sélection et l'affectation des sols se basant sur l'ancien plan peuvent affecter les différentes propositions du plan en révision qui sont supposées assister au développement physique de la ville dans le futur. De plus, l'affectation des sols à louer sans respecter un minimum de choix des populations peut créer une ségrégation sociale et diminuer la volonté d'investir au maximum sur les sols obtenus. Le retard de la commercialisation du sol entraîne une accumulation de la demande et ceci peut augmenter le prix des sols ayant une forte demande dans des secteurs différents, ainsi que décourager les personnes financièrement faibles, ce qui empêche finalement le développement de la ville.

3.3.4.4 Tirage au sort et coopération familiale

Il s'agit d'une méthode illégale pour augmenter les chances d'accéder au sol par tirage au sort, à la quelle les autorités ferment les yeux. Cette technique est utilisée simplement pour accéder aux sols urbains plus ou moins bien localisés parmi d'autres. Le principe est de faire participer les familles des frères et des sœurs pour l'achat de lots contre le prix déterminé par la municipalité pour avoir une chance au moins parmi les lots achetés.

3.3.4.5 Marché de gré à gré pour des investissements importants : les difficultés.

Recherche du site pour investir

Mis à part les investissements de grande envergure, qui nécessitent souvent la décision de l'Etat Fédéral, l'identification et la sélection des terrains sont du ressort des investisseurs. Cette recherche se fait grâce à des contacts personnels et privés avec des urbanistes et des ingénieurs de la ville au sein de la municipalité, ou avec des personnes engagées dans le secteur, qui ont elles mêmes des contacts avec le personnel de la municipalité. Ceci ne semble peut être pas très logique, mais c'est juste une solution pour accéder au master plan de la ville et obtenir des informations foncières à travers des ingénieurs et urbanistes qui connaissent bien la ville. Deux interviews ont été menés dans deux bureaux concernés : le bureau du bail et le bureau de l'investissement. Selon l'interview du bureau de bail, aucune assistance n'est mise en place pour fournir des informations sur le foncier ; de même, selon le responsable du bureau d'investissement de la ville d'Addis Abeba, il n'y a aucune aide aux investisseurs pour leur faciliter l'accès aux informations foncières hormis l'attribution des licences d'investissement. Ce qui est encore plus grave c'est que ce bureau d'investissement n'a aucun contact avec le bureau du bail en matière foncière et n'offre aucune assistance pour les investisseurs^{fn140}. Il existe donc un problème en terme de fonctionnement institutionnel, qui affecte le déroulement du processus d'investissement dans la ville. Comment peut-on séparer l'investissement et la terre sur la quelle on investit ?

Les problèmes sont multiples pour les investisseurs : d'abord comment investir sans avoir aucune information sur le lieu où investir ? Cette recherche d'information privée et personnelle sera-t-elle saine vu le nombre de demandeurs d'investissement qui existent dans la liste d'attente municipale^{fn141} ? Les informations qu'on obtient de l'ancien master plan sont ils elles fiables ? ...

Libération du site : négociation et compensation

Une fois que le site est choisi, c'est l'investisseur qui a la responsabilité de négocier avec les habitants pour compenser la suppression des propriétés. Ce processus de libération au nom de l'intérêt public est souvent contesté par la plupart des habitants qui craignent d'être envoyés loin du centre ville et de leur lieu de travail.^{fn142} La négociation pour déterminer le montant de la compensation se fait par l'intermédiaire de petites administrations de quartier : les kebeles et les woredas. Avec le peu d'expérience qu'on a on sait que les difficultés de l'investisseur sont multiples : à part la contestation provenant des habitants, l'estimation du

coût des édifices à supprimer est très difficile. C'est un long processus, parce que les propriétés sont très différentes qu'il s'agisse de la nature, la qualité, l'utilisation, de celles-ci qui souvent se côtoient les unes avec les autres. C'est pourquoi il est très difficile d'avoir des données à titre indicatif. A ceci s'ajoute le problème administratif auprès de la municipalité : les pertes de temps engendrent une hausse des financements pour les investisseurs.[fn143](#)

Arbitrage et relocalisation

Même si le processus de compensation se fait par l'intermédiaire des responsables des quartiers concernés, la décision finale sur le montant des compensations pendant un litige entre les propriétaires et les investisseurs appartient aux responsables du bureau des baux. C'est le principe suivant qui est appliqué:

Article 8 sous article 8.2'.....Tout les montants de compensation proposés par l'investisseur et refusés par les propriétaires seront éventuellement déterminés par la commission des baux. Le propriétaire contestant doit alors accepter cette somme et partir, ou bien il doit être capable d'investir autant que ce qui a été proposé par l'investisseur précédent ...''

Ceci est valable pour ceux qui ont une propriété privée, ils peuvent alors recevoir un terrain en échange. En revanche, ceux qui n'ont pas de propriété privée et qui possèdent les propriétés de l'état (nationalisées ou pas) sous forme de location ou autre, et même s'ils y résident depuis leur naissance, ils ne reçoivent rien.

Article 13 sous article 13.3'.....Les personnes qui occupent des logements de l'Etat n'ont pas le droit de demander des terrains en échange.....'

Il est bien évident que le développement de la ville nécessite un investissement, ce qui implique une bonne coordination et un système d'application adaptable, qui respecte le droit des citoyens et leur avenir. Cela ne semble pas être le cas ici.

3.3.4.6 Compensation ou exclusion ?

N'est il pas difficile d'accepter ce principe, qui est destiné spécifiquement à l'amélioration physique de la ville et surtout des zones dégradées ? Peut-on le justifier juridiquement ? Même si on n'est pas contre l'amélioration physique de la ville, les mesures prises négligent la pression qui s'exerce sur la majorité des habitants de la ville : la plupart des logements qui sont en mauvais état appartiennent à l'Etat, ils servent de résidences et sont sources de revenus pour les habitants à bas revenus qui sont majoritaires. Les deux sous articles de l'article 9 du principe et les deux questions respectives sous-jacentes expliquent les difficultés liées à ce principe, qui nécessitent peut être une révision tenant en compte du contexte socio économique de la ville.

Article 9. Encouragement pour ceux qui quittent les lieux volontairement

Sous article 9.3 '... Les propriétaires de logements étatiques peuvent avoir, «si cela est possible » la priorité pour les logements de remplacement locatif... '

Mais la question qu'on se pose ici est : quels sont les logements disponibles pour la location, étant donné qu'un grave problème de logement existe dans la ville, que le nombre de personnes qui figurent sur la liste d'attente dans chaque kebele augmentent depuis des années, et que l'offre et la demande sont incompatibles.

Sous article 9.4 « ... Dans le cas contraire, ils partiront ailleurs en recevant une aide d'un an de loyer, une aide estimée suffisante par la commission des baux..... »

La deuxième question est de savoir si agir de cette manière là n'est pas une forme d'exclusion de la part de l'administration de la ville.

3.3.5 Les conditions socio-économiques (le statu quo) : un aspect socio-économique et financier.

3.3.5.1 Activité économique dominante et accès au sol

Depuis l'application de ce système foncier (le bail), le fait d'accéder au sol urbain devient une affaire de plus en plus liée à la capacité financière (notamment par rapport aux systèmes précédents). Non seulement une forte compétition entre ceux qui sont financièrement capables s'est développée, mais en même temps en excluant ceux qui sont financièrement faibles et qui représentent une majorité. Selon Erbach et Bachmann (1996), ce système a exclu à peu près 96% de la population de la ville^{ftn144}. Mettant de côté le chômage qui touche 30% à 40% de la population actives de la ville,^{ftn145} cette faiblesse financière résulte de l'activité économique dominante dans laquelle la plupart des habitants s'engagent : l'activité informelle, « efficace pour survivre ». De plus, parmi des 40 % d'actifs qui ont un travail officiel, la plupart sont engagés dans des domaines classiques de l'économie de la ville comme l'administration, les services et le commerce. En 1994, par exemple, 26% sont engagés dans l'administration publique ou les services sociaux avec une mensualité évidemment très maigre^{ftn146}. 20% travaillent dans la vente en gros et en détail. 13% travaillent dans les manufactures ou l'industrie^{ftn147}. À peu près 7% s'engagent dans le transport et les communications et les 3% et 2% restants sont dans la construction et les institutions financières ou business respectivement (traver 194).^{ftn148}

Comme nous venons de le constater, hormis le taux important de chômage, une grande partie des habitants est employée dans des activités à revenus très bas, non seulement pour accéder au sol, mais aussi pour mener leur vie quotidienne. A peu près 61% de la population a un revenu inférieur à 450 birr/mois ce qui est l'équivalent à 450 francs français ou à 55 dollars.

3.3.5.2 Prix du sol et accès aux institutions financières

Dans les parties précédentes, on a vu que le fait d'accéder au sol requiert une capacité financière importante. En même temps, on a constaté que les conditions économiques et financières de la plupart des citoyens ne sont pas favorables. Dans ce contexte, les institutions financières qui devraient jouer un rôle facilitateur ne remplissent pas leurs fonctions. En voici quelques raisons:

Le prix excessif du sol :

Plusieurs études ont montré que le prix de location du sol à Addis Abeba est plus élevé que dans les autres villes d'Afrique. Selon une lettre de « Berta construction private limited company », adressée aux responsables du bureau de bail, un terrain dans la ville d'Addis Abeba, qui a à peu près la même valeur physique, économique, coûte 10 fois plus (en tenant compte de l'équivalence de la valeur monétaire des deux villes) qu'à Nairobi.^{ftn149} Ceci est vrai pour tous les sols, quelle que soit l'activité. En même temps, une étude de l'autorité d'investissement éthiopien menée à Kampala a révélé que le prix du sol minimum et maximum pour l'activité industrielle à Addis Abeba est respectivement trois et deux fois plus élevé qu'à Kampala. Ce prix très exagéré (qui indique l'absence d'étude de marché foncier dans cette ville) n'est pas vrai seulement vis à vis des villes africaines mais aussi vis-à-vis des villes d'Europe, d'Asie et même d'Amérique. Un des investisseurs connus a révélé récemment que le prix d'un terrain au centre de la ville d'Addis Abeba coûte plus cher que le même terrain à New York^{Addis Tribune. Revisiting Addis Abeba's land lease policy.[on line]. Disponible sur: <http://www.Addistribune.com/archives/2001/12/28-12-01/revisiting.htm>. (consulté le 08/03/02). (Addis Tribune, 2002)}

Tableau 3.20 Prix fonciers dans quelques pays d’Afrique, d’Asie, d’Europe et d’Addis Abeba (dans des zones industrielles) évalués et convertis en monnaie éthiopienne (prix en birr/m²)[ftn151](#)

Malaisie	Ecosse	Hongrie	Pays Bas	Ghana	Uganda	A.Abeba
426.7	189-378	171-193	120-160	31-176	59-160	205-240

Source : Extraire par l’auteur à partir d’un document attaché et envoyé au bureau de bail de la part de l’autorité d’investissement éthiopien.

Cette exagération du prix et ses conséquences sur la demande du sol pour les autres activités (mis à part les propositions financières faites spécifiquement pour favoriser les citoyens voulant accéder au sol pour la construction de logements résidentiels ; baisse du prix requis) rend ces terrains hors de la portée pour la majorité de la population ciblée.

Tableau 3.21 Superficie du terrain concédé et montant requis à déposer à l’avance

Superficie du terrain (m ²)	Montant à déposer à l’avance en birrs
73	8.000
94	9.600
114	14.000
141	14.600
150	15.000
175	16.500

Source : Bureau de l’approvisionnement du sol (résidentiel) cité dans Tesfayé, 1997

Même si on n’a pas d’information précise, on peut dire que les pratiques d’épargne (dans les institutions bancaires) sont inexistantes non seulement chez des habitants à faibles revenus mais aussi chez ceux à revenus moyens.

La difficulté d’accéder aux institutions financières

Il est difficile d’accéder à ces institutions peu nombreuses, aussi bien pour ceux qui sont financièrement défavorisées (majoritaires dans la ville) que pour ceux qui s’engagent dans les secteurs économiques privés. Ceci est le cas depuis le régime socialiste, pour citer l’idée d’un observateur :

” Needless to say the need for credit to private sector development either for starting a new venture, expand existing one or operating an on going business. Nevertheless for more than a decade and half ending in 1991, the extent of credit facilities have been biased towards the public sector to the detriment of the private sector.....[ftn152](#)”

A l’heure actuelle, même si quelques efforts sont faits pour améliorer la situation (réduction des crédits,...), en réalité les difficultés persistent encore. Les petites entreprises qui contribuent beaucoup à la création d’emplois et donc au développement de la ville sont exclues. Des interviews menés auprès d’une trentaine de petites entreprises au centre ville, (garagistes, producteurs de meubles, sculpteurs, producteurs de tissus...) montrent que la plupart sous louent des terrains dans des cours résidentielles privées, pour lesquels ils paient de 400 à 500 birrs/mois, ce qui est très cher. Malgré leur capacité financière non négligeable, ils sont incapables d’accéder à ces institutions financières pour réaliser leur projet, bien souvent par la qu’ils doivent améliorer leurs conditions de travail et leur production en quantité et en qualité. Ceci est dû la demande énorme de collatéral pour accéder au prêt financier, crédit excessif demandé....

Mais selon les responsables du bureau d’information de la Banque Nationale Éthiopienne, ces barrières qui sont théoriques pour les uns et pratiques pour les autres, sont liées d’une part, à l’incapacité financière des institutions existantes et d’autre part à la difficulté des personnes pour rembourser leurs prêts à la date prévue.

3.3.5.3 Réponse aux habitants à bas revenus

Comme indiqué dans la proclamation^{fn153}, tous les terrains ayant une superficie inférieure à 73 m² sont accessibles contre un paiement symbolique sans location, ce qui peut-être pourrait faciliter l'accès au sol pour les habitants à bas revenus.

Region 14 Administration regulation N°. 2/1994, Urban lands lease holding regulations

Article 12. Lease value of lands of private dwelling houses

sous article 1. Lands under 73 m² shall be free of lease charge.

Même s'i il n'existe pas encore de description claire et détaillé, concernant la procédure d'acquisition de ces terrains à la disposition des habitants. On peut peut-être se douter de la justesse de cette proposition et cela sachant que :

- Toutes les activités familiales se déroulent en dehors des logements dans les cours : séchage du linge, de la nourriture ..., ceci se fait grâce au climat favorable de la ville et à cause de l'absence de l'électroménager chez la majorité des citoyens.
- La plupart des habitants utilisent leurs cours non seulement pour leur demeure mais aussi pour les autres activités économiques. Ils créent des emplois eux même pour leur famille, ce que l'état ne peut pas faire.
- Les citoyens à bas revenus sont issus dans la plupart des cas de familles nombreuses, ce qui n'est pas le cas des citoyens aux revenus élevés.

En fait la terre a une valeur, la valeur économique et financière de la terre est recherchée par les autorités pour augmenter le revenu municipal, qui par la suite sera probablement investi pour le développement de la ville. Toutefois, cette démarche doit aussi respecter les valeurs humaines, c'est à dire, le mode de vie, sa capacité sa culture Il n'est pas difficile pour les autorités de la ville de prévoir les difficultés que cette attribution foncière d'une superficie dérisoire peut engendrer (celle-ci pourrait être encore réglementée par les codes de construction), Nous avons appris beaucoup de l'expérience des autres villes qui ont appliqué ce principe et qui ont été confrontées à une forte densification, embourgeoisement, et donc à une spéculation foncière ingérable....

Il est évident que tout le monde ne peut pas accéder au sol, mais il y aura toujours des solutions pour assister un minimum ceux qui sont capables de le faire. Ceci peut éventuellement aider au développement socio-économique de la ville.

3.3.5.4 Souhaits et droits des habitants

Dans notre époque de compétition, tout le monde a envie d'avoir sa propre propriété pour des raisons différentes. Ceux qui n'ont rien, cherchent à posséder un minimum et ceux qui ont un peu veulent plus. Au sein de cette compétition pour la survie, pour la plupart, le sol et surtout le sol urbain est un enjeu majeur et délicat. Le côté délicat provient des besoins énormes d'une part, et du mode ou du système de gestion d'autre part qui rendent difficile voire impossible la satisfaction de tous. C'est bien entendu une préoccupation des autorités concernées. Il n'y a pas d'étude bien élaborée sur l'opinion des citoyens envers ce système à bail affiché actuellement. Toutefois, la tendance de la plupart des ménages interviewés (même si ils ne sont pas représentatifs) et qui ont peu de connaissance sur ce système veulent un moyen par lequel ils peuvent facilement accéder au sol qui puisse être financièrement raisonnable. Ils veulent pouvoir le vendre, le louer, le transférer à leurs enfants... ou construire sans aucune obligation selon le type ou l'architecture de leur construction, tout en respectant les lois et quelques règles techniques ; C'est la raison pour laquelle la plupart d'entre eux s'éloignent de ce système et possèdent du terrain illégalement.

Après avoir difficilement accédé au sol, les personnes qui s'engagent à construire leur logement résidentiel sont soumises au plan architectural standard préparé par la municipalité elle-même, [fn154](#) Ceci oblige donc les habitants à vivre dans des structures qu'ils n'apprécient pas, ils ne peuvent pas construire en fonction de leur capacité financière et de leur goût. Ce standard empêche ainsi le développement de différents styles architecturaux pour les logements résidentiels de la ville.

Certaines personnes restent indifférentes «... *De toute façon, je ne vivrai pas jusqu'à 99 ans, même si j'accède au sol par le biais de ce système et surtout avec l'histoire du sida ...*» dit une personne interviewée.

Il est évident que tout le monde a son point de vue et des souhaits différents selon sa capacité. Toutefois, il est peut être possible d'adopter un système qui réponde plus ou moins à des besoins différents, en allégeant les règles et les lois contraignantes

3.4 Phénomènes induits par le processus de développement et adaptations des différentes pratiques alternatives.

3.4.1 Des éléments alarmants

3.4.1.1 La transaction foncière : *contraignante et centralisée*

La transaction foncière entre particulier est compliquée, qui prend du temps, mais cela constitue une partie importante du marché de sol urbain comme on a évoqué précédemment. Un particulier ne peut vendre qu'un terrain bâti. Le prix de vente est déterminé par un technicien municipal du seul service en charge de ces transactions. Le délai de réponse du service est dans la plupart du temps supérieure à trois mois, le vendeur alors retourne de 35 à 45% du prix de vente sous forme d'une taxe de transaction. Le terrain et son bâti rentrent ensuite dans le système à bail dont ne veulent pas les acheteurs. L'histoire vraie d'une femme (qui a acheté un terrain dans la ville en 1990), ci après illustre les difficultés d'une transaction légale.

Cette femme a acheté un terrain en 1990 à une personne, qui elle même l'avait acheté à une autre deux ans plutôt. Elle n'a pas eu le titre de propriété à cause de la lenteur du processus de transaction et de transfert des titres des propriétés. Il est donc nécessaire d'appeler le propriétaire initial pour légaliser le transfert, car tous les documents et les titres étant encore au nom de ce dernier. Ainsi, cette femme a signée le transfert avec cette personne, avec la quelle elle doit se présenter à la municipalité pour légaliser le transfert. Après avoir démoli la maison qu'elle avait achetée, elle en construit une autre selon sa capacité financière (le plan de la maison apparaît sous le nom de l'ancien propriétaire puisque le transfert concerne uniquement le transfert de logement, la vente de terrain nu étant interdite). Le propriétaire original n'a donc pas vendu son terrain mais il lui a vendu le logement, qu'elle a construit elle-même à son nom et dont elle possède le titre de propriété en 2002, dix ans après.

En bref à l'heure actuelle, pour la plupart des personnes, la transaction foncière par voie légale n'est pas encore intéressante pour les raisons suivantes:

- les taxes sont énormes ; elles atteignent par fois 45% de prix de vente estimé par les ingénieurs municipaux qui se basent sur la situation du sol et les différents prix des éléments réalisés sur le terrain,
- tous les terrains vendus ou achetés officiellement feront partie de ce nouveau système de location,
- finalement le manque de confiance des personnes quant à l'achat de terrains craignant l'évacuation éventuelle par des grands investisseurs au nom de projets d'intérêt publique.

Ainsi cet élément contraignant incite les particuliers à détourner la loi

3.4.1.2 Représentation ou délégation à la réponse d'une transaction du sol contraignante

Plusieurs études ont révélé que des lois et des règles qui sont strictes et inflexibles en matière de la gestion foncière ouvrent la porte à une utilisation illégale des sols et qui est incohérente au développement. Ce qui est le cas de cette ville.

La loi prévoit qu'un particulier peut déléguer une autre personne pour la gestion de son bien immobilier... (Reconstruction, destruction, utilisation...) ainsi un particulier désirant vendre son terrain peut procéder de la manière suivante :

- il construit sur son terrain un édifice de très faible valeur
- il s'adresse à un courtier qui lui présente un acheteur, ils fixent ensemble le prix de la transaction et de ses accessoires.
- le vendeur délègue l'acheteur auprès d'une institution légale qui certifie par acte authentique la délégation du vendeur à l'acheteur pour le bien faisant l'objet de la transaction. Ceci devenu le droit au délégation à tout privilège sur le bien en question.
- l'opération est dans les années qui suivent, légalisée auprès des services municipaux en contre partie d'une commission.

Cette procédure permet ainsi le transfert de propriété, prive la municipalité du montant des taxes prévu et constitue une obstruction à la mise en place du système à bail.

On n'a pas pu trouver des chiffres ou des informations précises indiquant l'évolution de ce phénomène malgré les efforts qu'on a fait. De même les documents existants sont inaccessibles. Toutefois, les sources alternatives et importantes à notre disposition sont les courtiers qui connaissent bien la situation et l'histoire de chaque parcelle dans leur limite territoriale et géographique. Même si ils ne veulent pas donner toutes les informations voulues par peur, la majorité d'entre eux affirment que ce système de transfert est une méthode répandue. Selon eux, à part quelques inconvénients (surtout pour l'acheteur qui doit chercher des moyens pour faire le transfert par son nom), cette méthode est efficace pour accéder facilement au sol et au logement urbain.

3.4.1.3 Le système de vente par enchère, le bilan de l'offre et de la demande

L'enchère est l'un des procédés qui permet l'accès au sol urbain. Il n'y a pas de programme : tout dépend du programme de la municipalité. Outre la suspension fréquente du programme de l'enchère, par manque de clients, la plupart des terrains mis aux enchères ne se vendent pas pour des raisons différentes : de prix trop élevé ou situation de terrains ne correspondant pas au choix des personnes demandeurs du sol....

A chaque tour successif les terrains invendus au tour précédents peuvent ou non être remis aux enchères. L'exemple représenté dans le tableau ci après montre que sur 88 terrains mis aux enchères seuls 30 ont été vendus au terme de 7 tours d'enchères.

Tableau 3.22 Nombre total des lots mis à l'enchère et vendus en sept tours (1995) [fn155](#)

N° de tour	N° de lots	Surface min. (m ²) d'un lot	Surface Max. (m ²) d'un lot	N° des enchérisseurs	N° de lots vendus
1	10	964	2814	182	6
2	10	384	1825	21	2
3	10	1200	9877	111	7
4	15	772	8305	73	3

5	10	384	9304	39	4
6	10	384	8315	30	4
7	23	614	8276	43	4

Source : Erbach and bachmann, 1996 cités dans Birke yami, 1998.

Le dysfonctionnement de la pratique des enchères fait l'objet de fréquents articles de presse^{fn156}

La dénonciation publique de ces dysfonctionnements n'a cependant pas à ce jour incité les autorités publiques à améliorer le système. Cet état de fait engendre des détournements de procédure (cf., 4.1.2.) et l'occupation illégale des sols. Cette dernière justifie, elle-même, des opérations de déguerpissement brutales de la part de l'autorité publique avec pour conséquences la destruction de biens privés et le développement de mouvements sociaux de la part des populations déguerpies.

En août 2002, la municipalité a ainsi expulsé d'une même zone 10.000 habitantes dont le revenu moyen mensuel des ménages était de l'ordre de 200 birrs l'équivalent de 190 FF.

En novembre 2002 la même municipalité a détruit près d'une centaine de logements pour la même raison après avoir incarcéré les propriétaires de ces logements pour des raisons de sécurité. (Tobia, 2002) Ces mesures, jugées inhumaines par la population^{fn157} ne favorisent pas la concertation pour le développement d'Addis Abeba.

3.4.1.4 La priorité aux projets lucratifs : Des investissements privés non maîtrisés

Des expériences ont montré que tous les processus de développement qui ne considèrent pas les contextes existants ne sont pas efficaces et n'aboutissent pas au développement désiré.

Comme dans la plupart des pays, l'autorité publique cherche à attirer sur le territoire qu'elle gère, l'investissement privé national ou international. Toutefois, la faiblesse politique et économique, associées à ce qui peut apparaître comme un manque de vision du développement urbain laisse trop souvent le champ libre à cet investissement privé.

Ce manque de maîtrise est préjudiciable aux populations résidentes et au développement futur de la ville comme le montre les trois exemples ci après.

Le cas de « Sheraton hôtel »

C'est le premier hôtel de l'Afrique dans son genre avec un coût d'investissement colossal. Il est vrai qu'avoir des ressources hôtelières au standard international est indispensable pour les villes des PED, comme celle d'Addis Abeba, pour attirer les investissements extérieurs. Toutefois, la réalisation d'un tel hôtel qui a une distance économique important par rapport à son environnement semble disproportionnée. En fait selon nos observations, il est pratiquement inaccessible à l'ensemble des habitants de la ville.

Cet hôtel, qui occupe une superficie énorme au centre de la ville, a mobilisé au nom de l'intérêt public de nombreux habitants. Selon des études, les conséquences socio-économiques négatives de cette mobilisation peuvent créer une rupture sociale.

L'importance de ce type d'activité pour cette ville qui cherche à se développer est visible, mais figer un espace urbain en superficie important à un seul dispositif hôtelier de ce type peut avoir un impact négatif sur l'utilisation du sol. Ainsi il est peut être préférable d'admettre des projets de ce type, mais dont l'ampleur est raisonnable et qui respecte les standards internationaux.

Photo3.5Le plus grand hôtel d'Afrique dans la ville la plus pauvre du continent



Projet d'un immeuble de 50 étages, qui est en cours de réalisation et doit être achevé dans les 18 mois selon le propriétaire [ftn158](#).

La réalisation de ce type de projet présente plusieurs avantages : il économise l'espace urbain et peut contribuer à la réduction du problème des logements.... Néanmoins, selon nos observations, ce projet semble mal conçu dans l'espace et dans le temps.

Ce projet réalisé au centre de la ville au détriment d'un espace unique dans un rayon important dans la ville, servant la population de quartier comme un aire de jeux, pour d'autres activités culturelle peut engendrer une mobilisation massive chez les habitants aux alentours. Une mobilisation qui peut avoir des conséquences négatives, comme dans le cas précédent.

De même le projet peut-être confronté à des difficultés importantes, étant donné :

- que les dispositifs de sécurité (en cas des dégâts, des accidents possibles) pour ce type d'édifice sont inexistant dans la ville.
- et que le courant électrique et l'eau sont souvent rationnés...

Ce projet fait l'objet de fréquents reproches dans les articles de presse locaux et étrangers.

A misguided development direction. *Serke berhan 26,2002.*

« The recently concluded agreement to build a 50 story skyscraper right in the heart of the town is ill advised.....Fire hazards, earthquakes, other disasters, power consumption and the availability and distribution of water, are some of the many concerns that should have been considered before permission was granted for the builder..”Sereke eberhan, A misguided development [on line]. Disponible sur : <http://www.waltainfo.com/conflicts/Articles/2002/february/article4.htm> (consulté le 17/04/02).(Sereke Berhan, 2002)

Stop the 50 storey monster. *Getachew rorm canada 2002*

“..... I just could not imagine how a 50 story high rise would do it in Ethiopia.....among the poorest in the world..... may god forbid if a disaster occurs are there fire fighting capacity rapid disaster relief and other emergency services to respond to such calamity ?.....

I hope city officials and citizens of Addis Abeba would stop it..."Getachew, « Stop the 50 storey monster, [on line] disponible sur:<<http://www.addis-tribune.com/archives/2002/03/02/15-03-02/stop.htm>. (Consulté le 20/03/02) (Getachew, 2002)

RE- A misguided development direction. *Daniel Verginia USA*.

".....I absolutely agree with every single words of the article" Amis guided développement of 08/03/02I am positive that this building will one day be demolished whenever we will be able to afford the cost"Daniel. A misguided development direction, [on line] disponible sur:<<http://www.addis-tribune.com/archives/2002/03/02/22-03-02/misguided.htm>. (Consulté le 22/03/02). (Daniel, 2002)

Let us get real! Melkamu zeleke New Jersey USA

".....Where ever we live we are Ethiopians and have a moral obligation... call on the city administration to reconsider its contract with the builders of this building ..."Melkamu zeleke, Let us get real, [on line] disponible sur:<<http://www.addis-tribune.com/archives/2002/04/02/05-04-02/let.htm>. (Consulté le 08/04/02)...."(Melkamu, 2002)

RE-50 storey building. Lesile A. devaney

« I recently spent a month in Addis Abeba..... when I read about this building.....I thought if there is a fire? if there is an earth quake ?..."Lesile A. devaney, [on line] disponible sur:<<http://www.addistribune.com/archives/2002/03/22-03-02/50.htm>. (Consulté le 22/03/02).(Lesile A.Devney, 2002)

Construction de logements résidentiels (Hayat real estate project)

C'est le 1er projet en son genre, prometteur mais peut être à but lucratif. En vue de participer à la réduction du problème de logement de la ville, ce projet est initié par des promoteurs privés en 1996. Même s'il est confronté à des problèmes administratifs à plusieurs reprises, d'après le promoteur, il satisfait le besoin des habitants locaux ou expatriés. En fait à l'origine, l'objectif de ce projet repose sur la satisfaction des besoins des citoyens, en offrant plusieurs types de logements à différents prix. Ils doivent rester accessibles à des gens à revenus moyens. Or il est bien souvent en dehors de la capacité financière de ces derniers. De nombreux citoyens lui reprochent d'être un projet lucratif. Il requiert un espace urbain de superficie importante et rencontre quelques difficultés de commercialisation. Le nombre de logements non vendus est important. Ceci dans un contexte où la demande de logements est importante.

Nous avons cité les principaux projets, mais il y en a encore d'autres qui ont été réalisés ou qui sont en cours de réalisation. Il est vrai que, la réalisation de ce type des projets est importante pour l'image de la ville, elle permet d'attirer davantage les investissements privés, mais tenir compte du contexte socio-économique de la ville avant d'admettre des investissements quels qu'ils soient peut aider à éviter les conséquences négatives actuelles et futures sur le développement de la ville.

3.4.1.5 Commercialisation alarmante des espaces

Selon le principe affiché actuellement le sol constitue une source financière importante pour la municipalité. Toutefois, la commercialisation actuelle des espaces de la ville semble menée de manière incorrecte. Cela peut être justifié principalement par la commercialisation des trois espaces suivants :

Projet d'un immeuble de 50 étages, qui est en cours de réalisation et doit être achevé dans les 18 mois selon les propriétaires

- l'espace de jeux de Piazza
- l'espace de jeux de Filouha
- l'espace de jeux d'Abiyot

Situés au cœur de la ville, ces trois espaces, considérés longtemps comme les poumons de la ville ont été pour les habitants, des espaces de rencontres socioculturelles, sportives et des aires de jeux... et ce, dans un rayon géographique important. Aujourd'hui, ces terrains ont été vendus.

Alors, même si l'objectif des autorités est d'optimiser le revenu municipal, cette commercialisation d'espace semble mal programmée dans l'espace et dans le temps et affecte, non seulement le développement physique, mais aussi les conditions socio-économiques actuelles de la ville. À l'heure actuelle, on observe quotidiennement des habitants qui migrent du centre vers la périphérie à la recherche de terrains disponibles pour faire leurs activités socioculturelles ou sportives. Et il faut rappeler que le manque d'exercices physiques cause la mort de 60000 habitants par an en Ethiopie^{fn164}.

3.4.1.6 Déplacement massifs de la population du centre vers la périphérie conséquences actuelles et futures

Comme toutes les autres villes du monde, la valeur économique et financière du sol au centre de cette ville est très élevé. Cela constitue une source financière potentielle tant pour les autorités locales que les promoteurs. Ceci en déplaçant ces occupants vers la périphérie, au nom d'investissements d'intérêt public. On peut citer ici les grandes vagues de déplacement à cause de la construction du complexe de C.E.A^{fn165} et la construction de l'hôtel Sheraton. Essayons de regarder les conséquences actuelles et futures de ce type de déplacement qui consomme des espaces périphériques énormes et qui eux même seront un jour la partie centrale de la ville.

Impact physique et environnemental : Selon les responsables du bureau de l'environnement cette consommation d'espaces périphériques a beaucoup diminué les ressources forestières et les espaces agricoles utilisés pour la production des fruits et des légumes destinés à la consommation de la ville. Ces mesures de conversion de ces espaces, se prennent sans aucun accord du bureau responsable du secteur. De plus, il a affecté l'activité agricole aux alentours de la ville et a obligé les paysans de changer leurs métiers, ce qui est un processus long et coûteux pour l'administration de la ville. A part ce problème environnemental, la plus part de ces sites sur lesquels s'installent ces habitants ne sont pas desservis par les infrastructures nécessaires : ils ne sont pas raccordés avec le système de transport existants, ce qui exige de longues marches à pieds pour les habitants.

Impact socio économique : ce mouvement massif a engendré une désintégration sociale. Une étude faite menée auprès des habitants mobilisés a montré que cette mobilisation massive a créée une forte rupture du lien socio économique, ce qui a obligé les gens à refaire leur vie sociale et communale à nouveau. Comme les revenus de la plupart des gens dépendent des activités liées au centre de la ville, ce mouvement a fortement affecté leurs conditions économiques. En même temps, le coût du transport a augmenté énormément (Murad 1997). C'est un phénomène récent qui émerge depuis 1993. En plus des conséquences actuelles que nous venons de constater, des impacts futur sont prévisibles : la ségrégation sociale, l'alourdissement du coût des infrastructures et de transport, la difficulté de la gestion et de l'administration, la dégradation de l'environnement... Toutes ces conséquences ont commencé à apparaître des derniers temps

3.4.1.7 Un obstacle au développement individuel (privé) : La peur

Privation d'information et absence de transparence ; Des nombreux citoyens n'ont aucune information sur ce qui se passe en ville concernant le processus de développement. Même les kebeles, les administrateurs de proximité ou de quartier ils connaissent rien pas quelle partie de leur quartier sera affectée à quel projet. Que de murmures fréquents entre les habitants :

« Cette partie de quartier va être concédée, à un investisseur pour la réalisation d'un projet quant nous on partira..... »

« Tu sais !! ... le quartier x va être concédé à Mr x un investisseur très connu pour un projetet les habitants partiront »

Cela se voit surtout dans les vieux quartiers souvent dégradés (Cette dégradation est due principalement à l'absence d'entretien depuis la nationalisation du sol et des logements urbains en 1975, et qui sont encore les propriétés de l'état. Ils sont les potentiels financiers des autorités, car ils sont faciles à déguerpir, ces habitants sont facilement déplaçables au nom du renouvellement et de l'investissement pour l'intérêt public). Les citoyens propriétaires de ces logements n'ont pas le droit de les entretenir, car ils appartiennent à l'état depuis 29 ans. Ceux qui ont des propriétés privées et qui se côtoient avec ces derniers ne le font pas, même si ils sont capables de le faire, car ils ont peur d'un déplacement éventuel contre un peu de compensation, donc pourquoi investir ? C'est la question de la plupart des gens dans ces quartiers, où tout le monde a peur « une peur décourageante ». Pour résoudre même partiellement ce problème, il est indispensable de créer des conditions favorables pour faciliter l'accès aux informations concernant les processus et le déroulement du développement de la ville dans l'espace et dans le temps.

3.4.1.8 Recours à la création d'emplois sans penser au logement de la main d'oeuvre

Peu des projets sont réalisés ou sont en cours de réalisation grâce au principe de l'investissement privé (suite au principe de l'économie de marché affiché depuis 1992). En fait, même si un bon nombre de ces projets semble lucratif et mal conçu vis à vis du contexte actuel de la ville, on ne peut nier qu'ils ont créés des emplois et ceci :

Pendant la construction des édifices, pour ceux qui se sont engagés dans le secteur de la construction, et pour les professionnels qui s'engageront dans le déroulement des projets pendant l'exécution

Mais est ce qu'on a pensé à l'accommodation de ces employés attirés de partout par cette création d'emplois? Sachant que le peu de projets qui s'engagent sur la construction de logements sont très lucratifs et sont au delà de la capacité financière de nombreux habitants, et sachant que les mesures prises par la municipalité sont insuffisantes, (Par exemple, malgré sa promesse de construire 10000 logements, il a achevé seulement 2400 logements destinés aux habitants déplacés à cause de l'investissement. Il a aussi prévu de construire 1500 logement l'année qui suit)Walta information center. Construction on 2400 dwelling units in addis Abeba on final stages [on line].

http://www.telecom.net.et/walta/ennews/html/noved081100/html/newsitem_2.html(consulté le 08/11/00) (Walta information center, 2000) le peu de projets de logements municipaux en cours qui sont très lents visent donc à réduire les problèmes des habitants déplacés et parfois même touchés par des inondations fréquentes.

3.4.1.9 Directive administrative n° 1 et ses conséquences négatives (*L'imbrication des propriétés et le problème cadastral*)

Il existe des principes et des directives issues des autorités, souvent méconnus par la plupart des habitants, car ils ne sont jamais communiqués au public. Parfois il semble qu'ils sont mal faits, et peuvent rester inapplicables, peuvent même engendrer des problèmes s'ils sont appliqués.

Cependant, il est intéressant d'étudier le cas de la directive administrative n° 1 de 1999 (une directive méconnue par la plupart des citoyens) ses difficultés et ses conséquences négatives. Ceci se fait à l'aide d'une étude de cas faite sur le terrain pour cet objet auprès de 3 logements résidentiels. L'idée générale de cette directive est d'attribuer aux locataires le titre de propriété sur les logements et les fonciers nationalisés dans lesquels ils habitent. Ceci a pour but d'optimiser le revenu municipal perçu sur le foncier et

sur le logement urbain par passage du statut de locataire au statut de propriétaire.

Administration de la ville d'Addis Abeba, directive n° 1, article 2 sous articles 2.1.2/2.1.2.1

Concerne des maisons louées mais qui sont dans la même cour ou sous le même toit que celle de propriétaire original.

Condition 1.

Si la maison louée a un accès direct à une voie, ce locataire peut avoir sa propre cour, en découpant la parcelle, suite à la décision de l'ingénieur. Elle fera l'objet d'une immatriculation sur le plan cadastral et sera affectée d'un titre de propriété, qui lui sera propre et s'engagera à payer ses taxes de logement et du terrain.

Administration de la ville d'Addis Abeba, directive n° 1, article 2 sous articles 2.1.2/2.1.2.2

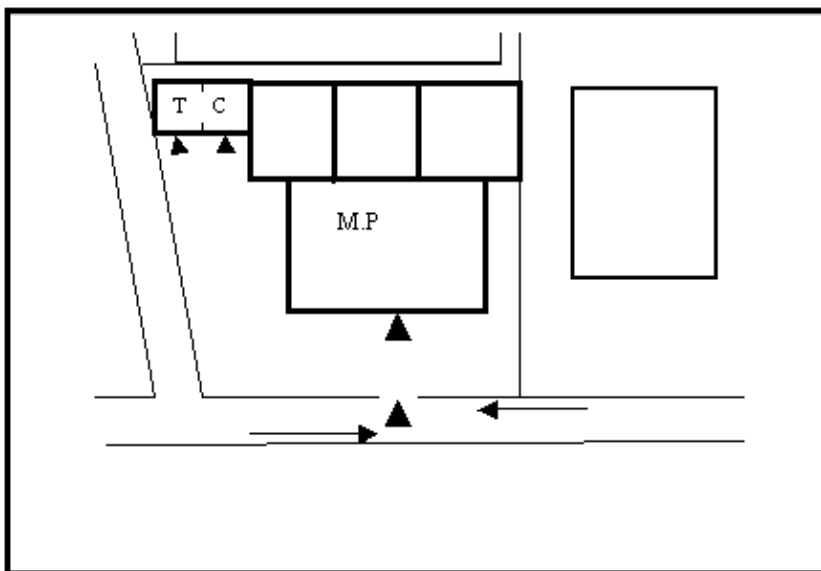
Condition 2.

Si la maison n'a pas d'accès direct à une voirie, Le locataire aura son cahier de propriété de logement. Il paiera ses taxes de logement, dont le montant sera déterminé par la municipalité. Il paiera de même la taxe foncière avec le propriétaire mais seulement en proportion de la surface de son logement.

Commençons nos analyses en comparant les deux conditions de ce principe avec des situations réelles observées et schématisées sur le terrain.

1er cas Superficie totale de parcelle.....260 m²

Figure 3.10 Une seule parcelle d'un seul propriétaire avant le découpage



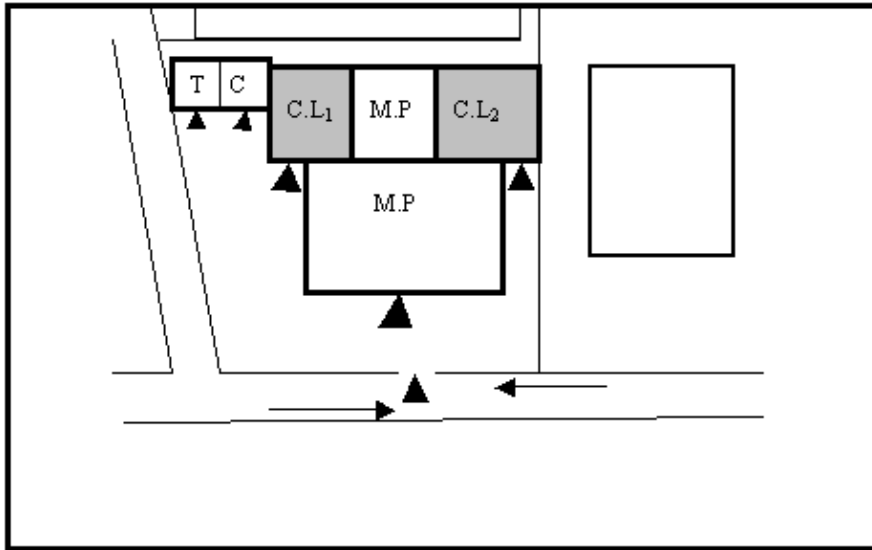
1er cas

Superficie totale de parcelle : 260 m²

Figure 3.11. Une seule parcelle d'un seul propriétaire avant le découpage, mais avec deux sous locataires

M.P...	Maison Principale
C.L ...	Chambre Louée
C	Cuisine
T	Toilette
▶	Les entrées

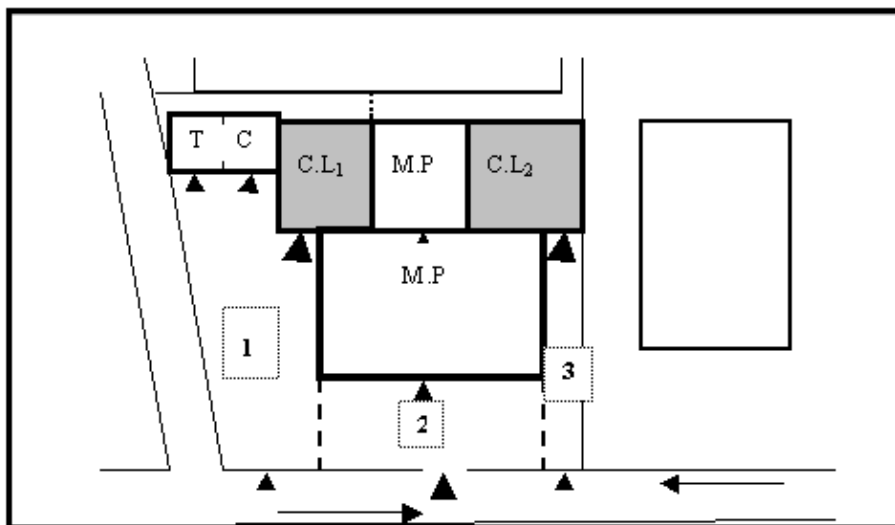
Figure 3.11. Une seule parcelle d'un seul propriétaire avant le découpage, mais avec deux sous locataires



Le propriétaire de ce terrain avait loué ces deux chambres 1 et 2 avant la nationalisation du logement et du terrain qui sont sous le même toit. Ces deux locataires partagent le même compteur électrique et d'eau ainsi que la cuisine et lae toilette extérieure depuis longtemps.

Selon la condition n° 1, comme chaque locataire a un accès vers une route, il est possible de découper ce lot en 3 lots différents (Indépendants).

Figure 3.12Trois parcelles appartenant à trois propriétaires après le découpage



2eme cas - Superficie totale de parcelle.....260m

M.P...	Maison Principale
C.L ...	Chambre Louée
C.L ...	Cuisine
T	Toilette
▶	Les entrées

Figure 3.14 Location des chambres

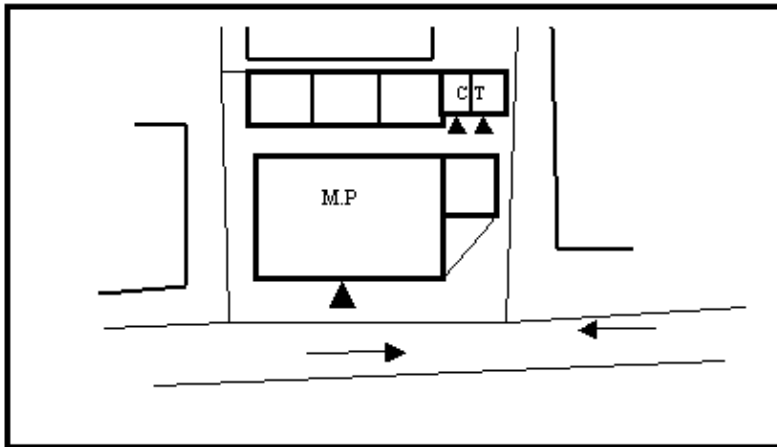
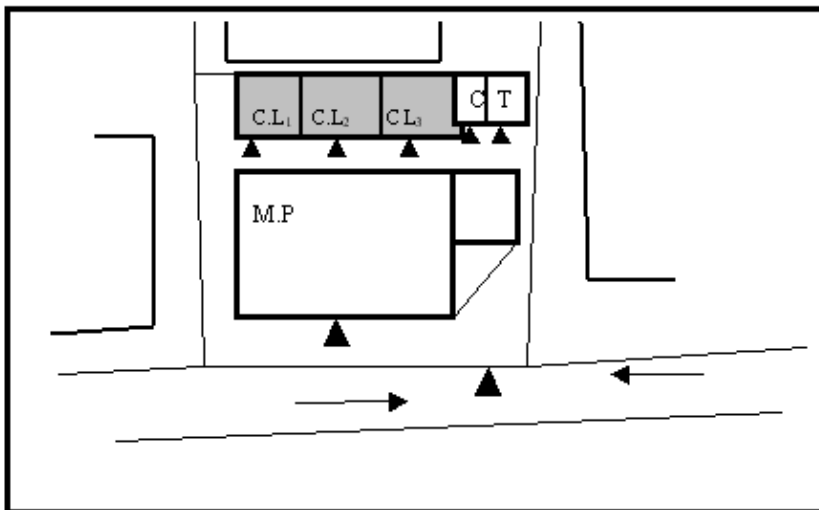


Figure 3.14 Location des chambres



Le propriétaire principal avait loué ses 3 annexes derrière sa maison principale.pour de raison financière. Ils servaient comme cuisine et salles de stockage auparavant. Ainsi les trois locataires qui n’ont pas d’accès direct vers une route et le propriétaire principale partagent le compteur électrique, et de l’eau, la cuisine et lea toilette extérieure.

Donc selon la condition n° 2 de ce principe, ils seront les propriétaires de leur logement et du terrain sur lequel leur logement se trouve. Donc ils payent leur location d’une part, et partagent l’impôt foncier avec lea propriétaire original d’autre part, cette somme est calculée par rapport à la superficie du logement et la surface

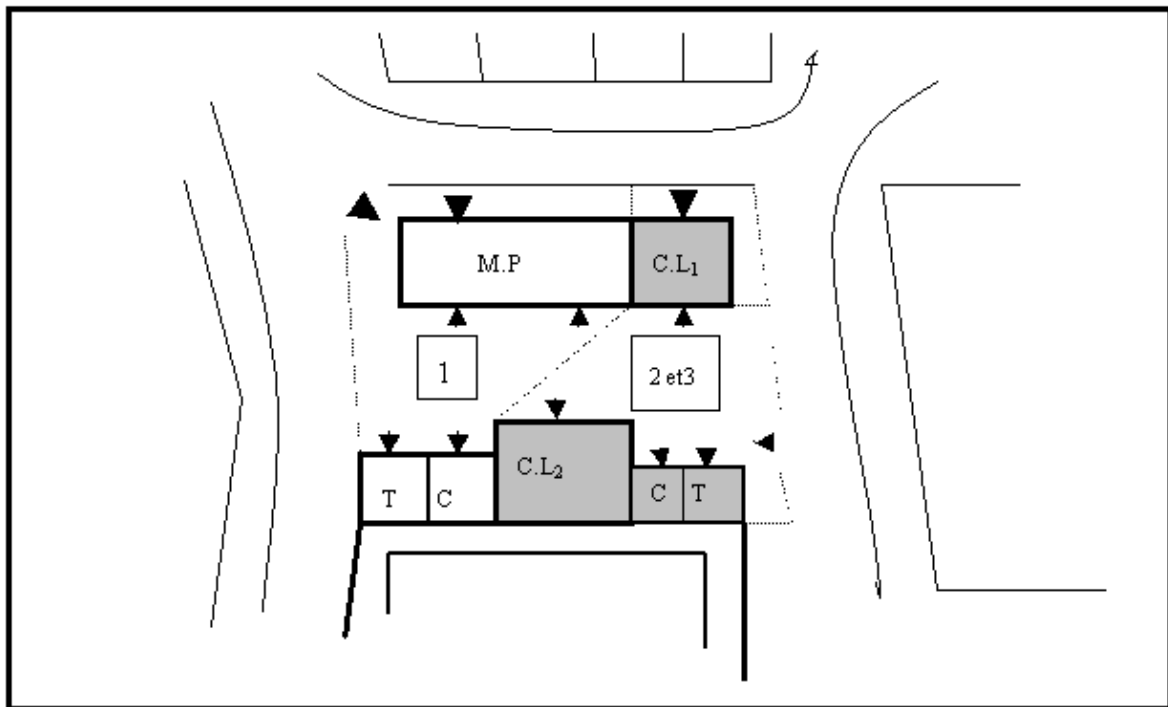
totale de la cour.

3eme cas

Figure 3.15 Une situation de découpage très complexe, des possibilités différentes mais litigieuses

M.P	Maison Principale
C.L	Chambre Louée
C	Cuisine
T	Toilette
▶	Les entrées

Figure 3.15 Une situation de découpage très complexe, des possibilités différentes mais litigieuses



Les Certaines situations peuvent être encore plus délicates, comme par exemple dans le troisième cas. Le propriétaire de ce logement avait loué une de ces chambres et un de ces annexes extérieurs pour une raison financière. Il partage le compteur électrique et de l'eau avec ces locataires. Cependant, depuis quelque temps, il ne veut plus partager sa toilette et sa cuisine (car il veut qu'ils quittent les chambres qu'il les a louées malgré l'interdiction de cela, Ils sont alors obligés de construire leur cuisine et leur toilette dans la même cour). Dans ce cas la, les deux propositions de ce principe doivent être appliqués, mais comment ? Sachant que les deux locataires qui partagent la même cuisine et la même toilette ont chacun un accès à la voirie (car ce lot est desservi par de petites routes de quartier en trois directions aux quelles peuvent accéder ces locataires de différentes directions).

Selon l'interview faites avec le propriétaire de ce dernier logement (Le propriétaire de logement dans le troisième cas) même si, il ne touche aucun loyer de ces logements après la nationalisation de 1975, il a continué à payer la taxe foncière pour le terrain entier jusqu'en 1999. A l'heure actuelle, selon ce principe et le calcul fait par le bureau des finances et de la municipalité, il ne paye que pour la surface où se réalise une partie du logement dans lequel il vit. Selon lui il, est incapable d'améliorer la condition de son logement

malgré sa capacité financière actuelle, puisque il partage le mur avec un de ces anciens locataires et puisque la plupart du terrain aux alentours est commun. Ce principe est d'après lui décourageant moralement et inacceptable, une idée qu'il partage avec des nombreuses personnes concernés. Il peut créer aussi des problèmes sociaux car la plupart des ménages concernés par cette situation sont en litige fréquent pour des raisons variées, consommation de l'eau, de l'électricité, propreté..., autre raison pour laquelle ce propriétaire interdit à ces locataires l'utilisation de sa cuisine et de sa toilette.

Les conséquences négatives de ce principe, (dans une ville où différents types des propriétés sont imbriqués) sont visibles et variées. En plus des litiges qui peuvent apparaître entre les ménages, au niveau de l'identification des propriétés, (puisque la plupart des logements loués sont soit complètement modifiés, soit modifiés partiellement en ajoutant des pièces illégalement) les problèmes physiques, environnemental et socio-économiques sont importants.

Au niveau physique de la ville, ce type de découpage parcellaire en petits morceaux peut créer une forte perturbation sur le système cadastral qui est déjà en difficulté. Il provoque aussi une forte densité de construction vu que le nombre des annexes construites pour chaque nouvelle parcelle découpée est important. En même temps, ce découpage peut provoquer une forte saturation sur les infrastructures, puisque, il sera obligatoire de connecter toutes ces nouvelles parcelles avec l'eau et l'électricité à nouveau. De plus, la nécessité de réaliser de nouvelles toilettes (qui se fait souvent en creusant des fosses dans chaque découpage parcellaire) sera importante et peut causer une pollution conséquente.

De même, ces impacts sur les conditions socio-économiques sont encore énormes car la plupart des ménages sont financièrement incapables de payer leur loyer et les taxes foncières demandées exigées et ils sont aussi incapables de se raccorder à l'eau et à l'électricité. De plus, il semble que les anciens propriétaires ne veulent ni améliorer ni renouveler leurs logements, car ils partagent souvent le même mur ou le même espace commun dans le cas où le découpage est impossible ou difficile comme on a vu dans le 3^{ème} cas dans notre étude. En plus, la plupart des ménages se confrontent fréquemment avec leurs anciens propriétaires qui ont cru depuis longtemps que l'Etat restituera un jour leur logement.

3.4.2 Des pratiques alternatives pour accéder au sol et au logement urbain

3.4.2.1 Activités économiques et divers accès au sol et au logement urbain

3.4.2.1.1 Les acteurs économiques formels

Deux choix avec des techniques différentes soit par la voie légale qui est difficile et coûteuse soit par la voie illégale qui est facile sont observés.

Accès au sol : Même si l'accès au sol se fait selon le principe en vigueur depuis 1993, tenant compte du type d'activité et de son importance financière, on observe d'autres systèmes pratiqués pour accéder au sol. Cela concerne dans la plupart des cas ceux qui s'engagent dans le secteur de l'activité de production, de distribution et de commerce à petite échelle. Même si ces activités semblent insignifiantes quand on les observe séparément, leur contribution collective au niveau de la création d'emplois est très importante. Les principales méthodes d'accès sont :

- Location de cours privées: cela concerne la location partielle de cour (une partie du terrain dans le cours, elle peut être résidentielle, commerciale ...) pour construire son atelier ou sa maison pour l'activité désirée.
- Achat du terrain du paysan à la périphérie de la ville contre un prix admissible pour réaliser son édifice à l'activité désiré, qui sera peut être légalisé par d'autre moyen.

Accès au logement : A part ce système d'accès au sol, les activités économiques qui s'engagent dans plusieurs types d'activités, ont des méthodes différentes pour accéder au logement urbain selon leur capacité financière :

- Location de logement: c'est une location de logement privé totalement ou en partie selon son besoin, ces activités prévues et la situation géographique qui lui convient
- Achat de clé : une technique à la mode, par laquelle une personne paie à une autre qui possède un logement de l'Etat une somme d'argent importante (selon la situation de logement) pour le remplacer. Ceci est souvent dû à une faillite ou à un changement d'activité du propriétaire précédent. Finalement la situation sera régularisée auprès des responsables du quartier, contre une certaine somme d'argent.

A l'heure actuelle, il est fréquent et même alarmant de voir l'envahissement des logements résidentiels par ces activités dans les quartiers résidentiels.

3.4.2.1.2 Les acteurs économiques informels, accès au sol et au logement

Il y a beaucoup de moyens de survie pour les citoyens de la ville. Des petits commerces de différents types, des artisanats, des petits ateliers de production, de distribution et de réparation... etc.

- Location ou sous location de logement : Comme les activités formelles, ces activités informelles qui sont souvent financièrement importantes et échappent aux autorités louent de logements privés entièrement ou partiellement, pour leurs activités. Ceux qui ont des problèmes financiers sous louent des petits annexes construites par les propriétaires principaux eux même sur une partie de leurs cours afin d'augmenter leurs revenus mensuels^{fn167}.
- Installation précaire : concerne ceux qui s'installent sur des terrains libres non construits depuis longtemps, souvent à côté des grands axes en construisant des abris en matériaux de récupération qui sont démontables quand nécessaire.
- Des activités flottantes : Ils ont envahi la ville surtout les côtes des grandes rues des carrefours au centre ville, les centres de commerce... Ils vendent des marchandises différents: des cigarettes en pièce, costumes des hommes et des femmes provenant souvent de la contrebande...etc.

Ils sont nombreux, informels mais jouent un rôle important à la satisfaction quotidienne de la plupart des habitants. Ils nécessitent une considération énorme de la part des autorités locales.

Photo 3.6 De petites activités commerciales (informelles), même chez les habitants à revenu élevé. Dans un quartier strictement résidentiel.



3.4.2.2 Accès au sol et au logement urbain résidentiel

3.4.2.2.1 Alternative à risque : le « chereka bet » comme solution

Le terme « chereka bet » est un terme amharique (Ethiopien) qui désigne des habitations spontanées, des logements construits la nuit, souvent le samedi et le dimanche, et surtout la nuit avec de la coopération familiale ou amicale comme ce qui se passe dans beaucoup de pays en voie de développement. Ce système d'accès au sol et au logement urbain émerge tardivement par rapport aux autres villes de PED. Ce phénomène était insignifiant jusqu'à la fin des années 80. Par exemple en 1991, il constituait 1.6% du parc de logement totale estimé 268.500 en 1988 (Theodros 1991). Depuis quelques années, exercé par de nombreuses personnes provenant de différents milieux socio économiques et financières, ce système a pris une grande ampleur.

Selon une étude, les modes d'accès principaux à ces types d'occupations qui se sont exercés même maintenant sont les suivants :

Photo 3.7 Occupation informelle où il est difficile de distinguer la limite de la ville



Photo 3.8 Occupation informelle dans des lieux difficilement accessibles et dangereux



Négociation directe des acheteurs des terrains avec les associations de paysans qui n'ont pas le droit de vendre des terrains pour n'importe quelle activité urbaine. Ceci en violant la proclamation n° 71/1995, qui empêche cet acte. La superficie achetée varie entre 1000 et 2000m² ce qui est de quatre à six fois plus que le standard accordé par la loi pour la construction d'un logement urbain.

Faisant le contact direct et personnel auprès des responsables de kebele surtout ceux qui se trouvent à la périphérie de la ville, même si ces derniers n'ont pas le droit de vendre de terrain. Le dernier système est la subdivision des terrains déjà achetés. Dans ce cas, les propriétaires qui achètent un terrain en superficie importante découpent leur lot et en vendent pour les nouveaux arrivants (Theodros 1991).

On n'a pas de chiffres précis indiquant le n° et l'évolution de ces occupations à l'heure actuelle. Selon l'A.A.M.P.RO, ces habitations spontanées constituent un parc de logement important qui représente à peu près 20% du total (qui atteint 50000 logements) et abritent à peu près 300000 habitants.

Une enquête a été menée auprès de 3000 ménages dans 3 situations différents pour l'objet de cette recherche (Cf., **fiche d'enquête en annexe 2**): cela a permis d'observer le mode et les causes de ces occupations, les conditions physiques et socio-économiques, ainsi que de récolter des informations concernant le système foncier affiché. Selon le résultat du dépouillement de cette enquête, les raisons principales sont les suivantes

Tableau 3.23 Raisons principales aux occupations informelles (résultats d'enquête)

Raisons	%
Problèmes financiers	85
Proximité du travail	55
Pour faire du commerce	17
Besoin de grands espaces	20
Pour vendre après	15
Raisons inconnues	9

Remarque : La somme de la % ne fait pas 100 % car il y a des réponses multiples.

Il est peut-être difficile de dire si les résultats de cette enquête sont à cent pour cent fiables car :

- - vu que le nombre des ménages enquêtés n'est pas représentatif
- plusieurs raisons sont données comme des raisons principales. Par exemple, les problèmes financiers et la proximité du lieu de travail...
- même des habitants à revenus modestes partagent la même raison financière comme cause de leurs occupations.

En tout état de cause, on peut constater que la difficulté de l'accès au sol est due à des problèmes financiers pour la plupart de ces habitants. En même temps, on a observé l'importance de l'occupation de l'espace pour des raisons spéculatives (qui est de 15%), en prévoyant la croissance des besoins en sol dans le futur.

3.4.2.2.2 Achat illégal de terrain

C'est la même méthode de transaction foncière qu'avant, elle se fait dans l'endroit où la limite de la ville n'est pas bien identifiée. Elle se déroule formellement en signant un contrat d'achat entre l'acheteur et le vendeur devant des témoins tout en sachant que c'est illégal, mais en espérant que ça sera légalisé un jour.

Ce qui est intéressant à savoir ici, c'est que la plupart des acheteurs de terrains payent des taxes auprès du bureau de finance de la ville selon l'estimation faite par le personnel de ce bureau, ils reçoivent donc un reçu sur lequel est noté, « *Cette facture n'assure pas la légalité de cette propriété* ». Malgré ce paiement, ces propriétés sont considérées comme illégales devant les autorités de la ville. Toutefois, à part des acheteurs qui se précipitent de pour construire leur logement et d'y habiter malgré l'insuffisance voire l'inexistence des infrastructures nécessaires pour leur vie quotidienne, la plupart des terrains achetés dans ce système restent enclôtrés sans ou peu de construction pendant très longtemps. Cela afin de voir la réaction des autorités pendant quelques temps.

Photo 3.9 Propriété achetée de façon informelle « Achète informellement et attend un peu pour voir ce qu'il se passe »



3.4.2.2.3 Alternative sans risque : *La location du logement*

Il n'existe pas de lois ou de règles en ce qui concerne la location des logements privés. Ça se fait selon suivant un accord entre le locataire et le propriétaire. Ce type de location se pratique par de nombreuses personnes qui ont eu besoin, des personnes de niveau économique et financier différents.

Il existe plusieurs systèmes de location :

- Location directe à un privé : une location de logement selon le besoin du locataire avec un montant déterminé par le propriétaire.
- Sous location : se pratique souvent par les habitants à revenus bas. Dans ce type de location, le locataire et le propriétaire partagent le même toit dans des pièces différentes en réalisant des murs séparateurs. Le locataire peut aussi louer une annexe dans la même cour que le propriétaire.
- Debal ou Tigegna (Cohabitation) : Concerne les citadins les plus démunis, ils partagent le même toit et la même pièce, partagent les frais de consommations de l'eau et de l'électricité. Dans le cas de « debal » le propriétaire d'origine reçoit chaque mois une somme d'argent comme loyer selon l'accord fait entre eux, et ils ne partagent pas souvent la nourriture. Dans le cas de « tigena » il est possible que le propriétaire ne reçoive pas de loyer car cela se base souvent sur une relation sanguine ou amicale dans laquelle il y a un partage de nourriture.
- Dépendance : à part des membres de la famille, cela concerne principalement les enfants qui cohabitent avec leurs familles souvent à cause d'incapacité de paiement du loyer d'un logement (même à l'âge de travail à cause de l'absence d'emploi). Ceux qui travaillent et qui ont des revenus s'attachent à leurs parents afin de les assister financièrement pendant une certaine période avant de fonder leur famille.

D'après l'enquête qu'on a menée auprès d'un kebele du centre ville qui contient 934 logements dont 313 sont privés, il y a 375 locataires qui sous louent ou louent entièrement des logements privés, et 118 debals et tigenas qui sont 2 ou 3 par logement.

3.4.2.2.4 Omniprésence des phénomènes au centre comme à la périphérie

Tout ces types d'accès au sol et au logement urbain ainsi que leurs techniques respectives sont pratiqués dans la limite géographique de la ville, selon les préférences des personnes pour des raisons variées ; proximité du

lieu de travail, accès aux moyen de transport, équipements publiques et infrastructures... Ils se sont très répandus même aux quartiers illégaux périphériques. Cela à cause de l'insuffisance de logements offerts par le centre ville d'une part, et à l'emploi crée par des projets d'investissement privé d'autre part. Mais ce qui est intéressant est de voir que ces contrats de locations sont mal connus, ou bien négligé par les autorités de la ville malgré leur contribution financière importante pour la municipalité.

Conclusion de la partie I

L'état des lieux établi précédemment a révélémontré que les différents systèmes fonciers adoptés pendant les deux différents époques précédentes ont entravé le développement de la ville d'Addis Abeba. De même, il nous a montré que, les systèmes institutionnels et organisationnels en matière d'administration et de gestion foncière étaient depuis la création de la ville un obstacle au développement depuis la création de la ville.

Malgré Du fait de l'explosion démographique, importante et de l'urbanisation rapide de l'époque, selon notre observation, il semble difficile aujourd'hui d'accueillir et installer d'établir les populations et d'approvisionner les infrastructures et les équipements nécessaires, poursuivant cette évolution. Les difficultés sont multiples : problème de planification, de cadastre, des lois et des règles inefficaces ou inapplicables mal conçus...etc. . Il est donc difficile à la fois de contrôler cette urbanisation galopante et de satisfaire les besoins de la population croissante dans l'espace et dans le temps. Les problèmes persistent même encore.

A présent jour, suivant un principe d'économie libérale le gouvernement de la ville a adopté une autre politique de développement, et dans ce sens, on a instauré un nouveau système foncier. Ce système foncier qui a les mêmes problèmes que les précédents semble se être confronté à plusieurs difficultés. Ceci nous a obligé amené à mettre en question le principe du développement actuel.

Nous avons, souligné dans cette première partie, les difficultés que rencontre le système foncier actuel et ses conséquences sur le développement de la ville.

L'analyse établie s'appuyant sur une approche analytique, nous a permis d'identifier les principales difficultés suivantes liées au système foncier sont les suivantes:

- Un accès difficile au sol
- Une mauvaise maîtrise du sol donc un mauvais système d'attribution foncier
- Une organisation institutionnelle inefficace L'identification de ces difficultés et l'analyse de leurs conséquences négatives sur les conditions socio-économiques de la ville permettent, par conséquent, de concevoir et de développer d'autres idées qui pourront peut-être être utiles pour améliorer la situation.

De même, de l'observation de politique de développement nous avons tiré les conclusions suivantes'autres conditions indésirables qui sont dû au principe de développement qui suit une approche de sommet à la base (top down) plusieurs constats peuvent être tirés :

- Une politique verticale du sommet à la base (top down) qui ne tient pas compte de l'avis de la majorité des habitants est inefficace
- Le développement de la ville n'est pas seulement la tâche des autorités mais aussi celle de citoyens. Cette dernière conclusion n'est pas propre à Addis Abeba mais tend aujourd'hui à l'universalité.

Ces deux éléments exigent alors une nouvelle politique de développement qui suit selon une approche différente.

On ne peut pas nier les efforts fournis de la part des autorités concernées. Mais, ils sont souvent mal conçus, mal appliqués et surtout mal connus par la plupart des habitants ce qui est leur droit. Comme le révèle notre analyse, cela semble empêcher l'émergence de citoyens responsables de leur développement de la ville qui connaissent leurs obligations et leurs droits.

Toutefois la ville continue à évoluer, l'urbanisation continue, la population augmente et les processus sont influencés par des facteurs internes et externes. Ainsi il est nécessaire de chercher des moyens et des méthodes efficaces pour gérer cette évolution physique et socio-économique dans l'espace et dans le temps.

L'identification de ces difficultés, l'analyse de leurs conséquences négatives sur les conditions socio-économiques de la ville fortifient la recherche d'autres idées, qui pourront peut-être être utiles pour améliorer la situation

Et cela nécessitera d'adopter un principe de développement et un système foncier applicable et en ce sens adoptable à la situation d'Addis Abeba. La deuxième partie du présent mémoire est une tentative dans ce sens. En fait, ce n'est pas une tâche facile à accomplir à court terme : c'est un processus coûteux et long, qui nécessite la participation de tous qui sont concernés. Toutefois il est possible de trouver des solutions pour atténuer les problèmes et diminuer les obstacles au développement. Cela, en suivant attentivement l'évolution physique et socio-économique de la ville, en apprenant des erreurs commises auparavant, et en prenant progressivement des mesures convenables sur le court et le long terme selon le contexte. Cependant les leçons qu'on peut apprendre de l'expérience d'autres villes pourront contribuer beaucoup à cet égard.

Partie II. Les systèmes Fonciers : Etude Analyse et propositions. Les Leçons de L'étude dans Quelques Villes des Pays en Voie de Développement

Introduction

On les appelle pays en voie de développement, tiers monde, pays sous développés, ces pays qui constituent les trois quarts de l'humanité actuelle, de l'Afrique à l'Amérique latine en passant par l'Asie. Les grandes villes de ces pays, qui en sont les principaux centres de production et de distribution, et qui jouent un rôle important dans leur développement, ont connu depuis leur origine et connaissent encore de nombreux obstacles de développement depuis leur apparition dans leur propre développement. La plupart d'entre elles ne parvient même pas à s'en sortir à l'heure actuelle et ce malgré tous les efforts faits.

En matière de gestion foncière, la majorité de ces villes sont confrontées à de nombreux problèmes importants que nous avons identifiés précédemment. Les difficultés sont multiples et ont des origines différentes qui varient de la conception à l'application du système. Les responsables de ces villes réagissent différemment selon le contexte physique, politique, économique, financier et humain depuis bien longtemps.

Ces problèmes ne restent pas uniquement la préoccupation des responsables de la ville locaux. Depuis des années elles apparaissent comme une préoccupation internationale. Plusieurs organisations s'engagent et se sont engagées dans la recherche des solutions dans des thèmes différents sectoriels.

Depuis la conférence des Nations Unies en 1976, on assiste à une prise de conscience des problèmes liés à la politique du sol urbain incluant le droit à l'utilisation, l'offre, la tenure, l'abordabilité et le financement ..., plusieurs études ont été réalisées, plusieurs mesures ont été adoptées, mais la plupart des problèmes est loin d'être résolue. Les villes en croissance rapide exhibent des conflits d'intérêts sévères entre les minorités riches et les majorités pauvres, les autorités locales et les citoyens.

Actions urgentes et vision à long terme : dans la première partie de ce travail, Nous venons de découvrir/découvrons plus ou moins les différents problèmes liés à la gestion foncière dans la ville d'Addis Abeba ; leurs origines, leurs conséquences dans le développement de cette ville. Ailleurs, nous avons découvert les différentes pratiques, les difficultés auxquelles elles sont confrontées ainsi que des mesures prises dans des époques différentes. Donc face à cette situation quelles sont les actions urgentes que les autorités de la ville doivent mener ? Et quelle doit être leur vision à long terme ? Les différentes propositions qu'on a établies en vue de répondre à ces questions font donc l'objet de cette 2ème partie de la mémoire.

Ainsi, dans le premier chapitre, nous présentons brièvement après avoir étudié les conditions contextuelles socio-économiques, de logement, l'urbanisation et le système de la gestion urbaine générale de quelques villes de PED.

Dans la deuxième chapitre, nous, l'étudions et analysons les différents systèmes fonciers adoptés dans ces villes (c'est-à-dire, la politique, les différentes pratiques pour accéder au sol, les différents instruments utilisés, les différentes mesures prises liées à la gestion foncière, ainsi que les difficultés rencontrées), cette partie de la recherche portera sur :

Dans le troisième chapitre après avoir présenté les différentes leçons qu'on a pu tirer de ces villes des PED, qui nous permettront de fortifier nos propositions, nous exposons les différentes propositions faites sur les actions pressantes à mener urgemment au préalable et à court terme pour atténuer les problèmes majeurs de la ville qui doivent être abordés rapidement. Ce qui est le premier pas à faire.

En fin dans le chapitre quatre nous présentons les propositions faites pour indiquer les différents systèmes fonciers possibles qui peuvent être adoptés afin d'améliorer la situation à long terme en s'appuyant sur les actions pressantes menées auparavant. Cela se base sur les observations faites, les leçons acquises et tient compte du contexte général de cette ville.

Chapitre I. Etude de Contexte : Addis Abeba et ses Homologues des P.E. Dfn168

1.1 Contexte socio-économique des villes

1.1.1 Conditions économiques : Activités et emplois

Activité économique

A cette époque d'urbanisation, les villes sont considérées comme les moteurs du développement social et économique, qui créent l'économie d'échelle et d'agglomération. Elles ne sont pas seulement des lieux d'accumulation et de réinvestissement des capitaux, mais elles sont aussi des points nodaux pour les services spécialisés, où il y a des échanges de division de travail social.

Comme toutes les villes du monde, les villes des pays en voie de développement jouent plus ou moins ce rôle : les activités industrielles, les activités de services traditionnels ainsi que les nouveaux services liés aux institutions bancaires, au financement, à la communication constituent la nouvelle base économique de ces villes. Bien entendu, cette base fait appel aux ressources naturelles du pays. (Pétrole, cacao, café,...) parallèlement à l'économie formelle, l'économie informelle dans les secteurs de production, de distribution et de service joue un rôle économique important. Les conditions économiques des villes varient énormément d'un pays à l'autre, selon les ressources naturelles et humaines dont ils disposent et leurs capacités à les exploiter, selon la situation géographique, la politique de développement suivie... La différence économique entre ces villes s'illustre principalement par le PNB (parmi d'autres indicateurs).

Tableau 1.24 Différence économique des villes des PED par continent et par PNB

Régions	Population urbaine (en %)	PNB (de revenue) par tête/an (en dollars)
Afrique Sud S.	34	14
Etats Arabes	56	46
A.latine et Caraïbes	81	87
Asie et Pacifique	35	153

Source : élaborée par l'auteur de « The state of the world's cities 2001 » pp, 12-17

Tableau 1.25 Comparaison le cas des villes des pays en transition et celui des villes des pays développés

Régions	Population urbaine (en %)	PNB (de revenue) par tête/an (en dollar)
Villes des pays en transition	70	275
Villes des pays développés	80	2906

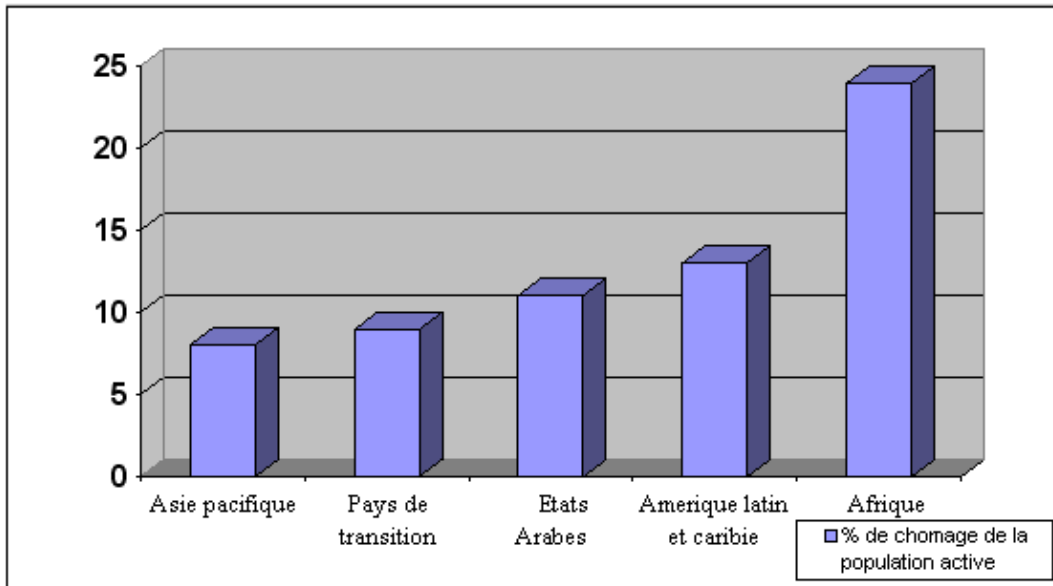
Source : élaborée par l'auteur de « The state of the world's cities 2001 » pp, 12-17

Malgré cette différence, les villes ont plusieurs caractéristiques communes d'un point de vue économique; Elles sont dépendantes du reste du monde, connaissent des désordres monétaires importants, l'inflation est souvent galopante, la plupart sont rongées par la corruption^{fn169}, l'économie sous terrain est importante. De plus, il y a de nombreuses inégalités : que ce soit dans la répartition des revenus, des terres, ou des fruits de la croissance. S'ajoutent à ceci l'endettement, la guerre, la sécheresse. D'autre part d'après les Nations Unies, le manque d'infrastructures, les politiques de développement inappropriées, l'inefficacité technique et financière des institutions municipales et finalement la faiblesse des services financiers sont les réalités de la plupart de ces villes et sont les principaux obstacles à leur développement économique. (UNCHS, 2001)

Emplois urbains :

Même si l'économie urbaine est le foyer de la création d'emplois à la fois formels et informels dans des secteurs différents, les villes des PED, confrontées à une urbanisation galopante, et à une explosion démographique importante suivie d'un déclin économique, sont incapables aujourd'hui de satisfaire la demande d'emploi toujours croissante. Ces villes sont donc devenues dans la plupart des cas synonymes de chômage et de pauvreté.

Figure 1.16 Taux de chômage dans les villes des PVD



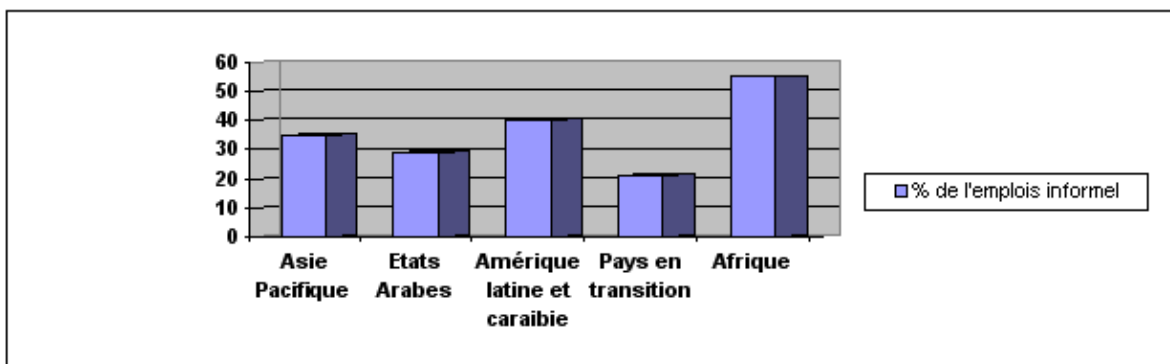
Source : Urban indicators 98 dans, The state of the world's cities 2001, p.85 (Extrait par l'auteur)

Le secteur formel crée peu d'emplois, trop peu pour occuper la population active dans une proportion satisfaisante. De plus il exige de plus en plus une main d'œuvre qualifiée. Les formations sont nécessaires car, la plupart des ces activités ont recours à des technologies modernes souvent importées grâce à la communication et aux échanges d'informations rapide. Les employeurs se voient donc dans l'obligation de refuser la plupart de la main d'œuvre non alphabétisé qui est principalement issue du milieu rural important dans ces villes.

Quant au secteur informel, générateur d'emplois important et qui a la même tendance que le secteur formel il reste aujourd'hui le seul vendeur d'emplois urbains pour la population active, ceci malgré son offre financière faible. En général, il représente 37 % des emplois des villes des PED^{fn170} mais ce chiffre varie d'une région à une autre. En Afrique plus de 50 % de la population active s'engage dans ce secteur^{fn171}.

En Amérique latine et dans les caraïbes le secteur se développe énormément : les petits business personnels et familiaux, les micro entreprises sont en pleine expansion. Ils représentent 63% des activités à Leon, au Nicaragua 61% dans Marinilla en Colombie, 53%^{fn172} en Ecuador à Guayaquil....

Figure 1.17 Emplois informels dans les PED (par régions)



Source : Urban indicators 98 dans, The state of the world's cities 2001, p, 85, (Extrait par l'auteur)

Il est bien possible que, tous ces chiffres et informations soient quelque peu éloignés de la réalité (sachant que les informations collectées sont souvent ambiguës, incomplètes et parfois même fausses). Une observation plus proche et plus détaillée de chaque cas peut nous donner une idée plus juste de la réalité, car c'est un phénomène que nous observons en regardant les premières pages des journaux chaque jour. Outre l'importance du phénomène, on peut noter une différence importante entre les régions, (expliquée par une divergence économique, historique ou politique...) mais il est bien évident qu'il existe encore une disparité nette entre les villes d'une même région. C'est le cas par exemple, entre les villes de l'Afrique sub saharienne où la situation est relativement plus complexe que dans les autres villes africaines.

La fuite des cerveaux : un indicateur d'une autre cause de manque d'emplois

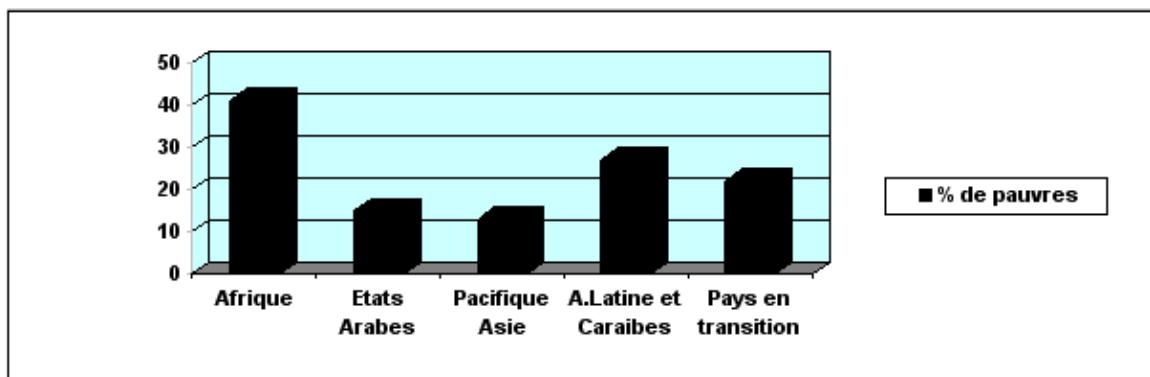
Le problème de l'emploi n'a pas seulement une dimension économique dans les villes des PED, il a aussi une dimension politique : les personnes qualifiées sont repoussées malgré leur importance pour la ville et même au pays, c'est un phénomène socialement et économiquement dangereux. Prenons le cas de l'Afrique, mais c'est aussi le cas d'autres régions.

La 38ème conférence de l'association des médecins éthiopiens a dévoilé que, plus de vingt mille intellectuels africains émigrent vers l'Europe et les Etats Unis chaque année. Ceci coûte 4 milliards de dollars à la région pour les remplacer par des étrangers. Selon cette conférence, cette situation résulte de la mauvaise politique appliquée dans le pays, du manque de respect par les politiciens et les gens en pouvoir, des mauvaises conditions de travail, de la faiblesse des salaires... A l'heure actuelle, selon les participants à cette conférence, 250 mille intellectuels africains, hautement qualifiés, dont 30% de médecins se dispersent partout dans le monde dans les villes développées. A Chicago, Par exemple, on compte 300 médecins éthiopiens très qualifiés,... ce qui permet aux Etats Unis, d'économiser 26 milliards de dollars, montant de la somme nécessaire pour les former^{fn173}. Face à cette situation, quelles mesures doivent adopter les villes du tiers monde ? Sachant que l'objectif est de créer des emplois pour la plupart des habitants actuels et futurs. L'autre enjeu est aussi de retenir les personnels qualifiés, qui coûtent cher à leur pays, quand elles décident de partir à l'étranger pour les raisons invoquées précédemment.

1.1.2 Pauvreté urbaine

Le développement croissant sans précédent des villes des PED est accompagné de la pauvreté qui échappe à la capacité des autorités nationales et locales. Cette pauvreté, définie de manières différentes dans le temps et dans l'espace, comme on l'a vu dans les chapitres précédents, concerne entre 1/4 et 1/3 des ménages dans le monde^{fn174}. Le principal indicateur de pauvreté l'Indice de développement humain de PDNUD, indique que plus de 4,5 billion milliards de personnes dans les pays en voie de développement n'ont pas le nécessaire pour survivre, et ont une espérance de vie de moins de 40 ans, que 1,3 billion de personnes n'ont pas accès à l'eau potable, que 1 enfant sur 7 n'est pas scolarisé, qu'environ 840 millions de personnes sont mal nourries, et qu'environ 1,3 billion de personnes ont des revenus inférieurs à 1 dollar par jour.

Figure 1.18 La pauvreté des ménages urbains par région



Source : Urban indicators 98, dans, The state of the world's cities 2001, p.18

En Afrique urbaine Dans les villes africaines, la pauvreté concerne à peu près 40% des ménages, soit approximativement 200 millions en 2002. La moitié de la population de l'Asie du sud, qui compte à elle seule 30% de la population mondiale est pauvre. En Amérique latine et les Caraïbes, le pourcentage de la population concernée est la aussi important. Ce phénomène touche principalement les femmes, environ 70%^{fn175} de la population La situation est alarmante : par exemple en Amérique Latine, 70% en Ciudad-Mexique, 48% en guayaquil-Ecuador, 46% en Iquitos-peru, et plus de 40% en Recife- Brésil, Santiago, de los caballeros, république dominicains et Santa Cruz de la Sierra-Bolivie^{fn176} sont concernées.

Les causes de la pauvreté sont multiples et sont de natures différentes. Comme le développement économique des villes est fortement lié à l'économie nationale, les facteurs économiques, politiques, culturels, géographiques, climatiques, peuvent contribuer à la pauvreté urbaine. De nos jours la disparité du PNB entre les pays riches et pauvres s'accroît de plus en plus, par exemple, selon le PDNU, les revenus détenus par 20% de la population des pays riches qui étaient 30 fois supérieures en 1960 aux revenus détenus par 20% de la population des pays pauvre seraient maintenant à 74 fois^{fn177} supérieures.

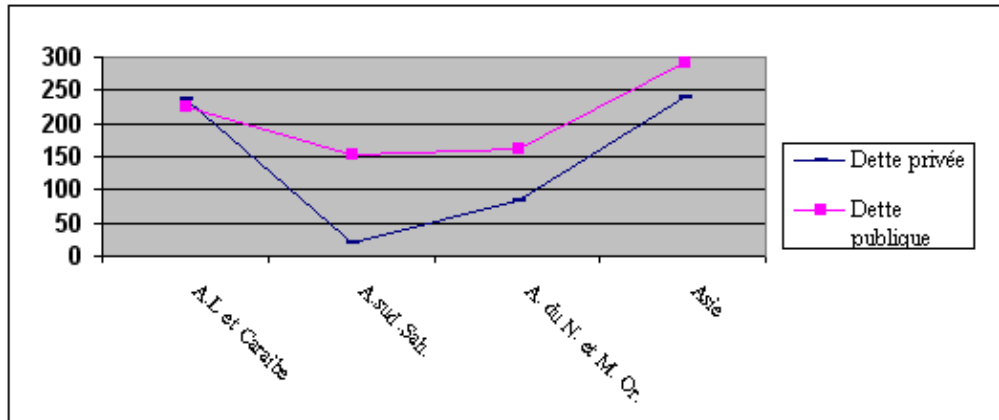
Des études montrent qu'à présent, l'influence externe et surtout la globalisation^{fn178} aggravent encore la situation, en concentrant le pouvoir économique dans les pays riches et en marginalisant les pays pauvres, qui sont incapables d'aborder le marché mondial. (David E.Dowall, 1999) Plusieurs pays des PED font des efforts pour sortir de la situation.

Selon la banque mondiale, le nombre de personnes qui vivent avec 1 dollar par jour diminue légèrement de 1,3 billion en 1990 à 1,2 billion en 1998 ; le taux de pauvreté est tombé de 29 % à 24 % ... Mais la situation d'une région à une autre est différent : les pays d'Asie de l'Est qui comptent 1,8 milliards d'habitantes et qui représentent plus de 1/3 de la population des PED, montrent dans les années 80 des résultats remarquables ; ils réduisent le taux de pauvreté de moitié, le nombre des habitants dont le revenu est inférieur à 1 dollar par jour diminue de 174 millions, avant de revenir à la situation initiale à cause de la crise de 1998.

La pauvreté des villes des PED qui est fortement liée à l'économie des pays se manifeste de différente manière.

La plupart de ces pays sont fortement endettés^{fn179}. A l'échelle planétaire, les pays du sud doivent fin 1992 environ 7700 milliards de francs. En 1995 ce chiffre est de 1200 dollars (les pays remboursent chaque année 150 milliards de dollars au titre de cette dette)^{fn180}. Dans beaucoup de pays, la part de la dette est très supérieure aux dépenses relatives à la santé et à l'éducation. En Afrique, au sud du Sahara, la moitié des 600 millions d'habitants qui ont moins de 16 ans, entreront dans la vie active avec une facture annuelle à payer aux prêteurs d'environ 178 milliards de francs. Et pourtant, l'argent prêté à leurs nations n'a pas été à la hauteur des espérances. (UNICEF, 1994)

Figure 1.19 Encours et nature de la dette en 1992 dans différentes régions (en milliards de dollar).



Source : Unicef. Cité dans La dette du tiers monde février 1994.

Les pays sont confrontés à une forte immigration, surtout de la part de la population productive. Selon une étude, environ 130 à 140 millions de personnes dont 30,000 docteurs africains vivent en dehors de leur pays dans des pays riches.

Les pays sont aussi confrontés à la criminalité, qui à l'heure actuelle s'intensifie en dehors de leur frontière. Ce phénomène est lié à la consommation de la drogue (selon le PDNU, 200 millions de consommateurs de drogue commettent ou sont prêts à commettre des crimes), mais il est aussi lié à l'utilisation des armes, ou au trafic des femmes et des enfants pour une exploitation sexuelle. Toujours selon le PDNU, environ 500,000 femmes des pays en voie de développement migrent vers les pays d'Europe de l'Ouest pour cette raison.

Toutefois, et de manière différentes, les pauvres de ces pays peuvent jouer un rôle économique et financier important, s'ils sont intégrés et acceptés dans les processus de développement formels mais cet aspect est négligé. Le potentiel financier cumulatif qu'ils possèdent est très important. Selon De Soto (Cité par Sameh Wahba 2001), les pauvres dans ce pays ont accumulé progressivement un capital financier important, qui se trouve hors de la circulation économique formelle, c'est ce qu'il appelle « A dead capital ». Il a estimé cette accumulation de fonds à un minimum de 9,3 trillions de dollars (Sameh Wahba). Ceci devrait attirer l'attention des autorités concernées pour intégrer ces pauvres dans le processus de développement de leur pays.

1.1.3 Conditions démographiques

On peut également distinguer les villes des PED par leurs conditions démographiques. Ils sont connus pour leur explosion démographique importante, qui résulte soit d'une immigration soit de la croissance naturelle et de la re-classification des territoires géographiques (la re-classification est souvent le cas des villes africaines).

Pendant des siècles, les villes des PED en général et les villes Africaines en particulier (surtout l'Afrique sub saharienne où la projection démographique est au 1er rang mondial) ont exhibé une explosion démographique exceptionnelle. En 1950, quelques 275 millions vivent dans les villes du tiers monde, ce qui représentent 38% des 724 millions de la population urbaine totale. (Micheal, 1995)

L'explosion démographique y évolue rapidement. Selon les Nations Unies, la population urbaine mondiale atteint 2,3 billions en 1990 dont 61% (1,4 billions) vivent dans ces villes (cité par Micheal P.Todaro 1997). En 2025 ils y seraient plus de 4 billion soit 77 % de la population, ce qui représente un accroissement de 186 %

soit 2,61 billion nouveaux résidents en Afrique, en Asie ou en Amérique latine (Micheal P.Todaro 1997).

Figure 1.20 Augmentation de la population des grandes villes en Amérique latin entre 1950 et 2000.[fn181](#) (En millier d’habitants)

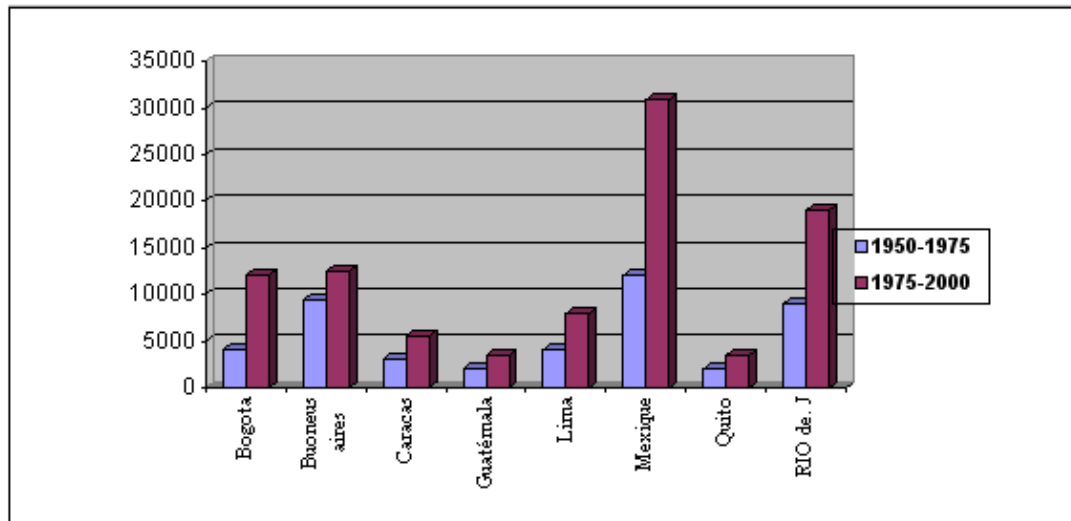


Figure 1.21 Accroissement de la population des grandes villes asiatiques entre 1950 et 2000. (En millier d’habitants).

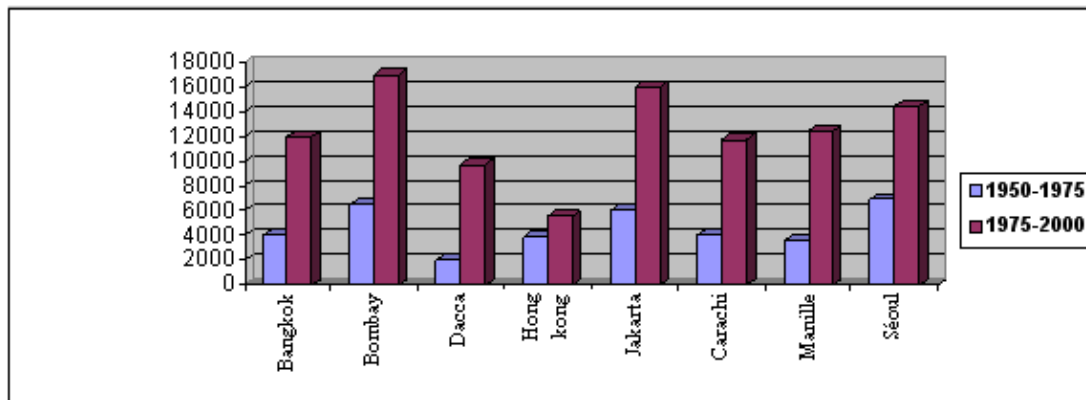
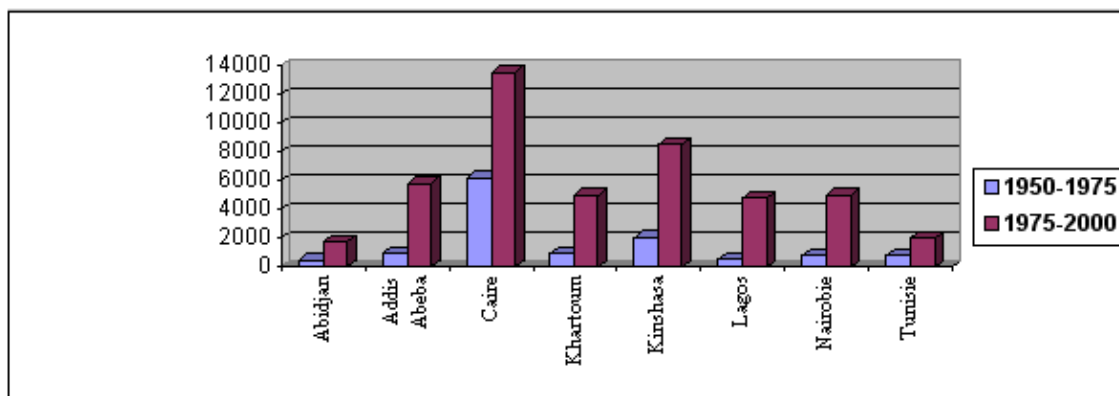


Figure 1.22 Accroissement de la population des grandes villes africaines entre 1950 et 2000. (En millier d’habitantes).



Source : Nations Unies, Patterns of urban and rural population growth 1980. Cité dans, Michael G. Kitay, Land acquisition in developing countries ; Policies and procedures of the public sector.1995.

Le taux de l'accroissement actuel de la population varie de moins de 1% à Tokyo et à New York à plus de 6 % dans la plupart des villes africaines. Dans plusieurs villes d'Amérique latine ce taux est légèrement supérieur à 5 % par an. À la fin de ce 20ème siècle, parmi les 37 villes de plus de 5 millions d'habitants, neuf seront en Amérique latine. Selon l'inter American development Bank (IDB) et les Nations Unies, le nombre des pauvres sera de 204 millions, ce qui représente 63% de la population totale urbaine de ces villes (Claudia Hoshino, 1994).

En Asie la population urbaine est estimée à 2,7 milliards en 2025 et elle est actuellement de 1,25 milliard. Elle est confrontée à des difficultés pour accéder au sol urbain et notamment les pauvres qui constituent 40 à 60% de la population des villes (Jamal H., 1997). En 1950, il y avait seulement quatre grandes villes parmi les 15 grandes villes mondiales fortement peuplées. A l'heure actuelle, elles sont au nombre de 12. [fn182](#)

Tableau 1.26 Les 15 grandes villes du monde en 1950, 1995 et 2105 (en millions d'habitants)

Villes	Population en 1950	Villes	Population en 1995	Ville	Population en 2015
New York	12,3	Tokyo	26,8	Tokyo	28,7
London	8,7	Sao paulo	16,4	Bombay	27,4
Tokyo	6,9	New york	16,3	Lagos	24,4
Paris	5,4	Mexico city	15,6	Shanghai	23,4
Moscou	5,4	Bombay	15,1	Jakarta	21,2
Shanghai	5,3	Shanghai	15,1	Sao Paulo	20,8
Essen	5,3	Los Angeles	12,4	Karachi	20,6
Buenos Aires	5	Pékin	12,4	Pékin	19,4
Chicago	4,9	Calcutta	11,7	Dacca	19,0
Calcutta	4,4	Séoul	11,6	Mexico City	18,8
Osaka	4,1	Jakarta	11,5	New York	17,6
Los Angeles	4,0	Buenos aires	11,0	Calcutta	17,6
Pékin	3,9	Tianjin	10,7	Delhi	17,6
Milan	3,6	Osaka	10,6	Tianjin	17,0
Berlin	3,3	Lagos	10,3	Manille	14,7

Source : Nations Unies 1995, World Urbanization prospects : The 1994 revision, New York, Nations unies, Table. The world resources institute (1996) World resources 1996-1997. The urban environment New

York : Oxford University press. Table 1.1. (Cité dans Michael P. Todaro, 1997).

Cette pression démographique est la cause de tous les maux urbains subis par les populations pauvres qui sont nombreuses : chômage, manque d'abri. ... La population de ces villes est constituée par des jeunes et des femmes, souvent inactifs, qui de ce fait, contribuent moins au développement. De plus, comme on l'a déjà souligné, la plupart des actifs et surtout les intellectuels migrent vers les pays riches.

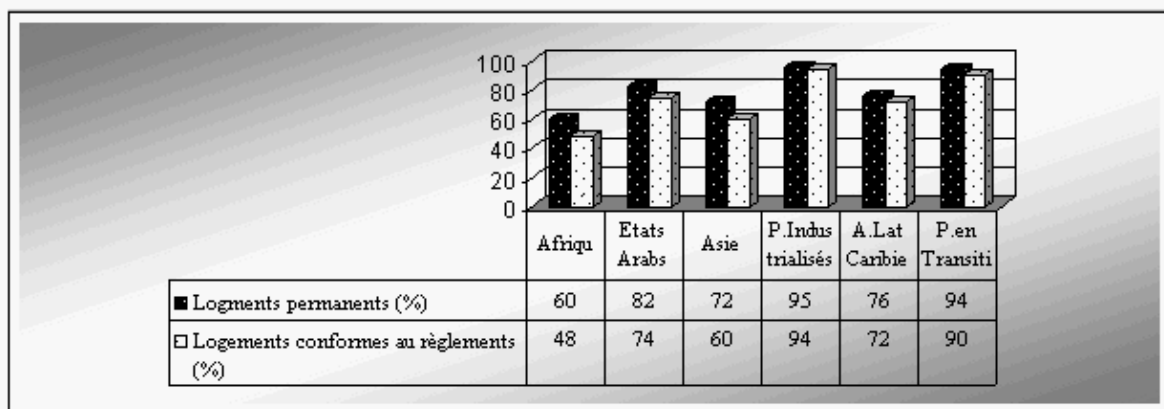
Face à cette situation, même si plusieurs efforts ont été faits par les autorités locales, nationales et les organisations internationales, les résultats obtenus sont insuffisants et la situation continue de s'aggraver. Il est déjà difficile de leur faciliter l'accès au sol et aux logements urbains, mais en plus, il est devenu quasiment impossible de assister la population dans leur survie au jour le jour. Quel sera donc l'avenir de ces villes, en particulier celui des villes africaines qui attirent encore de plus en plus leurs voisins ruraux, productifs dans l'agriculture mais repoussés de toutes parts par la guerre, la sécheresse, les conflits ethniques et religieux ?

1.1.4 Logement urbain

Plus de 1 milliard des résidents des villes du monde vivent dans des logements inadéquats.^{fn183} Selon d'autres sources, ce chiffre s'élèverait à un quart de la population mondiale. (Million K. 1997) Le parc total de logements est estimé entre 700 et 720 millions. 18 % de ces logements (environ 125 millions) n'ont pas de structures permanentes, 25 % (environ 175 millions) ne sont pas conformes à la réglementation. Ainsi un nombre important d'entre eux n'est pas considéré comme des logements habitables. La plupart de ces logements se trouvent dans les villes de PED.^{fn184} On estime aussi que 20 à 40 millions des ménages urbains sont sans toit. Le logement est un élément urbain essentiel, c'est un droit des citoyens urbains, dans les villes des PED, comme partout dans le monde. Il peut être réalisé et possédé de différentes manières soit par des privés individuels ou en coopératives, soit par des promoteurs privés ou étatiques, soit par des autorités locales et internationales.....de manière formelle ou informelle. (F.Moavenzadeh, 1987) Mais la construction des logements est toujours problématique quant aux aspects quantitatifs, socio économiques et financiers (Olivier, 1995). Selon Durand Lasserre (1996) (G. Paytne, 1999) la proportion de la population exclue des marchés fonciers et des logements formels varie énormément d'une région à une autre et d'une ville à une autre. Mais on peut compter en moyenne 40 % au niveau mondial, et entre 15 % à 70 % de la population urbaine des pays en voie de développement. En Afrique du sud, par exemple, 45 à 55 % des ménages sont incapables de financer formellement le logement dont ils ont besoin, (Laurent R. 1996) en Asie à Karachi le chiffre est de 40 % à 50 %. (Franz et al, 1996)

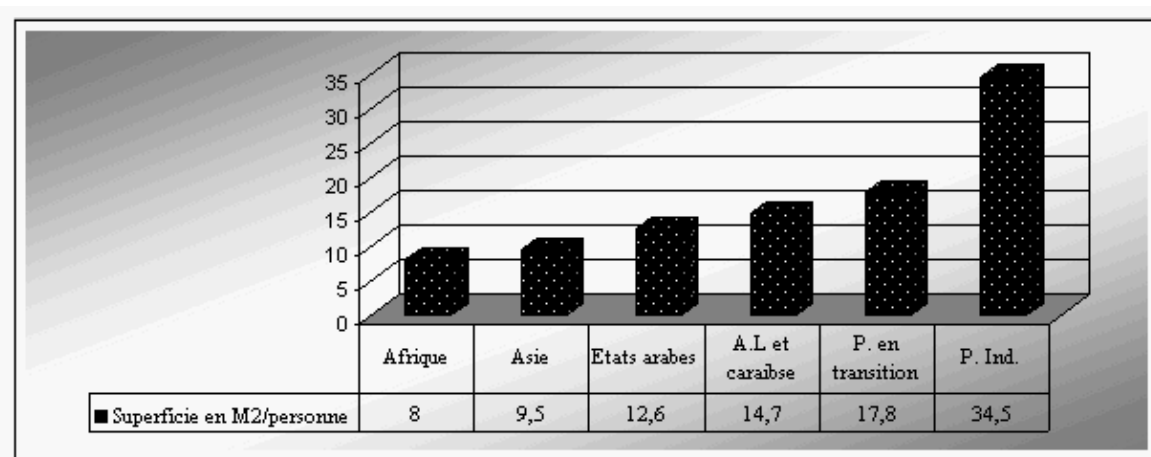
Dans les villes africaines, comme toutes les autres villes des PED, la population continue à s'accroître et le déficit du logement est devenu important: En 1987 au Kenya, il était estimé à 280.000 logements manquants, au Maroc à 400.000, en Uganda, 237.000, en Zambie il était entre 40.000 à 60.000 (Nairobi city commission estimats, 1990)^{fn185}. C'est le cas aussi de l'Amérique latine : la demande totale de logements atteint, 176.710 à Buenos-aires, 65.007 à Caracas, 77.229 à Lima, 93.354 à Bogota, 181.416 à Sao Paulo^{fn186}. Le problème est d'autant plus aggravé que l'occupation des pièces et des logements est dense..

Figure 1.23 Pourcentage des logements permanents et des logements respectant la réglementation dans le monde



Source : Urbanindicators 93 cités dans UNCHS (HABITAT), State of the world cities, 2001 p, 30.

Figure 1.24 Distribution de la superficie de logement par personne



Source : Urbanindicators 93 cités dans UNCHS (HABITAT), State of the world cities, 2001 p 30.

Les problèmes que rencontrent les pauvres en matière de logement sont étroitement liés à la question de l'accès à l'emploi, aux sols, aux infrastructures et aux différents services relatifs au logement. Même si le logement donne aux pauvres une certaine stabilité socio-économique et représente une forme non négligeable de création de revenus et d'épargne^{ftn187} en même qu'il constitue une base d'accès à l'économie urbaine et une source d'emplois, il est hors de la portée de la plupart d'entre eux. Les raisons sont multiples dont le manque d'accès aux terrains, aux services et aux infrastructures...les politiques administratives et de tarification des logements publics sont inadéquates, les standards sont inappropriés, les réglementations en matière de construction et d'urbanisme sont anachroniques et imposantes généralement, les standards sont élevés, l'accès aux organismes de financement du logement est limité ... ^{ftn188}

Le secteur du logement joue un rôle important dans le développement économique des villes, sa contribution au niveau du PNB est de 3 à 8 % et sa contribution à la formation du capital fixe brut est de 40 à 70 % de la formation générale du capital ^{ftn189}

Plusieurs efforts sont faits et des mesures variées sont prises pour résoudre le problème du logement. A ce propos, on peut trouver de nombreuses publications:

Toutefois, le problème persiste encore, vu que l'explosion démographique et le déclin économique de ce pays sont encore importants.

1.1.4.1 La prédominance des logements irréguliers : dit «habitats spontanés »

L'habitat spontané est une forme d'urbanisation développée par les ménages à faibles revenus dans les pays en voie de développement. Il se caractérise souvent par une densité maximale, des constructions en matériaux précaires, sans équipement ni infrastructure. Ce phénomène qui se développe plus vite que l'habitat moderne est la conséquence d'une rupture d'équilibre entre l'offre et la demande de logements et les services urbains.

Une partie importante des citadins des pays en développement, (parfois la majorité) est exclue des filières légales d'accès au sol et au logement. Elle vit dans une situation foncière précaire, dans des quartiers sous-équipés, qui sont souvent désignés comme « irréguliers ». Selon les régions et les pays, il est estimé que cet habitat irrégulier contribue de 20% à 80 % à la croissance urbaine et concerne entre 10 % et 70 % des citadins des pays en développement. La moyenne se situe aux alentours de 40 % et concerne de 30 à 70 % des tissus urbains. (A. Durand L., 1997) C'est dans les grandes métropoles que les problèmes sont les plus aigus. (ENDA, 1996)

L'émergence des logements irréguliers qui ont des appellations différents^{fn190} n'est pas un phénomène qu'on connaît précisément, il serait apparu vers les années quarante peut être en Asie. A Delhi, par exemple vers 1956, 22.000 familles sont concernées elles sont 30 millions en 1998. Il est évident que c'est le résultat d'une urbanisation rapide et d'une pression démographique forte qui a entraîné trois phénomènes :

- Une demande importante de la surface à fonction résidentielle pour une population qui construit majoritairement des logements,
- Une demande croissante des infrastructures, logements, équipements que les états concernés ne peuvent pas satisfaire,
- Une demande de moyens financiers pour faire face aux demandes précédentes (Engelbert, 1999).

Les logements irréguliers, qui font partie de l'Image des villes des PED, satisfont les besoins des habitants et surtout ceux des pauvres. Ils sont fortement liés aux activités informelles dominantes dans ces villes ; on trouve des types de logement variés, tant au niveau de la structure qu'au niveau qualité, qui se sont répandus selon le rythme de la demande et selon le contexte régional.

En Afrique, la situation est grave, particulièrement en Afrique sub saharienne : 70 % de la population de Dar Es-saalam, 75 % de la population, de Nairobi (Kenya) et d'Addis Abeba (Éthiopie), plus de la moitié de la population de Douala (Cameroun), plus de 75 % de celle de Conakry, (Guinée), et 30 % de la population de Dakar, (Sénégal) sont concernées.

En Amérique latine, il a été estimé en 1990, que 40 % des logements au Mexique étaient irréguliers, 41 % de la population de Caracas et du Venezuela vit actuellement dans les Barrios. De la même manière, plus de la moitié de la population de Sao Paulo et de Brésil vit dans les quartiers irréguliers^{fn191}.

En ce qui concerne l'Asie, c'est le cas de 36 % de la population en Inde (40 % à Bombay), 50 % des citadins à Dacca au Bangladesh, et 40% de la population de Manille dans les philippins.

Dans les pays arabes, la population des établissements irréguliers s'accroît à un rythme rapide depuis longtemps(CNRS, 1995), par exemple, 45% de la population de Maroc, 36 % de la population de Caire sont dans tels logements. (CNRS, 1995)

Toutefois, il faut prendre ces chiffres avec précaution : ces informations ne sont pas continuellement mises à jour et elles sont donc peu fiables dans la mesure ou les occupation et les évictions se succèdent très rapidement.

Les regards envers ce type d'occupation sont variés et évoluent depuis longtemps soit en leur faveur soit contre, et paradoxalement parfois dans les deux directions à la fois^{fn192}. Selon Manal El-Batran, ces occupations ne doivent pas être considérées comme des crises du logement, mais au contraire comme une contribution de la part des pauvres pour trouver une solution... (Manal E., 1999) Différentes mesures ont été prises : au Brésil par exemple, on a d'abord tenté de les « cacher », puis de les « expulser », et on a finalement tenté de les « régulariser ». (Betania, M., 1999). Actuellement les tendances sont confuses : éviction^{fn193} régularisation, ou bien les deux à la fois selon la situation économique et politique.

L'Afrique du Sud protège ces occupations, promulguant certaines lois « The interim protection of informal land rights act (IPILRA)^{fn194} [Voir annexe 10] Mais dans le même temps elle en expulse les occupants par la force et ceci jusqu'à aujourd'hui BBC News. South Africa police clash with squatters. [on line]. Disponible sur < http://news.bbc.co.uk/1/hi/english/world/africa/newsid_2065000/2065192.stm > consulté le 25/06/02. (p 188/1 (BBC, 2002)

A Séoul en Corée du Sud, 50.000 à 60.000 familles en situation irrégulière sont expulsées pour laisser la place à d'autres projets.

A Manille (où la responsable de logement disait « Nous devons suivre les lois du marché. Les terrains de Manille ont trop de valeur pour être attribués aux pauvres »), huit grands projets d'infrastructure vont conduire à l'expulsion de 100.000 familles pauvres, soit un demi million de personnes à reloger.

A Bombay, 30.000 familles ont été expulsées de force en 1997 (Dennis M., 1998)

Au nom du principe de la « lutte frontale contre l'extrême pauvreté », entre 1988 et 1994, le Mexique a régularisé la situation de plus de 15 millions de personnes (Patrice M., 1993)

Ce type d'occupation présente à la fois des avantages et des inconvénients : Fortement lié aux activités informelles, ce type d'occupation joue un rôle important, principalement en absorbant des citoyens incapables de s'intégrer à la filière formelle des logements pour des raisons économiques. C'est aussi une source de création d'emplois... Les inconvénients sont variés, hormis les fâcheuses conséquences sur le développement physique et socio-économique de la ville en général, les habitants dans de ce type d'occupation sont souvent exposés à la violence, au crime, aux maladies transmissibles et parfois fatales... Les dégâts financiers, matériels et humains sont très importants lors d'un déguerpissement...^{fn196}

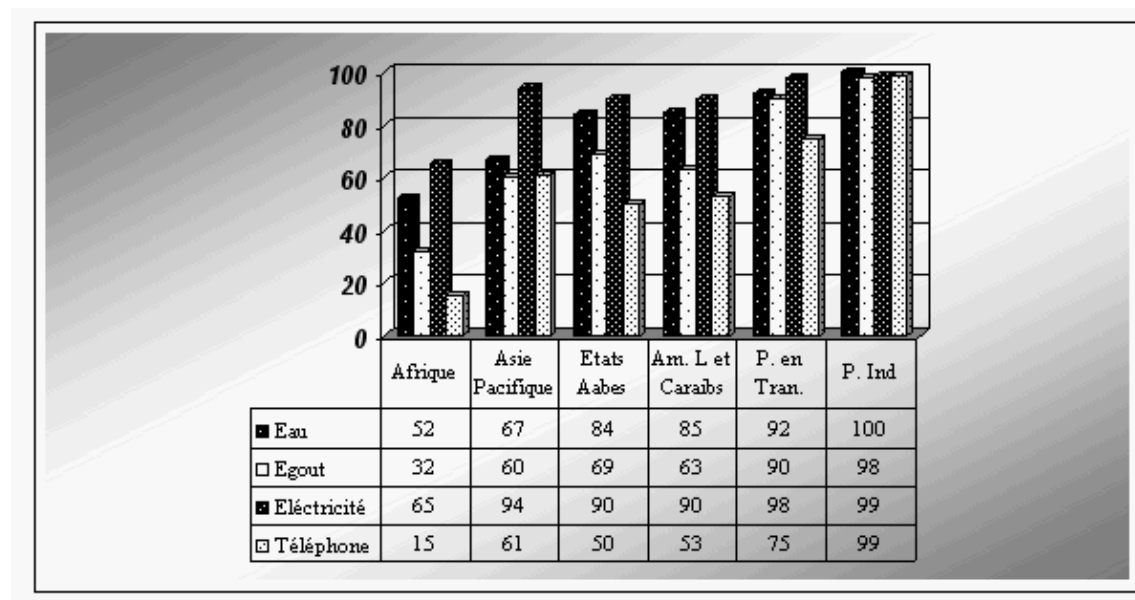
Depuis les années 1960, des urbanistes et des sociologues ont tenté de convaincre les autorités de stopper l'éviction en montrant le bien fondé de ces habitations. (Yap Kioe, 1982) [John F.C Turner est un chercheur qui a reconnu ces occupations comme autonomes et qui s'attache à démontrer leur importance depuis 1960]. Pourtant, des idées contradictoires demeurent, provenant à la fois des autorités des villes, des chercheurs, des politiciens, des habitants formels... Il est difficile de résoudre le problème actuel et de stopper la tendance continue de ce phénomène. Atténuer ce problème nécessite une approche variée, dans des secteurs très différents, et consiste principalement, à appliquer un système foncier, flexible...en faisant participer tous ceux qui sont concernés.

1.1.5 Les équipements de base

La plupart des villes des PED sont dépourvues des équipements et des infrastructures nécessaires tels que les réseaux de voirie d'eau, de drainage, d'électricité, et du système de collecte des ordures ménagères. Ajoutons à ceci le manque d'équipements publics, principalement les écoles et les postes sanitaires. Bien entendu, c'est très variable d'une région à une autre, et les différences observées par rapport aux villes des pays développés sont énormes.

La vie quotidienne des citoyens, est considérablement affectée par ce manque d'infrastructures, notamment pour tous les quartiers périphériques sous intégrés. Seuls les centres-villes bénéficient des commodités minimales (eau courante, électricité, réseau d'assainissement voirie...), ce qui permet de desservir tout au plus 30 % de la population (Emile le brise 1996).

Figure 1.25 Pourcentage d'accès aux différents services publics dans les villes du monde



Source : Urban indicators 93 cités dans UNCHS (HABITAT), State of the world cities, 2001 p, 40.

La situation est alarmante en Afrique : L'approvisionnement en eau potable ne concerne qu'une partie très limitée de la population des métropoles. Le traitement des ordures est quasi-inexistant dans les grandes villes. La voirie, un des éléments essentiels fortement lié à la production et la distribution du sol urbain est dans un état médiocre. En dépit de leur importance, la plupart des voiries qui existent sont mal gérées et possèdent un certain nombre de défaut. Le problème actuel est la recherche des solutions pour améliorer la situation, c'est-à-dire mettre à disposition ces éléments urbains en quantité et qualité, au moins pour satisfaire les besoins minimaux de cette partie importante de la population.

Même si on met en évidence des raisons variées expliquant cette situation telles que les raisons : politiques, institutionnelles..., il est bien évident que les raisons financières et économiques sont les principales dans les plupart des cas. Des efforts à partir de méthodes, de techniques efficaces et contextuelles, doivent être déployés principalement en ce qui concerne l'exploitation correcte des ressources provenant du sol urbain, une des ressources financières majeures de la plupart des villes. Ceci permet de réinvestir sur le sol lui-même et de faciliter la production des logements et leurs distributions en améliorant les conditions des infrastructures.

Tableau 1.27 Les conditions des voiries bitumées et non bitumées dans les villes des pays en voie de développement. (en %)

Régions	Bitumées			Non bitumées		
	Bien	Moyen	Mauvais	Bien	moyen	Mauvais
Afrique						
Sud Est	42	32	26	42	30	28
Ouest	52	23	25	20	36	44

Asie						
Est/Pacifique	20	59	21	41	34	25
Asie du Sud	19	45	36	6	39	55
Europe M.orient, Afrique du Nord	41	35	24	30	46	24
A.latine et Caraïbes.	44	32	24	24	43	33
Moyen	32	42	26	31	36	33

Source Teklay Kassa : Thesis on financing municipale projects with special emphasis on road maintance. 1997.

1.2 Urbanisation et gestion urbaine

1.2.1 Urbanisation

Il parait important de redéfinir le terme urbanisation étant donné que c'est une notion qui a évolué depuis la révolution industrielle et qui concerne le monde entier de par les technologies modernes. La moitié de la population dans les villes du monde est urbanisée. Le taux d'urbanisation est à peu près de 0,8 %. Il varie de 1,6 pour les villes africaines à 0,3 pour les villes des pays industrialisés.

L'urbanisation des pays en voie de développement, où on trouve de nombreuses mégapoles qui ont plus de 10 millions d'habitants parmi les 30 grandes mégapoles du monde, est encore importante et alarmante. (UNDP,2001)

Cette urbanisation rapide sans précédent a engendré plusieurs difficultés dans le fonctionnement des villes des PED et la situation continue de s'aggraver. A présent, les pressions provoquées sur les logements, les infrastructures et le sol urbain sont insurmontable surtout dans les villes africaines.

Tableau 1.28 Evolution de la population urbaine par région par rapport à la population totale (en %).

Régions	1970	1995	2015
Moins développées	12,7	22,9	34,9
Développées	24,7	37,4	49,3
Industrialisées	67,1	73,7	78,7

Source : UNDP, Human development report 2000 cité dans The state of the world's cities 2001

1.2.1.1 Urbanisation officielle et officieuse galopante

L'urbanisation des villes des PED, (urbanisme des pauvres, selon Patrick McAuslan 1987) s'accélère rapidement à cause d'un rapide accroissement de la population ainsi qu'à des changements perpétuels des conditions socio économiques. On note deux phénomènes de types différents :

De type formel par réalisation des infrastructures et des équipements nécessaires unen processus d'urbanisation souvent très lent.

De type informel par la construction spontanée de logements résidentiels mais pouvant aussi servir à d'autres activités, ceci se faisant sans aucune infrastructure ou équipement nécessaires.

Cette urbanisation duale nécessite beaucoup d'espace, ce qui exige souvent la conversion des espaces ruraux et agricoles énormes de manière formelle ou informelle.

Par exemple, le Caire, l'une des plus grandes villes de l'Afrique convertit plus de 20000 hectares de terrain chaque année (Ahmed S., 1999). En Amérique latine, où sont concentrées la plupart des grandes villes des PED, Mexico, Jakarta, Sao Paulo, on assiste à la conversion de 3000 à 5000 hectares par an. (Florian S. 1999)

En Asie, où la population urbaine est très grande, Bangkok convertit plus de 3000 hectares par an. En Inde (où l'urbanisation et l'aménagement urbain étaient considérés comme les principales causes de migration rurale et étaient mal vus par le prominent mahatma Gandhi qui était contre l'urbanisation) la situation est alarmante, il est même difficile de prévoir les besoins en terme d'espace, qui peuvent atteindre 60000 hectares par an. La situation s'est aggravée depuis 1980, époque à laquelle seulement un quart de la population vivait dans les villes. La croissance urbaine dépasse maintenant 5%, ce qui représente une augmentation de 70 millions de citoyens, (soit une population de 600000 habitants chaque mois les estimation pour 2000 et de sont 90 millions de personnes supplémentaires en dix ans) (Isabelle M., 1990). En Indonésie Java a converti entre 1980 et 1995, près de 222.500 ha ANTONIO SALAZAR P. BRANDAO et GERSHON FEDER. Policy issues in land market reforms [on line]. Disponible sur : <<http://wbln0018/worldbank.org/networks/ESSD/icdb.nsf.htm>> consulté le 12/06/02.. (Antonio et al, 2002).

En l'an 2005, Jakarta nécessitera 30800 hectares de terrain pour des logements résidentiels alors que l'espace disponible n'est que de 21500 hectares, sans tenir compte du besoin d'espace pour les industries, les centres commerciaux[ftn198](#)

Les impacts négatifs, physiques et socio-économiques de cette urbanisation galopante sont importants, et concernent à la fois les zones urbaines et rurales. La mobilisation massive des paysans et des agriculteurs engendre des problèmes socio-économiques et psychologiques énormes.

Il en résulte une pollution de l'environnement, vu qu'une partie importante de cette conversion est illégale et non planifiée.... les équipements nécessaires ne sont pas mis en place ce qui peut engendrer des problèmes sanitaires...

La demande d'investissement est importante pour la réalisation des infrastructures et des équipements nécessaires, elle est souvent en dehors de la capacité financière de la plupart des villes.

Plusieurs mesures préventives ou curatives ont été adoptées selon le contexte physique et socio économique de ces villes, pour atténuer les problèmes : On a tenté de résoudre le problème au niveau régional, afin de limiter l'immigration massive des paysans attirés par la ville, en améliorant principalement les conditions de vie de ces derniers. Au niveau de la ville, des instruments comme la planification, les zonages, les lois, les règles....., ont été appliqués, mais la plupart restent inefficaces et parfois inapplicables.

Ainsi, aujourd'hui, l'urbanisation ne cesse d'accélérer des mouvements importants vers les villes, qui sont déjà saturées et incapables d'accueillir ces nouveaux citoyens.

Plusieurs études ont affirmé que dans quelques décennies, la plupart de ces villes affronteront des problèmes majeurs et variés comme, le manque de terrains, les problèmes de marchés fonciers, l'inflation, les crises économiques et environnementales, qui résulteront de cette urbanisation galopante.

1.2.2 La gestion urbaine et ses outils

1.2.2.1 La gestion urbaine

C'est un problème majeur du développement des villes des PED. Celles-ci sont dépourvues d'un système de gestion efficace, et en subissent toutes les conséquences évoquées précédemment. Les autorités gèrent ces villes selon leurs propres convictions, ainsi que leurs orientations politiques, surtout en Afrique où la plupart des autorités sont au pouvoir par la force. Bien que gérer une ville soit un devoir énorme avec un champ d'action vaste, ces autorités continuent à gérer à leur façon, en ignorant souvent tous les autres acteurs de la ville concernés.

Les études réalisées à l'heure actuelle, montrent que les problèmes liés à la gestion urbaine résultent principalement de l'incapacité personnelle et institutionnelle des autorités concernées, de l'absence de volonté de ces autorités de partager la responsabilité avec les autres acteurs concernés et en plus de l'absence et l'inefficacité des instruments d'aide à la gestion.

Les résultats de cette inefficacité de la gestion urbaine sont clairs et visibles :

- insécurité foncière de logement,
- mauvaise utilisation des plans,
- transgression des lois et des règles,
- manque des infrastructures nécessaires,
- incapacité à contrôler les marchés et la spéculation foncière,
- exclusion
- abus des ressources des propriétés communales.
- création de ghettos ethniques et économiques
- abus des instruments des droits de l'homme nationaux et internationaux. (Million K, 1997)

Plusieurs efforts sont faits, et seront faits pour analyser, décrire, démontrer les différents mécanismes de la gestion urbaine afin de comprendre l'origine et les conséquences de ces difficultés et finalement esquisser les différents schémas possibles pour atteindre les objectifs de développement.

Tous les problèmes liés à l'inefficacité de la gestion urbaine semblent être incontrôlables par les autorités des villes. Ce thème est devenu une préoccupation internationale en dehors même des territoires de ces villes. En même temps, les idées évoluent : quelques villes, dont les conditions sont favorables, tendent vers une approche de gestion participative. C'est un élément clé, et les premiers résultats semblent encourageants.

1.2.2.2 Les outils de la gestion urbaine.

1.2.2.2.1 Les lois et les règlements

« There is a multiplicity of legislations which often results in complication during enforcement »

Les quelques lois qui semblent efficaces ne sont pas appliquées par manque de moyens financiers, et à cause de problèmes institutionnels, humains et politiques. La plupart sont inconnues des citoyens analphabètes, et excluent donc souvent les citoyens pauvres. Selon le Professeur J. McAuslan

« in general terms the law impedes the efforts of ordinary people to house themselves, to obtain an income, to get access to potable water, electricity and other urban services and so to survive and better themselves in an urban environment..... » (J. McAuslan, 1989)

Il est bien évident que l'absence de lois et règles efficaces affecte le développement de ces villes, et particulièrement les citoyens qui n'ont pas les ou peu de moyens. Ceci engendre des crises urbaines dans

toutes les régions et nécessitent rapidement une solution.

1.2.2.2 Les plans urbains et les cadastres

- Les plans urbains : L'urbanisation galopante officielle et officieuse exerce une forte pression sur les villes en général et tout particulièrement sur le sol. Cette forte pression influence non seulement le développement socio-économique de ces villes, mais elle engendre aussi l'utilisation anarchique du sol urbain, d'où la nécessité des plans urbains. Depuis très longtemps, ces villes se dotent de différents plans urbains afin de contrôler et de coordonner l'utilisation de leurs terrains et de gérer correctement les villes.

Ces plans urbains peuvent avoir une origine coloniale, ou peuvent être les copies de ceux des pays développés. Mais ces plans urbains considérés depuis toujours comme des instruments majeurs du développement ont-ils contribué au développement souhaité ? Ont-ils empêché une utilisation anarchique du sol ? Et pourquoi ?

Selon David E. Dowall et Giles Clarke, le système de planification de ces villes, dont l'approche est compréhensive et traditionnelle provient des modèles des pays développés ; Le modèle « Surveillance-analyse-évaluation-planification-réalisation » utilisé pourtant depuis longtemps ne sert pas beaucoup au développement. Il est trop rigide, s'attache trop au détail et au zonage, il est long à élaborer et très coûteux. Il est peu précis sur le phasage et la technique de réalisation, il ne tient pas compte des coûts et du financement, des conditions économiques et financières des villes, il ignore aussi les capacités financières des citoyens et des acteurs privés. (David et Gilles, 1991)

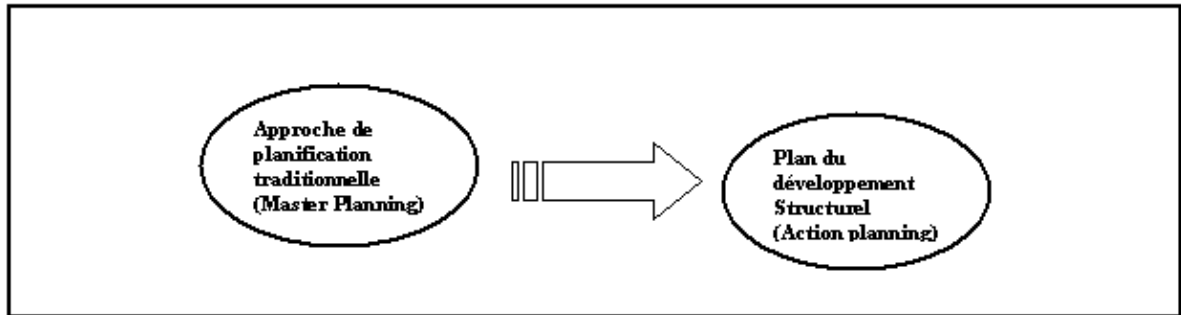
L'inefficacité de la plupart des plans provient de leur conception, car la plupart d'entre eux ont été conçus par des experts étrangers qui n'ont aucune connaissance du contexte de ces villes. Par exemple, en Afrique, au Kano Nigeria, environ 13 master plans ont été préparés par des consultants de cinq nationalités différentes : Anglais, hongrois, Danois, Indien et aucun des plans ne se réfèrent à des lois et des règles nigérianes existantes.[fn200](#)

Les défauts de ces master plans sont fréquents. Par exemple en Asie, en Indonésie, le master plan a affecté seulement 34% des terrains prévus pour une activité résidentielle dont 15% ont les infrastructures minimales (Bertaud 1989)[fn201](#). Il y a encore d'autres raisons pour lesquelles ces plans ne sont pas applicables de manière efficace. En Afrique, on peut citer par exemple, des règles restrictives sur les logements, la planification, le laxisme concernant l'approbation des plans, la politique d'exécution pauvre, le niveau de pauvreté élevé, le financement faible, le cadre légal et institutionnel faible, les interférences politiques, le manque de volonté politique, les instruments d'application faibles, le coût des professionnels trop élevé, l'absence de connaissance des règles et des lois de planification par la plupart des citoyens.... UNCHS. Reassessment of urban planning and development regulations in african cities. [on line]. Disponible sur <<http://www.unchs.org/unchs/english/urbanp/african/african2.htm>> (consulté le 24/04/02). (UNCHS, 2002)

A présent, les conditions semblent changer petit à petit : peu de villes qui ayant un peu de moyens financiers ou humains, qui sont parfois assistées par des organisations internationales tendent à adopter d'autres systèmes de planification. On a reproché au « Master plan » d'être long à préparer et coûteux Mais depuis quelques années il laisse sa place en faveur du « Plan de développement structurel » surtout dans les villes d'Asie de l'est. L'approche est différente, le plan est considéré comme étant rapide à établir, flexible,... Il est secondé par d'autres plans à plus petite échelle géographique, au niveau local, qui comportent des plans d'actions.[fn203](#)

Même si les plans urbains sont un des instruments essentiels pour orienter le développement des villes, et surtout pour coordonner la possession et l'utilisation de l'espace, il est impossible d'envisager des résultats satisfaisants sans avoir amélioré dans le même temps d'autres facteurs du développement, à la fois politiques, institutionnels, matériels, financiers, humaines et sociaux, ...

Figure 1.26 Tendence actuelle de planification



Le cadastre : il est estimé qu'au niveau national, dans les pays en voie de développement 90 % des terrains n'ont pas de documents justifiant leur propriété et leur utilisation. Moins de 1 % des terrains des pays sub-sahariens ont des titres de propriétaires. (A.C. Mosha, 1999) Dans ce contexte les villes de ces pays eux même souffrent du manque d'information foncière. C'est pourtant un élément clé pour le développement physique et socio-économique des villes qui facilite la taxation des activités économiques (donc les revenus de la collectivité locale), qui assure la sécurité de la tenure aux occupants du sol (il garantit donc les droits des citoyens), et qui est finalement un outil au service de l'aménagement urbain. (A .D. Lasserre, 1994)

Les obstacles à la mise en place de ce système d'identification foncière sont variés : la situation foncière, la nature de l'information, les problèmes institutionnels et administratifs, les problèmes économiques et financiers, le manque de personnes compétentes... Par exemple :

- La République Centre Africaine, ayant eu l'intention d'appliquer le système cadastral légal et fiscal, a du faire face à des problèmes d'ordre technique, à une problématique de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une politique urbaine foncière et aux dysfonctionnements générés par l'affrontement de trois logiques contradictoires : l'appropriation légale de terrains, l'occupation réelle du sol et la demande pressante d'équipement urbains (Alain durand Lasserre, 1993).
- Aux Philippines, l'accès au service cadastral peut prendre deux années, ce qui induit une augmentation du coût de la construction de 30 % à 40 %.
- A Zanzibar, le projet de cadastre lancé en 1991 a échoué à cause du manque de personnel et de capitaux, ce qui a engendré une augmentation très forte du nombre de quartiers spontanés en milieu urbain (Jean-Paul DELER 1980).
- Le Kenya, qui a la particularité d'avoir deux types de système cadastral a une problématique commune avec les autres pays africains: comme constaté Professeur Makau Kiamba, Université de Nairobi

« Les systèmes d'information foncières consistent au Kenya en une série de registres traditionnels conservés de manière indépendante et relativement inaccessible, impliquant la duplication de données foncières et le gaspillage à la fois du temps et de l'espace pour leur stockage, leur analyse, leur obtention et leur dissémination... » (Laurent P. 1989)

Il est bien évident que, hormis le processus long de sa réalisation et le coût de la mise à jour permanente, sa réalisation demande selon les études un financement énorme qui dépasse parfois la valeur du terrain lui-même sur le marché. Cela est même observé dans les pays en transition. Par exemple, en Pologne, le coût de la réalisation de ce système a dépassé d'un million de dollars le coût initialement estimé^{fn204}.

Les quelques villes qui ont mis en place ce système depuis longtemps déjà ont des difficultés pour l'appliquer correctement. Les raisons sont variées : politiques, financières..., mais il est indispensable de trouver des solutions rapides avant que les problèmes ne s'aggravent.

Etant donné l'importance de l'urbanisation actuelle et future et compte tenu de l'urgence qu'il y a à répondre aux exigences en matière de demande foncière, il apparaît indispensable et pressant à l'heure actuelle de posséder un système de cadastre au moins partiel, en ayant recours aux instruments et techniques informatiques naissants.

1.3 Addis Abeba : différence et similitude contextuelle sur des aspect différents

1.3.1 Aspect historique

Addis Abeba est la ville la plus jeune par rapport à la plupart des villes de ces pays, elle n'a pas pratiqué plusieurs types de système de gestion foncière comme font la plupart des villes. À la différence des autres villes de ces pays, elle n'a ni utilisé les plans urbains préparés par les étrangers, ni appliqué le système de gestion de ces derniers. Même les peu des plans préparés par les étrangers au nom de la coopération n'aont pas été utilisés pour des raisons variées. De même, les différentes expériences de droit coutumier qui ont émergés dans des nombreuses villes des PED, n'ont pas vraiment été appliqués dans cette ville.

Rappelons que l'Ethiopie est un pays qui n'était pas colonisé (excepté le passage des Italiens pour une durée très limitée). Ceci a provoqué d'une part une conscience collective positive mais d'autre part semble d'avoir affaibli l'image physique de la ville lorsque elle est comparée avec celle des villes des pays colonisés, qui sont matériellement développés depuis la période de colonisation. Addis Abeba semble donc plus arriérée en termes d'infrastructures d'es équipements et de logements que les autres villes y compris le voisin Kenya, un des plus pauvres du continent africain.

1.3.2 Aspect politique du développement

Depuis son origine la politique de développement de la ville, comme dans de nombreuses villes de PED surtout africaines, est le devoir des autorités, (de la formulation à l'application). Il n'y a pas de concertation, de participation des intéressés, et il y a un manque de transparence...^{ftn205} Elle peut être caractérisée par un système de politique de développement à deux roues : la roue du haut avec les créateurs des lois et des règles, la roue du bas avec les institutions pour les appliquer selon la conviction des supérieurs, parfois même en violant ces lois. A l'époque féodale, le roi est détenteur de tous les pouvoirs, la politique de développement n'intéresse que les nobles qui sont propriétaires du sol, qui fabriquent les lois et les règles selon leur intérêt et celui du roi. A l'époque socialiste, dont le développement a été bloqué pendant dix sept ans, la politique de développement appartient au parti communiste, donc aux communistes qui pensent « théoriquement » aux populations et surtout à ceux celles qui sont démunies. Actuellement, la politique de développement, est basée sur l'exploitation des ressources provenant du sol et de ses fruits ce qui a empêché la majorité des citoyens pour d'accéder au sol urbain. Les conditions ne semblent pas beaucoup évoluer, même si on observe quelques progrès par rapport aux régimes précédents. L'affaire de développement appartient aux peu de personnes qui sont au pouvoir.,La décision en matière foncière sont reste trop centralisée même par rapport des aux villes d'Afrique subsaharienne, la corruption est importante... Cette situation s'explique par ; le sentiment d'indifférence observé chez de nombreux habitants vis-à-vis de leur ville, l'absence de confiance des citoyens envers les autorités de la ville..., et en général, le manque de conscience de nationalisme des citoyens, où l'idée « d'abord moi » remplace l'idée « d'abord nous ». C'est une problématique partagée par la plupart des villes des PED, surtout les villes africaines où le fonctionnement de la politique de développement est centralisé et dépasse la connaissance voire la volonté de la plupart des citoyens.

1.3.3 Aspect économique

Économiquement, cette ville est classée parmi les 49 villes les plus pauvres du monde, dans un des pays les plus pauvres du monde. Son PNB est inférieur au PNB des autres villes, son activité économique principale, le secteur tertiaire, est principalement informelle et échappe au contrôle des autorités.

Les causes de cette pauvreté sont variées :

- D'abord, les principes de la politique administrative précédente : les principes féodaux et socialistes ont contribué énormément à la pauvreté de cette ville comme on l'a vu dans les chapitres précédents.
- La situation géographique de cette ville est liée à des raisons militaires, elle ne présente aucun intérêt économique. La ville n'a pas d'autres ressources importantes qui pourraient attirer d'autres activités de développement.
- La ville est jeune, il n'y a pas beaucoup de ressources artificielles comme des monuments, des édifices historiques ... pour attirer les activités touristiques.
- Au niveau international, l'image que le pays a, ainsi que le manque d'infrastructures empêche non seulement l'activité touristique mais aussi les investissements étrangers, donc le développement industriel dans le pays malgré ses ressources abondantes depuis longtemps. Ceci a un impact négatif fort sur le développement économique de cette ville.

La ville jouit donc d'une ressource financière très limitée par rapport à d'autres villes qui ont des ressources naturelles et artificielles importantes.

1.3.4 Aspect physique et géographique

Bien située pour relier la partie Ouest de l'Afrique au Moyen Orient, la ville d'Addis Abeba se situe entre 2000 et 3000 mètres d'altitude. Elle est constituée principalement par des reliefs plus ou moins contraignants et difficiles particulièrement dans la partie nord. Cette difficulté du relief est illustrée par les dégâts causés par les cours d'eau (qui ne sont pas bien gérés et canalisés, et qui se déversent de haut en bas selon des pentes plus ou moins importantes) dans la ville pendant la saison des pluies. Une partie non négligeable du centre ville est toujours victime d'une inondation à chaque saison de pluie. De plus, on peut deviner cette difficulté du relief par la quasi-absence des moyens de circulation à deux roues, qui sont fortement utilisés dans les autres villes qui ont un relief favorable. Ils sont très économiques et acceptables d'un point de vue environnemental dans les PED. Cette variation d'altitude rend coûteuse la réalisation d'infrastructures, surtout des voiries.

Le caractère du sol, dans la plupart des cas est difficile. Ceci peut rendre la réalisation de quelques œuvres importantes coûteuses, surtout pour les travaux liés au sol. Les citoyens pauvres seront les premiers à en souffrir vu le prix de ces travaux.

En ce qui concerne sa capacité potentielle en superficie, notre analyse qui se base sur les données de AAMPRO de 1999, révèle que cette ville a encore assez d'espace à urbaniser pour l'avenir, ce qui n'est pas le cas de la plupart des villes des PED. Toutefois, vu que le relief peut minimiser la surface urbanisable, que le taux de l'urbanisation est difficile à prévoir, et prenant en compte le fait que la ville a une certaine limite géographique après l'affichage de principe de fédéralisme du pays, il est donc indispensable et même obligatoire d'utiliser le sol économiquement et de manière équitable dès maintenant.

Pour conclure, cette ville partage la plupart des problèmes de ces villes des PED, mais ce qui la différencie le plus est la gravité de ces problèmes. Cela peut se traduire donc par l'importance du travail qui reste à faire dans cette ville par rapport des aux nombreuses autres villes, au niveau d'infrastructures, des équipements de base.... De même le devoir que les autorités ont pour améliorer les conditions institutionnelles, politiques concernant le développement de la ville parmi autres est énorme.

Chapitre II. Le système foncier et le développement urbain : (Etude du système foncier de quelques villes des pays en voie de développement).

2.1 Le sol: la politique et le système foncier dans l'espace et dans le temps différents

2.1.1 La terre : représentation et description, les différentes perspectives

La terre est décrite de façon différente par les auteurs, les citoyens ou les autorités de la ville. Même les chercheurs qui s'engagent sur ce thème abordent le sujet de manière différente, selon leur doctrine. Ceci s'explique aussi par l'intérêt qui diffère des uns aux autres : ceux qui souhaitent y vivre et travailler la terre et ceux qui souhaitent tirer profit en la vendant. (Patrick Mc, 1986) C'est donc une différence de valeur : valeur d'usage ou valeur de profit. (Donald A. 1995) D'autres la caractérisent par la demande qui à s'y rattacher, par son hétérogénéité, par sa fixité ou par sa demande d'investissement. Pour les uns, elle est une commodité à commercialiser pour les autres, une ressource communautaire sociale et limitée. Elle est considérée comme un facteur de production, un capital financier, une propriété hétérogène et dans le même temps, une source de pouvoir politique.^{ftn206}... on compte donc de nombreuses descriptions autour d'un même concept ! Toutefois, le sol est généralement, considéré comme un objet complexe, à la confluence de la logique de marché, de la logique d'appartenance et de la logique de pouvoir,^{ftn207} des logiques confrontées par les trois dimensions foncier sur le plan économique, sociologique, et juridique (Alain D Lasserre, 1994)

Il est bien évident que la terre est un élément de base pour le développement. Toutes les mesures inefficaces et inconvenablement prises, peuvent engendrer un dysfonctionnement dans le processus de développement ; ce que nous constatons actuellement dans la plupart des villes des PED. Il est donc essentiel de chercher des solutions pour résoudre ces problèmes de gestion foncière, tout comme il est très important de répondre à ces questions : Comment doit-on gérer la terre ? Une question vaste qui vise sur des champs différents, Quel système doit on appliquer ? Mais n'oublions jamais que la terre est, d'une part une commodité dans la société, qui a donc un intérêt économique, et d'autre part, une ressource naturelle limitée qui doit être gérée avec précaution et équitablement.

2.1.2 Les systèmes fonciers et leurs évolutions au sein des différentes politiques administratives

Le système foncier qui détermine la relation sociale entre les individus et les sociétés (sans distinction entre les aspects économiques et sociaux), commence à se heurter à de nouveaux systèmes ou politiques depuis l'amplification de l'urbanisation. Il tend à disparaître laissant sa place à une situation où les relations économiques (privé) et les relations sociales (public) sont complètement séparées et où la terre est considérée comme un bien et un facteur de production. (Catherine F. 1993)

Ce système foncier, qui dans le temps se transforme petit à petit à une relation coutumier selon le contexte,^{ftn208} disparaît petit à petit (même s'il y a encore quelques traces de ce système en Afrique et en Asie) s'imposant, premièrement par la politique des colonisateurs, deuxièmement, par l'urbanisation qui suit les règles et les lois urbains, et finalement, par la domination économique coloniale comme observé dans quelques villes de ces pays (Jens K, 1999)

Depuis le début de l'urbanisation, le sol est devenu un outil important de pouvoir et de domination, sur lequel les autorités appliquent différents systèmes de gestion, selon les principes qu'ils affichent. La politique et le système colonial européens, préfèrent davantage la notion économique du sol, ils adoptent dans ces villes des différents régimes fonciers réglementaires principalement de droit commun^{ftn209} et de droit civil^{ftn210}, originaire d'Europe, et négligent alors de ce fait le régime coutumier et les pratiques religieuses existantes.

(Catherine F. 1993)

Après la colonisation et pendant la guerre froide, la situation semble changer : ceux qui restent fidèles à l'héritage colonial suivent le système réglementaire libéral et s'efforcent de séparer la relation foncière économique et sociale, les autres apprécient sa valeur sociale pour des raisons variées, nationalisent le sol avec un peu de respect pour sa valeur économique^{fn211}, et tentent en tous cas de revenir à un système de relations économiques pour la plupart après l'effondrement des régimes socialistes et l'émergence du principe de l'économie centrale.

Figure 2.27 Evolution globale du système foncier formel depuis la période précoloniale selon les observations de l'auteur

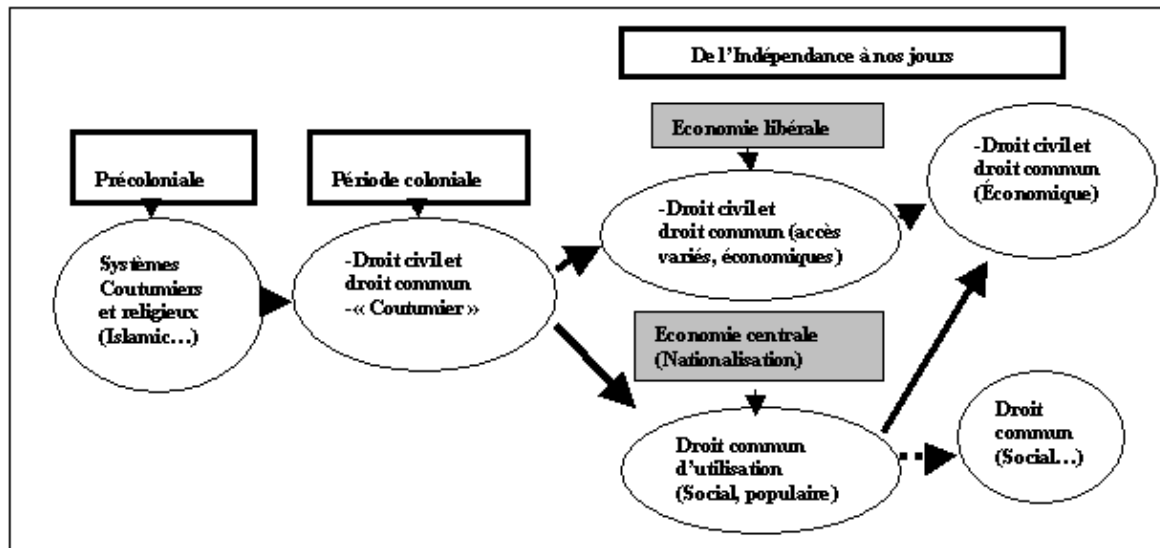


Figure 2.28 Exemple explicatif et typique pour décrire cette évolution. La Tanzanie

Périodes	Systèmes adoptés
- Période précoloniale (jusqu'en 1886)	- Système coutumier
- Occupation coloniale (1886-1961)	- Abolition du droit coutumier et privatisation du sol
- Occupation coloniale (en 1895)	- Le sol appartient au colonisateur (comme crown land)
- Occupation coloniale (après la 1ère guerre mondiale)	- Le sol devient la propriété publique (droit d'utilisation)
- Après l'indépendance (1961-1969)	- Nationalisation du sol pour des raisons idéologiques
- A partir de 1969	- Introduction du droit d'usage

Source : Sababu KAITILLA, The land delivery mechanism in tanzania, 1987^{fn212}.

Actuellement, la politique de développement mondial est dominée principalement par une politique libérale, et donc par l'économie de marché ; le sol devient de plus en plus un élément important de la relation économique et demande un investissement économique et financier de plus en plus fort. A ce stade, on peut s'interroger sur l'impact direct ou indirect, actuel et futur de cette évolution sur les villes des PED, sachant que l'urbanisation est galopante, que le déclin économique a déjà engendré la pauvreté, le chômage...

2.1.2.1 Le droit foncier

Plusieurs types de droit foncier se pratiquent dans les villes des PED., Dans bien des cas, ils sont originaires des droits fonciers principaux hérités lors de la colonisation :

- Droit commun : droit de gestion qui autorise le droit foncier multiple par lequel on peut avoir un droit à perpétuité ou sur une période limitée par le biais d'une location à court ou à long terme, ou bien un droit de jouissance qui est un droit d'utilisation du sol contre des sommes à payer au bénéficiaire (qui est souvent l'état).
- Droit civil : accorde des droits privés absolus sur la terre. (Catherine F, 1993)

Depuis l'indépendance, ces villes adoptent soit l'ensemble de ces droits fonciers, soit l'un des deux systèmes partiellement ou totalement. Elles tentent de prendre en compte le contexte local et ce que quelques soit le système de tenure, en appliquant des restrictions via les règles et les lois ou via la planification....

Toutefois, plusieurs auteurs se sont mis d'accord sur l'inefficacité de ces systèmes, ce que révèlent d'ailleurs les problèmes physiques et socioéconomiques observés dans ces villes. En voici une des raisons : le système de droit foncier a un fort impact sur l'utilisation efficace du sol. Selon une étude réalisée dans 12 villes asiatiques, la complexité des facteurs politiques, économiques, sociaux, historiques, et culturelles influence fortement la forme de la tenure foncière, qui à son tour influence directement ou indirectement l'accès au sol de la plupart des habitants en général et des populations pauvres en particulier, l'acquisition et l'utilisation foncière, le développement foncier, la densité, le potentiel financier du sol comme la taxation, la sécurité de tenure (ESCAP, 1985)

Dans le même temps, ils expriment l'inexistence d'un système de droit foncier exact :

« An analysis of land tenure systems has to recognise that there is no correct system, and also that some systems may have their origin in culture and in historical situation that are no longer relevant. The land tenure systems of many developing countries for example, do not facilitate efficient land use but reinforce prevailing inequalities of wealth and unequal opportunities..... ». (Nations Unies, 1995)

En fait, l'inefficacité ne provient pas seulement de l'application de ces systèmes, mais aussi des facteurs qui influencent directement ou indirectement leur fonctionnement, et ceci quel que soit le système adopté. De plus, les causes de l'inefficacité et leurs conséquences s'avèrent les mêmes dans toutes les villes., Elles sont liées souvent au fonctionnement général de la gestion urbaine, aux règles et lois qui accompagnent ces systèmes, aux problèmes institutionnels, politiques, organisationnels, financiers et économiques.

Toutefois, même si ces systèmes de droit sont des obstacles potentiels au développement, les observations qu'on a à travers notre étude bibliographique exige de poser les questions suivantes :

Est-ce que les systèmes de droit foncier, ceux dont on a hérité lors de la période coloniale et qui sont restés en vigueur pour le formalisme, et ceux basés sur la culture et la religion correspondent avec la politique de développement actuelle des villes ? (Concerne principalement les villes africaines et asiatiques)

Les systèmes de droits affichés sont-ils cohérents avec les conditions socio-économiques de ces villes et la capacité financière de leurs habitants ?

Est-ce que les autorités concernées, les institutions, les organisations... sont capables d'appliquer correctement ces systèmes ? (Concerne principalement les villes africaines et celles d'Amérique latine)

Les systèmes affichés respectent-ils le droit des citoyens, facilitent-ils l'accès au sol, au moins pour ceux qui sont redevables ? (Cas de toutes les villes des PED)

2.1.2.2 L'accès au sol : un obstacle au développement

C'est le principal obstacle au développement des villes des PED. Les modalités pour y accéder sont variées et compliquées. En simplifiant, voici les différentes possibilités : de privé à privé, public à privé, privé-public-privé, privé/public-privé, distribution de terrains en vertu du droit coutumier^{fn214}. Cette difficulté d'accès aux terrains constitue un véritable goulet d'étranglement dans ces villes, lorsque les populations urbaines défavorisées tentent de s'insérer dans l'économie urbaine. Dans de nombreux pays, les gouvernements et les autorités locales sont d'importants détenteurs de terrains, mais ces terrains sont souvent sous-utilisés ou mal utilisés. Même là où les terrains privés dominent, les transactions marchandes sont régies par des lois et des réglementations gouvernementales peuvent les influencer. (Franz V. 1996)

Plusieurs études ont montré la difficulté d'accès au sol par voie légale. C'est la raison pour laquelle la plupart des habitants de ces villes préfèrent accéder au sol urbain par la voie illégale qui est facile et moins coûteuse et ce quelle que soit l'activité prévue. Ceci explique donc l'occupation illégale de terrain, caractéristique de ces villes. Plus précisément, une étude réalisée sur quatre villes asiatiques a montré que, lorsque le système d'attribution et d'accès au sol et au logement urbain est difficile et compliqué, l'occupation illégale est importante.

Selon cette étude, à Shanghai, où le processus est moins complexe, l'occupation illégale n'est pas importante. À Kuala Lumpur, où la procédure est moyennement complexe, l'occupation illégale est peu importante. À Bangkok, où la procédure est un peu difficile, l'occupation illégale est importante. En fin en Inde, où le processus d'accès au sol est très compliqué, l'occupation illégale est très élevée.^{fn215}

Voici quelques observations d'autres régions.

- En Afrique :

- ◆ Au Kenya, la complexité de la tenure foncière et du mode de propriété, l'inefficacité de la procédure d'allocation foncière publique, la double ou triple allocation d'un même terrain, l'allocation irrégulière du terrain, affectent énormément la procédure d'accès au sol. (W.H.A Olima, 1997)
- ◆ En Uganda, on note un manque général d'informations sur les lois et règlements concernant la tenure foncière et ses pratiques, les pratiques de tenure foncière sont multiples... (Phil B, 1997)

- En Amérique latine :

- ◆ A Caracas et Lima, le processus d'allocation, la décision de l'adjudication sous la responsabilité de l'état, prend quarante trois mois dans quarante huit bureaux étatiques.
- ◆ A Sao Paulo, le processus est long et bureaucratique, il existe de nombreux bureaux qui ont leur propres règles et principes. Treize bureaux doivent être consultés à chaque allocation du terrain. (Claudia H. 1994)

- En Asie :

- ◆ En Inde, à Kuala Lumpur, et à Bangkok, le budget et le programme ne sont pas coordonnés, les litiges fonciers sont très longs et très coûteux, les principes d'utilisation foncière inapplicables^{fn216}....

En fait, les causes sont multiples et complexes. Davaid E. Dowall (1995), les a classées en cinq catégories principales : manque de terrains à prix raisonnable et emplacement correct, coût élevé et faible abordabilité, actions et programmes gouvernementaux inefficaces sur le développement urbain, résistance des acteurs privés aux régulations foncières de l'état, contraintes de ressources environnementales sur le développement foncier. (David E. Dowall, 1995)

2.1.3 Différences et similitudes

Délimité géographiquement par les êtres humains, le sol urbain qui est un élément physique (et ses caractères) est le même partout dans les villes. Mais, il se retrouve en abondance dans une ville et manque dans une autre ; il est difficilement exploitable dans une ville et facile à exploiter dans une autre, selon ses caractères morphologiques, ceci amplifie donc les différences en terme de système de gérance d'une ville à une autre. Toutefois, les principales différences et similitudes qui nous intéressent, viennent des actions menées par les hommes pour le gérer, le développer afin d'équilibrer l'offre et la demande, l'utiliser efficacement. Tout ceci dépend évidemment de la politique ou des principes en vigueur.

On note à la fois des différences et similitudes de ces actions d'une région à une autre, mais aussi entre deux villes d'une même région. Il est important de rappeler ici l'existence d'un écart important de développement économique entre les villes, mais surtout d'une région à une autre,^{fn217} ce qui a un impact sur le développement foncier.

En général, ces différences et similitudes se manifestent principalement dans les domaines politiques, organisationnels et juridiques ainsi que dans les techniques appliquées.

La similitude principale est que, tous partagent le même problème de gérance et de développement en matière foncière, quel que soit leur niveau économique.

Même si, la plupart des villes héritent et appliquent les principes fonciers des colonisateurs certaines d'entre elles ont tenté de le modifier en tenant compte du contexte local. Les autres l'adoptent tel qu'il est sans ou avec peu de modification, ce qui est la cause des la plupart des difficultés de la gestion foncière.

Ceux qui sont économiquement favorables essayent d'appliquer des techniques modernes pour gérer leur sol (le cas des villes d'Asie de l'Est et de quelques villes d'Amérique latine) alors, que ceux qui sont économiquement faibles, en sont incapables et ont des difficultés au niveau de l'identification et de l'information foncière, qui représentent pourtant un des outils principaux de la gestion foncière. (C'est le cas des villes africaines principalement et de quelques villes d'Asie et d'Amérique latine).

Les techniques de gestion sont variables, certaines donnent priorité à des techniques juridiques d'autres adoptent des techniques financières, des système de planification ou des normes et certains utilisent tout c'est ce que nous allons développer dans la suite.

Reconnaissant l'importance de la gestion participative, certaines villes tendent depuis quelques années, vers le partage du pouvoir en matière de développement foncier, et admettent la participation des secteurs privés, et des autres acteurs concernés (c'est le cas de la plupart des villes asiatiques et d'Amérique latine). Mais eon ce qui concerne la majorité des villes africaines, elles ne s'intéressent pas ou peu et centralisent leurs activités de développement.

Même si les difficultés subsistent certaines villes ont facilité l'accès au sol en simplifiant le système d'accession, les procédures, la politique d'occupation et d'utilisation du sol : les municipalités à tendance libérale^{fn218} ouvrent leur marché foncier et facilitent l'accès au sol, d'autres nationalisent et centralisent le processus d'accès et de possession du sol, deux principes à qui l'on a reproché des effets négatifs en terme de développement des villes.^{fn219}

Depuis quelques temps, certaines villes ont tendance à appliquer des politiques favorables concernant les occupations informelles, alors que les autres continuent la politique du bulldozer jusqu'à maintenant ce jour^{fn220}.

Voici rapidement les principales différences et similitudes que l'on trouve dans les villes par rapport à leur système foncier. Mais, ce qui est intéressant de saisir ici, c'est que malgré l'abondance (théorique) des outils, toutes ces villes sont confrontées au même problème et ce depuis très longtemps. L'avenir s'annonce difficile, étant donné que la demande future du sol sera très élevée et que la demande actuelle cumulée n'est toujours pas satisfaite.

2.1.4 Système foncier et développement : Le mythe et la réalité

Dans leur œuvre intitulée "La réforme des politiques foncières urbaines dans les pays en développement," Catherine Farvacque et Patrick McAuslan indiquent qu'un système foncier efficace doit se baser sur des principes : d'équité, d'efficacité, de flexibilité et de participation ; ils écrivent aussi que l'objectif du système foncier doit être

« ...de promouvoir, pour tous les citoyens et spécialement pour la classe urbaine pauvre un accès plus aisé à des terrains bien situés et qu'ils peuvent payer ; et de leur assurer la sécurité des titres et de l'occupation, ainsi que des droits de développement adéquates, c'est-à-dire le droit d'utiliser ces terrains à des fins très diverses, limitées seulement par des règlements essentiels ayant trait à l'environnement, à la santé et à la sécurité de publique. »^{fn221}

C'est bien ce principe d'un système foncier qui est à la base du développement physique, économique et social ..., que tout le monde souhaite. Mais ils savent très bien que c'est une « ambition », et surtout de nos jours où le système foncier renforce les liens avec les relations économiques.

Il n'est pas important de citer une fois de plus tous les problèmes liés à l'inefficacité du système foncier mais il est important, même urgent, de faire une réforme sur toutes les conditions qui causent le dysfonctionnement.

En tout état de cause, c'est une tâche difficile, longue, et complexe. Améliorer la situation et achever un plan de développement urbain souhaité reste encore une tâche difficile, même pour quelques villes européennes toujours en difficulté. Mais quel est donc le véritable niveau de développement ? En fait pour le savoir, il existe, des indicateurs qui montrent le niveau de développement d'une société, (PNB, PIB..., des indicateurs empiriques qui sont souvent ambigus et douteux) mais il est aussi intéressant de voir le travail de Julien HART, intitulé « Sustainable city frame work », pour avoir une vue globale concernant la réalité du développement des villes. L'objet de son travail est d'établir un cadre qui modélise la manière dont une ville se développe et évolue de façon efficace et saine.

Se basant sur l'expérience des villes développées qui ont réussi à contourner les obstacles au développement, considérant une ville comme un ensemble physique et humain, il a identifié des critères qu'une ville doit respecter pour que son développement soit jugé saine, fructueux et durable. Le cadre est constitué de cinq lignes et de trois colonnes ; les 5 lignes sont établies en combinant la demande générique de survie des villes (si on considère la ville comme un être vivant) et « maslows hierarchy of human needs » (au niveau individuel) ; les trois colonnes s'identifient de « Poopper's three worlds theorem » dans son œuvre, « Objective theory of knowlege » qui est lié à l'environnement physique, la pensée individuelle ou un être humain et de la

société.

Ainsi, selon lui l'évolution progressive d'un être humain sur le plan de la culture et de l'environnement physique (la ville construite), nous permettra de constater et de déterminer le niveau de développement des villes. Encore, selon lui, même s'il est difficile d'achever d'atteindre le niveau supérieur de ce cadre, la plupart des villes d'Europe de l'Ouest ont achevé « partiellement » les cinq niveaux de ce cadre, alors que d'autres luttent encore pour achever même partiellement les deux premiers niveaux.

Où est ce que se trouvent donc nos villes des PED ? Selon le constat qu'on peut avoir à partir d'une petite analyse qu'on peut faire sur ce cadre, à part quelques villes asiatiques (surtout d'Asie de l'Est) qu'on peut difficilement les imaginer difficilement de se retrouver à la base du niveau deux., La plupart de ces villes, où règnent encore la pauvreté, la guerre et l'absence de démocratie... semblent encore se trouver à la base du niveau inférieur du cadre. La route est donc très longue pour parvenir au développement souhaité.

Tableau 2.29 Le cadre de l'évolution de la ville selon Hart

Remarque : Afin de préserver le sens exact de ce cadre, et de ne pas altérer des idées, on a préféré ne pas le traduire en français.

	City	Culture	Population
Level. 5	Creativity and Innovation to advance cultural, technological and economic development	Social mobility making it possible for individuals to follow their own ambition and succeed	Self-fulfilment needs Self-actualisation
Level. 4	Flexibility and adoptability of the city's structure and economy	Freedom of information communicating freely to generate opportunities for individuals and business	Egotistical needs self-esteem and self confidence
Level. 3	Regeneration of the physical, built and natural environments in the city and population	Sustainability generating social capital and improving the environment through communal activity	Social needs affection and community needs
Level. 2	Safety of the city from the forces of nature and attack from other cities	Justice creating the social structure for society and facilitating economic activity	Security needs shelter and safety from other people in the city and the elements
Level. 1	Energy and material flows through the city which are fundamental to the survival of any living system	Critical thinking breaking down cultural barriers and enabling free thinking	Physiological needs food water and warmth

Source : Sustainable city frame work (Julian Hart : 2002).

2.2 La gestion foncière, une préoccupation nationale et internationale

Les différents problèmes résultent de l'inefficacité du système foncier dans les villes des PED et s'aggravent de plus en plus pour différentes raisons: incapacité de l'état et des autorités locales, absence de volonté politique, problèmes économiques et financiers... A part quelques actions importantes menées à petite échelle pour résoudre des problèmes pressants, la plupart de ces villes restent incapables d'exhiber une amélioration satisfaisante. Les problèmes observés de nos jours préoccupent non seulement les autorités locales et les états de ces pays, mais aussi les organisations internationales.

Les organisations mondiales, surtout le siège de la Banque Mondiale et les Nations Unies et d'autres institutions, principalement le PDNU, NU-habitat, PGU (le programme de gestion urbain) Assistent ces

pays et s'engagent pour étudier et analyser le phénomène afin d'améliorer la situation à court et long terme dans des secteurs différents. De même, plusieurs institutions universitaires s'engagent sur ce thème pour contribuer à la recherche de solutions comme « land tenure centre, University of Wisconsin », Lincoln University of land management..., et cela sans oublier la participation des autres institutions et organisations mondiales.

Ainsi, différentes règles, lois et conventions communes ont été votées et signées par ces pays depuis longtemps déjà, afin de réduire les problèmes et surtout d'améliorer les conditions concernant la sécurité de tenure foncière, l'accès au logement des habitants à revenus faibles, la réduction de la pauvreté, et ceci en s'appuyant sur les droits de l'homme et des citoyens. Mentionnons ici les principaux : la déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, la convention internationale sur le droit économique, social et culturel, de 1966, la convention internationale sur l'élimination de toute forme de discrimination des femmes de 1979, la recommandation de l'organisation internationale des travailleurs N°.115 concernant les logements des travailleurs, de 1961, la déclaration sur le développement et le progrès social de 1969, la déclaration de Vancouver sur l'habitat humain et le plan d'action de 1976, la déclaration sur le droit de développement de 1986, la stratégie globale pour l'année 2000 de 1988, la déclaration d'Istanbul sur l'habitat humain de 1996^{fn222} et surtout la déclaration de New Delhi de 1996. Cette dernière met l'accent sur cinq principaux points relatifs au foncier urbain : la décentralisation et les collectivités locales, le développement foncier informel, la participation de la population à la régularisation de l'occupation et à l'aménagement foncier, la participation du secteur privé formel, y compris la formation de partenariats public privé et la mise en place de normes, de règlements et de procédures pour faciliter la mise en œuvre et le financement. (HUDCO, 1996) [Cf. annexe 12 pour les différentes recommandations de cette déclaration.]

Malgré tous ces efforts, les problèmes persistent encore ; la plupart des contributions de ces institutions (études, publications, recommandations...) sont rejetées par les autorités locales de ces villes pour des raisons variées : incompétence, inapplicabilité, et ce à cause des critères politiques, culturels, économiques et financiers... ces documents restent dans les centres de documentation et dans les bureaux des autorités sans être utilisés. De même, l'assistance technique et financière (par exemple le cas de site et de service celle de la banque mondiale pour loger les pauvres urbains dans la plupart de ces villes) ne résout pas beaucoup les problèmes, étant donné la sévérité du phénomène et le manque de financement.

On entrevoit alors clairement la complexité du phénomène, et on constate en même temps, l'ampleur de la tâche des autorités de ces pays et de ces villes pour déployer un changement radical, en coordonnant les efforts internes avec les différentes actions menées par les organisations internationales.

2.3 2.3 RDifférents approcheseccours à l'amélioration des circonstances défailantes ; qui sont du au système en pannepour améliorer des circonstances défailantes et leurs difficultés

A part quelques réformes partielles de la politique foncière menées à la fin de la période coloniale dans certaines villes des PED, la réforme importante réalisée concerne le principe de la libéralisation du marché foncier, qui suit le principe libéral de développement.

Même si ce principe est accepté par la plupart des pays ex-socialistes, (qui auparavant appliquaient le principe socialiste et nationalisaient le sol) pour améliorer les conditions économiques, son application confronte les pays à d'autres problèmes. Et ne réessoude donc pas totalement le problème dans le temps et dans l'espace. Même des pays qui ont un niveau économique plus élevé que la moyenne sont se heurtent à des problèmes variés qui affectent leur développement.

Par exemple, la Chine, pays économiquement important a eu plusieurs problèmes après avoir appliqué cette politique foncière pendant les dix dernières années. L'inefficacité des institutions de marché foncier, du

mécanisme de marché, des règles et des codes fonciers, des plans urbains et l'environnement non favorable de au marché foncier ont engendré un déficit annuel important de 20 à 30 billion de rmb^{fn223} dans toutes les villes chinoises. (Sun Yinh, 1995)

L'Albanie, qui a adopté ce principe économique libéral depuis 1991, et qui a affiché une politique de privatisation foncière, pourtant mal définie dès le départ, le droit et les résistibilités des nouveaux propriétaires du sol et les règlements de transaction et d'usage du sol (Ahmet J, 1997) voit aujourd'hui des problèmes variés : absence de clarté sur les actions de privatisation, absence de plans urbains efficaces pour appliquer le système de privatisation, contradiction entre les lois et les démarches de privatisation, constructions illégales sur des terrains qui deviennent alors des propriétés privées,... (David S, 1998) Ceci renforce donc l'idée qu'une réforme foncière partielle est inefficace pour parvenir au développement escompté.

Ainsi, à part ce changement partiel, dû au changement de la politique mondiale et qui a pour objet de privatiser le terrain, on n'a pas observé de mesures prises pour établir des politiques ou des principes permettant de réaliser une réforme foncière intégrale et fondamentale. La plupart des principes et des politiques adoptés sont souvent liés au changement de pouvoir et reflètent alors l'intérêt des autorités (souvent dans les villes africaines). Ils résolvent difficilement les problèmes liés au dysfonctionnement du système foncier car peu d'entre eux anticipent l'évolution du développement socio-économique des villes. Selon nos observations ces politiques et principes appliqués afin d'améliorer des circonstances défailtantes ont des approches différentes, directes ou indirectes et dépendent fortement du contexte, cela peut être une approche politique, administrative et institutionnelle, technique ou une approche économique et financière.

2.3.1 Les différentes approches directes et indirectes (quelques pratiques)

Il est difficile de présenter toutes les actions menées dans ces villes, tant elles sont nombreuses et variées. En tout état de cause, elles présentent des caractères restrictifs, préventifs ou régulateurs. Il est possible, qu'une fois conçues, la plupart des villes aient une des difficultés à les appliquer comme cela était initialement prévu. Cependant, certains pays les appliquent et exhibent des résultats satisfaisants. Nous allons étudier les différentes approches et actions, et leurs conséquences.

2.3.1.1 Approche politique

La plupart des mesures politiques sont appliquées pour résoudre des problèmes spécifiques et contextuels qui émergent dans le processus d'urbanisation. Ils Ces problèmes concernent principalement la possession et l'utilisation du sol, le logement, l'occupation illégale, et l'amélioration des quartiers dégradés. Ces mesures s'appuient sur les principaux instruments de base qui sont les différents droits d'acquisition, appartenant aux autorités de la ville principalement : les Droits de préemption, d'expropriation, ainsi que la nationalisation, qui varient légèrement selon la politique locale et qui bien souvent ont été adoptés depuis très longtemps.

Actions liées au sol

- Le plafonnement « Land ceiling » : En vue d'assurer un développement structuré, de contrôler la spéculation sur le foncier et de promouvoir la production des logements sociaux, des nombreuses villes ont adopté cette méthode. Par exemple, l'Inde a appliqué le ULCRA (urban land ceiling and regulation act) depuis 1976 qui limite la surface du sol attribué à une personne (entre 500 m² et 2000 m² selon l'importance de la ville). Cette politique, déjà mal acceptée par les citoyens s'est heurtée à des nombreux problèmes: manque d'information foncière, problèmes de planification et juridictions, caractères des sols non utilisés, densification, obstacles sur l'acquisition foncière pourtant importante pour le développement, manque de clarté des codes, inégalité des individus devant la loi, négligence du dynamisme urbain... Ils en résulte : une réduction de l'offre et un gel des terrains donc une augmentation des prix du sol urbain^{fn224}, une insuffisance des terrains acquis, une et insuffisance de la promotion des logements sociaux et un problème de management. (Ballabah P, 1987) Cette

politique de plafonnement du sol a également été appliquée en Corée du Sud depuis 1989 avec des taxes importantes pour tous ceux qui possèdent un sol de superficie importante. (H.Sazamani et al, 1992)

- Le Sri Lanka a limité la possession foncière par famille (dont une famille ne possède pas qu'un seul lot dans la ville quel que soit sa superficie), ce qui a engendré une réduction foncière sur le marché formel et un développement de marchés illégaux.
- Dans quelques pays africains comme le Liberia, Papoua, ou la nouvelle Guinée, on applique des politiques restrictives totales qui affectent donc la demande du sol, (c'est le cas pour les étrangers). D'autres appliquent une politique restrictive partielle comme le Zaïre, où les étrangers ont une limite de 25 ans de possession d'un bail, alors que les Zaïrois ont le droit de la posséder plus longtemps. (Alain G. 1988)
- De nombreuses villes ont modifié partiellement leur système foncier en transformant le système de location à bail limité, en système de possession à perpétuité avec une option d'achat, comme au Brésil, au Zaïre, en Côte d'Ivoire (IDA, 1997) ou en Inde à Delhi²²⁵
- L'Iran, pour disposer des terrains pour la construction de logements et pour d'autres utilités publiques, ainsi que, pour contrôler la spéculation, confisque par proclamation (urban waste land ownership abolition law) tous les terrains non utilisés depuis un certain temps. Même si cette politique de confiscation est peu appliquée à cause de problèmes institutionnels, politiques, bureaucratiques, et à ceux de l'absence d'information foncière précise, elle a quand même engendré une expansion urbaine énorme, en créant des zones résidentielles importantes sans les infrastructures nécessaires et ce dans un laps de temps très court. C'est aussi pour cette raison que les responsables sont incapables de suivre le développement physique rapide de la ville. (Mohammed M.A, 1998)
- Quelques pays ex-socialistes ont tendance à restituer les propriétés nationalisées pendant la période socialiste. C'est le cas de l'Albanie qui a restitué la plupart des sols, logements et autres éléments urbains aux anciens propriétaires (Heramn F, 1999) De même, l'Afrique du Sud a adopté cette politique en 1996 par constitution, après l'indépendance ; elle restitue donc les sols confisqués depuis 1913 par les colonisateurs²²⁶. (En fait, cette politique n'est pas appliquée comme prévu pour des raisons juridiques.) (Donald A.Krueckberg et al, 2000)
- En Algérie, reconnaissant le droit de propriété foncière aux citoyens, la constitution de 1989 abroge de fait toutes les dispositions relatives aux nationalisations foncières, et introduit la politique de la réserve foncière communale. Créant des agences foncières pour déposséder les collectivités municipales de leur position et promulguant les lois d'orientation en 1990, le pouvoir public devient un régulateur et un gestionnaire, si bien qu'entre 1993 et 1999, il crée 900.000 parcelles pour résoudre le problème des logements. Cette politique, confrontée à plusieurs difficultés, de transparence, institutionnelle, et bureaucratiques... (Taufik S. 2001) a un double objectif : maîtriser le développement urbain et satisfaire en priorité l'intérêt général, mais elle commence à être détournée de son but premier et à favoriser les couches sociales les plus aisées (Quardia I. 1993)
- Le Kenya, afin de décourager la spéculation foncière, et contrôler les transactions, a essayé d'appliquer, depuis 1990, une politique de tenure foncière communale « community land trust », dont un groupe de personnes détient des terrains et les attribue lui-même aux membres du groupe par location. Même si quelques résultats encourageants sont observés, cette technique présente quelques inconvénients : elle exige un processus long et un système de documentation trop complexe, les membres ont peu d'accès aux institutions financières pour réaliser leur projet ; le système n'est pas très connu, et on lui reproche en même temps de décourager la transaction foncière libre sur le marché (Geffoffery P. 2001)

Actions liées au logement

L'objectif est de réduire le problème des logements ; par conséquent, différentes actions sont menées dans ces villes. Pourtant même si les efforts sont énormes, la demande de logements n'est toujours pas satisfaite.

- Promotion immobilière « Real estate development » : Depuis longtemps, la plupart de ces villes font

appel à des promoteurs immobiliers privés pour la construction de logements. Ces promoteurs répondent dans la plupart des cas aux besoins des groupes à revenus plus élevés, comme, à Dhaka (Bangladesh) ou à Ahmedabad (Inde), ou encore dans quelques villes d'Amérique latine et d'Afrique. Ils contribuent beaucoup à la réduction du problème des logements. Les autorités de quelques villes tentent aussi de leur faire construire des logements pour les citadins à revenus plus faibles en exigeant des logements économiques, (proportionnellement au nombre de logements standing à réaliser dans leur projet). Par exemple, en Indonésie les promoteurs doivent construire six logements économiques pour des habitants à bas revenus et trois pour les habitants à revenus moyens pour un logement de standing à construire. A Bangkok (Thaïlande), ce secteur joue un rôle important en produisant des logements économiques de masse et en commercialisant trois fois plus vite que les autres systèmes d'offres de logements. (Franze.V. 1996). Au Bangladesh, ce secteur a été pris en considération à partir de 1993 et a joué un rôle important en fournissant des logements aux habitants à bas et moyens revenus. (Jamal H. Ansari, Nathanel Von Einsiedel, 1998)[ftn227](#)

- Contrôle du loyer : quelques villes comme Egypte[ftn228](#) et Delhi en Inde..., parmi d'autres appliquent ce système du contrôle de loyer afin de faciliter l'accès aux logements privés des habitants. Cette politique de plafonnement de loyer a soulevé plusieurs problèmes : la réduction du nombre de logements sur le marché, la dégradation des logements, le découragement des constructions individuelles et des promoteurs immobiliers privés[ftn229](#).
- « Site and service » (lotissement, trame d'accueil) c'est un système utilisé par de nombreuses villes de ces pays, souvent assistés par des organisations mondiales. Le principe porte sur la préparation et l'attribution de lots nus viabilisés ou de logements de clés au en main selon le programme. Il vise prioritairement les habitants à bas et moyens revenus, mais dans la plupart des cas il s'agit souvent de satisfaire les besoins des habitants à revenus moyens et élevés. Il existe une autre technique très peu semblable à celle-ci, dite du « Développement évolutif » (Incremental development) dans le deuxième cas, ce sont les habitants eux mêmes qui s'organisent en coopératives ; ils mettent en place les infrastructures nécessaires en accumulant des fonds, les autorités restent seulement des organisateurs. Cette dernière technique a été utilisée en Tanzanie, Zambie et Pakistan...
- Participation communautaire et ONG : c'est le cas de la plupart des villes : Argentine, en Egypte, au Brésil par exemple, ont opté pour la construction de maisons individuelles économiques avec participation communautaire, assistée financièrement par les organisations non gouvernementales. Les habitants eux-mêmes sont sollicités pour la construction.[ftn230](#)
- Principe du laisser faire : quelques villes ont « choisie » ce principe, elles encouragent à conduire les pauvres urbains à construire des logements évolutifs et conventionnels et par là même les transactions foncières informelles. Le Caire, par exemple, a adopté cette technique pour réduire le problème du logement (Ahmed Soliman, 1996)[ftn231](#).
- Participation public-privé : afin d'améliorer les conditions socio-économiques, c'est une politique adoptée depuis quelques temps dans les villes des PED. Pour des raisons variées. selon certaines études, ce sont l'incapacité des autorités à mettre à disposition des sols et des logements urbains, l'accroissement global de l'économie mondiale et l'efficacité du secteur privé qui sont à l'origine de cette évolution...(Geoffrey Payne). A Manille, le programme de la participation public privé initié par les autorités a contribué beaucoup à la réduction du problème du logement pour les habitants à revenus bas et moyens. L'idée est de faciliter aux promoteurs l'accès au sol et aux institutions financière mais aussi d'alléger les lois, les règles et même les taxes sur la construction des logements (Jaimeu et al, 1992). La Thaïlande, et l'Inde, parmi d'autres, bénéficient de ce système pour résoudre le problème du logement. Par exemple, à Ahmedabad (Inde), le secteur privé conventionnel assure près de 60% de l'offre de logements alors que le secteur public en assure seulement 10%. (Jaimeu et al, 1992)

Actions liées aux occupations informelles

Comme on l'a vu précédemment, l'incapacité de la plupart des autorités à mettre à disposition des logements

et des infrastructures a engendré l'occupation informelle. Même si ceci est relativement mal vu par des nombreuses autorités, de nombreuses villes tendent depuis quelques temps vers l'acceptation et la régularisation et parfois même l'encouragement de ce type d'occupations.

- A Bangkok en Thaïlande, où l'éviction des occupations illégales sur des sols privés est en vigueur les autorités accorde le droit d'utilisation du sol par des occupants illégaux pour ceux qui l'occupent depuis plus de 10 ans.
- Delhi et Kuala Lumpur régularisent les occupations informelles avec l'aide de (subvention). Elles encouragent des activités informelles dans ces zones et améliorent les conditions physiques des quartiers occupés. (Geoffery, 1998)
- En Égypte, où on compte 23 zones occupées informellement, abritant 5,88 millions de personnes^{fn232}, c'est l'heure aussi de la régularisation et de l'amélioration des squatters et ce depuis 1992^{fn233}.
- Au Brésil, après avoir suivi le principe de « cacher, expulser, logement économique » une politique de régularisation des habitats informels a été adoptée. Ceci résulte de l'incapacité de l'état à satisfaire le besoin en terme de logements d'une population qui augmente de jours en jours (Betania de Moraes Alfonsin 1999).
- En Inde, à Hyderabad, l'état applique un système de régularisation en classifiant les occupations informelles comme « objectionable » et « non objectionable ». Celles qui sont « objectionable » seront évictées à un moment donné, (il s'agit souvent de zones recherchées par l'état), les occupants classées « non objectionable » seront régularisées à long terme^{fn234}.

Actions liées à l'amélioration des quartiers dégradés

Dans de nombreux cas, assistées par les organisations mondiales (surtout la banque mondiale) ou non, plusieurs villes ont pris des mesures pour améliorer les conditions physiques de ce type de quartiers. Cela consiste en l'amélioration des conditions de vie des habitants en fournissant les équipements de base et les infrastructures nécessaires. Ceci concerne plus ou moins la plupart des villes en voie de développement. Par exemple, l'Inde a réalisé un projet de ce type connu sous le nom « Calcutta Bustee improvement scheme », il aura concerné 2 millions de personnes. (United Nations, land policies in human settlements, 1985). En Malaisie, Kuala Lumpur a exhibé dans les années 90 un bon résultat en régularisant la situation des occupants illégaux et en améliorant les conditions de leurs logements, soit par une subvention, soit en faisant appel à des entrepreneurs privés. En fait, cela n'a pas résolu le problème comme prévu, car le nombre d'immigrants arrivants en ville était trop important à cause de l'explosion de la construction de cette ville (UNCHS 1996). D'autre part, plusieurs études ont montré que parmi les actions initiées pour améliorer les quartiers dégradés, nombreuses sont celles qui ont échoué ou qui ont été abandonnées pour des raisons politiques, financières ou institutionnelles.

2.3.1.2 Approches techniques

Cette approche concerne les différentes actions principales menées pour optimiser l'utilisation du sol urbain, tout en préservant théoriquement sa valeur financière (revenu municipal) afin de réduire le problème d'accès au sol pour les pauvres urbains. A part les différentes sous règles, actes, principes établis au fur à mesure, ceci est s'appuyant cette approche s'appuie sur les principaux outils ou instruments principalement; les plans urbain, zonage, le cadastre et le registre foncier ... Or dans la majorité des cas, ces outils sont inefficaces.

Plusieurs techniques sont utilisées avec le même objectif de développement mais avec un contexte socio-économique et physique des villes différentes. Le remembrement (block land acquisition, land consolidation, land pooling), le « land sharing », la constitution des réserves foncières, « guided land development » sont les principales. Même si, on ne considère pas ces techniques comme des remèdes efficaces, elles ont plus ou moins contribué à la réduction des problèmes dans les villes qui les ont correctement appliquées. Voici quelques exemples :

Remembrement^{fn235} (Block land acquisition, land consolidation and Land pooling)

Ces techniques qui varient légèrement d'une ville à une autre dans leur application, ont été utilisées dans la plupart des villes asiatiques comme, au Népal, en Thaïlande, en Malaisie, et en Amérique latine. Par exemple à Taiwan, on a eu recours à ces techniques pour développer les parties centrales ou périphériques de la ville. L'objectif final est d'équiper une zone, en restituant à la fin des opérations des parcelles plus petites, mais viabilisées, aux propriétaires d'origine. Dans le cas de Taiwan, le propriétaire du terrain reçoit au minimum 40% de la superficie de son terrain bien viabilisé, 35% permettent de réaliser les équipements et les infrastructures nécessaires, les 25 % restant sont commercialisés. Ces fonds servent à la réalisation des éléments d'infrastructure et des équipements. Cette technique, utilisée en Allemagne en 1902, au Japon depuis des années, malgré ses inconvénients, a exhibé des résultats non négligeables à Taiwan, en Indonésie, en Corée du sud^{fn236} et en Inde^{fn237}. (United Nations municipal land management in Asia, 1995).

Land sharing

C'est une technique utilisée principalement dans les villes asiatiques depuis 1982. Elle a été introduite à Bangkok pour la première fois afin de réduire le problème du logement et principalement dans les zones où l'occupation informelle était importante. Plus ou moins semblable que la technique de remembrement, (sauf, ils se fait qu'elle se pratique entre le possesseur du sol et les occupants informels), le principe est que le propriétaire du terrain, après le développement, s'octroie la partie de la zone économiquement attractive et bien viabilisée ; les autres occupants construisent leurs logements dans la partie économiquement moins intéressante. Tout ceci se régularise soit par location ou par tout autre moyen selon leurs accords. Déployant cette technique jusqu'en 1994, Bangkok a construit des logements pour 6800 familles. (NU, 1995) Dans le même temps, quelques études ont montré que cette technique, souvent appliquée dans les quartiers informels a beaucoup minimisé l'éviction dans de nombreuses villes des pays asiatiques.

La constitution de réserves foncières:

L'objectif principal de la constitution de réserves foncières est d'acquérir des terrains en avance sur les besoins (pour le développement urbain ; public ou privé), afin que ceux-ci puissent être achetées à prix relativement correct. Un second objectif vise à influencer l'évolution physique de la ville (ou l'urbanisation), basée sur la croyance que l'acquisition de réserves suivie du développement des infrastructures influencera l'évolution de la croissance urbaine. Plusieurs villes ont adopté cette technique depuis bien longtemps. Même si ce système présente plusieurs inconvénients, il a fortement contribué à la réduction du problème de logements. C'est le cas du Chili, du Guatemala, de l'Inde, de Singapour, ou de Hong Kong qui sont relativement satisfaits de leur programme. (Alain BERTAU, 1999)

Guided land development :

C'est une technique simple utilisée pour guider le développement de la ville en mettant en place des infrastructures de base : voirie, eau, drainage avec la participation des propriétaires fonciers. Quelques pays, comme l'Inde, le Népal, l'Indonésie^{fn238} par exemple, ont adopté cette technique. Cela afin d'avoir des terrains en quantité suffisante pour la réalisation de logements économiques, recouper au moins le coût des infrastructures des agences publiques, d'assurer la rentabilité de l'investissement du secteur privé et des promoteurs (Alain Bertaud). Au Népal, cette technique, adoptée depuis longtemps a rencontré plusieurs difficultés. On est loin de satisfaire le besoin de la population ciblée, car la valeur foncière possédée par les propriétaires privés augmente et empêche les habitants à faibles revenus d'y accéder...^{fn239}. En Afrique, au Cameroun à Douala et à Conakry en Guinée, cette technique a été appliquée avec la participation des propriétaires fonciers. Même si quelques résultats importants sont observés, plusieurs projets se heurtent à des difficultés : Dans le cas de Conakry, ce sont des problèmes techniques et financiers, la réalisation des infrastructures de base prend alors souvent beaucoup plus de temps que prévu. Dans le cas du Cameroun, principalement des problèmes de spéculation et de corruption, empêchent les pauvres pour accéder à ce programme... (Alain durand Lasserre

1999).

En fait, certains pays ont appliqués tous ces systèmes en même temps dans leurs villes. Par exemple, l'Inde a utilisé la technique de remembrement dans les parties dégradées et denses des villes, le land pooling pour la partie très dense des villes et le guided land development pour développer les parties non urbanisées à la périphérie. Bien qu'on assiste à la réduction d'un certain nombre de problèmes, il est difficile de dire que les actions menées sont à l'origine d'une amélioration considérable.

Quelles sont les difficultés de ces techniques ? Malgré leur contribution non négligeable dans quelques cas, on observe des problèmes liés à la conception et à l'application. De plus, les problèmes institutionnels, organisationnels, juridiques et de motivation sont fréquents. Voici quelques exemples :

- Le remembrement : selon les études établies en Corée du sud, cette technique ne réduit pas la spéculation et la hausse des prix fonciers comme prévu, à cause de l'embourgeoisement (gentrification), raison pour laquelle elle a été abandonnée depuis quelques temps. D'autre part, la procédure utilisée est complexe, longue ce qui rend le projet coûteux et il manque de plus en plus de terrains en quantité suffisante pour l'appliquer. En Thaïlande, à Bangkok, l'absence de volonté de la plupart des habitants concernés (surtout de la part des propriétaires) est un des principaux obstacles de ce type d'opération. On tend alors vers une production de logements hauts de gamme plutôt que de logements économiques selon l'intérêt des propriétaires.
- « Land sharing ». Comme on l'a observé à Bangkok, cette technique rencontre plusieurs problèmes : dans le cas des projets où les terrains sont petits et où la densité est forte, ce qui exige une construction verticale, la plupart des habitants ciblés au début de l'opération sont exclus, car les logements sont coûteux, et ne sont pas conformes à leur mode de vie. Cette technique requiert une coopération importante entre la population, alors que, bien souvent les personnes sont issues de régions différentes et ne se connaissent pas. Et cela rend l'activité difficile et longue (Jamal H. Ansari, Nathaniel Von Einsiedel, 1999). De même, les conflits entre les propriétaires des terrains et les occupants informels sont fréquents ce qui engendre souvent l'abandon des projets. En général, et selon Alain Durand Lasserre (1988), (après analyser du cas de la Thaïlande) Pour que cette technique puisse s'appliquer correctement et répondre à la demande du en logements dans les pays en voie de développement cinq conditions clés sont nécessaires : existence d'un organisme opérateur, d'un système de financement du logement, d'un système d'organisation sociale, d'une structure administrative suffisamment efficace, et d'une volonté politique. (Alain D. L., 1988) Ceci n'est pas le cas dans la plupart de ces villes.
- La constitution de réserves foncières : malgré sa contribution pour faciliter l'accès au sol des habitants à revenus moyens et faibles, (réduction du problème du logement dans quelques villes de PED, en Malaisie, à Singapour et à Delhi en Inde) cette technique, à part la réduction importante de sol sur le marché, elle est confrontée à des problèmes variés : problèmes organisationnels, processus d'acquisition encombrant, coûteux et une processus long, qui engendre la hausse du prix du terrain et donc l'exclusion des pauvres ciblés au début de l'opération. (Jamal H. Ansari, Nathaniel Von Einsiedel, 1999)
- « Guided land development ». Peu pratiquée, elle est toute comme les autres techniques confrontée à des problèmes semblables. Ceci est surtout lié à l'absence ou à l'inefficacité de l'information foncière et de la planification.

2.3.1.3 Approche financière

Cette approche porte sur les revenus qui proviennent de la possession et de l'utilisation du sol, du logement ainsi que des autres éléments urbains. La répartition équitable des richesses provenant du sol urbain entre les habitants étant l'objectif fondamental, l'idée est de récupérer les fonds par les autorités de la ville sous forme de taxes afin de réinvestir dans le développement urbain (plus précisément pour mettre en place les infrastructures et les équipements nécessaires et assurer un accès au sol et au logement pour les habitants qui

n'ont pas assez de moyens). Le montant de ces taxes, est estimé dans la plupart des cas par rapport à la valeur de ces éléments dans un contexte donné sur la base des revenus annuels estimés. Bien que les revenus qui proviennent de ce système de taxation soient décisifs pour le développement urbain, la plupart des villes ne les ont pas exploités correctement et ceci pour des raisons variées. Plusieurs types de taxes sont imposés dans les villes selon leur contexte socio économique :

- Taxes sur les propriétés immobilières (sols, logements...) (Real property tax) : c'est la principale source de revenus et malgré son importance, puisque une source permanente municipale, les villes sont souvent incapables de l'exploiter et de façon efficace.
- Taxes sur la transaction foncière (capital gain tax) ; il s'agit des revenus que les autorités des villes perçoivent sur chaque transaction foncière. De nombreuses villes imposent cette taxe mais elles l'appliquent de façon différente. Même si la Corée du Sud a correctement appliqué ce système ce n'est pas le cas des autres villes.
- Taxes sur les propriétés non ou sous utilisées : (undeveloped land tax), cette taxe a souvent été imposée, principalement pour empêcher la spéculation foncière et pour amener sur le marché des terrains non utilisés. Peu nombreuses sont les villes qui ont réussi à augmenter leurs revenus et à atteindre les objectifs fixés, du fait des difficultés pour faire appliquer ce système.
- Taxes sur l'augmentation de la valeur foncière (betterment tax) : elles concernent le montant prélevé lorsque la valeur foncière est augmentée, après avoir mis en place les infrastructures et les équipements de base. De nombreuses villes ont imposé cette taxe, comme Séoul, Jakarta, les Philippines..., mais peu ont réussi à exploiter cette ressource financière.
- Taxes sur les projets de promotion immobilière (real estate tax), une autre source de revenus peu appliquée et mal exploitée.

Plusieurs types de taxes existent (taxe sur l'héritage, la route...). Elles sont appliquées de façon différente mais elles sont souvent négligées (surtout en Afrique) car comme l'information foncière est inexistante, il est difficile d'exploiter ces ressources...

Quelques pratiques et les difficultés engendrées :

Malgré leur impact essentiel sur le développement des villes, ces ressources financières ne sont pas exploitées correctement :

- En Asie, en Inde où les taxes sont peu nombreuses par rapport aux autres villes, les montants sont démodés, sous estimés ils ne correspondent pas à la valeur actuelle du marché. C'est le cas de la plupart des villes d'Asie, en Indonésie, au Bangladesh... toujours dans des nombreuses villes indienne, les terrains et bâtiments non occupés ne sont presque jamais soumis à imposition, car il n'y a pas de loyer ni de revenu annuel. (Issabelle Milbert 1990). Au Bangladesh, à part la faible valeur des taxes qui ne prennent pas en compte la valeur actuelle du marché foncier, 50% des revenus ne sont pas collectés chaque année à cause de l'inefficacité du système de collecte. En Indonésie, la faiblesse des taxes est un problème majeur car les autorités sont incapables de financer l'amélioration des infrastructures existantes. Le Sri Lanka, est lui aussi confronté à des problèmes semblables. (Issabelle Milbert 1990)
- En Amérique latine, à Buenos Aires, Bogota et Lima, il n'existe pas de taxes sur les terrains et les logements vacants, ni sur l'héritage. Les autres taxes sont sous estimées, même si, les taxes sur la transaction sont imposées le montant est trop faible par rapport à la valeur actuelle du marché foncier. L'autre difficulté pour améliorer la situation est l'absence de volonté des responsables des villes et des habitants : la population refuse de payer les taxes à cause de l'inexactitude du montant, qui selon eux est trop exagéré... (Claudia Hoshino 1994). Aux Philippines, seules les taxes sur les propriétés immobilières sont imposées, les taxes sur les terrains et les logements non utilisés ne sont pas collectées, car l'information concernant ces terrains n'existe pas. De même, les taxes sur l'augmentation de la valeur foncière n'est pas imposée pour des raisons politiques et techniques, absence de motivation des

autorités d'une part et difficulté à évaluer le montant de la taxe d'autre part (J.U.Nierras 1992). Ceci a donc pour conséquences la spéculation foncière par les habitants à revenus importants qui ne déclarent pas les terrains vacants qu'ils possèdent.

- En Afrique, où les informations foncières sont inexistantes dans la plupart des cas, où l'occupation informelle est importante, la situation est encore grave. Il n'est pas intéressant de décrire tous les cas dans le détail, car les problèmes sont identiques. D'une manière générale, on peut dire que les taxes sont démodées, les montants jamais révisés ou trop exagérés s'ils le sont et rarement collectés pour des raisons politiques, financières, institutionnelles....

En fait, plusieurs efforts ont été faits pour améliorer la situation. Quelques pays ont essayé de réviser le montant de leurs taxes afin de poursuivre l'évolution du développement économique de leur ville, notamment en tenant compte de l'évolution rapide de la valeur des éléments urbains. Par exemple, à Hong Kong, les montants des taxes imposées sont révisés régulièrement en les comparant avec la valeur du marché existant. En Amérique latine, la ville de Bogota révisé le montant de ses taxes imposées tout les six mois ce qui est aussi le cas de Buenos Aires en Argentine. D'autre part, la ville de Bogota a essayé d'améliorer son système de taxation en faisant participer les habitants pour qu'ils déclarent leurs revenus sur le sol et les logements urbains. C'est le « self assesment program ». Mais ces efforts ne se font pas sans difficulté. Par exemple, la révision à la hausse des montants des taxes imposées à Lima au Pérou a été refusée par de nombreux propriétaires, une autre révision a dû être envisagée. La ville de Séoul, qui a appliqué le principe « taxe forte pour une durée de possession courte » pendant le transfert des propriétés, (afin de décourager la spéculation), a été confrontée au manque de terrains sur le marché. Elle a dû réduire le montant des taxes imposées (Economic and Social Commission for Asia and the Pacific).

En conclusion, comme les études le montrent, ces pays ne réussissent pas dans la plupart des cas à exploiter ces ressources ; la plupart des taxes imposées sont démodées les valeurs du marché actuel sont ignorées, l'absence de volonté à déclarer ou les fausses déclarations des propriétés sont fréquentes, les administrations financières sont inefficaces, l'imposition des taxes est non conforme à la valeur des propriétés et n'incite pas les propriétaires à payer leurs taxes, les techniques de collecte sont défaillantes. Cette situation s'explique par le manque de financement de nombreuses municipalités pour améliorer les infrastructures existantes., donc elles sont souvent obligées d'être subventionnées par l'état.

2.3.1.4 Approche institutionnelle et administrative

C'est une approche qui a pour objet l'amélioration du fonctionnement des institutions locales en valorisant leur capacité politique, décisionnelle, technique et financière en matière de gestion foncière.

Ils existent plusieurs institutions concernées par l'administration foncière dans ces villes : les organisations du gouvernement central (nombreuses et différentes d'une ville à l'autre à la fois en terme de structure et de fonctionnement), les collectivités locales, les agences d'aménagement urbain, les agences foncières publiques, les autorités traditionnelles, les organisations privées de consommateurs (ONG's et coopératives).

Mais dans de nombreux pays, ce sont les autorités centrales qui décident des politiques, qui promulguent la législation et fournissent les fonds nécessaires pour la mise en œuvre. Souvent, elles servent aussi de tribunal de dernière instance et ont un rôle de supervision. En outre, dans la plupart des cas, le gouvernement central est aussi propriétaire de terrains urbains, par conséquent, il est souvent réticent à ce que ses terrains soient réglementés par une autre entité, quelle qu'elle soit. Dans certains pays, le rôle des autorités centrales est inscrit dans la constitution, ce qui rend ainsi difficile la réorganisation et la redistribution des responsabilités (Catherine et Patrick, 1993).

Selon des études, le modèle dominant de gestion foncière urbaine, qui fait de l'état le principal producteur et propriétaire du sol a trouvé ses limites depuis quelques temps. En fait, l'ajustement des économies nationales par rapport au marché mondial remet en cause l'ordre urbain assuré par l'état : l'ampleur des investissements

à réaliser pour faire la ville dépasse presque partout la capacité de production du sol de l'état. Ses initiatives foncières se heurtent de plus en plus souvent aux pratiques populaires d'appropriation du sol²⁴⁰. (Banque Mondiale, 1995)

Toutefois hormis les problèmes institutionnels, techniques, financiers, et de motivation ..., déjà abordés précédemment, la tendance des autorités à ne pas partager leur pouvoir vis-à-vis de l'administration foncière et donc la forte centralisation deviennent un obstacle au développement.

- Au Mexique, à part la centralisation importante, le manque de coordination entre les diverses agences publiques, engagées dans les questions urbaines, représente l'un des principaux obstacles à une gestion foncière efficace. (Azuela, 1990)
- Au Mali, les responsabilités de planification urbaine et de régime foncier sont réparties entre plusieurs organismes qui travaillent souvent sans coordination sérieuse, qui préparent des solutions très différentes aux mêmes problèmes. (Baross et Van der Linden, 1990)
- En Tunisie, c'est le bureau de la planification du ministère de l'équipement qui a le dernier mot sur tous les plans urbains, de même que sur l'approbation des plans de zones et des permis de construire. Une centralisation aussi forte, dans un pays qui compte 158 communes, peut facilement engendrer des blocages au sommet de la hiérarchie et, lors de la préparation des plans urbains, ce bureau ne peut guère être sensible aux conditions locales. (Rivkin et Rivkin, 1986)

Même si on entend souvent dire que, les questions de gestion foncière sont trop importantes pour être laissées aux autorités inférieures, sous prétexte qu'elles sont incompetentes les autorités de nombreuses villes ont essayé de partager leur pouvoir (théoriquement pour la plupart) par le biais de la décentralisation et dévolution. Soit elles réorganisent les institutions existantes, soit elles en créent de nouvelles pour améliorer la gestion foncière et le développement des éléments urbains essentiels.

Depuis quelques temps, et surtout depuis la conférence d'Istanbul en 1976 une tendance à la décentralisation est observée : on assiste à un partage de l'autorité du gouvernement central avec les municipalités locales, (parfois même au niveau des sous municipalités. C'est le cas à El Salvador parmi d'autres qui a créée 5 mini municipalités). Mais cette décentralisation n'est pas appliquée efficacement, souvent à cause du manque de dispositifs d'opérations, de finance, de l'autonomie réelle... (Yves Cabanas) Voici quelques autres observations :

- En Amérique latine, entre les années 1980 et 1990 une grande décentralisation concernant la gestion urbaine s'est opérée selon la politique de décentralisation des pays. Par exemple, en Argentine, au Brésil, au Chili, et au Pérou, il y a deux aspects de la décentralisation : décentralisation des agences qui s'engagent sur des affaires urbaines, et décentralisation des organisations publiques, chargées des services publics et de l'administration foncière. Bien que ces agences soient décentralisées, d'après certaines observations, elles renforcent en fait la centralisation. (Claudia Hashino, 1994)

Le Brésil, qui a séparé complètement la politique du système administratif des villes a connu un peu de succès, car le maire de la ville a eu davantage de temps pour s'occuper du développement, de prendre contact avec la population (Laird, 1994). C'est le cas aussi de Penang en Malaisie où le secrétaire municipal dirige la section administration.

- Quelques pays africains comme la Côte D'ivoire, ont lancé un programme de réforme concernant la gestion foncière : création d'une agence de gestion foncière autonome, en dehors du département de développement urbain (IDA, 1997). Au Ghana (Accra), par exemple, une commission a été créée depuis 1986 dans l'optique de partager l'activité concernant la gestion foncière ainsi que le développement général des « districts ». Elle est dotée d'un pouvoir concernant l'administration des sols urbains c'est-à-dire un pouvoir de planification, de gestion et d'attribution ..., malgré ceci, ces institutions ne sont pas à la hauteur des espérances elles restent toutefois fidèles au pouvoir central,

car les membres en sont leurs délégués. (Kasim K. 2001)

De plus, même si les résultats se font attendre, quelques pays d'Afrique, (Bénin, Burkina Faso, Cameroun, Côte d'Ivoire, Guinée Bissau, Lesotho, Mali, Nigeria et Zimbabwe) d'Amérique latine (Bolivie, Equador, Colombie, Paraguay), et d'Asie (Bhutan, Pakistan, et Philippines) ont décidé de partager et de décentraliser toutes les responsabilités liées à la gestion foncière. Pour cela, ils mettent en place un ensemble d'actions (sur le plan financier, personnel...) afin de valoriser les capacités des acteurs locaux. (Sylvie Lacroux, 1997)

En fait, la plupart de ces efforts de décentralisation font l'objet de reproches par de nombreux spécialistes. Selon Dilinger (1994) par exemple, même si 63 sur 75 pays en voie de développement ou en transition ont essayé de transférer leur pouvoir politique vers des autorités locales, ceci semble une action réticente, menée dans l'unique but de maintenir l'ordre et la stabilité politique.

2.3.2 Le bail comme un système dominant (alternatif)

2.3.2.1 Le Bail sous différentes perspectives

Le débat sur les mérites respectifs de la propriété foncière perpétuelle et de la tenure à bail ne se limite pas aux pays en développement. Il n'est pas non plus récent et remonte au XIX^e siècle en Angleterre. Il s'est poursuivi en Australie depuis la colonisation du continent au XIX^e siècle et occasionna une première dispute entre les colons et les autorités coloniales au Kenya. (Catherine et Patrick, 1993). Ce système est utilisé sous différentes formes depuis long temps, même dans les pays développés comme les Pays Bas, Suède, Japon, la Grande Bretagne (Caroline D. 1996).

Les arguments contre ce système sont nombreux : il est moins sûr, moins libre, les chances de se retrouver empêtré dans un système bureaucratique lent et inefficace est importante. L'incertitude des fins de bail pose aussi des problème, comme toutes les améliorations du terrains, des bâtiments reviennent au propriétaire au terme du bail, la tendance au désinvestissement est grande dans les dernières années. (Catherine et Patrick, 1993) De plus dans ce système le locataire est soumis en plus, aux conditions du bail, établies par le propriétaire.

Les arguments en faveur de la tenure à bail porte sur la simplification de la planification, du contrôle et de l'aménagement urbain, dans le cas où l'état est propriétaire plutôt qu'un régulateur. D'autre part, selon certains avis, il permet d'éviter qu'une part trop importante de la capacité d'investissement soit mobilisée dans pour le seul financement de la charge foncière (étude foncière 1998).

En fait, aujourd'hui, ce système à bail n'est pas seulement utilisé pour cette raison mais aussi pour des raisons financières afin d'optimiser le revenu municipal des villes. Selon Farvarcque et McAuslan 1992 et Archer, 1994, l'un des avantages de la location par bail est que l'état peut recouper la valeur de développement foncière actuelle et future par le biais de ce système. Initialement il collecte le prix de la location, puis il impose les taxes et collecte les impôts, pendant le renouvellement du bail, et à la fin pendant la demande de modification des conditions. (Yu-Hung Hong, 1994)

Même si ce système :

- Minimise l'augmentation du prix du terrain
- Simplifie le processus de la planification et assiste le développement urbain
- Assure des revenus réguliers et offre la possibilité à la ville de partager les ressources entre le secteur public et privé
- Facilite le contrôle de la transaction foncière
- Offre une possibilité d'équité pour les groupes démunis, selon les Nations Unies (1995),

Plusieurs études ont révèlè que cette hypothèse est bien éloignée de la réalité sur le pratique dans la plupart des cas. On peut le constater à travers les phénomènes induits dans ces villes, qui ont adopté ce système: exclusion, éviction, spéculation sur le foncier, manque d'infrastructures, Même les villes des pays un peu plus développés rencontrent les mêmes difficultés : elles continuent à exclure les habitants sans précédent, c'est le cas même de la Corée du sud, des Pphilippines, de Singapore et de la Thaïlande....

Rappelons que, des nombreuses villes adoptent ce système en même temps que d'autres systèmes de tenure. Mais peu sont celles qui l'ont appliqué efficacement pour résoudre leurs problèmes.

2.3.2.2 Pourquoi ça marche et pourquoi ça ne marche pas ?

Pourquoi ça marche ? facteurs clés de la réussite

Peu de pays ont utilisé ce système efficacement mais toujours avec quelques inconvénients, les peu d'exemples intéressants qu'on a parmi autres sont ceux de Hong kong de la Thaïlande et du de la Corée du Sud, qui pour des raisons différentes ont plus ou moins réussi à l'appliquer efficacement comme l'affirment la plupart des spécialistes dans ce domaine. Essayons d'en comprendre les raisons.

Hong kong n'a pas réussi seulement grâce à l'application du système tel qu'il existe. Mais d'après nos observationsanalyses, l'efficacité est aussi le résultat d'autres phénomènes déterminants et décisifs pour le développement urbain :

- Capacité du pays à intégrer correctement son système de planification avec les différentes conditions du système à bail depuis long temps (depuis la fin de la deuxième guerre mondiale).
- Existence d'un système de planification bien établi, hiérarchisé et basé sur la réalité du développement des villes.
- Efforts faits sur l'approvisionnement l'aménagement des infrastructures de base nécessaires,éléments essentiels pour la production et la commercialisation du sol urbain
- Capacité du pays à contrôler la corruption, et ce en payant des salaires satisfaisants aux personnels responsables de la gestion foncière
- Existence de principes et de conditions de bail bien établis et détaillés (UNCRD 1994).
- Capacité économique du pays à approvisionner des logements pour habitants à bas revenus, qui ne peuvent pas accéder au sol via ce système (d'ailleurs soulignons ici que Hongkong a fourni dans les 50 dernières années et depuis la première guerre mondiale des logements pour 50% de sa population, de même la ville tenté de résoudre le problème du logement pour les populations à faibles revenus en allégeant les taxes).
- Accroissement du revenu des ménages donc du pouvoir financier.

La Thaïlande, a elle aussi réussit à appliquer et à profiter du système pour des raisons tout autant variées. On peut en citer quelques unes : accès aux institutions financière facilité, réduction du taux d'intérêt, allongement de la période de remboursement à long terme, efforts pour accroître les revenus de la population pauvre..., En fin, l'études du marché foncier qui s'appuie sur le système d'information foncière (sur la base d'enquêtes enrichies par des photos aériennes, des images satellites et d'une collecte complète des données complet sur le terrain) a joué un rôle majeurs. (H.Sazanami, et al, 1992)

Pourquoi ça ne marche pas ? les raisons de l'échec

Nombreuses sont les villes pour lesquelles l'application de ce système a été un échec. En fait, il a engendré l'exclusion de la majorité des citadins pauvres. Et les cas sont fortement semblables.

Prenons, un exemple typique et caractéristique: la ville de Kinshasa. On y observe la complexité et le coût des procédure, inclarté le manque de clarté des conditions et des principes du bail, le coût d'arbitrage très élevé,

l'absence et l'inefficacité du cadastre existant, le manque de volonté des gens, la corruption, et une relation incorrecte entre des chefs coutumiers et les responsables municipaux. (Richard E, 1989). De plus, selon Alain Gayard, des lacunes dans l'accomplissement de la mission par l'administration, des problèmes de fonctionnement interne et une mauvaise image auprès du public est sondaussi les causes principales de l'échec. (Alain G. 1988)

2.3.2.3 Quelles sont les conséquences observées ?

En Inde, à Delhi, le système du bail est considéré comme un obstacle au développement, car les conditions générales sont confuses et rigides. Il a engendré l'exclusion et a éliminé le sol urbain du marché foncier ce qui a engendré l'occupations informelles importante (Nations Unies, 1985).

Même s'il Hongkong est considéré comme une des villes appliquant efficacement ce système certains problèmes pourtant sont été remontés : la période longue de possession du sol et la rigidités des conditions desu anciennes bauxil augmentent le prix de compensation et de négociation ; ce qui rend difficile la réalisation des plans de modification et l'amélioration suivant le développement souhaité, c'est donc un obstacle pour les urbanistes qui les empêche d'accomplir leur mission dans le temps (Yu-Hung H. 1999).

Ceci dit, il est sûr qu'aucun système ne sera utile s'il n'est pas appliqué de manière efficace, et correcte, en adoptant le statut quo des villes concernées. Et il est vrai que l'application d'un système tel qu'il est n'assiste pas le développement souhaité. Car il est déterminé aussi par d'es autres facteurs du système de gestion urbaine dans son ensemble

Après avoir entrevu les difficultés auxquelles étaient confrontées les villes, voici les questions qui vont guider la suite de notre réflexion :

- Dans quelles conditions on trouve la plupart des villes des PED qui appliquent ce système? Quelles sont leurs difficultés ?
- Comment réagir pour améliorer la situation ? Ceci dit, il s'agit d'améliorer la situation actuelle tout en dégageant la voie pour les actions futures de développement

2.4 Complexité de l'aspect de la réforme du système foncier et spécificités des actions: les causes d'échec et de succès partiel

2.4.1 La complexité de la réforme

La réforme foncière est vaste et très complexe pour les deux raisons suivantes:

- Elle concerne la terre ; qui est un élément délicat et essentiel

Comme l'a indiqué C.M Kiamaba (1999) :

« ...land is not only essential to all human activities, limited in quantity, immobile and permanent, its value is heavily dependent on socially created demand and publicly provided services »

on doit donc s'appuyer sur la connaissance de phénomènes complexes à la fois sociaux, économiques, juridiques, culturels...

Avec le capital (la mise de fonds) et la main d'œuvre, elle la terre constitue un élément de production qui joue un rôle important dans le développement économique d'une ville, voire d'un pays. Ceci justifie la prise de

précautions importantes. C'est d'ailleurs ce que souligne W. Doebele (1987) :

« Quand la politique du système foncier est défaillante la productivité économique souffre immédiatement ». De même, les décisions actuelles en matière foncière déterminent l'avenir (Nations Unies 1985).

La politique de la réforme du système foncier est un processus délicat qui traite de plusieurs aspects complexes (politique, administratif, institutionnels...) et qui mérite donc toute notre attention. De plus, elle nécessite la désirabilité, la faisabilité et la crédibilité politique de la part des autorités. (Ahmed G, 2001). Ceci n'est pas le cas de la plupart des villes surtout en Afrique, où la plupart des autorités ne sont pas élues démocratiquement et pour lesquelles le sol est un outil important pour gouverner selon leurs convictions et leur idéologie.

2.4.2 La théorie et la pratique

Plusieurs auteurs ont indiqué théoriquement les conditions que doit remplir par la réforme foncière, ses objectifs, ses outils et les différents aspects qu'elle doit traiter. Bien entendu, ils s'appuient sur leurs expériences et leurs convictions mais avec une même idée centrale qui converge. Voici quelques développements que l'on peut trouver dans la littérature :

Mettant l'accent sur les aspects institutionnels et instrumentaux, la réforme du système foncier vise l'équité, l'efficacité, la souplesse et la participation (Catherine et Patrick, (1993)

Selon David et Giles (1991), la réforme de la politique foncière est un processus long, qu'on doit établir étape par étape et qui nécessite une étude des marchés fonciers, la décentralisation administrative, la dérégulation, la réforme ou la création d'agences de développement foncier, l'amélioration des marchés fonciers, des conditions institutionnelles, financières et spatiales ainsi que l'approvisionnement des infrastructures nécessaires.

Selon les Nations Unies, un des principaux objectifs de la réforme du système foncier est la création d'un système où l'offre du sol est suffisante, dans une localisation acceptable, en temps voulu et à un prix convenable. De même, elle doit assurer l'équité de la distribution et de l'utilisation du sol, de manière efficace pour pouvoir loger les pauvres.

De plus, la réforme doit offrir une sécurité de tenure et un accès, égaux pour tous les citoyens y compris les femmes et les pauvres. Elle doit être transparente, compréhensible et accessible à tous. Elle doit assurer le transfert des droits et d'héritage tout en protégeant les droits traditionnels des indigènes. Bien entendu, le système de gestion foncière doit également être renforcé.

Selon Alain Durand Lasserre (1997), l'objectif de la réforme foncière est d'assurer la régulation du marché foncier ainsi que de coordonner les différents types de marchés. D'après lui, il est alors important de créer un cadre institutionnel et légal approprié.

De manière générale, de nombreux auteurs ont souligné que la réforme doit définir clairement les mesures nécessaires pour parvenir à une utilisation optimale et équitable du sol.

Les pratiques observées sont loin de la théorie. À part quelques approches et actions spécifiques entreprises pour résoudre quelques problèmes urgents à un moment donné, aucune ville n'a tenté de remplir simultanément toutes les conditions indispensables pour une véritable réforme de la politique foncière récemment. Voici les principaux motifs :

- le cadre de la réforme a une dimension importante vis-à-vis de la capacité de la plupart des villes ; elle touche l'intérêt des autorités, des bureaucrates, des spéculateurs qui bénéficient du système en place et veulent le conserver.
- cette réforme est possible seulement dans un contexte, où il y a un leadership (gérance) approprié qui peut mobiliser toutes les parties qui sont en jeu et concernées.
- Il n'y a pas de modèle, car les conditions varient trop d'une ville à une autre ou d'un pays à un autre : l'importance de l'informalité, la distribution des richesses, l'économie, le développement, le marché, le droit.... (A.D. Lasserre 1997)

Alors comment doivent réagir ces villes ? Quelles sont les solutions pour sortir de la crise urbaine et parvenir au développement souhaité ? Étudions les trois options (démarches) possibles, évoquées par le professeur J. McAuslan, dans son œuvre intitulée *Institutionnel, légal options for administration of land development*, (1989).

- **Muddling through** : (s'en sortir tant bien que mal) cette option laisse le système existant tel qu'il est. (Respectant ou non le statut quo) les problèmes pressants urgents sont résolus avec les moyens à la disposition, sans aucun effort pour améliorer le système global. C'est une option que la plupart des villes semblent emprunter.
- **Incremental change** (changement incrémental) : amélioration progressive du système selon les ressources disponibles pour envisager éventuellement une réforme fondamentale. C'est une option vers laquelle se sont tournées quelques villes, mais avec difficulté.
- **Fundamental reform** (réforme fondamentale), consiste en un programme de réformes planifié, global, où tous les acteurs concernés sont impliqués, les ressources financières et humaines... devront être mobilisées pour permettre un changement radical et une réforme du système foncier globale. C'est une option relativement éloignée de la réalité des villes.

Ces trois notions permettent aux autorités des villes d'avoir quelques idées sur les mesures à prendre :

- Est-ce que les villes doivent suivre la tendance actuelle et rester passives, en attendant seulement au plus urgent parce qu'elles sont incapables ou craignent la complexité et l'ampleur de la réforme évoquée ?
- Doivent-elles améliorer progressivement la situation en résolvant les problèmes actuels tout en arrangeant un changement radical pour l'avenir ?
- Doivent-elles réagir vite pour envisager une réforme fondamentale de la politique et du système foncier ?

Comme plusieurs études l'ont révélé, toutes les actions partielles concernant l'amélioration du système foncier restent inefficaces. H. Sazanami et al (1992) affirment « l'introduction d'un instrument limité de la gestion n'est plus efficace, et peut même engendrer des effets négatifs ». Mais en même temps, il est évident que l'introduction d'une réforme du système foncier radicale et fondamentale est un chantier complexe de grande ampleur à mettre en œuvre. Quelle doit donc être la solution ? Quels seront les choix des autorités de ces villes ? Autant des questions importantes, auxquelles nous devons répondre avec précaution en tenant compte du contexte, politique, socio économique et physique ..., de chaque ville.

2.4.3 Les principales causes d'échec

Plusieurs conditions affectent le système foncier qui est la base du développement de ces villes. Elles sont différentes et ont des origines variées, mais elles ont les mêmes impacts souvent négatifs sur le développement de ces villes. D'ores et déjà, nous avons constaté :

- l'inefficacité ou l'absence d'information foncière
- l'inefficacité du système de planification et cadastral
- l'inefficacité des lois et des règles

- le problème financier et l'inefficacité de la tenure foncière en général

et d'après nos observations, les conditions politiques et économiques du pays, les conditions institutionnelles et organisationnelles, les conditions culturelles et religieuses, ainsi que les conditions politiques et économiques mondiales constituent en général les causes principales de l'échec du système foncier dans de nombreuses villes.

- La politique nationale : centraliste

La politique nationale des pays en voie de développement n'est pas trop favorable au développement des villes. Cette politique nationale, trop souvent centraliste est une des principales causes de l'inefficacité de la gestion urbaine et foncière.

Comme la terre et surtout le sol urbain sont des éléments importants pour assurer le pouvoir des états souvent instables, on est souvent confronté à l'absence de volonté pour partager le pouvoir dans les secteurs de l'administration foncière. Peu nombreuses sont les autorités de ces villes qui ont accordé un pouvoir partiel dans le domaine foncier aux autorités locales.

Ainsi, la tendance de la plupart des gouvernements de ces pays s'est orientée très fortement vers la centralisation des pouvoirs en contrôlant le du sol.

En Afrique, la situation est sérieuse : l'absence de support politique pour le développement des villes est une caractéristique commune.

«...There has been lack of adequate political support for the pursuits of the objectives and aims of town planning and development control. Urban development system has failed due to the inherent legal, administrative and political weaknesses... » (UNCHS, 2002)

Dans la plupart des villes latino américaines, par exemple au Mexique, à Baogota, en Colombie malgré l'adaptation du principe de décentralisation, les décisions importantes en matière de développement foncier sont parfois centralisées et relèvent d'une autorité limitée. Par exemple, au Mexique où la décentralisation est un thème récurrent un système fort de centralisation a empêché depuis longtemps la régularisation des occupants informels, « les ejidos ». (Land lines, 1988)

Au Brésil, dans quelques villes, la plupart des décisions en matière foncière expérimentent la volonté du maire. C'est ce que souligne Ellade Imparato, 1999 :

« The stability of local urban policies at the local level is still a dream. It requires the mayors will in the first place.....based on mainly the mayors good will the urban policies change every four year... and every urban development process is a political bargain....».

L'intervention directe des autorités (en personne) pour des raisons politiques est aussi un facteur explicatif. À Mexico, en Août 1990, le président distribua personnellement plus de 250.000 titres de propriété lors d'une grande manifestation de soutien au gouvernement. (Études foncières, 1994). D'autre part, Pedro Abramo (1998), soumet le cas de Brasilia :

«... Further more political influences on the development process have significantly compromised the chances of efficiently managing public land.....In the early 1990s the government distributed by him self about 65000 lots with out any infrastructure ..., ». (Land lines, 1988)

En Afrique, l'interférence politique est un phénomène commun. Le UNCHS, écrit (2002):

« Political interference is not uncommon in the local authorities. Political interference in the urban development control system has limited the local authorities ability to fully regulate and control development. Powerful government officials have been known to enforce approvals which do not meet the stipulated requirements... ».

Cette forte centralisation aggravée par l'incapacité de l'état ou des autorités concernées à gérer proprement leurs villes, est souvent la cause d'une mauvaise utilisation des plans urbains, de la transgression des lois en matière foncière, et l'exclusion..., de nombreux états ne respectent pas les droits humains et ne protègent pas les citoyens pauvres. (Miloon Kothari, 1997).

- Conditions institutionnelles et organisationnelles

Selon des études réalisées dans les villes des PED, les multiples autorités ont des fonctions qui se recoupent et sont parfois conflictuelles, les mécanismes financiers ne sont pas élaborés proprement. De plus, le rôle du secteur privé, des ONGs et des CBOs en ce qui concerne la gestion foncière est négligé ou pas clairement défini. (Jamal H. Ansari, 1977)

En Malaisie par exemple, le processus d'approbation pour obtenir un permis de découpage des lots implique 15 à 20 agences gouvernementales et prend entre 5 et 8 ans (David E. Dowall, 1995). au Pérou, l'adjudication de terrains appartenant à l'état nécessite environ 43 mois et requiert 207 démarches administratives dans 48 bureaux différents. Au Cameroun, l'enregistrement pour accéder au sol peut durer entre 2 et 7 ans (Catherine et Patrick, 1993)

En Amérique latine, au Pérou, l'approbation d'un projet d'urbanisme peut prendre plus de deux ans. A Sao Paulo, le processus long d'approbation des plans de développement et l'attribution de permis doit se faire auprès de treize institutions. (Claudia, 1994)

L'inefficacité des relations entre le gouvernement central et les autorités locales handicape les opérations des autorités locales dans de nombreuses villes africaines comme c'est le cas à Nairobi, Dar es Salam, Abuja, Lusaka et Harare. À cause de son inefficacité institutionnelle, le gouvernement tanzanien a été obligé de remplacer le conseil de la ville par une certaine commission en 1996. Des documents témoignent de l'attribution de lots disponibles à des personnes difficiles à identifier, même inexistantes. (Sababu Kaitilla, 1987)

On doit évoquer aussi la corruption qui s'intensifie dans les villes de ces pays. C'est un élément très alarmant dans quasiment toutes les villes et surtout en Afrique, où la transparence n'est pas monnaie courante. Par exemple, le président Moi au Kenya a stoppé en février 2002, l'attribution du sol, quelles que soit l'activités privées, afin de lutter contre la corruption inquiétante existant à Nairobi. (BBC News, 2002)

En Afrique du sud, l'incapacité des institutions gouvernementales, l'absence de pouvoir pour prendre les décisions, l'instabilité des responsables, et l'existence d'une réflexion de « pre post apartheid » et les mauvaises relations entre les responsables de différentes hiérarchies sont les principaux problèmes. (Lauren Royston, 1996)

Au Bénin, le coût administratif actuel de gestion du système foncier est très élevé du fait d'une mauvaise organisation globale^{fn241}, une partie de l'effectif des fonctionnaires municipaux ne fait que traiter les litiges fonciers.

Une étude a révélé qu'au Ghana l'inefficacité des institutions en matière foncière rend difficile et compliqué l'accès au sol urbain. De plus, la longueur du processus peut très souvent engendrer la hausse du prix du sol. (Gavin et al, 1998)

Selon Shaibu Bala Garba (1997), la centralisation très forte des décisions en matière foncière, l'incapacité des institutions de gestion, l'absence de personnels qualifiées, les conflits de mandats entre les institutions représentent les problèmes les plus critiques dans la capitale du Nigeria. (Habitat international, 1997)

- L'économie nationale

Il est évident que les conditions économiques jouent un rôle important dans le développement des villes, lui-même moteur du développement des pays. Selon nos observations, les villes qui rencontrent les difficultés les plus importantes en terme de système foncier sont celles qui sont économiquement faibles. Ceci concerne principalement les villes africaines, notamment les villes au sud du Sahara. Ces pays dans la plupart des cas ne parviennent pas à exploiter les ressources existantes ou sont défavorisés par leur situation géographique. Ils sont incapables de réaliser les investissements nécessaires pour leur développement, et peinent pour attirer les investissements extérieurs (souvent à cause leur mauvaise image politique et de problèmes liés à la nature...)

- Problèmes liés aux conditions culturelles et religieuses

Les conditions culturelles et religieuses sont aussi à l'origine des difficultés d'administration des villes et de gestion du sol urbain. Par leur importance sociale, elles jouent un rôle négatif sur l'administration foncière des villes.

Par exemple, un fort attachement au sol pour des raisons culturelles a provoqué le rejet de la commercialisation de la copropriété verticale, proposée comme modèle résidentiel au Nigeria et au Brésil²⁴².

A Bamako, à la périphérie de la ville, la coutume considère la terre comme un élément sacré et divin. Le sol ne peut donc être géré que par ceux qui détiennent le pouvoir des ancêtres « le chef » ceci représente un obstacle de plus pour la gestion foncière de la ville. (Herve Vieillard Baron, 1989)

- Les conditions politiques mondiales

La politique mondiale a des impacts forts sur la politique foncière en particulier et sur le développement des villes en générale.

On peut évoquer ici, le cas de la plupart des pays qui nationalisent le sol urbain au nom de l'intérêt social. Ceci suit le principe socialiste appliqué dans des nombreux pays. L'impact est relativement fort sur le système foncier. On peut aussi constater les implications de la politique mondiale à présent, après l'effondrement de l'union soviétique : de nombreuses villes recourent à l'application d'une politique foncière libérale, abandonnant aussi le système foncier socialiste. C'est le cas de la plupart des pays ex-socialistes, qui à l'heure actuelle sont confrontés à plusieurs difficultés.

- Les conditions économiques mondiales

Les conditions économiques mondiales ont également influencé directement ou indirectement le développement urbain en général et le système foncier de ces villes en particulier.

Aujourd'hui, à cause de l'émergence de la globalisation, plusieurs villes sont confrontées à des difficultés énormes. Malgré son importance capitale pour la création d'emplois la globalisation génère une imposition sur le système foncier démesurée pour ces villes, qui ne sont pas encore prêtes pour accueillir ce type d'investissements dits « Multinational manufacturing corporations » qui viennent s'y installer. Ces villes sont encore pauvres en infrastructures, en logements pour le fonctionnement de ces investissements ainsi que pour attirer les investisseurs de grande ampleur. Ceci concerne parmi d'autres, l'Argentine, Barbade, l'Indonésie, la Malaisie, Mexico, les Philippines, Singapore et le Sri Lanka²⁴³.

De manière différente, dans quelque cas, la globalisation a un effet négatif sur le développement de quelques villes : l'avancement technologique industriel a pour conséquences la réduction de la main d'œuvre. Par exemple, à Sao Paulo, comme Ellade Imparto, l'a constaté en 1999,

« ... the globalization process brought not only endemic unemployment and the revision of sovereignty National state concept, but the weakness of popular movements as a reflection of this tendency... ».

Nous nous rappelons aussi l'impact de la crise financière mondiale dans les années soixante dix. Cette crise (qui menace encore de nombreuses villes de ces pays) avait provoqué une augmentation forte sur le marché immobilier dans de nombreux pays et surtout dans les villes des pays asiatiques comme en Thaïlande, à Hong Kong, en Corée du Sud..., cela a engendré une forte hausse du prix du sol urbain, qui a exclu de la ville de nombreux habitants. Donc la plupart des autorités de ces villes ont dû réexaminer leur système foncier.(Ellade Imparto,1999)

Enfin, n'oublions pas l'influence négative de l'échec du marché financier de New York en 1928. Il a fait fortement baisser le prix du café Brésilien, engendrant une forte migration des paysans à la recherche d'emplois vers la ville, ce mouvement conséquent est à l'origine de la création des « favelas » ou encore de l'occupation informelle qui à l'heure actuelle n'est toujours pas solutionnée.

2.4.4 Les principales causes de succès « partiel » : quelques actions notables

L'incapacité à amener un changement intégral et fondamental dans la politique et le système foncier a empêché toutes les villes des pays en développement, de parvenir au développement physique et socio économique.

D'autre part, nous avons observé les différentes mesures adoptées, les actions entreprises, ainsi que les différentes approches pour résoudre les problèmes pressants. De plus on a essayé de regarder les principales causes des échecs et leurs conséquences négatives.

Toutefois, on observe quelques succès partiels dans certaines villes. Ces succès partiels sont dans des thèmes différents, ils varient d'une ville à une autre. Parfois ils n'ont pas de rapport direct avec le sol, mais ils visent d'autres thèmes comme l'atténuation des problèmes économiques et sociaux....

Selon nos observations, les raisons de ces succès partiels (principalement dans les villes où il y a un manque du sol en quantité suffisants à cause de leur situation géographique...) peuvent être attribuées principalement :

- au développement économique et à la stabilité politique de ces pays; par conséquence les conditions socio économiques sont plutôt favorables.
- aux efforts et aux actions réalisées par les autorités pour le développement urbain, grâce encore une fois à des conditions économiques et politiques positives.

Comme la plupart des auteurs l'ont affirmé, ces succès concernent très peu les villes d'Amérique latine, mais concernent principalement la plupart des pays asiatiques, notamment dans le Sud Est^{fn244} (en effet, ces pays qui rassemblent un peu plus d'un tiers de la population des PED) qui ont réussi à réduire de moitié leur taux de pauvreté. Une évolution qualifiée par le UNDP, « The largest and most rapid reduction of poverty in history... ». (UNDP, 1999) Reporter.Globalization, Rapid but Unbalanced [online].Disponiblesur :<http://www.ethiopianreporter.com/eng_newspaper/HTM/N°284eco.htm> (consulté le 07/05/02)

Ces conditions économiques favorables et la stabilité politique, deux critères interdépendants semblent avoir des impacts importants sur le mode de vie, l'amélioration du niveau de vie, le changement de mentalité des citoyens. Le niveau de scolarités est lui aussi élevé, ce qui aide les citoyens à comprendre et à accepter l'évolution des phénomènes urbains, en abandonnant petit à petit les idées traditionnelles. Ceci nous semble donc une condition préalable pour que les villes réagissent et prennent les bonnes décisions concernant leur développement.

D'autre part, on observe aussi que la considération, accordée à la recherche et aux études contribue beaucoup pour améliorer des situations. Tous les efforts réalisés pour faire avancer la recherche sur ce thème sont des facteurs clés de la réussite partielle de ces villes. (Selon notre observation, la plupart des ouvrages de recherche et des études qu'on a pu avoir se concentrent sur ces villes peu nombreuses). Parfois, on assiste à la participation de spécialistes locaux et étrangers ainsi qu'à une collaboration avec des centres de recherche, des universités, des acteurs privés, ... Taiwan, Hongkong Singapour, l'Inde, la Malaisie, la Thaïlande, la Corée du sud et quelques villes d'Amérique latine sont des bons exemples. Et ceci leur permet de réviser leur politique urbaine et foncière, ainsi que les actions et les mesures prises afin de réagir vite et corriger leurs erreurs pour la plupart d'entre eux.

Mais quels sont donc ces efforts et ces actions qui ont permis ce succès partiel grâce à des conditions favorables ? Il est vrai que l'ampleur de ces actions varie d'une ville à une autre selon le contexte et son importance, mais elles sont toutes le même objectif et on peut les synthétiser de la manière suivante.

Amélioration du cadre institutionnel: à savoir l'introduction et l'application de systèmes transparents pour la gestion de la ville en général et la gestion foncière en particulier. La décentralisation de système gestion urbaine et dans quelques cas des décisions en matière foncière au niveau des autorités locales et la collaboration des autorités locales avec la communauté ... a permis à certaines villes non pas seulement de résoudre leur problème de développement mais aussi de faciliter la gestion foncière. La plupart des villes asiatiques comme Singapour, Hong Kong, la Thaïlande, et de quelques villes d'Amérique latine comme au Brésil, au Paraguay..., par exemple sont concernées. Les mesures prises par les autorités de Hong Kong ont permis l'amélioration du fonctionnement des institutions de développement urbain. L'amélioration des conditions de travail et financières par la promulgation de lois, a joué un rôle important dans la réduction de la corruption et a créé des conditions de fonctionnement favorables. Aux Philippines, l'ajustement du cadre institutionnel, initié par les autorités de Cebu, qui s'appuie sur la création d'une commission urbaine pour les pauvres et sur le renforcement de leurs rapprochement avec les ONGs et les organisations communautaires, a permis d'établir des liens effectifs entre les questions politiques et techniques dans la conception du programme d'actions. Ceci facilite l'accès au sol et la réduction de la pauvreté. (Etemedi, 1994, cité dans Franz, Emiel et Kadmiel, PGU, 1996)

De manière générale, on peut dire que:

- l'encouragement et l'assistance aux initiatives communautaires,
- le renforcement du rôle et de la capacité du gouvernement local,
- l'encouragement des organisations non gouvernementales en tant qu'intermédiaires entre la communauté, les autorités locales et le gouvernement central.

Contributeur remarquablement à réduire les problèmes socio-économiques des villes (Jamal H. Ansari et Nathaniel, 1998)

Enrichissement des informations concernant le sol : les efforts pour établir des informations sur le foncier sont souvent vains. Même si quelques villes se sont équipées par des plans et des systèmes cadastraux modernes, il leur est difficile d'établir des informations précises et complètes, qui constituent pourtant la base de l'identification et de l'attribution foncière. Néanmoins, les efforts remarquables de la Thaïlande (Bangkok) par exemple, pour établir, suivre, et bien exploiter ces informations foncières lui a permis de gérer plus ou

moins correctement le sol urbain. (H.Sazanami, 1992) Tous les systèmes de taxation (taxes foncières et taxes de logement) ont pu être appliqués efficacement, ce qui constitue le revenu principale important de cette ville.

Diversification des modes d'accès au sol : des études ont affirmé l'existence de plusieurs systèmes fonciers : système à perpétuité, de jouissance, de location,... même l'acceptation systématique des différentes pratiques coutumières permettent de faciliter l'accès au sol et sa commercialisation. Par exemple, à Hongkong, (même si cette ville est très connue pour l'efficacité de l'application du système à bail par rapport à d'autres villes des PED), la plupart des études montrent, que sa réussite en terme de développement urbain est aussi liée à la multiplicité du droit sur le sol urbain (Ray W. Archer, 1994). De même, tenant compte la difficulté du système de droit de jouissance affiché (la seule mode d'acquisition du sol), introduisant le système de droit multiple, ainsi qu'en transformant le rôle de propriétaires des autorités du sol à un rôle de facilitateur, les autorités de certaines villes, comme Brasilia ont réussi à améliorer leurs ressources financières et réduire le problème de logement. (Pedro Abramo, 1998). Les villes africaines sont peu nombreuses à avoir adopté cette mesure. L'Afrique du sud et le Ghana exhibent par exemple, quelques résultats satisfaisants sur les conditions d'accès au sol et la commercialisation foncière même si ils ont encore des problèmes.

Diversification du champ d'action pour résoudre les problèmes socio économiques de ville :

Les efforts des ces villes pour parvenir au développement souhaité ne se limitent pas aux actions concernant l'amélioration de leur système foncier. Elles s'engagent dans le même temps dans la recherche de solutions pour pallier les autres problèmes liés aux conditions socio économiques:

- réduction de la pauvreté : ceci consiste en des actions qui ciblent la création d'emploi, approvisionnement de logements pour les habitants à revenus faibles, la facilitation d'accès aux institutions financières.... le Mexique, un exemple parmi d'autre, a lancé un programme compréhensif connu sous le nom « Proriente » qui a pour principale objectif de la création d'emplois dans les nouveaux quartiers défavorisés. Elle Il a exhibé un résultat intéressant en matière de réduction de pauvreté et création d'emplois (Fernando Rojas et Alfonso Iracheta, 1997)
- avancement de la recherche : dans des secteurs différents (logement, environnemental, sanitaire ...) on peut citer ici étant qu'uncomme exemple, la recherche des systèmes simples, moins coûteux mais néanmoins rapides pour produire des logements et les autres équipements urbains. Ceci a été mise en place dans la plupart des pays d'Asie du Sud Est, comme Taiwan, Singapour, la Malaisie, la Corée du Sudet peu des pays d'Amérique latine comme le Brésil par exemple.
- planning familial : La plupart des villes ont en eu recours à différentes mesures pour stabiliser les conditions démographiques. Les résultats sont satisfaisants. Par exemple, selon les Nations Unies, Taiwan a réussi à réduire le nombre moyen de personnes par foyer de 5.7 à 3.3 en vingt ans

Les actions et les mesures prises dans ces villes sont encore nombreuses et diverses, mais nous avons souligné ici les peucelles qui ont un rapport avec notre recherche.

D'autre part, les efforts ne se limitent pas aux villes citées précédemment.,les De nombreuses autres villes ont tenté de mettre en place des actions similaires, même si celles-ci ne se sont pas révélées souvent efficaces. En Afrique par exemple, l'Egypte, le Kenya, l'Afrique du Sud, et d'autres pays encore ont engagé des actions variées soit assistées par des organisations internationales ou organisations non gouvernementales. Même si ces efforts sont souvent à petite échelle, leur effet cumulatif est important.

Elargissement de « la participation public privé » :

L'élargissement de la participation effective du secteur privé a beaucoup aidé au développement des villes et ce depuis longtemps. Dans de nombreuses villes asiatiques, notamment en Asie du Sud Est : Hongkong, Singapour, Thaïlande,... et d'Amérique latine : Pérou, Brésil, Argentin, Mexique..., cette participation a

fortement contribué pour à faciliter l'accès au logement et au sol urbain pour les citoyens à faibles revenus. (Alain Durand Lasserre, 1999)

En Inde « The participatory development schemes » a exhibé montré un résultat important. Les autorités restent les initiateurs, les coordinateurs et les facilitateurs, le secteur privé quant à lui est un acteur du de développement et de la réalisation de grands projets de logements urbains, c'est le cas par exemple de Guragon, Ahmedabad et Uttar pradeshe. (Uma Adusumilli, 1999)

Depuis la guerre froide, la plupart des villes de PED ouvrent la porte à ceau secteur privé, compte tenu de son importance capitale dans le développement.

Par exemple, la participation publique privée en Egypte a exhibé en 1991, un résultat remarquable en facilitant l'accès au sol et au logement urbain pour les pauvres. Ce projet, soutenu par la volonté politique des autorités et dans lequel celles-ci jouent un rôle de facilitateur (pour l'accès au sol et aux institutions financières) a beaucoup encouragé les acteurs privés.,ainsi les Ddeux projets urbains entrepris au Caire et dans d'autres villes ont connu un succès remarquable. Voici dans quel termes Ahmed Soliman, s'exprimer en 1999:

« The policy recommendations of new towns has encouraged the private devlopers to contribute positively in land delivery in several ways.... » (Ahmed S, 1999)

Nos exemples sont peu nombreux mais peuvent s'avérer instructifs. Des efforts nombreux et divers sont faits pour résoudre les problèmes selon le contexte et la capacité des villes, mais peu nombreuses sont celles qui sont parvenues à surmonter les difficultés majeures.

Ainsi même pour les villes citées en tant que modèles on ne peut pas dire que les problèmes physiques et socio économiques ont été majoritairement résolus : l'abondance de citoyens analphabètes à la recherche de nourriture, d'habitats et d'un refuge et qui luttent pour leur survie est encore malheureusement une réalité dans les PED mais aussi quelque fois dans certaines villes des pays développés.

Malgré les différences économiques importantes d'une région à une autre, d'une ville à une autre, les problèmes sont plus ou moins communs. D'abord, ces villes et ces pays dans la plupart des cas sont dépendants des pays développés. Même si l'ampleur varie d'une région à une autre (par exemple entre l'Afrique et l'Asie du Sud Est). L'absence d'emploi, la pauvreté, l'explosion démographique, le manque de logements en quantité et en qualité, le manque d'infrastructures et d'équipements publics, la fuite des cerveaux, sont des phénomènes qui caractérisent la majorité de ces villes. L'incapacité des états et des autorités à satisfaire les besoins de la population citadines et les mesures adoptées par ces derniers ont engendré des conditions défavorables au développement. Ainsi, le secteur d'activités informelles domine le secteur formel et affecte le revenu des villes ; les occupations informelles se multiplient et créent des problèmes physiques et socio-économiques.

L'urbanisation caractérisée « d'urbanisation de pauvres » par certains auteurs à cause de la croissance naturelle et migratoire est galopante. Cela de façon formelle et informelle souvent sans les infrastructures et les équipements nécessaires. Les autorités sont incapables de contrôler le phénomène pour plusieurs raisons économiques, politiques... Les plans urbains, le système cadastral, les lois, les règles et les autres outils et instruments de développement urbain sont souvent inefficaces, inapplicables ou bien parfois inexistant, pour des raisons qu'on a évoqués auparavant.

Le système de gestion du sol est confrontée à des problèmes variés. Ce système qui a été basé sur une relation sociale se transforme petit à petit et évolue vers un système qui se base sur une relation économique. Ainsi sa valeur économique qui augmente de jours en jours suivant le contexte, devient la une cause principale de l'exclusion de la plupart des citoyens et aggrave l'informelisme. Selon nos observations : l'incohérence du système et de la politique affichée avec le contexte socio-économique, l'inefficacité des outils et des

instruments de gestion, les problèmes institutionnels, organisationnels, et politiques...sont des explications tout à fait plausibles.

Plusieurs systèmes fonciers ont été adoptés, et appliqués de différentes manières différentes dans les villes. Un des systèmes le plus communément adopté est le système à bail, il coexiste parfois avec d'autres systèmes. Ce système, qui renforce la notion de valeur économique du sol a convaincu à présent la plupart des villes qui ont transformé leur économie centrale en économie de marché (économie libérale). Mais hormis le succès de quelques villes la seule introduction de ce système n'a pas résolu les problèmes du développement.

Même si les villes partagent les mêmes problèmes, les mesures adoptées pour atténuer ces problèmes les résoudre varient d'une région à une autre et d'une ville à une autre. Ainsi les villes des pays comme celles d'Asie du Sud Est et quelques unes d'en Amérique latine ont exhibé des efforts remarquables pour remédier à leur système défaillant de gestion foncière alors que beaucoup d'autres sont encore confrontées à des problèmes importants.

Au Pour ce qui est du niveau de développement, à partir du modèle proposé par Julian Hart, 2002, (cadre évolutive du développement) on a observé que quelques pays seulement comme, le Singapour, la Taiwan, la Corée du Sud et le Hong Kong par exemple, se trouvent au niveau supérieur de base du cadre, tous les autres sont relégués au niveau inférieur de base de ce cadre.

En effet :

- la plupart des citoyens doivent encore satisfaire leurs besoins fondamentaux, à savoir se nourrir, se loger, s'habiller.
- la culture est incompatible avec la réalité de la vie urbaine par fois.
- les villes ne sont pas encore équipées et sont incapables de fournir ce qui est nécessaire à la vie urbaine.

Depuis quelques temps, la difficulté du système foncier qui recouvre plusieurs domaines ne préoccupe plus seulement les autorités nationales mais aussi les organisations et institutions mondiales qui sont concernées. Les études se multiplient, le secteur de la recherche se développe, malgré cela peu ont exhibé des résultats satisfaisants.

Le développement physique et socio économique des villes qui est l'un des principaux thèmes sur à l'ordre du jour pour les autorités de ces villes, exige certes l'amélioration du fonctionnement du système foncier, qui lequel nécessite une réforme importante. La plupart des études préconisent la nécessité d'une réforme fondamentale et radicale, qui est un processus complexe, long et coûteux et vaste qui se heurte à des conditions politiques, culturelles, économiques..., qui exige une volonté politique de la part des autorités, ce qui n'est pas vraiment le cas dans la plupart des villes concernées. Enfin on a constaté l'inefficacité des réformes partielles entreprises dans certaines villes pour parvenir au développement souhaité.

Même si on ne peut pas nier les efforts réalisés par les autorités de nombreuses villes, on doit admettre que la théorie de la réforme qui vise, l'efficacité et l'équité du système foncier demeure toujours théorique. Les résultats observés, même dans les villes ayant fait une avancée remarquable sont bien loin des résultats escomptés. C'est ce qu'on observe dans le cadre évolutif du développement de Julian Hart.

Quelles sont les causes de l'échec et des succès partiels ?

Les progrès importants réalisés dans certaines villes peuvent être attribués, d'abord à une part aux conditions politiques et économiques nationales qui ont engendré des conditions socio économiques favorables, et puis d'autre part aux efforts des autorités :

- pour intensifier développer des recherches pour en vue d'améliorer ; les conditions institutionnelles et organisationnelles, et les efforts
- pour multiplier leurs champs d'actions ...

Cette situation ne se retrouve pas n'est pas le cas dans de nombreuses villes, (surtout parmi les villes africaines subsahariennes dans lesquelles, les conditions économiques sont difficiles, la politique administrative est trop centraliste et représente un obstacle majeur). Les pays sont économiquement faibles, et incapables de gérer et d'exploiter les ressources pour des raisons variées à la fois politiques et économiques. Tout ceci est bien connu depuis déjà fort longtemps, mais la question principale est : quelle doit être la réaction de ces villes pour sortir de ces conditions et parvenir à un développement urbain durable pour le bien-être de la société s'appuyant sur un système foncier efficace ? Vont-elles continuer selon les circonstances actuelles ? Vont-elles améliorer la situation et amener une réforme fondamentale petite à petite (progressivement) ? Ou vont-elles essayer d'amener une réforme fondamentale « fondamentale réforme », réagissent vite en élargissant leur champ d'application ; Politique, économique social... ? D'après la perception qu'on a pu avoir, à travers notre étude-recherche, identifier le problème, partager les expériences des autres, d'apprendre de leur succès et de leurs difficultés, et chercher des solutions d'une manière progressive selon le contexte socio économique de chaque ville nous semble la voie vers le développement souhaité. Toutefois ces questions doivent être abordées en fonction du contexte de chaque ville.

Les autorités éthiopiennes ont une double tâche à cet égard

Addis Abeba partage la plupart des problèmes de ces villes, et ce dans une grande ampleur. A cela s'ajoute la pauvreté importante et des conditions politico administratives peu favorables. (ce sont pourtant les conditions de base pour le développement)

A l'échelle internationale, malgré son important potentiel de ressources naturelles important, le pays hérite présente d'une mauvaise image, et cela a un impact négatif sur le développement de la ville.

Sachant que les progrès observés dans certaines villes sont attribués, d'une part aux conditions économiques et politiques administratives favorables de leur pays, et d'autre part aux efforts consentis par les autorités, on peut affirmer que les autorités éthiopiennes ont une double tâche à entreprendre, tant au niveau national qu'au niveau local pour parvenir au développement souhaité.

Néanmoins, même si on est convaincu que les conditions économiques et politiques du pays sont déterminantes pour le développement de cette ville, à part quelques remarques importantes, on ne développera pas davantage des idées, car c'est un thème vaste qui englobe plusieurs aspects et qui est en dehors du cadre de cette recherche.

Alors, pour la ville d'Addis Abeba, qui souffre de la plupart des problèmes urbains, quelles mesures doivent être adoptées pour améliorer ses conditions physiques et socio économiques et amener un développement satisfaisant s'appuyant sur l'amélioration du système foncier.

Doit-elle poursuivre dans les conditions actuelles et parer au plus urgent sans aucun effort pour améliorer la situation ? Doit-elle améliorer les conditions de la ville en essayant d'amener une réforme fondamentale à long terme ? Ou doit-elle réagir vite, se mobiliser et prendre des mesures radicales pour amener une réforme fondamentale dès maintenant ?

Bien sûr, ceci n'est pas une tâche facile et on n'attend pas à atteindre le niveau de développement souhaité immédiatement. La plupart des pays développés ne sont pas parvenus à ce stade d'industrialisation instantanément l'Angleterre a dû attendre 150 ans ; l'Amérique, plus de 100 ans ; le Japon, plus de 50 ans... Mulatu Teshome. The relevance of east Asian Experience to Ethiopia, Economic focus, [en ligne]. 1999, vol. 2 n° 1 pp. 1-5. Disponible sur : <http://eea.ethiopiaonline.net/Econ-foc/ef2-1/mulatT2-1.htm> (consulté le

19/04/02).

En fait, même si on observe que des réformes partiel en matière de gestion foncière n'aboutissent pas au développement souhaité, il est évident qu'une réforme fondamentale est complexe pour être entreprise dans la ville d'Addis Abeba comme la plupart des villes de PED. comme celle d'Addis Abeba.

Pour cette raison nous préférons donc d'utiliser une approche progressive se basant sur le principe « une vision à long terme qui s'appuie sur des actions à court terme » qui doit tenir compte du contexte socio-économique actuel et les conditions à remplir pour le développement actuel et futur de la ville d'Addis Abeba. Il s'agit alors, de rectifier et améliorer les conditions et les processus liés au système foncier

Ainsi dans le chapitre suivants, s'appuyant sur nos analyses précédentes et se basant sur le principe que nous venons d'évoquer nos hypothèses, nous allons d'abord indiquer les différentes actions et mesures appropriées à prendre pour corriger les erreurs faites précédemment et atténuer les obstacles actuelles au bon fonctionnement du système foncier, ce qui pourra éventuellement permettre de créer des conditions favorables pour l'amélioration de celui-ci dans le futur. Ensuite, nous développerons, décrirons et commenterons les différents systèmes fonciers envisageables, qui pourront être déployés à long terme (progressivement).

Chapitre III. Les expériences à partager, les premiers pas à faire et les actions à court terme

Introduction : La volonté politique, un élément clé pour la réussite

En fait, l'absence de volonté politique, les conditions politiques non favorables en matière de gestion foncière sont aussi constituent une des principales causes de l'inefficacité du système foncier et donc de la faiblesse de développement de nombreuses villes. Nous avons observé que ceux qui ont exhibé des progrès remarquables sont ceux qui ont profité de ces conditions favorables. Même si l'intervention de l'État en matière foncière est inévitable, sa volonté d'établir un système foncier équitable, efficace et son rôle de facilitateur plutôt que celui d'un gestionnaire en matière de développement urbain est une condition importante qui permet d'atteindre le niveau de développement souhaité. Mais ce n'est pas le cas de la plupart de ces villes. Ainsi il est important de souligner que sans cette volonté politique, aucune de ces différentes propositions ne pourra aboutir. Donc la volonté et les efforts des autorités du pays et de la ville d'Addis Abeba pour créer ces conditions favorables sont essentiels.

Comme évoqué précédemment, on est persuadé que l'amélioration du système foncier doit se faire progressivement. Dans ce chapitre nous essayons donc d'exposer les différentes propositions qui sont les actions et les mesures à prendre sur le court terme. Ceci permettra de créer des conditions favorables, qui peuvent faciliter le processus sur le long terme ce que nous allons développer dans le chapitre suivant. L'identification de ces mesures devrait rendre accessible l'amélioration du système foncier, en éliminant les inconvénients liés aux conditions socio-économiques de la ville au préalable. De même il permet de créer une des conditions institutionnelles favorables, ce qui est une des idées importantes dans ce travail.

Ainsi nous présentons d'abord, les différentes actions à mener au préalable qui sont principalement : la correction des erreurs précédentes, la révision des principes défaillants,... Puis nous présentons notre proposition qui porte sur l'amélioration d'organisation et de fonctionnement des institutions concernées, dont nous envisageons la création d'une commission foncière et nous indiquons l'objectif, les constituants (les membres), l'organisation, et le fonctionnement de cette commission foncière.

En fin nous concluons ce chapitre en démontrant les problèmes et la perspective de ces propositions établies.

3.1 Quelles leçons peut on retirer des expériences de ces villes ?

Comme on l'a souvent évoqué depuis le début de notre recherche, peu nombreuses sont les villes qui ont fait des efforts remarquables pour résoudre leurs problèmes physique et socio économiques. Les principes affichés et les différentes mesures prises en matière de gestion foncière sont souvent confortés à des obstacles divers, ce qui rend le fonctionnement du système difficile.

Souvent, les problèmes rencontrés sont semblables : c'est le cas par exemple, des plans urbains, du système cadastral qui sont mal établis, incomplets, ou démodés. Les lois et règles liées au développement urbain et à la gestion foncière varient d'une ville à l'autre selon le contexte, mais la aussi elles sont inefficaces ou inapplicables dans la plupart des cas. Même si ces lois et ces règles sont parfois efficaces un moment donné, elles deviennent rapidement obsolètes étant donnée l'évolution importante de la ville.

Par ailleurs, les techniques utilisées pour atténuer les problèmes liés au foncier, comme le remembrement, le développement foncier guidé (guided land development)..., sont peut être applicables chez les uns et pas chez les autres. Ceci rend donc difficile la recherche d'expériences communes à partager.

Mais cependant que peut on apprendre de ces diverses expériences ?

Notre intention n'est pas d'importer tout ce qui nous semble intéressant en terme de politique, de loi, de règle, d'instruments et de techniques, soulignons aussi que les enseignements à tirer viennent non seulement des villes qui ont partiellement réussi, mais aussi de celles qui sont en difficulté.

Ainsi, ce qui nous intéresse ici et qui nous semble essentiel est d'apprendre à travers les actions menées, d'une part des raisons du succès partiels de quelques villes, et d'autre part des principales causes de l'échec de ces actions, ce qui est le cas pour la majorité des villes.

Ces leçons que l'on cherche qui ont permis aux unes de progresser et ont ralenties le développement dde ceux qui les ont négligéeses autres peuvent enrichir nos propositions.

Voici les principales expériences qu'on peut partager de ces villes. D'abord :

- la volonté de corriger les actions et les mesures défailantes (peut être efficaces à un moment donné) en matière de gestion foncière en s'adaptant au contexte.
- les efforts consentis pour réorganiser les institutions concernées et améliorer leur fonctionnement
- la transparence du processus concernant le fonctionnement du système foncier.
- la reconnaissance des secteurs de recherche et d'études, qui permettent de réviser le fonctionnement de la politique foncière.

A part les points cité ci-dessus, d'autres mesures prises, (même si on ne nie pas l'existence de quelques difficultés) pour rectifier les phénomènes défailants et avoir des résultats satisfaisants à long terme :

- décentralisation en matière de développement urbain et surtout de gestion foncière, comme on témoigne l'engagement des autorités étant en tant qu'une personne morale à l'acquisition du sol comme tout les citoyens (cela pour acquérir de terrains pour des projets publics, comme la réalisation de logements pour les pauvres...)
- et surtout la diversification du système d'acquisition et du droit sur le sol urbain (ce qui nécessite une volonté politique importante).

Ce sont alors les principales leçons que l'on peut apprendre. Et même si, les difficultés rencontrées sont parfois importantes, il nous paraît essentiel d'en tenir compte pour établir et développer nos propositions.

3.2 Les premiers pas vers l'amélioration du système : (approche corrective)

Notre objectif n'est pas d'indiquer toutes les erreurs à corriger, commises lors du processus de développement qui se sont accumulées au cours du temps. S'appuyant sur une hypothèse d'améliorer les conditions de départ pour parvenir à l'objectif final, (il s'agit de corrections des erreurs observables qui sont considérées comme des obstacles au développement) nous essayons d'indiquer et expliquer les principales erreurs à corriger ainsi que les différentes mesures à apprendre au préalable, une action qui représente le premier pas vers l'objectif visé dans cette recherche.

3.2.1 Correction des erreurs commises

3.2.1.1 Assainir la structure administrative et la gestion de la politique étatique

Il est évident que la politique et le développement sont très complémentaires. En effet, des conditions politiques favorables jouent un rôle important dans le développement des villes et inversement.

L'organisation et la structure des institutions responsables de la gestion des villes semblent établies de manière à satisfaire l'intérêt des gens au pouvoir, dans la plupart des cas. Ils peuvent alors diffuser leurs principes, en terme de politique de développement selon leur conviction. Dans la plupart des villes africaines, ces structures sont établies de manière à rester en pouvoir et contrôler les citoyens. Elles servent non pas à transmettre l'intérêt collectif des citoyens en matière de développement socio-économique, mais à diffuser la politique de l'état. Et de ce fait, elles peuvent être considérées comme des outils de pouvoir.

Comme l'indique Jean François Tribillon

«... elles sont souvent des autorités ad hoc, créatures des ministères ou d'un état fédéré et sont amortisseurs des initiatives de l'état ... ce sont des organisateurs de territoires et non des gestionnaires urbains à l'écoute de leur ville...ce sont des fonctionnaires gouvernementaux qui ont avant tout pour rôle de maintenir l'ordre. »

Ceci est typiquement le cas de la ville d'Addis Abeba.

La structure administrative existante de la ville a été conçue pendant la période socialiste, de manière à bien diffuser et intégrer le principe des autorités. Elle a joué un rôle important pour maintenir et faire respecter l'ordre. Même à l'heure actuelle sa principale préoccupation reste la même. A part la transmission de la politique étatique, elle n'a aucun intérêt et savoir faire concernant le développement de la ville. Elle surveille et maintient l'ordre, exécute les instructions des autorités, ceci sans aucune concertation avec les citoyens. Elle n'est donc pas garante des intérêts de leurs citoyens, mais bien complices des déguerpissements et des expulsions. Ainsi, assainir ces institutions et la structure de gestion de cette ville (de la municipalité à la petite administration communautaire le kebeles) des personnels politiques nous paraît être une des premières étapes vers notre objectif.

3.2.1.2 Restitution « conditionnelle » de logements et de sols urbains nationalisés

Au tout au début, nous avons évoqué la confiscation du sol et de logements par l'état socialiste depuis 1975. Actuellement ceux-ci sont toujours sous le contrôle de l'état actuel. Les conséquences de cette politique de nationalisation sur le développement de cette ville sont désastreuses. Cette nationalisation, établie de manière confuse et irraisonnable, n'a pas seulement affecté la condition physique de la ville, mais a engendré aussi des problèmes socio-économiques importants, qui encore aujourd'hui n'ont toujours pas encore trouvé de solutions.

Par exemple ;

- La plupart des propriétaires ne peuvent pas améliorer la condition de leurs logements car ceux-ci se côtoient aussi à des propriétés nationalisées, ce qui rend impossible l'investissement privé comme on a vu dans les parties précédentes.
- Les conflits entre les anciens propriétaires et les locataires qui cohabitent dans les même cours ou sous le même toit sont importants.

En fait, il est peut être difficile, voire impossible, de restituer tous les terrains et les logements possédés par les grands propriétaires avant la nationalisation, car :

Dans la plupart des cas, ces terrains sont distribués aux citoyens pour des usages variés selon le principe affiché depuis trente ans, sur les quels on a beaucoup investi.

la plupart des logements nationalisés en surplus (qui sont en dehors de cours des propriétaires) sont vendus ou alloués de manière différente ; dans la plupart des cas ils sont modifiés ou refaits, ou servent d'équipements publics, de santé ou d'écoles...

Toutefois, il est important de restituer ces logements, qui sont sous le même toit ou dans la même cour que ceux du propriétaire. C'est une des solutions pour atténuer les problèmes et améliorer la situation. En fait, ceci nécessite une étude précise sur le terrain et une grande coopération de la part des habitants et des autorités de la ville. C'est une idée communément partagée par des nombreuses personnes concernées

«Si on veut que cette ville se développe, une des mesures importantes est de restituer ces maisons nationalisées qui sont dégradées ou en dégradation Il faut restituer ou bien privatiser d'une autre manière.... » (Un spécialiste du développement urbain, Rouh, 2002)

C'est une manière d'encourager à la fois les propriétaires à investir pour l'amélioration de leurs logements, mais aussi les citoyens pour de nouvelles constructions. Ceci contribue à la réduction du problème des logements dans cette ville et limite les conflits et litiges quotidiens qui existent entre les anciens propriétaires et les locataires.

Comme la plupart des habitants l'ont évoqué depuis très longtemps, un des obstacles au développement de la ville est l'absence de volonté de l'état pour restituer ou privatiser ces logements qu'il est incapable de gérer qui se détériorent de jour en jour.

C'est un phénomène que l'on observe aussi dans quelques pays ex-socialistes, qui ont par la suite restitué la plupart des propriétés nationalisées^{fn247}. Par exemple, même si elle ne se situe pas dans le cadre des PED, après avoir appliqué le principe de politique libérale en 1990, l'Albanie a restitué toutes les propriétés nationalisées à Tirana. (Herman Felstehausen, 1999). En fait, ceci ne se réalise pas sans difficulté.

3.2.2 Révision des principes défallants

3.2.2.1 Attribution foncière

Même si on développe et qu'on explique notre proposition en ce qui concerne le système foncier dans le chapitre suivant, il est important ici de rappeler les difficultés actuelles et d'indiquer les mesures à apprendre concernant l'attribution du sol.

La condition d'attribution des sols ne semble pas méthodologiquement programmée. Même si l'objectif principal est d'optimiser les revenus provenant du sol, attribuer du sol de manière désorganisée visant seulement l'aspect financier (comme c'est le cas actuellement) peut affecter le développement physique et socio

économique actuel et futur de la ville. Comme on l'a vu précédemment cette attribution a peu de considération pour les projets de développement, qui sont pourtant essentiels et doivent de ce fait être prioritaires. Parmi les terrains attribués depuis l'application du système, une partie importante est destinée aux projets lucratifs ce qui n'est pas cohérent avec les conditions socio économiques de la ville. Par exemple, selon Tesfaye, (1997) lors du premier tour des enchères six lots sur six ont été vendus à des hôtels et à des boutiques. Les hôtels, les bars fleurissent, mais ils sont inaccessibles dans la plupart de cas pour la majorité des citoyens.

De plus, l'attribution foncière en priorité pour les hauts responsables, les élus politiques et les responsables municipaux souvent au delà de la superficie tolérée et à l'endroit souhaité ne semble pas équitable et juste. C'est aussi ce que témoignent les journaux :

« ... La municipalité d'Addis Abeba a attribué des terrains auxet ceci en suspendant les procédures de l'allocation ... » (Reporter, oct. 12/2003).

« ...Sous l'ordre du premier Ministre, la municipalité d'Addis Abeba a attribué des terrains d'une superficie de 500 m² chacun aux, » (Reporter, 21/10/02)

« Un des responsables municipaux a attribué illégalement un terrain de--m² à l'un de ses proches » Reporter, 21/10/02)

Ainsi, il est nécessaire d'établir une méthode d'attribution systématique et équitable. Tout en prenant compte les conditions socio économiques actuelles et la tendance de développement futur. Il faut identifier les projets prioritaires dans l'espace et dans le temps.

La priorité doit être donnée aux projets qui aideront réellement au développement de cette ville, comme les petites et moyennes industries, les petites manufactures, les projets de construction de logements, les petites activités qui sont nombreuses, jouent un rôle important pour la création d'emploi et qui sont sur la liste d'attente municipale depuis très longtemps. Dans le même temps, il est nécessaire de réduire les nombreux obstacles existants et la bureaucratie. À l'heure actuelle, malgré la demande importante de la part des promoteurs immobiliers, seulement un projet est en cours.

3.2.2.2 La politique de logement

C'est un des thèmes principaux qui doit être reconsidéré et révisé afin de réduire le problème de logement dans cette ville. Selon nos constats, cette politique qui s'appuie sur le principe « une parcelle par famille » a fortement empêché la participation d'individus privés au développement du secteur de la construction. Par ailleurs, plusieurs études ont montré que la participation d'individus privés à la construction de logements à usages variés a joué un rôle considérable dans d'autres villes en voie de développement. Par exemple, en Inde et au Mexique cela représente 60% des logements. Même si les promoteurs immobiliers jouent un rôle principal, le rôle des individus privés est tout aussi primordial. Et surtout dans la ville d'Addis Abeba, où les autorités sont incapables de fournir des logements en qualité et en quantité suffisante et où les promoteurs sont encore peu nombreux. Donc la possibilité d'investir librement dans la construction de logements dans cette ville^{fn248}, où la volonté ne manque pas, permettra non seulement de réduire le problème des logements, mais aussi de créer des emplois. En même temps, encourager la sous-location peut d'une part améliorer les revenus des familles en difficulté et d'autre part diminuer la pression de la demande. Ainsi créer des conditions favorables en éliminant ce principe restrictif et faire participer les citoyens, (ceux qui sont financièrement capables de construire des logements selon leur capacité avec relativement peu de règles et de lois en matière de construction) sont des conditions qu'il faut envisager dès maintenant.

Le secteur de la construction est un des secteurs principaux du développement dans toutes les villes. Dans les PED, la contribution de ce secteur sur le PNB est de 3 à 8 %, dans les pays développés elle est supérieure à 8%. Sa contribution sur la création d'emplois est seulement de 5 % dans les PED alors qu'elle est de 7 à 9 %

dans les pays développés, et ceci sans tenir compte des emplois créés indirectement pour approvisionner ce secteur. (F. Moavenzadeh, 1987) Dans la plupart des cas, la collaboration des individus privés est essentielle.

3.2.2.3 Les activités informelles

À l'heure actuelle, l'acceptation et l'intégration des activités informelles est une idée acceptée dans la plupart des villes en développement. Et cela pour trois raisons principales :

- engagement de la plupart des citoyens dans le secteur d'activités informelles.
- difficulté des autorités de la plupart des villes à créer des emplois pour la majorité de leurs citoyens.
- contribution économique importante de ce secteur sur le développement de la ville.

En Asie, par exemple, si on prend le cas de Karachi, selon le master plan de cette ville, en 2000, 76% des citoyens sont engagés dans ce secteur et surtout dans le secteur des transports. (Arif Hasan, 1998)

D'autres études ont révélé qu'en Afrique subsaharienne, 50 à 75 % des logements résidentiels sont utilisés pour des activités informelles, et ce pour des raisons économiques. (Habitat, 2002)

Alors, dans la ville d'Addis Abeba, où l'état est incapable d'offrir des emplois pour la majorité des citoyens, où la population active à la recherche d'emploi est estimée à 1.052.000 en 2006 (NUPI, 1986) le secteur économique informel joue un rôle très important. Selon des informations obtenues auprès de quelques acteurs informels dans cette ville (même si nos échantillons sont très limités) le potentiel économique collectif et la volonté de s'organiser sont importants.

Ainsi, comme les nombreuses villes des PED, qui ont accepté ce secteur et ceux qui ont obtenu des résultats remarquables, il est important de considérer et essayer d'intégrer ces activités dans le processus de développement.

Pour cela, les principales actions que les autorités de la ville doivent mener sont :

- Identification et classification des activités selon leur importance financière et le type d'activités, ce qui peut être établi au niveau des petites administrations communales.
- Organisation de ces acteurs selon leur catégorie d'activité, afin de renforcer leur capacité financière, faciliter l'accès aux institutions financières, mais aussi simplifier le processus de l'accès au sol, éventuellement pour le formaliser progressivement.

En fait, les différents scénarios qu'on va élaborer pour l'organisation institutionnelle, et le système foncier dans les parties qui suivent peuvent contribuer à réaliser ces actions. Hormis l'institution existante responsable des petites et moyennes manufactures, les principaux acteurs seront les autorités locales et les responsables des activités eux-mêmes. En plus de l'identification et de l'organisation de ces acteurs, les autorités doivent jouer un rôle pour faciliter l'accès au sol et aux institutions financières. Dans le même temps, les acteurs concernés doivent aider dans le processus d'identification, d'organisation ainsi que dans la contribution financière.

Donc, non seulement les conditions de vie de nombreux citoyens, la qualité des productions et des services, vont être améliorées, mais aussi le revenu municipale va augmenter considérablement puisque le nombre de ces activités dans cette ville est important.

3.2.2.4 Les occupations informelles

Comme dans la plupart des villes des PED, les occupations informelles sont importantes à Addis Abeba. En fait, celles-ci satisfont le besoin de logement de nombreux habitants, mais leur impact négatif sur le

développement physique, l'environnement, les revenus de la ville, et les conditions socio économiques de leur occupants... est important. Plusieurs mesures ont été prises concernant ces occupations dans autres villes des PED, expulsion, régularisation ou les deux en même temps, en fonction du contexte et du principe affiché dans des époques différentes. Mais depuis quelques temps la tendance est à la tolérance, ainsi qu'à l'amélioration de leur condition.

Par exemple, dans de nombreuses villes asiatiques les occupants obtiennent le droit de voter, ils ont des représentants parlementaires. De plus, ils ont accès aux services comme l'eau, la poste, le commissariat de police, les cliniques et les écoles municipales^{fn249}. Et cela, afin de les régulariser progressivement.

En Amérique Latine, au Brésil, Sao Paulo a régularisé 90000 familles depuis 1993, Santo Andre et Diadema ont régularisé 22.015 lots, Belo Horizonte, a régularisé 11357 familles depuis 1983, et Recife a régularisé 442 lots jusqu'à présent. (Donald A. et al, 2000) En fait cela tenant compte et respectent le statut quo de ces occupations ; faisant participer les occupants ainsi que les organisations non gouvernementales.

Ici, le cas de Recife, qui a développé l'idée de « Special zones for social interest » depuis 1983 afin de faciliter la régularisation est un exemple intéressant.

A cet égard, la politique que doit mener la ville d'Addis Abeba, et les mesures qu'elle doit prendre devra tenir compte des conditions socio économiques de la ville. D'après nos observations, expulser ces occupants dans une ville qui nécessite la construction de 308.960 logements dans les 10 années à venir, n'est plus une solution efficace. Ceci aurait pour conséquences de ruiner les propriétés et l'investissement précieux des habitants qui sont souvent pauvres.

L'économie de la ville pourrait être affectée et une situation de violence et d'instabilité politique peut être créer. On peut évoquer ici le mouvement de SAMA SAMA aux Philippines, un groupe d'occupants informels révoltés qui revendiquent la régularisation. Après avoir formé une fédération anti-éviction, et suite au décès de plusieurs personnes à Manille, ce groupe a réussi à régulariser et à équiper 150 hectares de terrain. (UN-Habitat, 2002). De même, la lutte contre l'éviction a engendré la mort de 30 dirigeants de communes, de présidents d'associations locales et de leurs familles à Rio de Janiero entre 1980 et 1990, (Sonia Pereira, 1997)

Ainsi, se basant sur notre étude, les informations rassemblées lors des interviews menées sur place, et tenant compte le contexte de la ville, nous envisageons les deux actions à mener qui nous semblent importantes et applicables l'une est curative et l'autre préventive.

Dans un premier temps, étant données l'importance de ces occupations, le manque de logements en quantité suffisante dans la ville, l'incapacité des autorités à répondre à la demande...., la première action à mener doit être la régularisation de ces occupations existantes et l'amélioration de leur condition. Ceci nécessite une réelle volonté politique ; Dans ce cas les principaux acteurs seront la municipalité, les administrations de proximité et les occupants eux mêmes :

Les municipalités et les administrations de proximité (le kebele) doivent jouer un rôle important dans l'identification et l'organisation du processus de régularisation. De même, les assistants techniques pour tout ce qui concerne l'approvisionnement des infrastructures et des équipements nécessaires appartiendra à la municipalité.

Pour faciliter ce processus et augmenter la capacité financière pour la réalisation des infrastructures et des équipements nécessaires, la technique de remembrement peut être utilisée^{fn250}. Car ces occupations sont sur le sol de l'état donc facilement gérables, et dans la plupart des cas elles ont des superficies différentes qui doivent être découpée pour être revendues et financer les projets sur place.

Ainsi, les efforts des autorités pour mener à bien ces actions, étape par étape, permettront, non seulement d'améliorer les conditions de vie de ces occupants illégaux, mais aussi de leur assurer un droit sur le sol. Il sera alors possible d'investir pour améliorer ces logements, et d'intégrer progressivement ces habitants au système d'occupation formelle, dans le même temps le revenu municipal augmentera.....

Les occupants eux mêmes seront responsables. Ils doivent jouer un rôle important en participant aux projets d'approvisionnement des infrastructures nécessaires. Pour cela, le principe de « users pay » peut être appliqué : les usagers paient, soit financièrement, soit participant aux travaux selon leur capacité.

Un exemple intéressant parmi d'autres, est le projet de « Bondeni community land trust ». Les efforts faits et les actions menées récemment par les autorités Kenyanes et le GTZ (ONGs allemande) pour régulariser et améliorer les conditions de vie d'un quartier informel (Bondeni settlement) de 15000 habitants sont considérables. La participation des occupants a été importante (Clarissa Fourie, 1997)

En fait, la régularisation a des impacts négatifs, si elle n'est pas réalisée avec précaution. Des études ont montré qu'elle peut engendrer la hausse du prix du terrain, la prolifération des activités industrielles illégales à petite échelle, ainsi qu'un marché foncier clandestin. C'est ce qu'on a pu observé dans de nombreuses villes asiatiques, par exemple en Inde.

La deuxième proposition que nous envisageons est la création d'une police urbaine. D'après l'expérience des autres villes, la plupart des programmes de régularisation ont de nouveau engendré la prolifération importante de nouvelles occupations informelles. C'est le cas de en Inde, au Brésil, au Mexique..., un phénomène que nous devons à tout prix éviter. A cet égard, il nous paraît essentiel de créer et d'organiser une sorte de police urbaine. Ceci peut être organisé au niveau de l'administration de proximité. Elle aura pour rôle de poursuivre, de contrôler et d'empêcher le développement massif de ce type d'occupation sur son territoire respectif et suivant le découpage administratif.

3.2.3 Diversification des champs d'actions au de la de seul foncier en vue d'atténuer les problèmes socio-économique

3.2.3.1 Assister et encourager les organisations non gouvernementales

La diversification des actions dans des domaines différents peut atténuer la pression des problèmes socio économiques. C'est surtout le cas dans les villes qui sont incapables d'offrir à leurs citoyens les services urbains comme celle d'Addis Abeba. Dans cette situation, faire participer les organisations non gouvernementales est primordial. À part le fait de participer à la réduction de la pauvreté, elles partagent plus ou moins les tâches lourdes des autorités de la ville dans tout ce qui concerne le développement urbain. Même si, on les trouve à une petite échelle, au niveau des communes le rôle des ONG's et des CBO's n'en est pas amoindri. À Delhi, Bangkok, Kuala Lumpur et Shanghai, elles étions le représentant des citoyens les plus démunis dans le cadre de l'amélioration des quartiers défavorisés. A Abidjan, le rôle qu'a joué le CDQ (comités de voisinage : organiser et assister par les autorités de la ville) est un bon exemple. Par exemple, un de ces comités engagé dans des projets de réduction de pauvreté, a créé en 1995 des emplois pour 2000 personnes, et ce dans un laps de temps assez court. De même, l'effort consenti par les autorités brésiliennes pour créer des petites banques permettant d'assister de nombreuses micros entreprises urbaines fait aussi partie des exemples remarquables. (PGU, best practices, 1999)

Même s'il existe plusieurs organisations non gouvernementales internationales^{fn251} et locales à Addis Abeba, elles sont confrontées à des difficultés variées. Selon des études, mais aussi d'après nos observations et les interviews réalisées sur place avec quelques responsables concernée, (surtout ceux qui s'engagent sur l'amélioration des quartiers défavorisés, ceux qui ont des projets des logement aux pauvres urbaines), la manque de clarté sur les modalités de participation de l'état, l'intervention fréquente des autorités qui altèrent les projets (et finit par engendrer l'évacuation de nombreuses organisations internationales), les principes

rigides, les processus longs et les différents obstacles bureaucratiques en sont les principales causes qui empêchent ces institutions d'exécuter leur travail efficacement. Ainsi, Hormis la fait de créer une relation saine autour du concept de développement, ces mesures doivent principalement viser :

- faciliter l'accès au sol et aux institutions financières,
- alléger les lois et les règles concernant la construction,
- alléger les taxes et les impôts sur l'importation des matériaux nécessaires,
- créer des conditions favorables pour que la concertation et le travail avec les communautés concernées soient possibles.

3.2.3.2 Faciliter l'accès au sol et aux institutions financières pour les petits acteurs économiques (micro entreprises)

Comme on l'a évoqué précédemment, un des principaux acteurs du développement de ces villes sont les micro entreprises formelles et informelles qui s'engagent dans les secteurs de la production, distribution et des services. Ces micros entreprises sont financées par leur propre épargne qui est très faible. A part de leur importance à la ville, étant des sources financières. Elles jouent un rôle économique important puisque elles créent des emplois pour la plupart de la population active. Mais malgré cela, selon nos études, la lourdeur des taxes et des impôts municipaux, qui ne sont pas proportionnels aux bénéfices et le montant des loyers, (concerne ceux qui sont des locataires) la difficulté pour accéder au sol et aux institutions financières, ont entravé leur développement. Selon une autre étude, le manque de crédits bancaires, l'absence des assistances de la part des institutions concernées, le manque d'informations sur les marchés, sont les principaux problèmes (Getachew Abebe et Getachew Belay, 2002). Rappelons ici le rôle joué par ce secteur sur le développement de quelques pays asiatiques comme le Taiwan, la Malaisie, la Thaïlande et l'Indonésie. (Takehisa Nogami Dans, Economic focus, 1999)

Mais selon les spécialistes internationaux l'Éthiopie n'a pas utilisé toutes les chances offertes, même au niveau international :

« ... While the world is offering enormous commercial opportunities for products of small enterprises such as artifacts..., Ethiopia which is well kown in making these products is still lagging behind in its supply of these products to the international market ... » (Victory Lamont, 2002).

Ainsi, pour que ces acteurs économiques continuent à participer au développement de cette ville, à améliorer les conditions de travail et donc créer d'avantage d'emplois, améliorer la production et les services en qualité et quantité suffisantes, il nous semble essentiel de réviser et d'imposer les taxes et les impôts de manière admissible. Les barrières comme le coûts de crédit très élevés, les collatérales requises doivent être étudiées^{fn252}. De même, il faut donner la priorité à ces activités pour accéder au sol, pour cela il faut alléger les impositions financières et réglementaires. Faciliter la location ou l'achat du sol par un système de paiement à long terme est tout à fait envisageable... En même temps, il faut encourager les activités non polluantes dans des logements résidentiels qui peuvent générer des revenus pour les familles pauvres, celles-ci sont actives et capables de créer des emplois avec un peu d'aide. Pour cela les organisations qu'on les a évoqué ci-dessus les ONG's, les CBO's sont capitales.

3.2.3.3 Encourager et initier des recherches et des études

La plupart des documents que nous avons pu consulter nous ont convaincus que, l'une des raisons du progrès du développement dans certaines villes est leurs efforts pour initier et conduire des études et des recherches sur ce thème. Ceci n'est pas le cas de la ville d'Addis Abeba : les autorités ne semblent pas voir l'intérêt de ce sujet. On observe quelques efforts de la part du National urban planning institute, (qui initie et organise des séminaires de temps en temps) mais aucun organisme ou institution ne s'engage. Même la municipalité de la

ville pourtant le responsable, n'a pas de section organisée pour diriger ce type de recherches. Ceci permettrait pourtant d'étudier l'évolution des phénomènes dans d'autres pays, de partager leurs expériences, et d'avoir des informations récentes qui autoriserait éventuellement la correction des erreurs commises et améliorerait le processus de développement. Donc admettant l'importance des études et des recherches, les autorités de la ville doivent travailler en collaboration avec les institutions académiques, et les universités, qui existent dans la ville. Même si, les institutions établies sont peu nombreuses comparativement aux autres villes, les différentes sections de l'université d'Addis Abeba, comme par exemple, le building college, les départements de civil engineering, economics, sociologie, ainsi que le département d'urbanisme au sein du civil service college sont de véritables potentiels. Et cela, sans compter les autres institutions non académiques comme les ONGs qui peuvent s'engager sur ce thème.

3.3. Approche institutionnelle : la participation des institutions locales et la nécessité d'une commission foncière

Non seulement en matière de la gestion de la ville, mais aussi dans tous les secteurs du développement, l'organisation et la structure des institutions impliquées est un élément déterminant pour l'efficacité de leur fonctionnement. En matière d'administration foncière, l'efficacité des institutions concernées peut être déterminée par leur structure et leur organisation fonctionnelle. Comme on l'a vu précédemment, l'étude réalisée dans quatre villes indiennes montre que dans les villes où l'organisation et le fonctionnement des institutions sont difficiles et compliqués, les problèmes urbains sont importants (problème de squatters, manque d'infrastructures, marché foncier inefficace....) alors sont bien moins lourds lorsque ces institutions sont plus ou moins efficaces.

C'est donc en gardant à l'esprit les conditions actuelles de ces institutions que nous suggérons les idées suivantes.

3.3.1 Amélioration de la structure et du fonctionnement de municipalité

3.3.1.1 Décentralisation^{fn253} et réorganisation

Selon Dillinger (1994), 63 villes sur 75 des pays en voie de développement et en transition économique ont tenté de mener la décentralisation, qui est dans la plupart de cas inefficace selon lui :

« ...instead of being part of a carefully designed sequence of reforms 'decentralisation' has become a disorderly series of reluctant concessions by central governments attempting to maintain political stability ».

Même si, l'absence de volonté politique et la négligence des autorités dans la plupart des cas, sont les causes principales ; le manque ou l'inefficacité des institutions et des organismes de base est aussi à l'origine des difficultés et ce surtout en Afrique.

Ce pendant, les efforts réalisés par quelques pays pour concrétiser réellement cette initiative sont considérables. Nos autorités peuvent apprendre beaucoup de l'expérience de l'Indonésie, la Thaïlande....).

Comme dit, Mohammed Diarra, 1987, les autorités des villes des PED qui gèrent la ville au travers des logiques différentes et qui surtout surestiment leur capacité à gérer le sol urbain, doivent réviser ce postulat et partager l'autorité avec d'autres.

Comme la plupart des villes des PED, la nécessité et l'urgence d'initier cette action de décentralisation (qui nécessite la déconcentration et la dévolution du pouvoir des autorités étatiques aux autorités locales) est visible à Addis Abeba à présent. Admettant son importance, les autorités doivent prendre l'initiative pour

mettre en place une véritable décentralisation. Il faut partager le pouvoir administratif avec les autorités locales et communales. Hormis le fait de mentionner la nécessité de cette décentralisation globalement, notre intention ici est de développer et d'envisager des idées pouvant améliorer l'organisation, la structure et le fonctionnement de l'institution administrative existante.

D'après nos observations, la municipalité d'Addis Abeba, qui est la seule à gérer la ville depuis long temps semble avoir des difficultés énormes pour accomplir sa mission, comme en témoignent tous les problèmes remontés lors des chapitres précédents. A part l'étendue de son champ d'action et l'accumulation de ses devoirs sociaux, économiques..., son organisation et sa structure de fonctionnement rendent le processus de développement de la ville difficile. On observe une très forte centralisation, surtout en ce qui concerne la prise de décision foncière. Et à l'heure actuelle, la nécessité de décentraliser cette institution nous semble importante. Pour y parvenir, il est nécessaire de créer et d'organiser d'autres municipalités qui auront des statuts juridiques, économiques et légales égaux pour gérer cette très grande ville qui accueille de plus de quatre millions d'habitants à présent.

Selon nos études, même des petites villes comme Bamako par exemple, qui accueille à l'heure actuelle un million d'habitants seulement, dans une superficie plus ou moins égale à celle d'Addis Abeba est administrée par six municipalités (communes). De même en Thaïlande, Bangkok compte 50 communes (municipalités) pour administrer ses 10 millions habitants.

Donc, par rapport à nos constatation et à notre connaissance de la ville, ainsi qu'en tenant en compte de la superficie, du nombre et de la répartition de la population, de la densité, ainsi que du potentiel financier et humain de la ville, il nous paraît raisonnable d'augmenter le nombre des municipalités à cinq. Celles-ci seront sous la direction d'un gouverneur de la ville qui sera élu par le conseil municipal ou les citoyens^{fn254}. Même si nous envisageons la création de ces municipalités, la relation entre elles doit être sécurisée car elles ont un intérêt mutuel, géographique, social, économique, et culturel fort...

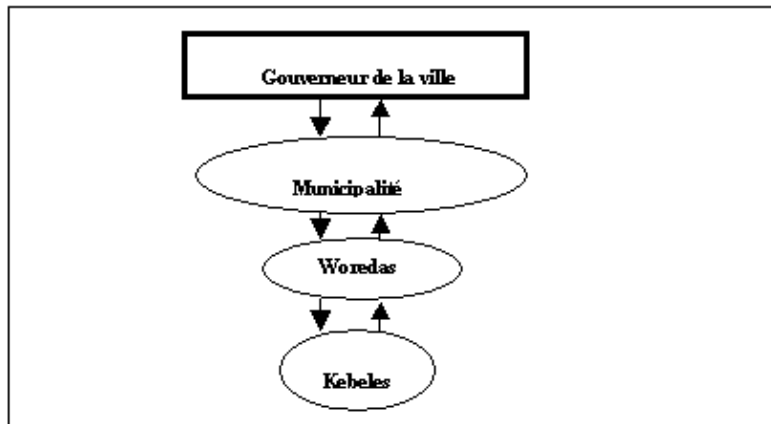
Cette décentralisation sollicitera la réorganisation des structures administratives existantes. A ce propos, nous envisageons de préserver les deux sous administrations existantes, les kebeles et les woredas. En fait ce sont les institutions les plus proches et facilement accessibles par les citoyens et elles sont directement concernées par le développement de leur territoire géographique. Dans le même temps, nous envisageons d'éliminer les administrations zonales qui sont inactives depuis très longtemps. Dans ce cas, les municipalités les remplacent et jouent leur rôle.

Remarques : Woredas : à l'heure actuelle, il existe 28 woredas. Donc selon notre proposition, si on divise le nombre de woredas par le nombre de municipalités envisagées, chaque municipalité aura 5 à 6 woredas sur son territoire géographique.

Kebeles : De même, si on divise le nombre de kebeles existants (328 kebeles) par le nombre de municipalités envisagées, chacune aura 65 kebeles sur son territoire. Chaque woreda comptera 10 à 11 kebeles ce qui nous paraît correctement gérable

A titre indicatif, on peut schématiser la nouvelle structure hiérarchique d'une municipalité et de ses sous éléments administratifs. Prenons par exemple le cas d'une des municipalités proposées.

Figure 3.29 Organisation hiérarchique proposée



Toutefois, le nombre de woredas et de kebeles indiquées ci-dessus, peut être modifiés si la réorganisation administrative le nécessite. Par exemples, les kebeles situés à la périphérie, qui comptent moins d'habitants avec une superficie importante avec le découpage actuel pourront être encore divisés en deux ou trois kebeles. Cela à cause d'une forte attribution du sol depuis longtemps et de l'augmentation de la population.

Donc si on tient compte de la répartition et de la densité, on peut envisager une municipalité pour la partie centrale qui peut administrer le CBD (central business district). Cette portion du territoire est dense mais avec une superficie moins importante que celle des quatre autres municipalités que nous envisageons.

Les quatre municipalités qu'on peut les nommer, municipalité de l'Est, de l'Ouest, du Sud et du Nord, Par exemple, elles administreront les territoires qui se trouvent en dehors du centre, qui ne sont pas très congestionnés, mais qui auront des superficies importantes. Le découpage tiendra compte de l'organisation sociale et humaine de la ville. À ce propos, on peut envisager par exemple, un découpage suivant les cinq principaux axes sortants de la ville vers les autres régions du pays.

En fait, cette proposition concernant le nombre de municipalités ne se base sur aucune étude empirique, c'est juste une idée personnelle basée sur la compréhension du contexte de la ville, l'observation des autres villes et l'historique du système de découpage municipal en place avant la révolution. (Encore aujourd'hui la plupart des habitants l'utilisent pour dénommer leur quartier, la municipalité du nord, de l'est ...).

Le découpage administratif nécessite une étude approfondie du contexte socio économique, physique et démographique. En fait, d'une part, il ne faut pas désintégrer la relation sociale que les habitants ont développée depuis très longtemps, et d'autre part, il faut tenir compte d'une répartition équitable des équipements nécessaires ; de santé et scolaire notamment.

3.3.1.2 Déconcentration^{fn255}

Cela consiste en une répartition humaine et financière, équitable. En réalité, il est difficile de dire que le personnel de cette institution est en quantité et de qualité suffisantes, car le manque de personnels qualifiés est toujours observable. Il manque des architectes, des urbanistes, des économistes et des ingénieurs^{fn256}... Mais avec cette décentralisation et cette réorganisation institutionnelle, il nous paraît important de déconcentrer ceux qui existent sur les autres institutions gouvernementales concernées et sur cette municipalité unique. De même encourager et faire participer les acteurs privés peut être un des éléments de la solution. En fait, ceci nécessite de dresser un bilan précis des ressources humaines et financières actuelles.

3.3.1.3 Dévolution^{ftn257}

Plusieurs études ont montré que la décentralisation sans dévolution et déconcentration est inutile. La dévolution qui consiste principalement à transférer le pouvoir de décision à un niveau hiérarchique inférieur est un élément clé du développement. En fait, c'est un des problèmes majeurs des villes des pays en voie de développement, problème que nous devons absolument sur monter. Notons que la situation est encore grave dans cette ville.

Selon les études, le temps nécessaire à la prise de décision de la part des autorités étatiques est un des obstacles majeurs à de nombreux projets. Rappelons le promoteur immobilier qui est contraint d'augmenter son prix de vente des logements de 29% à cause de l'inflation en attendant une décision de la part des responsables de la ville. Cela crée un très grand mouvement de contestation de la part des clients qui bien souvent abandonnent finalement leur projet d'achat.

Donc, cette dévolution plus ou moins appliquée dans certaines villes en progression doit être initiée et établie par la volonté des autorités de la ville. Ainsi limitant le rôle de l'état et des hautes autorités à l'intervention conditionnelle et au respect de l'intérêt du pays et de la ville, la prise de décisions en matière foncière dans la plupart des cas doit être laissée aux autorités locales et aux communes qui connaissent bien leur problème.

Ainsi selon notre proposition, la plupart des décisions en matière foncière peuvent se prendre au niveau des administrations locales que nous allons envisager et développés sous différents scénarios

3.3.2 Partage de la responsabilité : La nécessité d'une commission foncière

Il est claire que la municipalité de cette ville est débordée par les nombreuses fonctions qu'elle doit remplir, dont celle de la gérer et ce dans tous les secteurs. Donc hormis la décentralisation évoquée précédemment, la nécessité de partager ces fonctions et ces responsabilités créant un organisme indépendant de la politique étatique^{ftn258} nous semble justifiable d'un point de vue institutionnel, fonctionnel et légal.

La nécessité d'une commission foncière : Hypothèse

L'idée est de créer une commission foncière qui prend en charge les activités liées à l'administration et à la gestion foncière de la ville, totalement ou partiellement. C'est un des principaux devoirs lourds et complexes de la municipalité actuelle. Nous supposons que créer une commission foncière permettra d'améliorer l'administration foncière c'est-à-dire, toutes les actions liées à l'attribution, la transaction, de marchés, fonciers de manière efficace, équitable et juridique. Cependant en plus de partager et diminuer la charge de la municipalité, on suppose que cette commission peut :

- permettre à toutes les parties prenantes (Stake holders) de représenter leurs intérêts dans le processus de gestion foncière
- créer une transparence de l'administration foncière pour tout ce qui concerne la transaction, l'allocation ainsi que la décision en matière foncière
- permettre de lutter contre la corruption qui s'est intensifiée de manière considérable^{ftn259}
- défendre l'intérêt des plus démunis et surtout celui des femmes en ce qui concerne l'accès au sol et au logement urbain
- favoriser la concertation en permettant un rapprochement des parties prenantes

Même si cette commission est constituée des différentes parties prenantes concernées, que nous indiquons ci-dessous, le rôle de la municipalité et des autres institutions concernées est tant aussi important.

3.3.3 Des conditions préalables et nécessaires

3.3.3.1 Identification des institutions potentielles

L'efficacité du fonctionnement de la commission foncière que nous venons de proposer peut jouer un rôle déterminant, par son organisation et surtout par la précision du choix de ses membres. L'identification de ceux-ci est doit être précise et prioritaire. Ainsi, nous devons identifier, d'une part les membres actifs qui s'engagent dans la commission de façon permanente, et d'autre part les collaborateurs qui la soutiendront. Ceci doit tenir compte de :

- l'organisation sociale de la ville
- des activités économiques sectoriales importantes pour le développement
- des conditions culturelle ..., de la ville de manière plus générale elle doit se constituer de membres qui représentent l'intérêt public et celui des citoyens.

3.3.3.2 Encouragement et intégration des acteurs privés

La considération des acteurs privés, qui jouent pourtant un rôle important dans le développement est insatisfaisante. Comme l'on a observé par ailleurs, ils interviennent de différentes manières et dans des secteurs variés. Ceci concerne particulièrement les acteurs qui engagés dans la conception, l'étude et la réalisation de projets liés au développement urbain. A l'heure actuelle, où les autorités de cette ville rencontrent des difficultés importantes pour conduire les projets de développement, la participation de ces acteurs est indispensable. Donc non seulement il faut encourager les peu qui existent en réduisant les fardeaux financiers (impôts, taxes...) et administratifs, mais il est aussi nécessaire d'initier et d'encourager ceux qui veulent s'engager en facilitant le processus d'autorisation et l'accord de licences pour qu'il puissent participer au développement suivant leur métier. A cet égard, même si on ne considère pas ces acteurs comme des membres actifs et permanents de la commission, leur contribution sur l'activité (surtout dans la conception, l'étude, et la réalisation de projets de développement selon le programme de la commission) sera importante

3.3.4 Objectif, rôles, organisation et fonctionnement de la commission foncière : les différents scénarios possibles

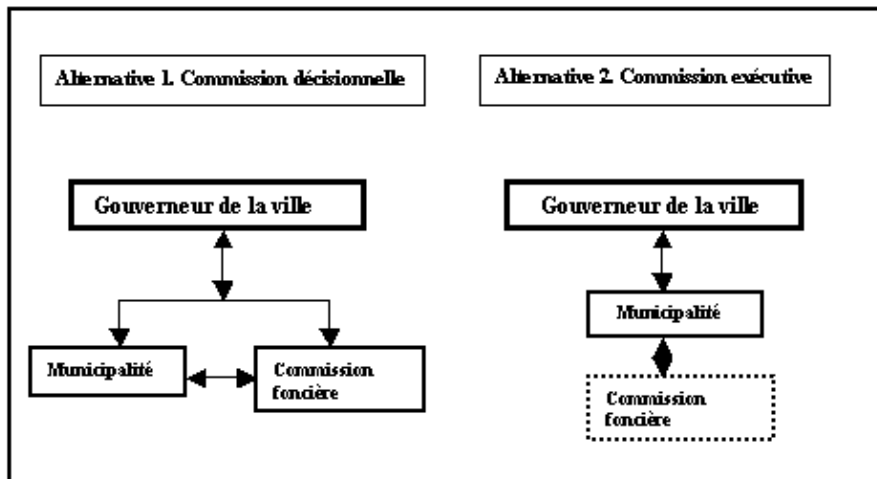
3.3.4.1 Objectif et rôles de la commission

Notre ligne directrice étant d'améliorer le système foncier, ce qui permettra le développement de cette ville, l'objectif principal de la création d'une commission est donc d'améliorer le processus d'administration et de gestion foncière, ainsi que de faciliter l'application et l'adaptation du système, sur long terme, cela selon le contexte dans l'espace et dans le temps. Ainsi cette commission aura soit un rôle décisionnel et exécutif, soit elle aura un rôle médiateur et exécutif suivant les deux alternatives décrites ci-dessous.

3.3.4.2 Rôle de la commission : deux alternatives de base

Les deux alternatives établies pour la création de la commission s'appuient sur son rôle en matière de gestion foncière, à partir d'hypothèses différentes. Ainsi, la première alternative préconise la création d'une commission autonome qui a un rôle décisionnel et exécutif, alors que la deuxième préconise la création d'une commission médiatrice et exécutive, peu autonome.

Figure 3.30 Les deux alternatives de base de la création de la commission foncière



Alternative 1 : une commission foncière autonome et décisionnelle

On suppose que la commission peut atténuer la complication du processus de gestion foncière et permettre d'adopter un nouveau système foncier que nous proposons (qui vise la diversification du droit au sol), de plus on fait l'hypothèse que, l'aliénation totale du pouvoir municipal à la commission foncière n'aura pas d'impact sur le fonctionnement de la municipalité. Dans ces conditions, cette alternative vise la création d'une commission autonome et décisionnelle, qui a un statut et un pouvoir légal, juridique, institutionnel, équivalents à ceux de la municipalité en ce qui concerne le plan urbain. Ainsi elle aura les principaux rôles décisifs, administratifs économiques et techniques suivants :

- pouvoir décisionnel important concernant le sol urbain
- préparation des principes concernant l'administration et la gestion du sol urbain en coopération avec la municipalité et les autres acteurs du développement suivant le contexte
- détermination et contrôle de l'imposition des taxes et des impôts sur le sol
- pouvoir pour faire respecter ou modifier le plan de la ville en collaboration avec la municipalité et le bureau de planification (Master plan office).
- détermination du prix du sol à vendre à louer...

Mais à part ces rôles décisionnels et déterminants, la commission s'engagera aussi par ces différentes sections, dans les activités suivantes :

- étude et identification de la capacité potentielle du sol dans la ville
- mise à jour du système cadastral existant
- étude de la demande de l'offre du sol dans la ville
- Etude de marchés fonciers
- préparation des terrains à attribuer.
- Attribution du sol pour des utilisations variées résidentielle, commerciale, industrielle,....
- arbitrage des litiges liés au sol et au logement urbain
- Protection de l'environnement en collaboration avec les autres responsables de la ville
- Facilite l'accès au sol pour la construction de logements destinés aux habitants à faibles revenus ...

Même si toutes ces responsabilités sont confiées à cette commission selon cette alternative, la collaboration et la participation des autres autorités et acteurs de développement sont nécessaires. A titre indicatif, la collaboration des autorités de l'eau, de l'électricité, des télécommunications..., parmi d'autres, sont indispensables. De même, la participation forte des acteurs privés comme les bureaux d'études privés, les ONGs, les établissements universitaires est vitale.

Le rôle de la municipalité

Selon cette alternative, la municipalité qui est dépossédée de son autorité vis-à-vis du sol urbain, s'engagera principalement vers l'approvisionnement des infrastructures, des équipements publics, des logements ainsi que vers d'autres affaires socio économiques de la ville. Toutefois son rôle dans la commission est important. En fait, ses activités sont fortement liées au fonctionnement de cette dernière. Même si elle perd sa position centrale pour la gestion et l'administration foncière, son rôle décisionnel est aussi important pour défendre ses intérêts. Cependant, en cas de désaccord, le gouverneur de la ville aura un pouvoir décisionnel final.

En fait, la contribution de la municipalité ne s'arrête pas ici : les relations techniques, financières et humaines ..., entre ces deux institutions sont importantes pour le bon fonctionnement de la commission.

Alternative 2 : une commission foncière médiatrice et exécutive

Cette deuxième alternative suppose que, la privation de l'autorité de la municipalité sur le sol peut avoir un effet pervers sur son fonctionnement : en effet elle est concernée par l'administration et la gestion de la plupart des activités urbaines qui sont fortement liées au sol. En même temps, on suppose qu'il est possible d'améliorer le processus de gestion foncière, ainsi que de faciliter l'adaptation et l'application du système foncier que nous proposons, en partageant certaines tâches exécutives et de contrôle, tout en laissant son rôle décisif concernant le sol à elle. Dans ce cas, la commission foncière aura un rôle intermédiaire (entre la municipalité, les autres acteurs du développement et les citoyens) et exécutif sous la municipalité. Voici les principaux rôles de la commission selon cette alternative:

- étude et identification la capacité potentielle du sol dans la ville
- participation à la mise à jour du système cadastral existant
- étude de la demande et de l'offre du sol dans la ville
- Etude des marchés fonciers
- préparation des terrains à attribuer.
- Examen et attribution du sol à l'utilisation variée, résidentielle, commerciale, industrielle,...
- arbitrage des litiges liés au sol et au logement urbain
- Participation à la protection de l'environnement en collaboration avec les autres responsables de la ville
- Facilite l'accès au sol, de la construction de logements pour les habitants et les acteurs économiques à faibles revenus ...

Donc selon cette alternative, la municipalité, qui est principal responsable du développement urbain restera le détenteur du pouvoir décisionnel en ce qui concerne le sol urbain:

- la préparation des principes concernant l'administration et la gestion du sol urbain en coopération avec les autres acteurs du développement selon le contexte
- la détermination l'imposition et le contrôle des taxes et des impôts sur le sol
- le fait de faire respecter ou modifier le plan de la ville en collaboration avec le bureau de planification. (Master plan office)
- détermination du prix du sol, à vendre, à louer...

En fait, comme on l'a évoqué dans la première alternative, les rôles décisionnels de la municipalité doivent se baser sur la contribution importante de la commission foncière. Donc dans les deux cas ces deux organismes doivent travailler étroitement.

3.3.4.3 Les différents scénarios : description

Rappelons que nous avons envisagé dans notre proposition la création de cinq municipalités. La question à laquelle nous devons répondre ici concerne les modalités d'organisation et le nombre de commissions à envisager, conformément à l'idée de décentralisation. Ceci nous conduit à établir différents scénarios qui s'appuient sur les deux alternatives de base de création de cette commission.

Prenons le cas de la première alternative. (Alternative 1) Nous pouvons envisager deux scénarios : une commission pour chaque municipalité ou une seule commission pour l'ensemble des cinq municipalités.

Figure 3.31. Alternative 1. Scénario 1. Chaque municipalité aura sa commission respective.

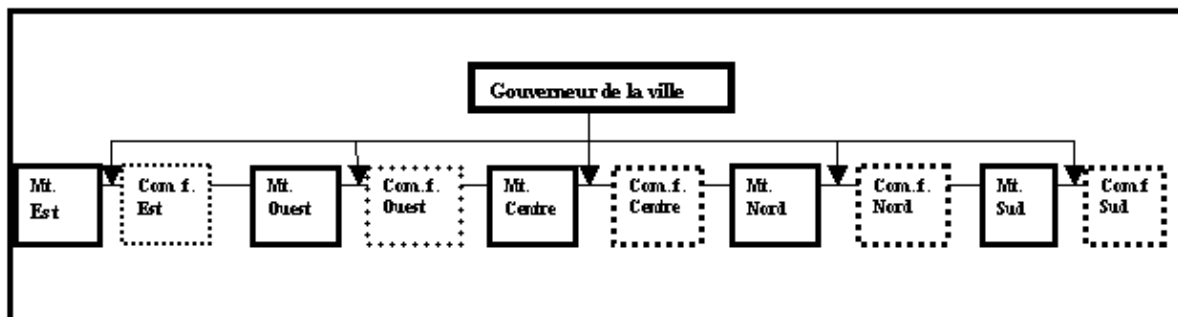
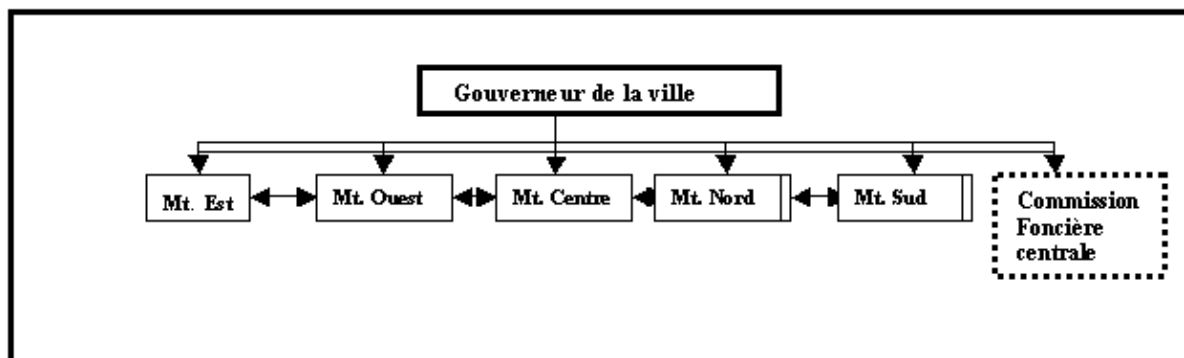


Figure 3.32 Alternative 1. Scénario 2. Toutes les municipalités auront une commission foncière commune



Prenons le cas de la deuxième alternative (Alternative 2) de même que pour la première alternative, on peut envisager soit cinq commissions foncières qui dépendent respectivement de chaque municipalité, soit une seule commission foncière pour l'ensemble d'entre elles.

Figure 3.33 Alternative 2. Scénario 1. Cinq commissions pour les cinq municipalités envisagées.

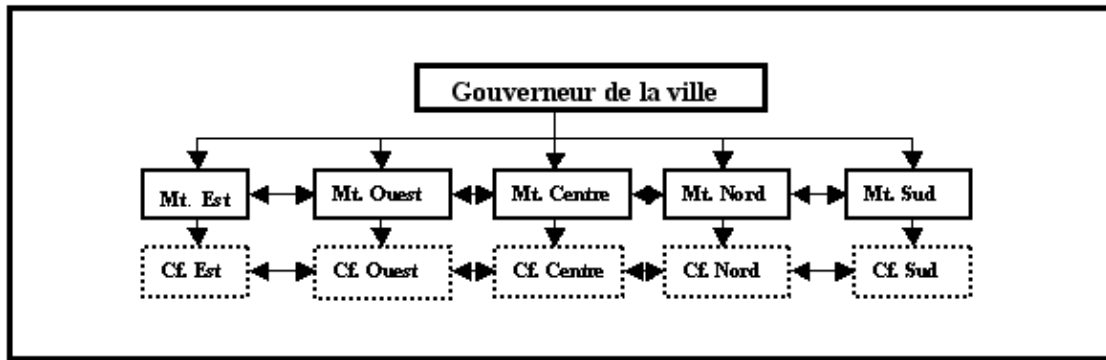
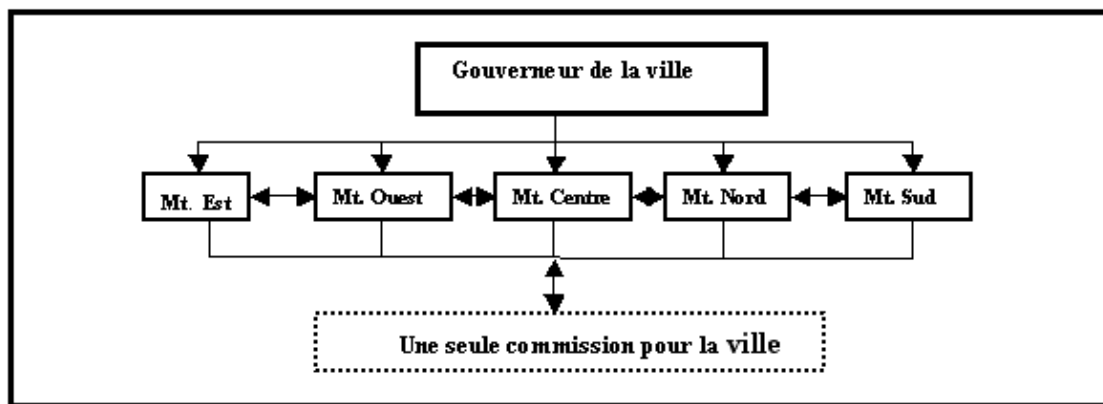


Figure 3.34 Alternative 2. Scénario 2. Une commission pour toutes les municipalités envisagées



Après avoir développé ces alternatives et les différents scénarios, s'appuyant sur les hypothèses qu'on a établie, nous avons émis quelques remarques concernant leur efficacité leur défauts et les difficultés qu'ils peuvent présenter. Mais nous n'avons pas l'intention de choisir et de déterminer le quel de ces scénarios doit être envisagé.

Rappelons ici que chaque scénario a ses imperfections, ses difficultés, ainsi que son importance. La possibilité d'adopter un de ces scénarios doit d'abord faire l'objet d'une décision et d'une volonté politique. Ensuite le choix d'un de ces scénarios nécessite, hormis une étude qu'on doit établir sur sa capacité, son efficacité à remplir les fonctions escomptées, des études profondes sur la capacité humaine et financière de la ville. De même, l'organisation et le fonctionnement de la commission, (structure interne, budgets de fonctionnement et d'investissement) doivent être précisés.

Toutefois, nous ferons quelques commentaires sur ces scénarios en se basant principalement sur leur statut institutionnel et le nombre des commissions prévues.

Alternative 1. Scénario 1. L'idée de créer des commissions autonomes peut permettre à celles-ci de fonctionner, de réaliser des projets de manière autonome et libre sans être influencées par la municipalité. De même, la multiplication géographique de ces commissions peut faciliter et améliorer la procédure et le processus d'administration du sol, ceci à cause de la concurrence d'exécution qui peut émerger entre les différentes commissions de la ville.

Cependant les difficultés peuvent être nombreuses. On peut évoquer ici principalement les difficultés financières et l'indisponibilité de personnes qualifiées pour créer et faire fonctionner ces nombreuses commissions. D'autre part, même si elles semblent être bien réparties dans la ville géographiquement, il y a la possibilité qu'elles fonctionnent de manière plus ou moins centralisée et qu'elles soient difficilement accessibles

pour la plupart des citoyens, étant donné le pouvoir décisif et le statut institutionnel qu'elles possèdent. De plus, par rapport au deuxième scénario, elles semblent d'autant plus facilement influençables par l'intérêt des autorités de la ville, vu que leur statut est proche de ces dernières.

Alternative 1. Scénario 2. Ce scénario préconise la création d'une seule commission pour toute la ville. Cette commission a le même statut que la municipalité, et présente donc les mêmes avantages et inconvénients que ceux indiqués précédemment. De plus, cette structure semble très centralisée ce qui peut engendrer une surcharge au niveau de son fonctionnement. Cela peut contribuer à son inefficacité. En revanche l'unicité de cette commission peut faciliter sa création et son organisation d'un point de vue financier et humain.

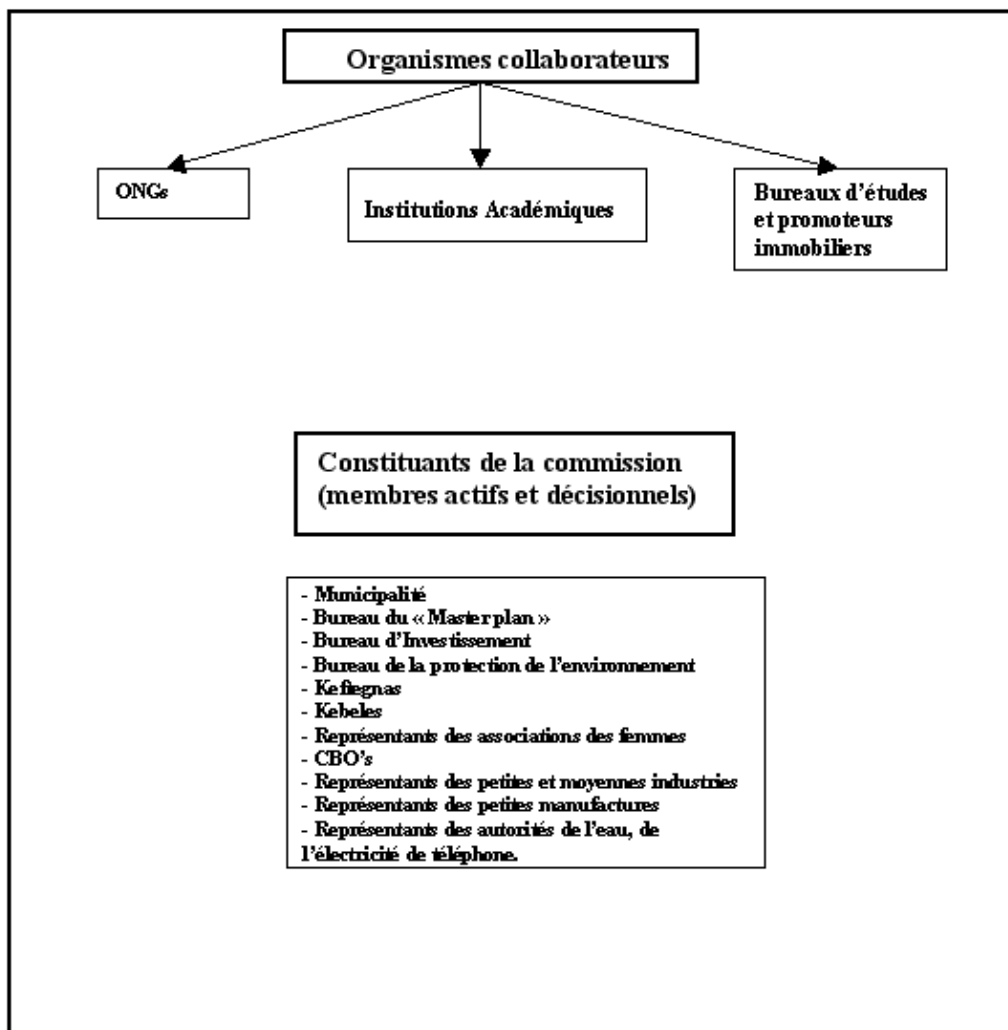
Alternative 2. Scénario 1. L'idée principale est la création de nombreuses commissions sous la direction de chaque municipalité. Dans ce cas, même si elles n'ont pas de pouvoir décisionnel, elles permettront une transparence du processus d'administration foncière, et assistent la municipalité en partageant les tâches exécutives. A mi chemin entre l'intérêt public et celui des citoyens, elles peuvent servir d'intermédiaires. Toutefois, il est fort possible qu'elles puissent être influencées par l'intérêt des autorités municipales, et qu'elles soient alors détournées de leur rôle premier. D'autre part, les difficultés financières, et humaines peuvent rendre difficile leur création.

Alternative 2. Scénario 2. Ce scénario préconise la création d'une commission unique sous la direction des municipalités. Toujours située entre les autorités municipales et les citoyens, elle joue aussi un rôle d'intermédiaire. Mais même si sa création et la mise en place de l'organisation sont possibles d'un point de vue financier et humain, il y a une forte probabilité pour que cette commission unique soit influencée par le programme et les objectifs municipaux. Ensuite, les difficultés de fonctionnement peuvent être énormes : en effet, cette commission est responsable de l'exécution des devoirs des municipalités de la ville qui peuvent avoir des objectifs et des programmes de développement très différents dans l'espace et dans le temps.

3.3.4.4 Les constituants de la commission

A ce stade, nous tentons d'indiquer quels sont les membres de la commission, les permanents et les collaborateurs. Nous voulons rappeler ici que tous les membres que nous allons identifier selon notre point de vue ne seront peut-être pas assez représentatifs à un moment donné, mais il sera toujours possible d'incorporer au fur et à mesure, les acteurs qui ont été négligés d'une part, et ceux qui pourront émerger entre temps d'autre part.

Figure 3.35 Constituants de la commission foncière (permanents et collaborateurs)



Selon notre entendement, les constituants permanents, qui représentent l'intérêt économique, social et culturel de la ville, à la fois des autorités et des sociétés locales sont :

- Les représentants municipaux, un des principaux acteurs du développement de la ville,
- Les représentantes des autorités d'eau, d'électricité,
- Les représentants des keftagnas et des kebeles qui représentent les citoyens de la ville,
- Les représentants des CBOs, surtout l'IDIRs, un des organismes capital social pour les citoyens de la ville,
- Les représentants du bureau du « Master plan » qui auront un rôle d'assistant technique concernant le plan urbaine de la ville,
- Les représentants du bureau d'investissement qui jouent un rôle important dans la coordination des investissements et l'attribution foncière,
- Les représentants du bureau de la protection de l'environnement qui aident à la recherche de solutions pour protéger l'environnement,
- Les représentants de l'association des femmes qui défendent l'intérêt et le droit des femmes pour l'accès au sol et au logement urbain,
- Les représentants des petites, moyennes industries et des petites manufactures un des acteurs économiques principaux de la ville,

De plus, les autres principaux organismes qui doivent collaborer avec cette commission sont :

- les ONGs, qui ont joué et jouent encore un rôle vital pour le développement de la ville. Elles participent ou collaborent avec cette commission au niveau du financement, des études, et de l’approvisionnement des infrastructures et des équipements de base.
- les bureaux d’études et les promoteurs immobiliers privés qui peuvent assister la commission par l’étude et la réalisation de projets.
- les institutions académiques qui ont une forte contribution dans la collecte d’informations, les études, la recherche, les propositions sur de projets variés Ici on peut rappeler la contribution remarquable qu’a faite l’E.S.A.U. (Ecole supérieure d’aménagement et d’urbanisme). Cela au niveau de l’étude technique, la collecte des informations concernant les conditions socio économiques et physiques lors d’un grand projet de restructuration des cartiers au centre de la ville, un projet financé par la banque mondiale dans les années 85.

Pour conclure, nous exposons les principales idées, les actions à mettre en place au préalable qui permettront pour dégager la voie vers le développement souhaité. Ainsi les erreurs qu’on doit corriger, les actions qu’on doit mener dans un ordre chronologique, les institutions à créer. Toutefois rappelons qu’il reste encore du travail à effectuer, ce qui n’a pas été abordé dans cette partie de la recherche. Il nous semble important, même obligatoire de promulguer des lois et des règles qui accompagnent les propositions décrites ci-dessus, ceci afin de déterminer le rôle, la responsabilité et les obligations de chaque partie prenante. De plus, il faut organiser la commission institutionnellement selon le scénario choisi, et déterminer ceux qui sont décisionnels et ceux qui sont exécutifs. En même temps, créer les différentes sections de la commission, c'est-à-dire la section administrative, financière et technique..., est une condition obligatoire.

En fait, cette tâche ne doit pas être confiée seulement aux responsables de la ville, mais elle nécessite la participation de toutes les personnes concernées.

3.3.5 Problèmes et perspectives

A part les conditions économiques nationales favorables au développement urbain, les efforts et les initiatives des autorités pour apprendre de leurs erreurs passées et les corriger, ainsi que leur initiative pour partager le pouvoir, ce qui nécessite une volonté et condition politique favorable a permis à de nombreuses villes des PED d’améliorer leur situation et d’atténuer les problèmes liés à l’administration et à la gestion foncière.

Nous supposons que la proposition établie ici qui repose sur des principes forts et délicats, à savoir ; la décentralisation, la dévolution, et le partage des responsabilités est un pas essentiel vers le développement physique et socio économique de la ville que nous souhaitons.

En fait :

- elle permettra à tous les acteurs concernés de participer et de travailler étroitement de manière efficace et transparente,
- elle responsabilisera tous les acteurs concernés par le développement de la ville,
- elle facilitera l’adaptation et l’application du système foncier envisagé que nous allons présenter plus loin. Tout ceci facilite donc l’accès au développement. Toutefois, on a des préoccupations duales qui ont d’aspect politique et économique. Etudions donc ces deux aspects brièvement en répondant à certaines questions :

L’acceptabilité et la faisabilité politique :

Est ce que l’idée que nous venons d’envisager sera acceptable politiquement ? Pour le savoir il faut encore répondre à d’autres questions sensibles qui sont fortement liées entre eux.

Est ce que les conditions politiques du pays et de la ville sont favorables ? Est ce que les autorités de la ville sont volontaires pour tirer des leçons des erreurs précédentes ? Sont elles prêtes et volontaires à partager leur responsabilité avec les autres acteurs concernés, comme les autres villes l'ont fait, convaincues par l'efficacité de la participation public privé ?^{fn261} Est ce qu'elles mobiliseront les ressources financières et humaines nécessaires ? La nouvelle structure de la gestion urbaine et foncière envisagée saura-t-elle être indépendante de la politique ?...

En fait, la dimension politique est un élément fort et imprévisible à prendre en compte. Elle dépend des principes et de la conviction des autorités et de leurs conseillers qui doivent être convaincus par les réalités qu'ils observent chez les autres. Toutefois, nous restons optimistes et espérons que les conditions politiques seront favorables et que les nos autorités seront coopérantes, si elles veulent voir s'achever le développement pour cette ville.

La faisabilité économique et financière :

On a évoqué précédemment les conditions économiques et financières particulièrement difficiles pour la ville d'Addis Abeba. Les raisons sont variées mais il est principalement dû à l'incapacité de la municipalité actuelle à exploiter ces ressources correctement. Ceci et même à l'origine du dysfonctionnement de cette dernière. Le montant des arriérés accumulés en témoigne : les taxes, les impôts n'ont pas été collectés depuis des années d'une part, et les budgets de dépenses inutilisés sont reportés d'une année sur l'autre. Par exemple, lors de l'année fiscale 2002, 24 millions de birrs équivalents à 24 millions de francs du budget d'investissement n'ont pas été utilisés et ont été reportés. De même chaque année, plus de 40% du revenu municipal prévisionnel n'est pas collecté. Selon le rapport du bureau des finances parmi ceux qui s'engagent dans la production, la distribution et les services, 64% n'ont jamais payé de taxes. Alors, hormis la contribution qu'on peut espérer de la part de l'état fédéral et des organisations non gouvernementales pour un moment donné, nous supposons que notre proposition rend possible l'amélioration de cette situation dans le futur : amélioration de l'exploitation des ressources financières grâce à la décentralisation et à la réorganisation fonctionnelle municipale. Ils nous paraît alors possible de réaliser notre objectif même s'il doit être confronté au départ à certains obstacles.

Chapitre IV. Identification des systèmes possibles, développement et montage de scénarios : Proposition pour Addis Abeba

Introduction

Dans le chapitre précédent, nous exposons les différentes mesures à prendre au préalable, ce que nous considérons comme les premiers pas à faire (conditions préalables qui assisteront le développement de la ville et permettront de faciliter l'application et l'adaptation du système que nous allons envisager) pour atteindre notre objectif.

Dans ce dernier chapitre de la recherche, nous établissons et développons les différentes modalités d'accès et de tenures foncières envisageables. Cela afin de voir les alternatives qui peuvent améliorer le système foncier, qui est une condition importante pour le développement d'une ville.

Ainsi se basant sur les différentes hypothèses que nous allons établir encore: tout d'abord, nous essaierons de montrer les principales modalités de base et les différents scénarios possibles.

Et puis, nous identifions et expliquons les différents éléments de l'évaluation de ces scénarios, qui sont les principaux facteurs du développement d'une ville dans les PED et qui nous permettront éventuellement d'évaluer ces différents systèmes envisagés dans chaque scénario.

Enfin, après avoir présenter la méthode que nous proposons pour évaluer ces scénarios envisagés, nous essayons de décrire les avantages et les inconvénients de ces différents systèmes fonciers envisagés dans chaque scénario.

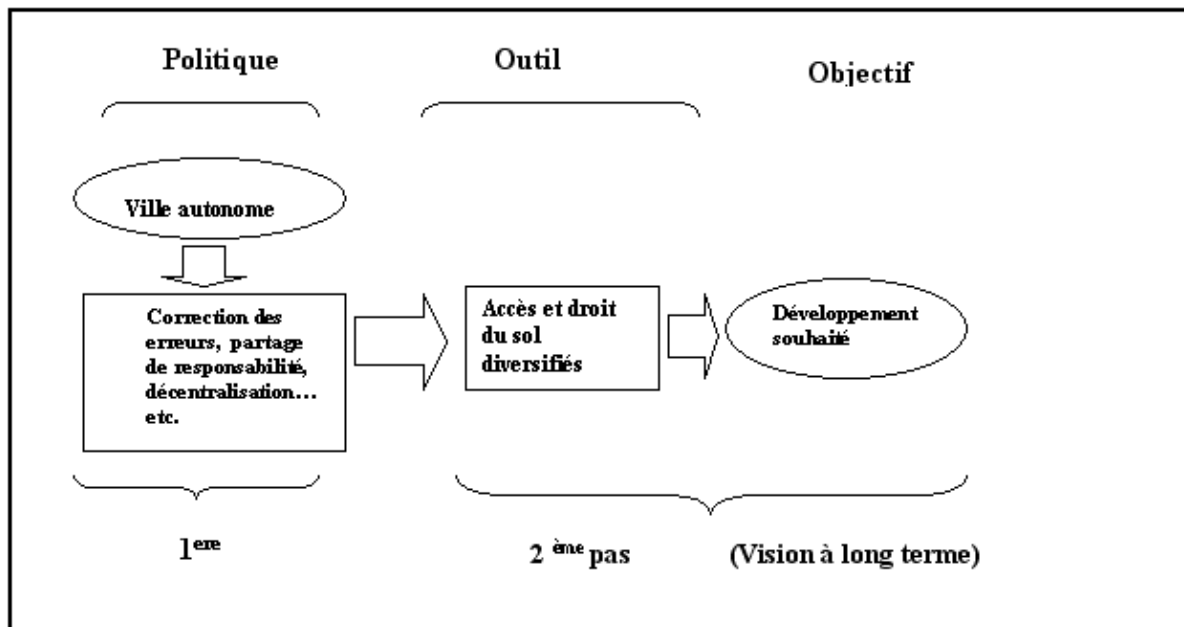
Nous voulons rappeler ici que, notre intention n'est pas de faire de choix parmi ces alternatives ou scénarios et ni de faire des recommandations. Cependant, notre but est de schématiser et d'indiquer les différents schémas possibles, qui permettront peut être le développement de cette ville à travers l'amélioration de ce système foncier actuel qui nous semble inefficace.

4.1 Les modalités de base, leurs composantes et les différents scénarios: hypothèses

Il nous semble que, l'amélioration du système foncier existant nécessite une révision de la politique due développement de la ville, ce qui nous oblige (même si ce n'est pas l'objet principal de notre recherche) de tenter de concevoir une autre approche ou politique de développement envisageable. Prenant en compte le contexte de la ville et se basant sur des leçons que nous avons appris à travers notre études, nous avons ainsi élaboré une approche de développement progressif ce qui nous semblent participatif (démocratique), qui suit le principe « actions à court terme pour améliorer le système foncier à long terme ». Et cela, tout en gardant le principe d'autonomie affiché actuellement.

À la différence de la politique du développement actuel qui est du sommet à la base, où la possibilité d'accéder au sol est très limitée à une seule voie « le bail », cette approche que nous pourrons désigner « horizontal » s'appuie d'une part, sur les actions à mener au préalable (la correction des erreurs, le partage de la responsabilité, la décentralisation...) et d'autre part, elle s'appuie sur la diversification de l'accès et de droit du sol (une vision à long terme) que nous allons décrire ci-dessous.

Figure 4.36 Nouvelle approche de développement envisageable



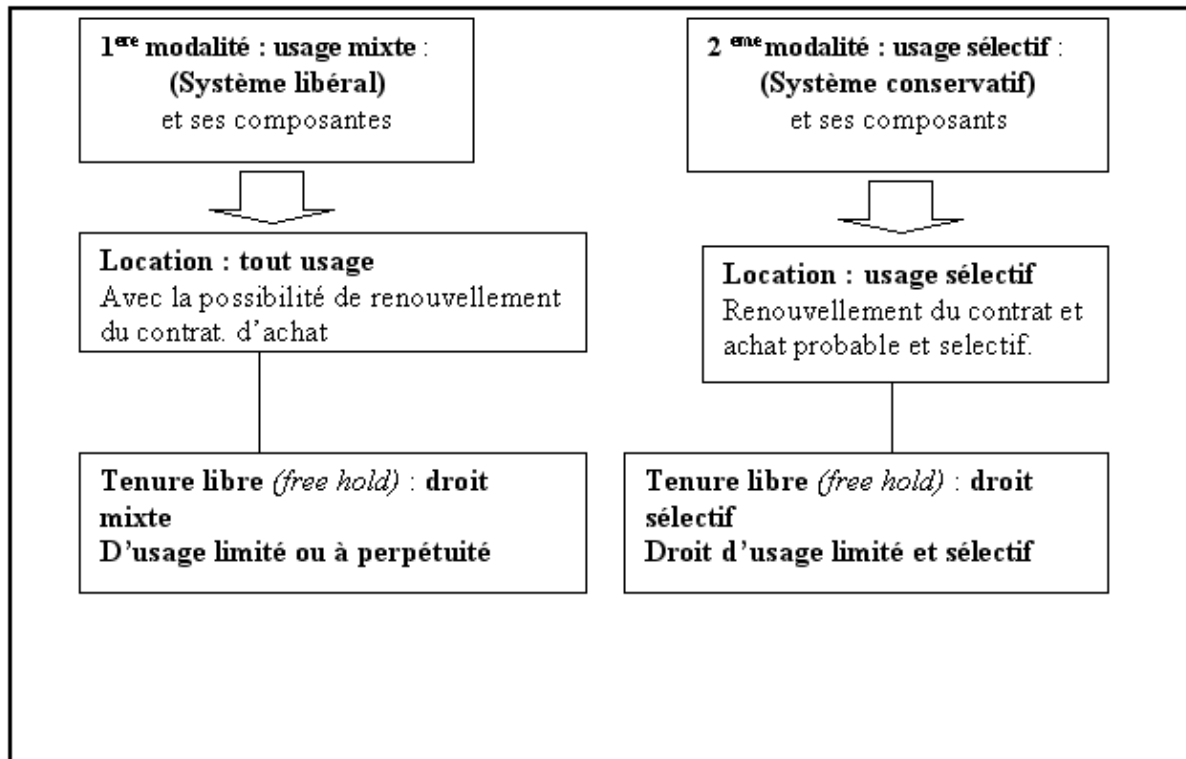
Ainsi s'appuyant sur les trois idées principales suivantes:

- faire diversifier l'accès au sol et le droit d'usage permettra l'amélioration du système foncier^{fn262}, (en facilitant principalement la transaction et le marché foncier... des conditions déterminantes pour faciliter l'investissement qui a joué un rôle important sur le développement des nombreuses villes).
- les différentes propositions que nous avons faites sur les conditions préalables (les actions à court terme par exemple, comme la création de la commission...) permettront de réduire le problème que l'on peut avoir lors de l'adaptation et de l'application de ces systèmes variés.
- ainsi que la révision de master plan qui vise à établir un plan d'action à court terme qui est flexible, ce qui est en cours d'achèvement actuellement, permettra dans la future de favoriser la situation, nous avons développé quelques scénarios comme suit.

4.1.1 Les modalités de base

Les scénarios envisagés sont composés à partir de deux modalités de bases différentes (qui se distinguent entre eux, par le mode de tenure et l'utilisation (activité désigné) du sol), qui se basent eux même sur deux principes différents ; un système d'usage mixte (qu'on peut désigner comme « un système libéral ») et un système d'usage sélectif (qu'on peut désigné comme « un système conservatif ») chacun à deux composants.

Figure 4.37 Les deux modalités de base et leurs composants



4.1.1.1 Système libéral (mixte)

Ce système qui a une tendance libérale, se compose d'une part d'un système de location à tous usages et d'autre part, d'un système de tenure libre (free hold) par lequel on peut posséder le sol urbaine de deux manières différentes, (à l'usage à temps limité ou à perpétuité).

Composante 1. Système de location mixte (location à tout usage)

Cette composante concerne, le système par le quel on peut accéder au sol urbain quelque soit l'activité désirée par les accédants c'est-à-dire ; toutes les activités économiques comme les industries ayant des importances économiques variées, les activités commerciales de nature différentes, d'autres activités économiques ainsi que des logements résidentiels de type individuels ou collectifs, à commercialiser ou aux besoins privés Et cela, par le biais de location avec la possibilité de renouvellement de contrat, ou la possibilité d'achat au terme du contrat.... selon le souhait des accédants.

Composante 2. Système de tenure libre mixte (droit d'usage mixte)

Il concerne le système par le quel on peut posséder un sol urbain en droit d'usage libre en temps limité ou en perpétuité par achat, soit de l'état ou de privé à l'usage désiré par les accédants, résidence, industrie, commerce... Cependant, vu le nombre et l'importance économique des petites activités qui se déroulent en même temps dans les logements résidentiels, il sera possible d'accorder des sols à ce double objectif^{fn263}. A part le prix d'achat que les accédants paient pour le sol acheté selon l'accord entre les deux parties, les taxes et les impôts fonciers seront payés selon les règles affichées et le montant déterminé à chaque cas.

4.1.1.2 Système conservatif (sélectif)

Ce système par le quel on peut accéder au sol d'une manière sélective, à la différence du système précédent, se compose d'un système de location sélective (dont les activités seront différenciés) et d'un système de tenure à usage libre à temps limité (free hold) à l'usage strictement résidentiel.

Composante 1. Système de location sélectif (location à l'usage sélectif)

Cette composante concerne le système dont les activités seront différenciées pour accéder au sol urbain. Cependant, seules les activités industrielles, commerciales, et les autres activités dans le secteur tertiaire (quelques soit leur importance financière) pourront accéder au sol par le biais du système de location. Dans ce cas, la possibilité de renouveler le contrat et la possibilité d'achat lors du terme du contrat sera sélective et dépendra du type d'activité (donc il est probable). Par exemple, par sa capacité de créer de l'emploi ou sa contribution sur le développement de la ville...etc.

Composante 2. Système de tenure libre sélectif (droit d'usage sélectif)

Dans ce système, à la différence du système précédent, la possession du terrain sera seulement en droit d'usage à temps limité (droit en perpétuité exclus). De même, il permet l'accès au sol uniquement pour des logements résidentiels individuels ou collectifs, pour l'usage privé ou à commercialiser. De plus à la différence du composant deux du système libérale, l'idée de résidence plus activité est exclue. Et comme tous les autres systèmes envisagés, se basant sur la superficie, l'usage, la situation du sol et l'activité accueillie, les impôts et les taxes seront payés par les accédants selon les règles et les lois affichées.

4.1.2 Les scénarios (croisement les systèmes identifiés)

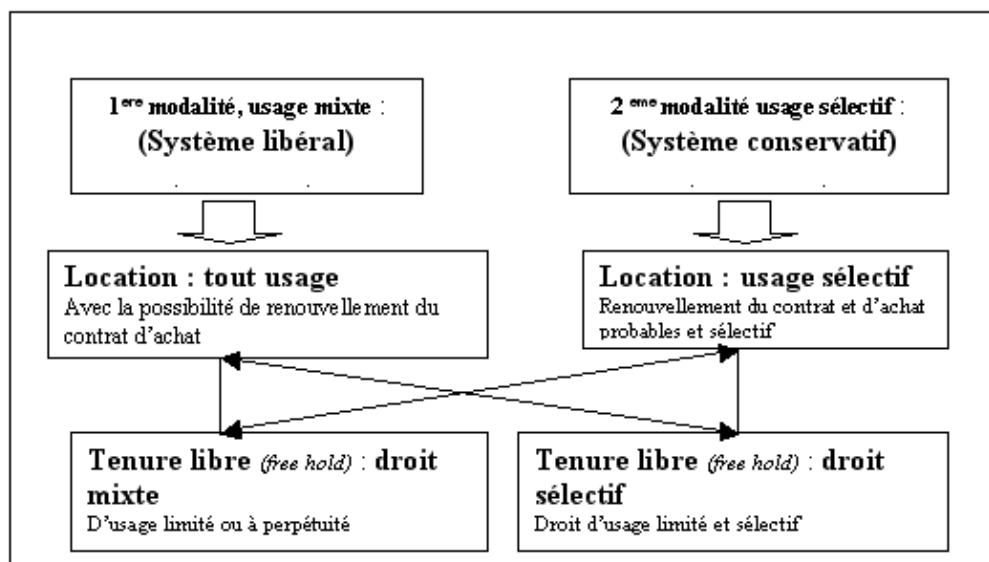
4.1.2.1 Hypothèse

Comme nous avons essayé de l'évoquer précédemment, l'idée principale étant la diversification du système, notre hypothèse à cet égard repose sur l'idée d'établir de nombreux scénarios possibles. Cela suppose d'augmenter la possibilité de comparaison et de choix en les diversifiant. En fait, il est possible d'établir plusieurs scénarios encore abordant les modalités de base de manière et des perspectives différentes. Mais pour notre objet nous avons essayé d'élaborer les suivants qui nous semblent représentatives et envisageables.

4.1.2.2 Méthodologie

La méthode que nous avons utilisé pour établir les différents scénarios se base sur les deux modalités de base. Donc, à partir des deux composants que l'on a dans chaque modalité nous avons établi encore deux scénarios par un croisement des composants des deux modalités, ce qui nous permet d'avoir en général quatre scénarios, qui ont chacun deux composants. Ainsi le premier et le deuxième scénario étant directement ceux que nous avons montré ci-dessus dans la modalité un et deux. Le troisième scénario (désigné semi libérale) se compose par le croisement du composant un (location toute usage) de la première modalité (libérale) et du composant deux (tenure libre) de la deuxième modalité (conservatif). Toutefois ce scénario s'appuiera sur le principe « libérale » globalement. Le quatrième scénario (désigné semi conservatif) que nous avons est le croisement du composant un (location d'usage sélectif) de la deuxième modalité (conservatif) et du composant deux (tenure libre) de la première modalité (libérale). Et cela s'appuiera sur le principe « conservatif ».

Figure 4.38 Les quatre scénarios : par croisement des composants



4.2 Les éléments de l'évaluation des scénarios établis : Les facteurs de développement

Nos éléments d'évaluation identifiés qui permettront d'évaluer la convenabilité ou non de la modalité d'acquisition du sol de chaque scénario, (c'est-à-dire, d'évaluer, comparer ces différents scénarios afin d'identifier, ceux qui sont appropriés ou non, au développement de la ville s'ils sont appliqués) se réfèrent aux principaux facteurs ou conditions déterminants au développement d'une ville. Ainsi sélectionnés dans un esprit de développement à court et à long terme, visant dans les secteurs du développement importants, il nous semble qu'ils sont d'une part, des principaux facteurs pour la création d'emplois, la réduction de la pauvreté, l'amélioration de condition de logement dans la ville, l'amélioration des conditions financières de la ville et d'autre part, ils peuvent être considérer comme des facteurs pour établir un développement durable progressivement.

4.2.1 Description des éléments de l'évaluation

Les principaux éléments d'évaluation que nous identifions sont donc les suivants : l'investissement économique et l'accès au sol, le marché foncier, le revenu municipal, et l'équité de la tenure foncière.

L'investissement économique : aucune ville ne se développe sans investissement. D'ailleurs, les villes sont les résultats des investissements variés. Ainsi toutes les conditions qui sont des obstacles à l'investissement empêchent le développement. A l'heure actuelle où le principe de la participation publique privée est considérablement répandu, en ce qui concerne le développement urbain, où l'investissement privé joue un rôle primordial, les conditions qui sont non favorables à cette dernière peuvent affecter énormément le développement des villes. Les difficultés rencontrées par de nombreuses villes témoignent déjà de cela. Ces villes qui ont bloqué ce type d'investissement pendant la guerre froide suite au principe socialiste, la ville d'Addis Abeba en fait partie.

Ils existent plusieurs types d'investissements. Toutefois, et pour l'objet de notre recherche ceux qui nous intéressent sont, ceux liés directement ou indirectement au développement urbain. Ils concernent, les activités industrielles, commerciales de nature et d'importance financière différentes, ainsi que, l'investissement sur les autres éléments urbains comme les logements par exemple.

Comme nous pouvons observé précédemment, à part les problèmes économiques, financiers et politiques, la difficulté à l'accès au sol est un problème majeur d'investissement dans des nombreuses villes des PED. Ce qui nous invite à choisir ce facteur de développement parmi d'autres comme un des éléments d'évaluation. Et cela, pour observer les possibilités et les conditions d'accès au sol dans chaque scénario par :

- les investissements industriels ou commerciaux de grandes et des moyennes capacités financières
- les petites et moyennes entreprises industrielles ou commerciales. (Des micros entreprises)
- l'investissement immobilier
- l'investissement individuel ou privé. (Principalement sur le logement)

Le marché foncier [fn264](#): il est un de nos éléments d'évaluation identifié qui est un facteur important de développement. Dans de nombreux cas, on a remarqué que l'existence de sol sur le marché libre a facilité l'accès au sol. De plus, la concurrence qui émerge par la présence du sol sur le marché foncier en quantité suffisante dans l'espace et dans le temps, (dans le quel les autorités de la ville participent et tant qu'acteur de développement parmi les autres pour équilibrer le marché [fn265](#)), a permis aux habitants à faibles revenus à accéder au sol et au logement urbain dans de nombreux cas. D'une manière différente, selon les études, de nombreuses villes qui ont affichés une politique foncière restrictive sont confrontées à des problèmes variés. Ainsi à part le faible revenu de ces villes, elles sont confrontées à une forte spéculation, à la transaction foncière illégale et clandestine. Ce qui est le cas dans cette ville où l'accès au sol est encore par voie unique.

Le revenu municipale : le revenu provenant du sol sous différentes formes, taxe, impôts ..., d'utilisation et de transaction...constitue la partie importante du revenu municipal des villes. Ces revenus que l'on réinvestit sur le développement de la ville, par exemple, sur la réalisation des infrastructures, les équipements publics ... permettront d'améliorer les conditions physiques et socio économiques de la ville. La réalisation de ces éléments urbains nécessaire à la ville (qui demandent un investissement important) permettra ainsi, non seulement de créer de l'emploi, mais aussi, d'améliorer la production du sol urbain, bien desservi et facilement commercialisable. Une condition favorable pour attirer les investissements.

De même, l'amélioration des revenus municipaux, permettra d'améliorer les conditions de fonctionnement institutionnel et du personnel municipal (amélioration des salaires, approvisionnement des matériels et des équipements d'une manière satisfaisante...). Toutefois, comme nous avons constaté dans de nombreux cas, la difficulté de collecter ces revenus a eu un impact négatif sur le développement. Même si, cela peut résulter de la difficulté d'appliquer des règles et des lois, ainsi que des problèmes techniques comme des problèmes cadastraux dans la plupart des cas, des systèmes inefficaces adoptés dans plusieurs villes sont aussi une des causes de cette inefficacité.

Equité de la tenure : les systèmes fonciers affichés qui ne sont pas conçus et appliqués d'une manière équitable, ont engendré des problèmes physiques et socio-économiques dans plusieurs villes: la prolifération

des occupations illégales, la ségrégation sociale, l'exclusion (surtout des femmes^{fn266}) la dégradation environnemental, l'instabilité politique, la violence ..., de même, Selon Deininger et Squir (1997) dans les pays dont le système foncier est inéquitable, le développement est moins fort que dans ceux qui ont des systèmes plus ou moins équitables^{fn267}. en fait, il est difficile voir impossible de satisfaire les besoins de tout le monde, par contre il est peut être possible de répondre au moins aux besoin de la majorités en facilitant l'accès au logement et aux autres équipements urbains. Alors, à cet égard, y a-t-il un système qui permet de réaliser cette condition ?

Pour conclure, on n'a pas l'intention de dire qu'il existe un système qui peut répondre à toutes nos demandes ou exigences que nous venons d'évoquer ci-dessus. De même, les problèmes peuvent être liés non pas seulement à la conception du système, mais ça peut être aussi lié à son application dans des nombreux cas. De plus, la politique foncière peut être influencée simplement par des phénomènes internes ou externes, économiques ou politiques selon le contexte.

Toutefois, même si, nous nous appuyons sur les études que nous avons faites et la perception qu'on a sur la ville d'Addis Abeba, pour identifier ces éléments d'évaluation, nous devons savoir qu'ils sont aussi des points de vus (idées) personnels qui sont peut-être limités. Ainsi il nous parait possible d'identifier encore d'autres éléments d'évaluation selon le contexte et l'objet des études à établir.

4.2.2 Méthode proposée pour l'évaluation des scénarios établis

L'objectif que nous avons ici n'est pas directement de faire l'évaluation ou de décrire le rapport entre nos scénarios et nos éléments d'évaluation (ce que nous ferons dans la partie suivante). Dans cette partie nous montrerons la méthode (parmi des nombreuses méthodes qui peuvent exister) que l'on peut envisager pour évaluer nos scénarios établis, d'une manière simple et rapide.

Selon l'objet de l'évaluation, les scénarios établis, ainsi que les éléments d'évaluation, on peut avoir plusieurs méthodes pour faire une évaluation de ce genre. Dans notre cas et pour l'objet de notre recherche, on peut envisager la méthode suivante. Cette méthode d'évaluation qui s'appuie sur les valeurs données à ces éléments d'évaluation selon leur importance s'établie de façon suivante.

Étapes de l'évaluation :

- catégoriser, et valoriser les éléments d'analyses (en chiffrant selon son importance)
- déterminer une note de référence, (par exemple sur 5 ou sur 10 ...) à partir de laquelle on peut donner des notes pour chaque scénario
- observer et évaluer le rapport et la conformité de chaque scénario vis à vis de chaque élément d'analyse
- donner une note pour chaque scénario selon le degré de sa conformité en se basant sur la note de référence, par exemple 3 sur 5 ou 4 sur 5

Pour obtenir finalement l'importance de la valeur donné aux scénarios, on peut faire la somme des notes de chaque scénario afin d'évaluer leur position en se référant à la somme totale des notes de références.

Tableau 4.30 Méthode de l'évaluation des scénarios

Scénarios	Investissement	Revenu municipale	Marché foncier	Equité	Note Tot.
Grande et moyens Ind. et commerce	Micro ent. et petites activités commerciales	Des promoteurs immob. (logement)	Invest. privé individus	Note sur inves(tot).	

- 1
- 2
- 3
- 4

On peut faire cette évaluation d'une manière légèrement différente. Cela donnant des coefficients multiplicateurs aux éléments de l'évaluation selon leur importance et leur priorité. Par exemple, deux pour l'investissement, un pour le revenu municipal, 0.5 pour l'équité..., pour procéder par la suite de la même manière que la méthode envisagée précédemment.

Même si, il existe plusieurs méthodes pour faciliter l'évaluation et la prise de décision d'une manière rapide, elles ont toutes leurs avantages et leurs inconvénients. Ainsi dans des procédures de l'évaluation comme par exemple, dans notre cas, les inconvénients peuvent être importants de l'amont à l'aval et peuvent altérer la précision du résultat de l'évaluation. D'abord, la précision dépend du choix des éléments d'évaluation, de l'élaboration des scénarios, ce qui dépend des capacités des personnes et de la connaissance des problèmes de la ville ce qui n'est peut être pas toujours le cas. De plus, l'évaluation et la notation peuvent être très subjectives, elles varient d'une personne à l'autre. En outre, la politique peut aussi influencer l'esprit de l'évaluation de chacun ..., ce qui nécessite une concertation importante entre les autorités et les autres acteurs de développement concernés.

4.3. Evaluation des scénarios : une approche descriptive

Nous venons de présenter la méthode que l'on peut adopter pour évaluer nos différents systèmes (scénarios) une méthode qui nous semblent rapide mais aussi très subjective. Nous n'allons pas essayer ici de faire l'évaluation utilisant cette méthode, car cette méthode d'évaluation nécessite encore des précisions sur ; par exemple, la superficie, le coût, l'usage du sol précis à attribuer dans chaque cas au préalable..., De même, cela nécessite d'avantage l'identification des acteurs du développement potentiel qui doit avoir des priorités. Cela nécessitent peut être encore d'envisager des normes, des règles et des lois à affichées au préalable selon le statu quo de la ville.

Mais, s'accrochant toujours sur notre idée de base qui est la diversification des modalités d'acquisition du sol, (une hypothèse que nous avons établi dans la première partie) on s'intéressera à décrire et à démontrer le rapport (l'importance ou l'utilité et les difficultés possibles) de nos scénarios vis-à-vis de chaque facteur de développement que nous avons identifié. Ceci, afin de faciliter l'évaluation utilisant la méthode proposée par la suite. Selon notre connaissance du contexte de la ville, selon tous ce que nous avons appris à travers nos études, donc les expériences que nous avons observé dans d'autres villes, nous établissons notre description qui s'appuie aussi sur les conditions qui peuvent influencer le système foncier identifié dans chaque scénario et leurs impacts.

4.3.1 Scénario libérale

Ce scénario qui se base sur le principe « mixte » se constituer d'un système de location (par le quel on peut acquérir du sol par la biais de bail à toutes les activité désirées dont, il y aura la possibilité de renouvellement ou d'achat du sol au terme de contrat de location) et de système de tenure libre (soit à temps limité en droit d'usage, soit en perpétuité par achat). Les modalités pour accéder au sol sont vastes selon le choix de l'accédant. Cependant les possibilités d'investir dans tous les secteurs par ceux qui sont capables seront énormes. La possibilité d'accéder au sol soit en location soit en tenure libre ou par achat, permet aux grands investisseurs de choisir leurs modalités d'accès au sol selon leur capacité financière au début de leur projet (par achat ceux qui sont capables et par location, ceux qui sont moins capables au début de leur investissement).[fn268](#) La commercialisation du sol en location par les autorités et la possibilité de posséder le sol en perpétuité par des individus (dont les gens auront la possibilité de vendre leur terrain librement) permettra la présence des sols sur le marché.

Dans ce système libéral où les autorités de la ville pourront perdre leur autorité sur la plupart de sol acquis en perpétuité, le revenu municipal sera important. Cela donc au début de location ou pendant la vente, ceci due également aux revenus provenant de la transaction foncière sur le marché. En plus d'atténuer la demande de logement, le fait de favoriser l'accès au sol pour la réalisation des logements résidentiels (soit par location ou soit par tenure libre), permettra de faire participer et d'investir les individus privés (individuellement ou collectivement) sur ce secteur. De même les grands promoteurs immobiliers pourront élargir leur champ d'action sur la construction de ces types de logements.

L'idée d'admettre les autres activités économiques moins importantes dans le sol destinées à l'usage résidentiel privé (résidence plus activités) en plus d'encourager des petites activités domestiques et familiales et d'améliorer la situation économique des habitants à faible revenus, permettra de créer de l'emploi. La possibilité d'acquérir du sol par la tenure libre (dans le quel on peut donner des priorités aux habitants à faible revenus) permettra à ces habitants d'accéder au sol facilement, ce qui nous semble équitable. Néanmoins, l'équité de ce système repose sur l'effort que les autorités devront faire pour protéger l'intérêt des habitants dans cette catégorie. Cela peut se faire en créant une banque foncière pour cet objet. La possibilité de renouveler le bail ou l'achat du sol, selon le choix des accédants au terme du contrat de location ou encore la possession du sol en perpétuité sont des conditions favorables dans ce système, car cela, en plus d'accroître leur sentiment d'appartenance nationale (ce qui encourage les habitants à aimer leur ville et à investir, ce qui n'est pas le cas actuellement)^{fn269} encouragera les accédants à investir au maximum sur le développement de leur ville quelle que soit l'activité désirée.

Toutefois ce système pourra avoir les inconvénients suivants :

D'abord, la municipalité perdra ses autorités sur la plupart des terrains acquis en perpétuité. Ce qui peut peut-être empêcher ou rendre difficile la réalisation des projets du développement (d'intérêt public) dans le futur. La municipalité aura une lourde tâche qui nécessite une précaution au niveau du plan et du cadastre, car cette diversification d'acquisition du sol peut rendre difficile l'identification, l'attribution, et le système de taxation^{fn270} ; globalement le contrôle du sol dans l'espace et dans le temps. Cela nécessite une bonne organisation institutionnelle et la présence de personnel en quantité et en qualité suffisante. (Pour le quel nous avons envisagé précédemment la commission foncière)

La concurrence entre les grands investisseurs (qui peut engendrer l'augmentation du prix du sol comme on l'a observé ailleurs) pour accéder au sol semble moins importante, car les modalités d'accès au sol sont multiples. Ainsi les petites micros entreprises qui sont économiquement faibles auront moins de difficulté pour accéder au sol. L'attribution du sol à double objectif (résidence plus activité) est aussi une condition qui nécessite une précaution importante. D'abord le groupe de citoyens qui doit avoir cette chance doit être identifié sérieusement. De plus, il faut identifier le type d'activité à réaliser selon le plan de la ville. Cela afin d'éviter les activités environnementalement polluantes (sonore, atmosphérique, nappes phréatiques...) ce qui a créé des problèmes ailleurs selon nos études. En fait, même si diversifier le système foncier pourra faciliter l'accès au sol, son application incontrôlée a des conséquences négatives et lourdes. L'anarchie de la possession (la possession des sols en quantité abondante par peu des personnes pour la spéculation future)^{fn271} comme nous l'a observé par exemple, dans les villes indiennes, une telle anarchie peut créer des problèmes dans le futur. Des investissements importants sur le logement, qui ne correspondent pas aux conditions socio-économique de la ville, (comme on a vu en Thaïlande) ne seront pas une solution meilleure pour réduire le problème de logement..., à cet égard les autorités ont un devoir important pour empêcher ces phénomènes. Comme on a vu précédemment, plusieurs techniques financières comme le système des taxes variées, des lois... peuvent être utilisées.

Toutefois, il nous semble que la contribution de la commission foncière que nous venons d'envisager d'une manière décentralisée pourrait alléger la complication du processus de l'identification d'attribution du sol... dans ce système envisagé.

4.3.2 Scénario conservatif

Ce scénario se base sur un principe sélectif. Il est constitué d'un système de location et de droit d'usage libre en temps limité, il s'appuie sur la différenciation des activités pour accéder au sol. Comme le système précédant que nous venons de décrire, ce système aura ses importances ainsi que ses difficultés.

Dans ce système conservatif, dont la tâche municipale concernant l'identification et d'attribution du sol, est moins lourde que dans le précédent ; la municipalité restera le possesseur de la plupart du sol urbain. Et cela lui permettra de mener ses projets de développement (des projets d'intérêt public) futur et actuel facilement. Il favorise le secteur industriel et commercial qui sont les principaux facteurs de développement pour accéder au sol par location.

Dans ce système, la chance des petites micros entreprises d'accéder au sol sera importante mais il y aura toujours des craintes face à la concurrence de celle qui sont économiquement fortes (ce qui est le cas dans nombreuses villes des PED). Ces inconvénients sont aussi importants. A l'exception de l'allocation du sol de la part des autorités de la ville par location, car les sols acquis par ce système sont difficilement commercialisables, la présence du sol sur le marché sera faible, donc l'accès au sol sera difficile. Cela peut alors engendrer des occupations informelles et des marchés fonciers clandestins. Ainsi le revenu municipal est moins important ce qui rend la capacité municipale insuffisante pour investir sur la réalisation des équipements et des infrastructures nécessaires. L'incertitude d'achat ou de renouvellement du contrat à son terme peut aussi décourager les accédants pour investir davantage vers la fin de leur contrat.

Le fait d'accéder au sol pour la réalisation des projets des logements résidentiels par voie unique peut décourager l'investissement sur ce secteur. Cela peut réduire la production et la commercialisation des logements, soit par des individus ou soit par des promoteurs immobiliers. Comme nous l'avons observé ailleurs où ce système est appliqué, les autorités n'ont pas la volonté d'allouer des sols en quantité suffisante pour construire des logements résidentiels, dans ce cas il est possible qu'il y ait un embourgeoisement (génétrification) ce qui peut engendrer encore la prolifération des occupations informelles. De même, cet accès unique à tout le monde semble difficile pour la réalisation de logement résidentiel, car prenant en compte les différences économiques des habitants, il est possible que la plupart des habitantes à faibles revenus soient exclus. De plus l'exclusion d'idée d'incorporation des activités dans des logements résidentiels de ce système ne favorise pas ces habitants, ce qui affaiblie encore l'équité de ce système.

4.3.3 Scénario semi libérale

Constitué d'un système de location mixte du premier scénario libérale et d'un système de tenure libre sélectif du deuxième scénario conservatif, ce système se base sur le principe mixte. Même si il exclu la possession du sol à perpétuité, l'accès au sol semble vaste comparé au deuxième scénario. Ce système semi libérale peut favoriser l'investissement sur les secteurs industriels et commerciaux. Il semble faciliter l'accès au sol par le bais de la location à toutes les activités désirées, incluant l'accès aux sol aux projets des logements individuels, privés, communaux, ou à des grands promoteurs immobiliers qui s'engagent dans la construction des logements résidentiels. Cela permettra d'encourager l'investissement dans ce secteur. La possibilité de renouveler le contrat de location ou la possibilité d'achat au terme du contrat peut encourager les possesseurs du sol pour investir davantage, même à la fin de leur contrat. De même, la possibilité d'incorporer les activités dans les logements résidentiels (conformément au principe mixte) peut assister les habitantes à revenue faibles économiquement. Même si la municipalité reste le propriétaire de la plupart de sol urbain, le revenu provenant du sol sera peut être faible. Car ces revenues se limitent tout au début de la location du sol. Et cela à part les taxes et les impôts provenant du sol acquis par l'usage libre limité. Comme le seul producteur et allocataire foncier sera la municipalité, la présence du sol sur le marché est faible par rapport au premier scénario. La transaction foncière entre individus ou groupes d'individus est inexistante. Dans ce cas comme le système du premier scénario la tâche de la municipalité sur l'identification et l'attribution foncière sera importante.

Les petites micros entreprises peuvent rencontrer des difficultés pour accéder au sol, cela due à la concurrence possible induite entre les grands investisseurs, ce qui peut augmenter le prix de location. En fait l'équité de ce système peut être déterminée par l'effort des autorités à distinguer les accédants selon leur capacité économique pour qu'il puissent accéder au sol soit par location (ceux qui sont financièrement capables) soit par la tenure libre en temps limité (ceux qui sont financièrement faible)[ftn272](#).

4.3.4 Scénario semi conservatif

Se basant sur le principe sélectif, ce système qui se compose d'un système de location (uniquement pour l'investissement industriel et commercial), et de tenure libre à temps limité ou à perpétuité (uniquement à l'usage résidentiel), il s'appuie sur la différenciation des activités pour accéder au sol (conformément au principe sélectif). Ce système semi conservatif semble favoriser les conditions d'investissement dans les secteurs industriels ou commerciaux à ceux qui sont capables financièrement d'accéder au sol en bail. De même, il peut créer une condition favorable pour les individus privés ou collectifs ou pour les promoteurs immobiliers qui ont des projets de réalisation de logements résidentiels. La possibilité de posséder le sol en perpétuité peut favoriser la commercialisation du sol. Ce qui cause donc la présence des sols sur le marché, ainsi que l'augmentation du revenu municipal provenant de la transaction du sol.

Néanmoins, comme le système évoqué dans le premier scénario, où les autorités perdront la plupart de leurs autorités sur le sol acquis à perpétuité (ce qui est le cas de ce système), la tâche municipale en matière de l'identification et d'attribution de sol sera énorme. La mise à jour du cadastre ainsi que de système de contrôle doivent être quotidienne.

A la différence du système dans le premier scénario, ce système ne permet pas aux grands investisseurs industriels ou commerciaux de choisir la modalité d'accès au sol qui leur convient financièrement. De même, l'incertitude de renouvellement ou l'achat du sol au terme du contrat peut décourager ces investisseurs vers la fin du contrat de location.

Car ce système ne permet pas l'amalgame des activités domestiques familiales sur des sols affectés à la réalisation des logements résidentiels, (encore conformément au principe sélectif) le développement de ce type d'activité ne sera pas favorisé.

Comme la concurrence entre les grands investisseurs industriels et commerciaux sera forte, (car la possibilité d'accéder au sol à ces activités est limitée par location) les petites micros entreprises, qui sont financièrement faibles, pourront avoir des difficultés à accéder au sol par ce système ce qui rend ce système peu équitable à cet égard.

De même, son équitabilité peut être déterminée par la volonté, la capacité des autorités à identifier la capacité économique des accédants pour attribuer le sol selon leur capacité financière, soit à tenure libre à temps limité (à ceux qui sont financièrement faibles) soit en vente à perpétuité (à ceux qui sont financièrement capables).

Résumons en bref les principaux problèmes (inconvenients) et avantages de ces quatre systèmes identifiés.

Scénario 1. Système libéral

Avantages

- Les modalités d'accès et d'usage de sol sont vastes.
- Peut favoriser les grands investissements dans des secteurs différents.

Inconvénients

- Peut rendre difficile la réalisation des projets d'intérêt public à long terme. Car les autorités peuvent perdre la plupart de leur pouvoir sur le sol.
- la création de la banque foncière peut éliminer le sol du marché et donc peut causer un spéculation et des

occupations informelles importantes.

- peut faciliter l'accès au sol et au logement aux petites et moyennes entreprises locales.
 - Le sol sera disponible sur le marché donc le revenu municipal provenant de la transaction sera important. Peut encourager l'investissement même au terme du contrat dans le cas de location.
- La dépense financière sera importante sur le système d'information foncière.

Scénario 2. Système conservatif

Avantages

les autorités publiques seront les propriétaires de terrain donc la réalisation des projets d'intérêt public sera facile.

peut faciliter la réalisation des différents projets selon la proposition de plan urbaine.

facilite le contrôle du développement physique par des autorités.

peut favoriser des investissements sur des secteurs industriels et commerciaux financièrement importants.

Inconvénients

la commercialisation du sol est très limitée donc le marché foncier est faible.

le revenu municipal provenant de la transaction foncière privative est faible.

les petites et les moyennes entreprises locales peuvent se confronter à des difficultés, car la concurrence sera importante pour accéder au sol.

peut décourager l'investissement au terme du contrat
la production des logements résidentiel surtout par les promoteurs immobiliers sera insuffisante.

Scénario 3. Système semi libérale

Avantages

- peut favoriser des investissements financièrement importants, dans des secteurs industriels et commerciaux.
- des investissements sur des logements résidentiels par les promoteurs immobiliers seront importants
- peut encourager les investissements même à la fin du terme du contrat.
- la possibilité d'incorporer les activités dans des logements résidentiels peut améliorer la condition économique des habitants à faibles revenus.

Inconvénients

- la transaction foncière entre des privés sera faible voire inexistant.
- le revenu municipal provenant de la transaction foncière est faible.
- les petites et moyennes entreprises auront des difficultés pour accéder au sol car la concurrence sera forte.
- l'accès au logement par les habitants à faible revenu sera difficile.

Scénario 4. Système semi conservatif

Avantages

- favorise les grands investissements dans tous les secteurs.
- La transaction foncière est importante
- Le revenu municipal sera très élevé

Inconvénients

- même si les modalités d'accès au sol sont multiples, l'usage de sol est restrictif.
- Peut décourager l'investissement à la fin du contrat.
- Peut affecter légèrement la réalisation des projets d'intérêt public

- Les petites et moyennes entreprises peuvent peut-être accéder au sol facilement.

Toutefois :

- si l'organisation et le fonctionnement institutionnel en matière de gestion sont inefficaces et le système d'information foncière est pauvre,
- si les institutions financières ne sont pas suffisantes, accessibles et capables d'approvisionner les fonds nécessaires à des investissements corrects et de manière ciblée,
- si les lois et les règles de développement de la ville ne seront pas bien définies,

les dangers (qui peuvent rendre difficile le développement de la ville), que représente l'application l'un de ces systèmes sont importants. Et principalement sont les suivants :

- l'absence de sol sur le marché et donc la spéculation foncière et le fleurissement des occupations informelles, comme on a observé dans des nombreuses villes des PED et surtout dans les villes africaines.
- la possession des sols par peu des personnes et l'abondance des sols sous ou non utilisés. Observables dans des nombreuses villes asiatiques.
- l'émergence des projets lucratifs et l'exclusion des citoyens à faible et à revenus moyens. Comme on a observé dans des villes asiatiques.

En fait, il est possible d'établir et d'envisager encore plusieurs systèmes fonciers possibles applicables ou non, abordant le sujet de manières différentes et s'appuyant sur des hypothèses différentes, selon le contexte. Mais, le fait d'élaborer n'importe quel système n'est pas une solution par lui-même. D'ailleurs, comme la plupart des auteurs l'ont confirmé, il n'y a pas de système correct qui puisse être appliqué sans difficulté. De plus, l'efficacité du système foncier est déterminable par des facteurs variés. D'abord il doit être acceptable politiquement ainsi que par les citoyens concernés. L'application de système doit être accompagnée par des lois et des règles précises, ce qui n'est pas le cas dans de nombreuses villes des PED. Ces lois et ces règles affichées doivent être appliquées correctement et équitablement, cela nécessite encore un suivi régulier et la rectification de ces lois et de ces règles si nécessaire selon le contexte (s'appuyant sur des erreurs induites lors de l'application de ces dernières). Ces conditions sont toujours difficiles à remplir dans ces villes. Comme on a évoqué précédemment, les difficultés liées au système foncier sont encore nombreuses. Selon le PGU des Nations Unies (le programme de la gestion urbaine), l'absence d'une politique claire concernant l'administration et la gestion foncière, l'inefficacité de la coordination institutionnelle, la faible capacité professionnelle et institutionnelle, le manque de financement et d'autres ressources, le manque des lois et des règles, les problèmes logistiques ainsi que l'absence d'information foncière sont les principales difficultés, en particulier dans les villes africaines (Alioune Badiane, 1997), ce qui est le cas de cette ville. Toutefois, nous avons décrit les différents systèmes que nous avons établis pour notre objet, en s'appuyant sur des éléments (des facteurs de développement) qui nous semblent les bases de développement de la ville d'Addis Abeba. Et cela, afin de permettre aux responsables de la ville et à ceux qui sont concernés de voir les grandes orientations possibles, ainsi que de montrer l'importance et la difficulté de ces systèmes établis pour faciliter les modalités de la prise de décision à cet égard.

Analyse et synthèse

L'étude d'un système foncier est un sujet vaste et compliqué dès lors, elle nécessite une recherche qui vise des thèmes différents.

Il n'existe pas de système précis pour gérer le sol urbain, et cela pour des raisons variées. D'une part la ville évolue et se transforme comme tous les autres systèmes, d'autre part le système foncier est un système qui peut être influencé directement ou indirectement par le monde extérieur. Ainsi la politique et les phénomènes économiques mondiaux (comme la politique de globalisation,^{ftn273} et certaines politiques de développement

imposés en contre partie d'aides économiques et financières ..., à ces villes qui sont dans la plupart de cas pauvres et surtout africaines^{fn274}) peuvent influencer le développement d'une ville directement ou indirectement et par la même le système foncier. A titre d'exemple, selon le « Overseas Développement Institut » les agences d'assistance (aide agencies) ont instauré depuis 1990, des principes qui exigent de ces pays la mise en oeuvre de réformes politiques et économiques de développement préalablement à l'accès aux divers assistants (ODI, 1994). D'une manière différente, les fonds envoyés par des expatriés vivant dans les pays riches ont aussi des impacts négatifs ou « positifs » sur ces villes. Par exemple, en Egypte, au Caire, les égyptiens vivant dans les pays riches investissent énormément dans le sol et le logement causant ainsi une hausse des prix à la fois du sol et du logement. De fait, cela rend difficile l'accès au sol pour les habitants permanents de la ville^{fn275}. Le cas de la ville d'Addis Abeba n'est pas différent des autres^{fn276}. Outre l'influence des phénomènes mondiaux, l'impact de la politique national sur le système foncier dans cette ville est important. D'abord, le principe de développement national qu'on a expliqué précédemment, le « développement industriel précédé par le développement agricole » (même si on observe des interprétations différentes), semble avoir un impact direct sur le développement urbain et donc indirectement sur le système foncier: pour les uns ce principe favorise le secteur rural en défavorisant le développement urbain (notamment en orientant la plupart des investissements vers ce secteur), pour les autres c'est une politique appropriée car l'économie du pays est basée sur l'agriculture.

Un autre impact provient de la politique foncière agricole du pays : la terre appartient à l'état depuis la nationalisation de 1975. Selon la plupart des personnes concernées, cette politique non seulement décourage les paysans à travailler le sol qui ne leur n'appartient pas^{fn277} (ce qui peut réduire la production), mais aussi provoque un exode rural qui entraîne une forte pression démographique dans la ville (dans les régions urbaines). Cela peut engendrer également à son tour la hausse de la demande du sol et du logement. Ainsi pour ces raisons-la et encore pour d'autres qu'on n'a pas mentionnées ici, avoir un système foncier parfait est toujours loin de la réalité.

De même, il est évident qu'il n'existe pas une formule empirique ou un schéma scientifique à suivre ou à appliquer à cet égard. Tout le monde peut avoir son point de vue selon son expérience et ses convictions.

Plusieurs auteurs ont établi les étapes à suivre lors des projets visant à la réforme ou à l'amélioration du système foncier. À titre d'exemple, dans leur œuvre intitulé « A framework for reforming urban land policies in developing countries » David E. Dowall et Giles Clarke, (1991) ont proposés les cinq étapes suivantes : Land market assessment, decentralization of land management authorities, deregulation, curtailing public land development agencies, improving efficiency of land market operations. Actions que nous incorporons de façon différente dans notre travail.

Néanmoins, selon l'objectif de notre étude, en tenant en compte du contexte de cette ville, en s'appuyant sur des hypothèses différentes ainsi que les leçons qu'on a pu tirer des autres villes homologues, nous avons essayé de faire certaines propositions dont nous analyserons les principales brièvement.

Notre approche qui se base sur un principe « des actions à court terme et une vision à long terme » se déroule d'une manière qui nous semble chronologique.

Les propositions qu'on a établies sont précédées d'une révision de la politique actuelle du développement de cette ville qui suit une approche « top down » (car cela nous paraît logique). En fait cette approche a été critiquée par des nombreuses personnes et institutions concernées. Selon les Nations Unies par exemple;

«...the land policy has not yielded the expected results. Moreover, it has been heavily criticised for not being participatory. The policy was the result of a centralized, top-down approach rather than being developed through consultations with all concerned parties.... (UN, Economic Report, 2002).

De nos jours, où la notion de la démocratie est en vigueur, au vu des difficultés rencontrées non seulement par la ville d'Addis Abeba mais également par d'autres villes des PED, cette politique de développement ne semble pas efficace. Dès lors, il nous semble raisonnable d'envisager une nouvelle approche, que nous qualifions d'horizontale. En fait la mise en œuvre d'une telle approche pose plusieurs questions. Tout d'abord cette approche sera-t-elle acceptable politiquement ? On est incapable de répondre cette question maintenant. Deuxièmement, les conditions économiques ainsi que les conditions institutionnelles, organisationnels sont elles permises ? La ville possède-t-elle des personnels de qualité et en quantité suffisantes ? On peut répondre à ces questions en se référant à nos propositions. Dans tous le cas, viser à un développement sans faire participer, concerter démocratiquement avec tous ceux qui sont concernés peut engendrer l'anarchie.

La correction des erreurs

Désengagement du personnel politique des institutions concernées

L'idée qu'on a sur la correction des erreurs s'est construit à partir de l'observation des conditions dans la ville, où le népotisme, la corruption est répandu, ce qui a engendré le manque de confiance de la plupart des habitants envers les institutions. Alors on a envisagé d'abord le désengagement du personnel politique des institutions concernées. On peut constater aussi des difficultés de fonctionnement de ces institutions dus à la présence de personnes (dans des sections techniques, financiers, administratives...) bien placées, seulement en raison de leur appartenance politique mais non pas à cause de leur capacité dans la matière. Certes, l'intervention de l'état en matière de gestion foncier est décisive. Sa tâche est claire ; selon Faravaq et McAuslan (1992)^{fn278}, par exemple, « ...The over all objective of government administration in land management should be to provide the policy and administrative framework to ensure the smooth operation of the urban land market. The framework should ensure that land is available for all needs of the society, including those of financially weaker groups.... »

Ainsi comme de nombreux auteurs se mettent d'accord et comme a été indiqué par Micheal G.Kitay 1995, le rôle des autorités doivent être principalement : à savoir «To bring efficiency in urban planning, to help the community meet future social needs like schools, housing... and to bring equity or social justice » Mais, l'occupation des positions décisives dans ces institutions par les représentants de l'état qui sont incapables sera un obstacle au développement de cette ville.

La restitution « conditionnelle » des logements et des sols

Comme nous l'avons déjà décrit précédemment, la nationalisation de logements et de sols à créer des problèmes socio-économiques énormes. Dans les faits, c'est une tâche difficile à réaliser, mais au vue de la gravité de la difficulté, elle nous semble urgente afin d'améliorer la situation. Les conséquences sont peut être difficiles à prévoir. La revendication des nombreuses personnes qui ont perdu la plupart de leur propriété sera peut-être énorme. Mais il y aura toujours des solutions. Par exemple en utilisant les médias existants, en ouvrant la porte à la concertation publique basée sur l'idée de développement, on peut faire émerger un débat public sur cette question-là et construire des solutions convaincantes. Dans ce cas, même les institutions locales les CBO comme l'Idir, les ONG ..., que nous avons identifiées peuvent jouer un rôle important. Toutefois, dans des cas difficiles, comme c'est le cas ailleurs, on peut distribuer des indemnités, surtout à ceux qui sont fortement touchés. Dans les faits les ressources financières peuvent manquer, mais cette indemnité peut se faire autrement : par exemple, en offrant des terrains des logements, en allégeant les taxes et les impôts ... Pour cela, le principe n° un que nous évoquons dans le chapitre trois de la première partie de cette recherche doit être rapidement révisé ou aboli avant que les conditions s'aggravent.

Le partage de la responsabilité

La démocratisation est un élément essentiel de notre proposition. Comme on a observé dans la plupart des cas, la démocratisation basée sur la décentralisation, la déconcentration et la dévolution sont des conditions obligatoires à l'amélioration du système foncier de cette ville, qui actuellement est trop centralisée. On a des nombreux exemples. En Amérique latine, Sao Paulo, Bagota, Lima ont établi un programme de décentralisation remarquable : elles ont divisé leurs administrations territoriales géographiques et décentralisé le pouvoir municipal central au niveau des petites administrations de la ville (Claudia Hashino, 1994). A cet égard les différentes idées qu'on a élaborées peuvent être utilisés comme des références. De nos jours, le développement urbain n'est pas confié non seulement aux autorités, mais également à tous ceux qui se sont concernés. Dans les faits plusieurs difficultés financières, matérielles, personnelles..., peuvent surgir. Néanmoins selon notre observation, les efforts qu'on fait pour utiliser les ressources financières non engagées permettront de réaliser ce projet dans la ville d'Addis Abeba.

La commission foncière que nous avons proposée, à part d'alléger la tâche des autorités municipales en matière de l'administration foncière, peut permettre que le processus de l'administration foncière soit transparent et efficace. Néanmoins, son efficacité peut être déterminée par des facteurs différents. D'abord cette commission doit être saine et neutre politiquement. Elle doit représenter plus ou moins l'intérêt de tous les acteurs de développement incluant ceux qui sont les plus démunis. De même son efficacité peut se déterminer par la capacité et le savoir-faire de ces membres.

La question qu'il nous reste à poser repose sur la capacité financière de la ville pour financer et organiser cette commission. A cet égard toujours soient adhérent à notre proposition, la création de cette commission nous semble possible avec l'assentiment du personnel politique et un peu d'assistance financière de la part de l'état.

La participation publique privée est une condition importante dans des villes dans lesquelles l'état est incapable de satisfaire les besoins de ces habitants^{fn279}. Ce qui est le cas de cette ville. Des nombreuses villes ont appliqué cette politique et ont eu un résultat remarquable sur l'attribution des logements... même si on observe toujours quelques difficultés. Par exemple, le Caire, l'Alexandrie en Egypte^{fn280}, l'Inde, Indonésie ont réussi à répondre à la demande de logement de leurs nombreuses habitants à faible revenus en utilisant cette méthode. Dans le cas d'Addis Abeba, cela nécessite d'abord la réduction des différents obstacles pour accéder au sol pour des investissements différents (le principal input de l'investissement). Le système centralisé de décision doit être remplacé par un système décentralisé (comme nous venons de l'envisager). En fait, il faut formuler encore des principes (des règles et des lois) pour préciser encore les conditions davantage. A cet égard, les priorités doivent être pour les investissements conçus conformément au contexte socio économique, à ceux qui pourront contribuer au développement actuel et futur de la ville, sa capacité de la création d'emploi par exemple. Pour cela, à part de créer la commission proposée, une politique précise d'investissement renforcé par des lois et des règles doit être instauré. Ce qui doit être peut-être le rôle principal de cette commission. Donner la priorité aux projets de type lucratif comme « le plus grand hôtel d'Afrique dans la plus pauvre ville du continent » peut-être ne participe pas beaucoup au développement. Au contraire, au delà d'une mauvaise utilisation des ressources naturelles du pays et de la ville, c'est un gaspillage du capital financier des investisseurs.

Nous venons d'analyser les principaux éléments que nous envisageons, considérés comme les premiers pas sur la voie du développement désignés « Actions à court terme ». Suite à cela nous analysons l'élément qui constitue notre vision à long terme, un élément important dans notre recherche, qui vise la diversification du système foncier notamment les modalités d'accès et d'utilisation du sol.

L'idée de diversifier le système foncier de cette ville émerge non seulement suite à la mise en évidence des difficultés du système unique actuellement en vigueur, mais aussi des résultats positifs de cette diversification sur le développement observés dans les autres villes. Le constat qu'on a sur la difficulté de ce système ne se

base pas seulement sur les informations théoriques, mais aussi sur les informations qu'on a pu avoir auprès « des habitants » eux-mêmes et de quelques responsables de la ville qu'on a rencontrés. Ainsi, malgré ses avantages importants dans quelque cas, ce système à bail se confronte à plusieurs difficultés dans la ville d'Addis Abeba : par exemple, les difficultés de mettre régulièrement le sol sur le marché, le prix élevé de la location, la difficulté d'acheter du terrain en quantité désirée, la complexité du mode de paiement ... (Walta information center, 1994). En fait, même dans les villes qui ont appliqué ce système efficacement, le coût élevé de transaction^{fn281} peut augmenter le prix du sol et oblige les promoteurs immobiliers à augmenter leur prix de vente qui devient trop élevé pour la plupart des habitants (Yu-Hung Hong, 1998). De même, en Afrique par exemple, à Kano au Nigeria ces difficultés s'ajoutant à l'inefficacité du cadre institutionnel, et organisationnel, à une forte centralisation du système de décision et au manque d'expérience et de programme d'allocations, rendent difficile le fonctionnement du système.

On n'a pas l'intention de dire que le changement de système peut emmener spontanément un développement, car chaque système a ses avantages et ses difficultés. De même on a observé que l'efficacité d'un système est toujours déterminée par des facteurs économiques, sociaux, institutionnels, organisationnels, techniques etc.

Toutefois selon notre observation ce système appliqué dans cette ville dans laquelle une partie importante des citoyens est pauvre et ainsi de fait 96% de citoyens de la ville selon les études en sont exclus, ne semble pas jouer le rôle de développement escompté. En effet, les conditions préalables qui facilitent l'application de ce système, conditions sociales, économiques, financière et institutionnelles ne sont pas remplies.

Le sol est à la base du développement actuel et futur des villes. Des lors, appliquer un système adoptable et flexible permet de faciliter l'accès au développement souhaité.

Ayant cela à l'esprit, en se basant sur les expériences des autres villes et le contexte socio-économique de cette ville, on a développé différents scénarios, et cela en s'appuyant sur deux principales modalités de base à savoir la possession et l'utilisation du sol.

Les scénarios semblent à la fois représentatifs et envisageables selon nos observations. Toutefois il est difficile d'affirmer leur efficacité des maintenant, car ceci est déterminable par d'autres facteurs comme on l'a évoqué précédemment. De même, ces différents systèmes présentent des difficultés et des avantages comme on a essayé de voir précédemment.

Prenons, par exemple, le premier et le troisième système proposés : dans ce cas la possibilité d'accéder au sol est importante et variée selon l'intérêt des accédants. Le revenu municipal sera important. Par contre, dans le même temps, les autorités de la ville perdront la plupart de leur pouvoir sur le sol rendant ainsi difficile la réalisation des projets à intérêt public. En ce sens, les systèmes ne sont pas peut être politiquement acceptables.

Maintenant on prend les cas du deuxième et du quatrième système : dans ces cas-là, l'accès au sol est très contraignant et limité. Il y aura alors moins d'investissement et donc moins de revenus pour la municipalité. Mais les autorités municipales restent propriétaires de la plupart du sol dans la ville. Et ainsi la réalisation des projets à l'intérêt public sera facilitée....

Le sol est la principale source de revenus des villes, mais peu de villes l'ont exploité plus ou moins correctement. A cet égard, cette ville peut apprendre des autres systèmes de taxation qui ont permis une bonne exploitation. Par exemple, Taiwan a effectivement utilisé cette ressource et a institué quatre principales taxes foncières : taxe sur la valeur foncière, qui sont imposée sur la possession du sol, taxe de l'amélioration de valeur foncière, qui s'impose au vendeur du sol lors de la transaction, taxe sur le logement pour l'usage de la propriété et taxe sur des sols vacants imposée sur les sols inutilisés pour empêcher la spéculation^{fn282} (Alven H.S. Lam et Steve Wei-cho Tsui, 1998)

En fait, cela ne veut pas dire qu'il faille importer le système de taxation tel qu'il est, mais, il nécessiterait des études supplémentaires pour l'adopter selon le contexte de cette ville.

Pour finir, dans des villes pauvres comme Addis Abeba, où la valeur sociale du sol doit être considérée encore selon nous (au vu de l'importance de la pauvreté dans cette ville), si le développement souhaité doit être achevé, notre objectif doit être tout à la fois de chercher et d'envisager des solutions pour administrer le sol équitablement tout en essayant d'exploiter au maximum cette ressource.

Conclusion générale

Les différents indicateurs socio-économiques présentés dans la première partie de cette notre recherche dévoilent la situation de la ville d'Addis Abeba. Ainsi, ces indicateurs démographiques montrent l'importance de l'accroissement actuel et futur de la population, qui d'après les indicateurs économiques est majoritairement en dessous du seuil de pauvreté. Le manque de logements, d'infrastructures et des équipements nécessaires à la vie urbaine, est une réalité depuis des années. Alors, si on a ces difficultés s'ajoutent à cela encore les différentes conséquences de la difficulté du système foncier affiché actuellement, telles la difficulté d'accès au sol pour les citoyens, et l'occupation informelle. On comprend aisément les difficultés auxquelles est confrontée la ville.

Tout d'abord, nous avons montré que la politique de développement de la ville qui a une approche *top down*, et qui utilise un seul système d'accès au sol, le système à bail, comme outil de développement est à l'origine de ces difficultés.

Nous avons montré aussi que la faible complexité de l'organisation, et la complexité du fonctionnement des institutions concernées, les principes affichés et leurs applications inefficaces contribuent beaucoup à ces difficultés aux problèmes de développement. Outre la faible attraction de la ville pour les investissements étrangers, les investissements locaux sont souvent financièrement faibles et les institutions financières sont peu nombreuses et difficilement accessibles, pour la plupart, aux investisseurs locaux. Toutes ces conditions alors entravent le développement.

Selon certains auteurs, ainsi pour améliorer les conditions physiques et socio-économiques et donc le développement de la ville, une étude est nécessaire. C'est pour cette raison que nous nous sommes engagés dans cette recherche, qui porte principalement sur l'amélioration progressive du système foncier. D'après certains auteurs, l'idée de changer le système foncier pour améliorer le développement de la ville n'est pas un remède efficace par elle-même. Toutefois, nous avons essayé de montrer que selon eux, les difficultés proviennent principalement de l'organisation et du fonctionnement institutionnel. L'idée est peut être recevable. Mais l'adaptation d'un système foncier unique, qui valorise fortement la relation économique dans une société où la majorité des membres est pauvre, où les intérêts sont variés ne semble pas envisageable sur les plans juridique, économique, et social. C'est aussi ce que nous apprenons de l'expérience de certaines villes. C'est donc la raison pour laquelle nous avons envisagé ce qui nous a incité à envisager d'autres alternatives possibles pour la ville d'Addis Abeba dans notre recherche.

Les approches peuvent être différents : sociales, économiques, financières, techniques, environnementales... en tout cas, les études concernant les villes des PED sont très nombreuses. Les recherches établies par les organisations mondiales (principalement par la section des programmes de la gestion urbaine PGU au sein des Nations Unies) sont multiples. Toutefois, nous avons pu constater que la plupart des travaux, sont établies sous forme de directives, de standards concernant l'amélioration ou la réforme du système foncier au niveau des régions. Mais malgré leur contribution importante, ces travaux ne semblent pas tenir compte de la spécificité socio-économique de chaque pays et de chaque ville, ce sont donc souvent et nous apparaissent la plupart du temps comme des idées trop générales.

Mais en même temps, La plupart des villes sont économiquement faibles pour conduire une réforme importante ce qui est le cas aussi de la ville d'Addis Abeba.,dDe même l'amélioration du système foncier est toujours politiquement sensible, ce qui se traduit souvent par un refus de la part des pouvoirs politique.

Cependant, même si les problèmes de développement liés au système foncier persistent encore dans la majorité des cas, les leçons tirées de l'expérience de peu quelques des villes nous ont beaucoup contribué à l'enrichissement de notre recherche.

Ainsi, quelques villes ont diversifié les inspiré les idées suivantes : diversification des modalités d'accès au sol.,L'élargissement des actions pour améliorer les conditions socio-économiques des citoyens, surtout pour les habitants économiquement faibles, les efforts menés par les autorités pour améliorer la conscience collective, la création d'une condition démocratique et transparente pour le fonctionnement et le processus de développement de la ville.,sont les principales explication de la réussite de ces quelques villes que nous devons tenir compte.

Nous supposons que les différentes propositions que nous établissons, principalement :

- la démocratisation du processus de gestion,
- la réorganisation de l'institution et la création d'une commission foncière
- la diversification de système foncier....

ont répondu peuvent répondre à notre hypothèse faite au début de ce objectif mémoire. Cependant les principales mesures à prendre et les actions chronologiques à mener énoncées ne sont que des idées pour orienter les schémas envisageables, elles doivent être précisées encore davantage. Par exemple, il faudrait analyser étudier et préciser le type de commission foncière à créer, ainsi que l'organisation des commissions selon le scénario retenu. Nous devons identifier les différentes sections et préciser les droits et les obligations de chacune. De même, il faudrait élaborer des lois et des règles pour faciliter les processus d'accès au sol via le système diversifié envisagé. L'identification, la répartition des tâches entre les acteurs concernés est aussi une étape supplémentaire à franchir pour atteindre les objectifs d'amélioration du développement urbain. notre recherche.

Néanmoins, certaines Enfin nombre de questions restent en suspens.

- Est-ce que les autorités de la ville sont prêtes à partager la responsabilité du sol ?
- Est-ce que l'idée d'une diversification du système foncier sera politiquement acceptable ? Des conditions qui sont imprévisibles.

D'un tout autre point de vue, notre recherche présente certaines lacunes, au niveau bibliographique et au niveau des méthodes de collecte des informations (enquêtes, interviews)

Au niveau bibliographique, il existe un nombre important d'ouvrages, de publications, de conférences,... qui traitent des problèmes liés au système foncier et du développement urbain des villes de PED. Alors étant donné l'abondance des documents, il peut s'avérer est peut être possible que ceux que nous avons sélectionnés ne soient pas les plus représentatifs ; certains ouvrages intéressants ont peut être été négligés, oubliés, ce qui peut être appauvrit notre recherche. D'autre part, hormis, l'absence de documents récents concernant la ville d'Addis Abeba, ceux qui existent sont insuffisants ou démodés pour la plupart, ce qui nous a contraint à renforcer les enquêtes et les interviews, prenant ainsi plus de temps que ce qui était prévu initialement..

Même si, les informations collectées lors des enquêtes et des interviews ont fortement contribué à la recherche, le nombre d'échantillons peuvent être limités nous avons été limité par la taille de nos échantillons. (par exemple 3000 ménages parmi une estimation de 20000 concernés par l'occupation informelle) ; on peut

alors s'interroger sur le degré de représentativité. De plus, les informations obtenues lors des interviews dépendent du point de vue des personnes interrogées et certaines questions sont aussi restées sans ou avec peu de réponse pour des raisons variées.

Finalement il faut noter qu'il est évident que ce sujet peut être abordé de différentes manières. (Selon le constat qu'on peut avoir sur les conditions et le contexte) Toutefois, nous supposons que la contribution de notre recherche analytique qui s'appuie sur des hypothèses principales le principe qui nous semble logique évoqués précédemment est non négligeable. De même, nous supposons que cette recherche permettra d'initier d'autres études qui pourront développer nos idées afin de concrétiser d'atteindre l'objectif souhaité.

Bibliographie

1. le Brise Emile. L'Afrique noir. **In** : THIERRY Paquot. Le monde des villes. Panorama urbain de la planète. Paris: Edition complexe, 1996, pp.141-165.
2. H. Klaassen Leo, Hoogland Jan G.D, Van peltMicjijel jf. Economic impact and implications of shelter investments. **In** : LLOYD Rodwin."Ed." Shelter settlement & development. Boston: Allen & Unwin, 1987, pp. 32-49. ISBN 0-04-711026-6
3. K.Mayo Stephen. Household preferences & expenditures. In: LLOYD Rodwin."Ed." Shelter settlement & development. Boston: Allen & Unwin, 1987, pp. 61-65. ISBN 0-04-711026-6
4. Moavenzadeh Fred. The construction industry. **In** : LLOYD Rodwin."Ed." Shelter settlement & development. Boston : Allen & Unwin, 1987, pp. 73-109. ISBN 0-04-711026-6
5. Doebele William. A. Land policy. **In** : LLOYD Rodwin."Ed." Shelter settlement & development. Boston : Allen & Unwin, 1987, pp. 110-132. ISBN 0-04-711026-6
6. Hardoy Jorge & Satterthwaite David. The legal and the illegal city. **In** : LLOYD Rodwin."Ed." Shelter settlement & development. Boston: Allen & Unwin, 1987, pp. 140-155. ISBN 0-04-711026-6
7. Durand Lasserre Alain. Trois acteurs clés : le propriétaire foncier, le lotisseur et le producteur/promoteur immobilier : Evolution du marché et exclusion des pauvres. **In** : L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde. Paris : L'Harmattan, 1986, pp. 45-109. ISBN 2-85802-613-8
8. L. Mabogunje Akin. World Bank technical paper. Perspective on urban land and urban management policies in sub-saharan Africa. 1992, n° 196, pp. 5-32. ISSN 0253-7494
9. UNITED NATIONS. Land tenure systems & squatter settlements. **In** : Citynet: Municipal land management in Asia. United Nations. New York : 1995, pp. 17-22.
10. Hassan Arif. The informal city. **In** : UNCHS (HABITAT). Regional symposium on urban poverty in Asia. 27-29 October 1998, Fukuoka. **[on line]**. Fukuoka: 1998. Disponible sur : < <http://www.fukuoka.unchs.org/information/occasional/city-arif.html>> (consulté le 20/11/00)
11. CNUEH. Conférence globale sur l'accès au sol et à la sécurité foncière en tant que conditions d'un développement durable de la ville et de l'habitat. Janvier 1996, New Delhi. Inde : 1996, 13 p.
12. Kaitilla Sababu. The Land delivery mechanism in Tanzania. Habitat International. 1987, vol. 11, n° 3, pp. 53-59.
13. Akin Aina Tade. Land tenure in Lagos. Habitat International, 1992, vol. 16, n°1, pp. 3-15.
14. Tewfik Magdy. Urban land in Jordan: issues and policies. Cities, 1989, vol. 6 n° 2, pp. 119-136.
15. Durand Lasserre Alain. La gestion foncière urbaine. Juin 1988, Lisbonne. Paris: 1988, 26 p.
16. Naiker Utkatu. Urban land reform: Can local Authorities take the lead ?. Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp. 5-7. ISSN 1020-3613
17. Qvist Ewa. Promoting women's equal access to land. Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp.8-9. ISSN 1020-3613
18. Fourie Clarissa. Combining informal systems with formal systems: The challenge facing land managers. Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp.14-16. ISSN 1020-3613
19. Badiane Alioune. Regional Perspective: urban governance & land management in Africa. Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp.17-19. ISSN 1020-3613

20. Ower Osinde & Bartie Phil. Land management and community development in Uganda. Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp.19-20. ISSN 1020-3613
21. UNCHS. Campaign on women's land rights in Tanzania. Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp.25-25. ISSN 1020-3613
22. W.M. Kombe Jackson. The demise of public urban land management and the emergence of informal land market in Tanzania. 1994, vol. 18, n° 1, pp. 23-43.
23. Durand Lasserre Alain. En finir avec l'inécurité. Vivre Autrement. 1996, série 6, n° 10, pp.3-4.
24. Nierras Jaimeu, Cassanova and Hornila Linda. Improving the urban planning and management process and performance: Metro Manila. Regional Development Dialogue, 1992, vol. 13 n° 1, pp. 122-148.
25. Archer R.W. Urban land policies & land management in Asian countries. ait. AIT : Bangkok, 1990, 37 p. ISBN 974-8201-716
26. Agence de coopération culturelle et technique. Ecole internationale de Bordeaux. La gestion foncière urbaine dans les pays en développement. Rapport de Synthèse, Bordeaux : Mohamed DIARRA, 1987, 18 p.
27. Archer R.W. Guided land development in Indonesia. Dialog. 1992, Quartal 1, n° 32, pp. 22-28.
28. PDM. (Programme de développement municipal). La sécurité foncière : une nécessité pour le développement. L'Afrique Municipale. 1994, vol. 1, n° 3, pp. 1-10. ISSN 1022-9957
29. G. Kitay Micheal. Land Acquisition in Developing Countries. Oelgeschlager, Gunn & Hain. Washington : LILP, 1995, 165 p.
30. Abramo Pedro. Public land Management: The Brasilia Experience. Land Lines. 1998, vol. 10, n° 6, pp. 4-5.
31. Durand Lasserre Alain. Land development strategies: Issues and Options. December 1989, Paris : Mary Land, 1989, 9 p.
32. OCDE, CILSS. Conférence régionale sur la problématique foncière et la décentralisation au Sahel. Cap Vert, 1994, 9 p.
33. Barthelemy D. "et al.". La Rente foncière : Approche théorique et empirique.. Paris : adef , 1994, 110 p.
34. Lam Alvenen H.S. and Wei-Cho Tsui Steve. Policies and mecanismes on land value capture: Taiwan Case study. Cambridge MA : LILP, 1998, 30 p.
35. Dale Peter. Land tenure issues in economic development. Urban Studies. 1997, vol.34, n° 10, pp.1621-1633
36. Menna Helena, Silva Barreto. Logement et gestion foncière à Sao Paulo. Etude foncière, 1998, n° 79, pp. 32-37.
37. Hong Yu-Hung. Transaction costs of Allocating increased land value under public leasehold systems : Hong Kong. Urban Studies, 1998, vol. 35, n° 9, pp 1577-1595.
38. Martinez Muriel. Louer le terrain pour construire : Les pratiques. [en ligne]. 2002, pp. 1-7. Disponible sur :< <http://www.foncier.org/articles/80/80Martinez.html>> (Consulté le 29/01/02)
39. WORLD BANK, Ghana, Ministry of lands and forestry. Urban land administration study. Final report, Ghana, 1998, 82 p.
40. PGU. (Programme de la gestion urbaine). Pourquoi une réforme ? [en ligne]. 2002, pp. 1-9. Disponible sur :<<http://www.foncier.org/travaux/benin/benin-1.html>> (Consulté le 15/02/02)
41. Charmes Eric. Le remembrement urbain en Thaïlande. Etudes foncières, 2000, n° 88, pp.11-15.
42. Charmes Eric. La nouvelle bulle a éclaté en Thaïlande. Etudes foncières, 1998, n° 81, pp. 5 -10.
43. Martinez Muriel. Louer le terrain pour construire : Les Pratiques. Etudes foncières, 1998, n° 80, pp. 26-31.
44. BBC News. Kenya halts land allocation. [on line]. Disponible sur: <http://news.bbc.co.uk/hi/english/world/africa/newsid_1834000/1834673.stm>
45. Swinnen Johan. Réforme foncière inachevée dans les pays de l'Est. Etudes foncières, 2000, n° 88, pp. 37-48.
46. Morange Marianne. La sécurité résidentielle doit-elle passer par la propriété ? Etudes foncières, 2000, n° 87, pp. 40-45.

47. Lahbil Tagemouati Naima. Dualisme foncier à Fès. Etudes foncières, 1991, n° 53, pp. 51-55.
48. Pereira Sonia. Land equity for the urban poor. Land lines, 1997, vol. 9, n° 6, pp. 8-13.
49. Vieiard-Baron Herve. Principes d'aménagement et superposition des droits fonciers. Etudes foncières, 1989, n°43, pp. 32-35.
50. Kiamba C.M.. Tradition versus realism, the emerging forms of land tenure arrangements in the urban areas of Kenya. Tenure security policies in South Africa, Brazilian, Indian & Sub-Saharan African countries: A comparative analysis. 1999 July, South Africa. Johannesburg, 1999, 23 p.
51. Khun Jens. Customary tenure in South Africa, The final frontier. Tenure security policies in South Africa, Brazilian, Indian & Sub-Saharan African countries: A comparative analysis. 1999 July, South Africa. Johannesburg, 1999, 10 p.
52. Cross Catherine. Land security for the urban poor: South African tenure policy under pressure. Tenure security policies in South Africa, Brazilian, Indian & Sub-Saharan African countries: A comparative analysis. 1999 July, South Africa. Johannesburg, 1999, 9 p.
53. Imparato Elade. Security tenure in Brazil. Tenure security policies in South Africa, Brazilian, Indian & Sub-Saharan African countries: A comparative analysis. 1999 July, South Africa. Johannesburg, 1999, 11 p.
54. Olude Bachir. Land issues in french-speaking Sub-Saharan African countries. Tenure security policies in South Africa, Brazilian, Indian & Sub-Saharan African countries: A comparative analysis. 1999 July, South Africa. Johannesburg, 1999, 13 p.
55. UNCHS. Reassessment of urban planning and development regulations in Asian cities. **[on line]**. Disponible sur : <<http://www.unchs.org/unchs/english/urbanpl/asian/asian.htm>>(consulté le 15/02/02)
56. UNCHS. A review of urban developmet and planning regulations. **[on line]**. Disponible sur :<<http://www.unchs.org/unchs/english/urbanpl/asian/asian2.htm>> (consulté le 15/02/02)
57. UNCHS. Reassessment of urban development and planning regulations. **[on line]**. Disponiblesur :<<http://www.unchs.org/unchs/english/urbanpl/asian/asian3-4.htm>> (consulté le 15/02/02)
58. Archer W. Ray. The potential of land pooling/readjustment to provide land for low cost housing in developing contries. **In** : Geoffery Payne"Ed." Making common ground, United Kingdom : ITP, 1999, pp. 113-134.
59. The Economic Corresspondant. Reporter. Globalization. **[on line]**. Disponible sur :<http://www.ethiopianreporter.com/eng_newspaper/Htm/No284/r284eco.htm> (Consulté le 07/05/02)
60. Roberts Nigel. The relevance of East Asian experiences to Ethiopia. Economic focus **[on line]**. 1999, vol. 2 n° 1, pp. 1-5. Disponible sur: <<http://eea.ethiopiaonline.net/Econ-foc/ef2-1/robertsN2-1.htm>> (Consulté le 19/04/02)
61. UN-HABITAT. Best practices data base. Organising for land and housing, Social Inclusion and human development. **[on line]**. Disponible sur: <<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=17760&key=rpybfkbf>> (consulté le 11/04/02)
62. MULATU Teshome. The relevance of East Asian experiences to Ethiopia. Economic focus. **[on line]**. 1999, vol. 2, n° 1 pp. 1-5. Disponible sur : <http://eea.ethiopiaonline.net/Econ-foc/ef2-1/mulatT2-1.htm> (consulté le 19/04/02)
63. Massiah Gustave, tribillon Jean François. Villes en développement. Paris : La découverte, 1988, 293 p. ISBN 2-7071-1738-2
64. UNCHS (HABITAT). Position Paper on Housing Rights. **[on line]**. Disponible sur :< <http://www.unhabitat.org/declaration/ch-3a.htm>> (consulté le 28/03/2001)
65. UN-HABITAT. Best practices data base. Institutionalizing community based development. **[online]**.Disponible sur:<<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=18483&key=rpybfkbf>>(consulté le 03/06/02)
66. UN-HABITAT. Best practices data base. Housing low income people in Botswana. **[on line]**.Disponible

- sur:<<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=18560&key=rpybfbkbf>>(consulté le 03/06/02)
67. UN-HABITAT. Best practices data base. Improved banking, palmeira. **[on line]**. Disponible sur:<<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=14748&key=rpybfbkbf>>(consulté le 03/06/02)
68. UN-HABITAT. Best practices data base. RECIFE/PREZEIS-Special zones for social interest. **[on line]**. Disponible sur:<<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=7562&key=rpybfbkbf>>(consulté le 03/06/02)
69. UN-HABITAT. Best practices data base. Gualleguaychu-1000 hommes. **[on line]**. Disponible sur:<<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=14490&key=rpybfbkbf>>(consulté le 03/06/02)
70. UN-HABITAT. Best practices data base. Self-contained housing delivery system. **[on line]**. Disponible sur:<<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=18707&key=rpybfbkbf>>(consulté le 03/06/02)
71. ODI (Overseas development institute). Overseas development institute briefing paper **[on line]**. Disponible sur:<http://www.odi.org.uk/briefing/odi_political.html>(date de consultation 10/06/02)
72. THE WORLD BANK GROUP. Introduction to land policy at the World Bank. **[on line]**. Disponible sur :<<http://wbln0018.worldbank.org/Networks/ESSD/icdb.nsf/D4856F112E805DF4852566C9007C2...>>(consulté le 12/06/02)
73. ETHIO ZENA. Keafrika beye' ametu 20xi mhuran yfelsalu-andu ye' Idget maneqa honoal **[on line]**. Disponible sur :<<http://pfr.ethiozena.net/Gazettas/Tobia/archives/1994/Sene/06/Tobia.061094.sera.html>>(Consulté le 14/06/02)
74. Oyuke John. All Africa.com. Fraud on the rise, says Report **[on line]**. Disponible sur :<<http://allafrica.com/stories/printable/200206200091.html>> (Consulté le 21/06/02)
75. BBC News. South Africa police clash with squatters.**[on line]**. Disponible sur :<http://news.bbc.co.uk/hi/english/world/africa/newsid_2065000/2065192.stm> (Consulté le 25/06/02)
76. UNICEF. La pauvreté dans le monde. La lettre, Mars 1995, n° 49. pp.1-4.
77. UNCHS (HABITAT), The State of The World's Cities. unchs. Kenya : 2001, 125 p. ISBN 92-1-131476-3
78. UNCHS (HABITAT). Basic facts on urbanization, The economics of cities [on line]. Disponiblesur :<<mk:@MSITStore:c:\WINDOWS\Temporary%20Intern.../HS-568.%20Chapter%2004.htm>>(consulté le 11/06/02).
79. E. Dowall David. Globalization, structural change and urban land management. Land lines, January 1999, vol. 11, n°1, pp 4-5.
80. UNICEF. La dette du tiers monde. La lettre, Février 1994, n° 38. pp.1-4.
81. Wahba Sameh. From Land distribution to integrated development : The evolution and impact of shelter and poverty alleviation strategies in marginalized settlements in Nouakchott, Mauritania. Décembre 2001, Rio de Janeiro **[on line]**. Brazil : 2001, Disponible sur <<http://www.eldis.org/dbtw-wpd/exec>> (consulté le 02/12/2002)
82. P.Todaro Michael. Urbanization, Unemployment, and Migration in Africa : Theory and Policy. New York and London : The population council, 1997, 10 p.
83. Hoshino Claudia. Land development process and decentralization in Latine American large cities and metroplitian areas : Issues Trends and Prospects. Regional development Dialogue, 1994, vol. 15. n° 2, pp.30-58.
84. H. Ansari Jamal. For an enabling land policy in Asia. Habitat Debate, 1997. vol.3, n° 2, pp. 1-22. ISSN 1020-3613
85. Kothari Milloon. Fighting forced eviction. Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp. 9-11. ISSN 1020-3613
86. Moavenzadeh F. The construction Industry. **in** : Loyd Rodwin, Shelter, settlement and development,

- Unwin hyman LTD, Loyd Rodwin: USA, 1987, pp.74-76.
87. Toutain Olivier. De la planification urbaine à la crise du logement. Etudes foncières, 1995, n° 68, pp.45-50.
 88. Payne Geofery "Ed." Back ground and context In : Payne Geofery, Making common ground: public-private partnerships **in** : land for housing, London: intermediate technology publications, 1999, pp.1- 4.
 89. ISBN, 1 85339 479 3. (148, 2)
 90. Royston Lauren. Urban land issues in contemporary South Africa: Land tenure regularisation, infrastructure and services provision, n° 95N84/0067. Paris: 1996, 46 p.
 91. Vanderschueren Franz, Wegelin Emiel, Wekwete Kadmiel. Options politiques pour la réduction de la pauvreté. Cadre d'action au niveau municipal. 20. World Bank. Washington : 1996, séries 23, n° 20.62p. ISBN 1020-0215.
 92. Durand Lasasserve Alain. Regularizing land markets. Habitat Debate.1997, vol. 3, n° 2. pp. 11-12. ISSN 1020-3613
 93. ENDA, En finir avec l'insécurité, **in** : ENDA, Vivre autrement, l'accès au sol constitue l'obstacle le plus difficile à surmonter dans la réalisation des projets d'habitat. Istanbul 96, 1996, Dossier, serie 6, n° 10. pp. 1-5.
 94. Risbud Neelima. Security of tenure policies in Indian cities. Tenure security policies in South-African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African cities : A comparative analysis, 27 – 28 Juillet 1999, Johansberg, New Delhi, India: 1999, 33 p.
 95. Ateba Amba EngelBert. Typologie des politiques d'aménagement pour résorber les quartiers spontanés dans les pays en développement : Le cas des pays d'Afrique au sud du Sahara. Conception en bâtiment et techniques urbaines. Lyon : INSA de Lyon, 1999, 305 p.
 96. CNRS, AITEC. Régulariser la ville et gérer le sol urbain, Mars 1995, Abidjan, Abidjan : 1995, 70p.
 97. El-Batran Manal. Tenure security policies in South – African, Brazilian, Indian and Sub- Saharan African cities : A comparative analysis, 27 – 28 juillet 1999, Johansberg, New Delhi, India : 1999, 3 p.
 98. Alfonsin Betania. de Moraes. Instruments, experiences and trends in tenure regularization in Brazil. Tenure security policies in South-African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African cities : A comparative analysis, 27-28 Juillet 1999, Johansberg, New Delhi, India: 1999, 11 p.
 99. Department of land affaires, Greeff Marissa, Sonjica T.K. The Interim Protection of Informal Land Rights Act (IPILIRA). Act. 31 of 1996, 1996, 8 p.
 100. Murphy Denis. l'Insécurité foncière aggrave la pauvreté, Les villes, 1998, Hors série, n° 35, pp.34-35.
 101. Mele Patrice. Réforme agraire : fin et suite. Etudes foncières, 1993, n° 58, pp. 27-34.
 102. Kioee-Sheng Yap. Leases, land and local leaders. Amsterdam : Geografisch en planologisch institut, 1982, 172 p. ISBN 9066631- 060-X
 103. Soliman Ahmed. Partnership in three Egyptian cities, **in** : Geofery Payne "Ed." Making common ground, Intermediate Technology publication, UK: Geoffery Payne, 1999, pp.89-109. ISBN, 1 85339 479 3.
 104. Steinberg Florain. Land in jakarta. Trialog. 1992, Quartal 1, n° 32, pp 15-21.
 105. Milbert Isabelle. Dynamique urbaine et politiques foncières. Etude foncier, 1990, teimestriel, n° 47, pp. 47-54.
 106. Salazar A P. Brandoao et Feder Gershon. Policy issues in land market reforms **[on line]**. Disponible sur : <<http://bln0018/.worldbank.org/networks/ESSD/icdb.nsf.htm>> (consulté le 12/06/02)
 107. J.McAuslan. (UNDP) Institutional – legal options for administration of land development. London, 1989, p23.
 108. E. Dowell David. Clarke Giles. A frame work for reformring urban land polcies in développing countries, (Policy paper for Urabn management program).1991, 44 p.
 109. Mosha A.C.. Land tenure: The eastern, central and Southern African experiences. Tenure security policies in South-African, Brazilian, Indian and Sub-Saharan African cities : A comparative analysis. 27-28 Juillet 1999, Johansberg, India :1999, 10 p.
 110. Durand Lasserre Alain. Conditions de mise en place des systèmes d'information foncière dans les

- villes d'Afrique Sub-Saharienne francophone. 8, Banque Mondiale, Washington 1994, 74 p. ISBN 0-8213-2267-2
111. Perrin Laurent. Les techniques d'information foncières. Études foncières, 1989, trimestriel, n° 45, pp. 25-32
 112. McAuslan Patrick. Les mal logés du Tiers-Monde. Paris : L'Harmattan/Earthscan. 1989, 159p. ISBN 2-85802-763-3
 113. Krueckeberg Donald A. La propriété foncière, un concept difficile. Etudes foncières, 1995, trimestriel, n° 69, pp 34-41.
 114. Kuhn Jens. Tenure security policies in South – African, Brazilian, Indian and Sub- Saharan African cities : A comparative analysis : Customary tenure in South Africa : The final frontier, 27 – 28 juillet 1999, Johansberg, india:1999, 10p.
 115. Olima W.H.A.. The conflicts, short comings, and implications of the urban land management system in Kenya, Habitat Internaional, 1997, vol.21, n° 3, pp. 319-331.
 116. Bartie J Phil. Ower Osinde. Land management and community development in uganda, Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2 pp.19-20.
 117. Dowal David E. The land market assesment: A new tool for urban management. n° 4. Washington DC : World bank,1995, 23 p. ISSN 1020-0215
 118. JULIAN Hart. Best practices: Sustainable city frame work [**on line**]. 2002, pp.1-4. Disponiblesur : <http://www.sustainabledevelopment.org/blp/learnings/SC_framework.html> (consulté le 13/05/02)
 119. Yinh-Hui Sun. China's land market : Current situation, problems and development trends, UMP-Asia occasional papers [**on line**].June 1995, n° 20 pp.1-7. Disponible sur : < <http://www.hsd.ait.ac.th/ump/OP20.htm>> (consulté le 20/11/00)
 120. Jazoz Ahmet, Stanfield J.David, Barry Teresa. Albanian land market action plan : Purposes, achievements, lessons. Land tenure center, September 1997, n°1, pp.1-17.
 121. Stanfield David, Chlidress Malcom, Dervishi Artan. Immovable property markets in metropolitan Tirana, Albania, Land tenure center : December 1998, n° 24, pp.1-19.
 122. Prasad Acharya Ballabah. The Indian urban land ceiling act : A critique of the 1976 legislation, Habitat International, 1987, vol. 11, n° 3, pp. 39-51.
 123. T. Kidokoro H.Sazanami, H.S LIM. Improving land access for the poor in Asian megacities, Regional Developement Dialogue,1992, vol. 13, n°1, pp. 1-12.
 124. Gayard Alain. Etude pour la mise en œuvre d'un système de gestion foncière améliorer à Kinshasa, R.F. Ministre de la coopération et du développement, 1988, 23 p.
 125. THE INTERNATIONAL DEVELOPEMENT ASSOCAITION : Administrator of the interim trust fund. Urban land management and housing finance reforms technical assistance project, technical annex, n° T-7108-IVC, August, 1997, 20 p.
 126. A. Krueckeberg Donald, G. Paulsen Kurt. Urban land tenure policies in Brazil, South Africa and India, an assessment of the issues: L.I reaserch Report. United Kingdom : Lincoln Inistitute of land policy, 2000, 33 p.
 127. Mehdi Azizi Mohammad. Evaluation of urban land supply policy in Iran, United Kingdom : Black well publishers Ltd, 1998, 10p.
 128. Felstehausen Hermen. Urban growth and land use changes in Tirana, Albania : With cases describing urban land claims. Land tenure center, August 1999, n° 31, pp. 1-19.
 129. Souami Taufik. Naissance difficile d'un marché des terrains à bâtir. Etudes foncières, Janvier 2001, n° 89, pp. 36-40.
 130. Ider Ouardia. Une nouvelle loi foncière. Etudes foncières, Mars 1993, n° 58, pp. 54-56.
 131. Payne Geoferry and Fernandes Edesio. Legality and legitimacy in urban tenure issues. United Kingdom : Lincoln inistitute of land policy, 2001, 9 p.
 132. El-Batran Manal. Tenure upgrading and security of tenure policies in the Cairo metropolitian region. Tenure security policies in South-African, Brazilian, Indian and Sub- Saharan African cities : A comparative analysis. 27-28 Juillet 1999, Johansberg, India :1999,10 p.
 133. Mattingly Michael. Urban land development in Nepal : A case for a management approach. Development planning unit, 1994, n° 64, pp1-8.

134. Durad Lasserre Alain. Atelier sur la gestion foncière urbaine. 19-23 juin, Lisbonne, 1988, 26 p.
135. Cabannas Yves, Carrio Andrea. Urban tendencies in latine America and the Caribbean.[online].Disponiblesur :<<http://www.sustainabledevelopment.org/BLP/Conference/articles/Yves%0Cabannas%0Carrio%0Andrea%0Urban%0tendencies%0in%0latine%0America%0and%0the%0Caribbean>> (Date de consultation, 13/05/02).
136. IDA. (International Development Association) Urban land management and housing finance reforms technical assistance project, technical annex, n° T-7108-IVC, Cote d'Ivoire, 1997, 12p.
137. Gar-On Yeh Anthony. Land leasing and urban planning: Lessons from Hong Kong. Regional Development Dialogue, 1994, vol. 15, n° 2, pp. 3-24.
138. Kasagna NII Kasim, Ashie Kotey. Land management in Ghana, building on tradition and modernity, London: iied 2001, 34p. ISBN 1-899825-69-X.
139. CNUEH 'et al. '. Gestion foncière urbaine, politiques de régularisation et développement local en Afrique et dans les Etats Arabes. 1995 Mars, Abidjan, Abidjan, 1995, 69 p.
140. Lacroux Sylvie. Acces to land and security of tenure as conditions for sustainable urban development, Habitat Debate, 1997, vol. 3, n° 2, pp.1-4.
141. Delégilse Caroline. Louer le terrain pour construire. Etudes foncières, 1996, trémistriel, n° 71, pp. 31-35.
142. E. Stren Richard & R.White Rodney. African cities in crises, Managing rapid urban growth, westview press, London, 1989, 355p. (African modernization and development series). ISBN 0-8133-7466-9.
143. Gayard Alain. Etude pour la mise en œuvre d'un système de gestion foncier amélioré à Kinshasa. France : B.E.A.U, 1988, 24 p.
144. UNITED NATIONS. Land policies in human settlements. New York : UN (Economic and social commission for Asia and the Pacific), 1985, 59 p.
145. Hong Yu-Hung. Myths and realities of public land leasing Canabera and Hong Kong. Land Lines, 1999, vol. 11, n° 2, pp. 1-3.
146. Galal Ahmed, Razzaz Omar. Reforming land and real estate markets. Global solidarity, The Edis gateway to development information, June 2001, 40 p
147. Durand lasserre Alain. Partnership between public sector and informal actors : Some comments on Asian ans Sub-Saharan African, case studies. In : Geoffery Payne, Making common ground, United Kingdom: ITP, 1999. pp.134-153.
148. Adusumilli Uma. Partner ship approches in India. In : Geoffery Payne "Ed." Making common ground, United Kingdom : ITP, 1999. pp.17-46.
149. Farvacque Catherine. La réforme des politiques foncières urbains dans les pays en développement. Publié pour le programme de la gestione urbaine par la banque mondiale, Washington DC : 1993, 103 p. ISBN 0-8213-2259-1
150. THE GOVERNMENT OF ETHIOPIA. Consolidated laws of Ethiopia : A proclamation to provide for the control of municipalities and townships. 4/7 (1945), 1945, 140p.
151. THE GOVERNMENT OF ETHIOPIA. Charter of the city of Addis Abeba: General notice. n° 172 of 1954, 1954, 9 p.
152. THE PROVISINAL MILITARY GOVERNMENT OF ETHIOPIA. A proclamation to provide for government ownership of urban lands and extra urban houses. n° 47 of 1975, 1975, 15 p.
153. THE PROVISINAL MILITARY GOVERNMENT OF ETHIOPIA. Urban dwellers associations and urban administration proclamation. n° 206 of 1975, 1975, 25 p.
154. THE PROVISINAL MILITARY GOVERNMENT OF ETHIOPIA. A proclamation to provide for the preparation and implimentation of urban plans. n° 315 of 1987,1987, 18 p.
155. THE PROVISINAL MILITARY GOVERNMENT OF ETHIOPIA. A proclamation to provide for the establishment of an agency for the administration of rented houses. n° 59 of 1975, 1975, 3 p.
156. THE FEDREAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA. Declaration of the establishment of the ferderal democratic republic of Ethiopia. Proc. n° 2/1995, 1995, 1p.
157. THE FEDREAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA. Proclamation to pronounce the coming on effect of the constitution of the federal democratic republic of Ethiopia. Proc. n° 1/1995, 1995, 38 p.
158. THE FEDREAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA.Investment proclamation of the federal

- democratic republic of Ethiopia. Proc. n° 37/1996, 1996, 15 p.
159. THE FEDREAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA. A proclamation to provide for the charter of the Addis Abeba city government. n° 87/1997, 1997, 12 p.
 160. THE FEDREAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA. Regulation to provide for investment incentives. n° 7/1996, 1996, 12 p.
 161. REGION 14 ADMINISTRATION OFFICE. Urban land lease holdings regulation. Administratin of Addis Abeba, n° 3/1994, 1994, 9 p.
 162. REGION 14 ADMINISTRATION OFFICE. A proclamation to provide for the enactment and implimentation of the Addis Abeba master plan. Administratin of Addis Abeba, n° 7/1994, 1994, 9 p.
 163. REGION 14 ADMINISTRATION OFFICE. Five year plan of the region 14 administration office (1990-1994). Addis Abeba : 1990, 138p.
 164. REGION 14 ADMINISTRATION OFFICE. Adminstration of land and housing: Guide line. Administratin of Addis Abeba, n° 1, 1992, 45 p.
 165. MISSIONS INTERNATIONALES. Addis Abeba: Ethiopie. Mission d'identification. Lyon : Agence d'urbanisme de Lyon, 1999, 63 p.
 166. THE FEDREAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA. Office of population and housing census commission, central statistical authority. The 1994 population and housing census of Ethiopia : results for Addis Abeba. Addis Abeba : CSA, 1995, 8 p.
 167. Addis abeba master plan revision office. Addis Abeba & its planning practice. Addis Abeba : AAMPRO, 1999, 24 p
 168. Addis abeba master plan revision office. Des logements illégaux en Addis Abeba. 1999, 6 p.
 169. REGION 14 ADMINISTRATION OFFICE. Guide line to coordinate projects initiated to ameliorate occupied areas. Administratin of Addis Abeba, 1989, 6 p.
 170. MATHEWOS Asfaw. A review of urban planning practices in Addis Abeba with particular emphasis on the 1984-1986 master plan. In : Minstry of works and urban development. Urban fields development in Ethiopia and other related issues May 1997, Ethiopia, Addis Abeba, 1998, pp.20-38.
 171. AKALE Kifle. Urban management in Ethioiopa: The challenges and the prospects. In : Minstry of works and urban development. Urban fields development in Ethiopia and other related issues May 1997, Ethiopia, Addis Abeba, 1998, pp.145-195.
 172. Addis abeba master plan revision office. A study to wards a rational classification of Addis Abeba city administration: Addis Abeba: 2000, 73 p.
 173. NATIONAL URBAN PLANNING INSTITUTE. Report for the approbation of the master plan of Addis Abeba. Addis Abeba : NUPI, 1996, 35 p.
 174. Rental housing agency. General activity report. Addis Abeba : RHA, 1991, 35 p.
 175. TEWODROS Tigabu. "Chereka bet" The unique form of illegal housing provision in Addis Abeba . Urbanisme. Addis Abeba : College of urban planning,1991, 107 p.
 176. MELAKU Anteneh. Land allocation management in Addis Abeba. Urbanisme. Addis Abeba : College of urban planning,1993, 100 p.
 177. TEFAYE H. Gebriel. The impact of urban land lease policy on the provisison of dwelling houses: The case of Addis Abeba. urbanisme. Addis Abeba: College of urban planning, 1993, 94 p.
 178. BERTA CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED COMPANY. Comparative statement on the lease price of land in Kenya, and Addia Abeba. n° 9-10/3610/91, Addis Abeba: BCPLC, 1991, 2 p.
 179. MURAD Hussien. Relocation scheme and the impact on the relocatees: A case study in woreda 28 kebele 04. Urbanisme. Addis Abeba : Ethiopian civil service college technology faculty 1997, 87 p.
 180. Sara Carleto. An approche to environmental problem in Addis Abeba. Urbanisme. Addis Abeba : College of urban planning, sep 1993 p104.
 181. Solomon Kefa. Urban neighabourhood in Addis Abeba. Urbanisme. Addis Abeba : College of urban planning, 1988, 142 p.
 182. Birke yami. A history of urban land morphology and land use in Ethiopia. In : Minstry of works and urban development. Urban fields development in Ethiopia and other related issues May 1997, Ethiopia, Addis Abeba, 1998, pp.4-18.
 183. Daniel Tadesse. Developement of urban cadastre. The case of Addis Abeba. Urbanisme. Addis Abeba

- : College of urban planning, 1997, 45 p.
184. Zaid G.kidan. Alternative approaches to confront urban sprawl. Urbanisme. Addis Abeba: College of urban planning, 1993, 104 p.
 185. SELEWOGEN Abiy. Shelter provision in the period between 1974-1990. Urbanisme. Addis Abeba : College of urban planning, 1993, 104 p.
 186. LIKU Workalemahu. NGOs in urban development: case study on Addis Abeba, sanitation projects. Urbanisme. Addis Abeba : College of urban planning, 1997, 115 p.
 187. WORLD BANK. Second Addis Abeba urban development project. Staff appraisal report. n° 8632, Addis Abeba : World Bank, 1990, 80p.
 188. Tefera sileshi. GIS and its application in alleviating urban environmental problems: The case of waste management in Addis Abeba. Urbanisme. Addis Abeba : Ethiopian civil service college, 1997, 112 p.
 189. ADMINISTRATION OF Addis Abeba and GTZ. Exploring sustainable land planning and development comparative realities. July 1998, Ethiopian civil service college, Addis Abeba : 1998, 35 p.
 190. TEKLAY Kasa. Financing municipal projects, with special emphasis on road maintenance. Urbanisme. Addis Abeba : Ethiopian civil service college, 1997, 80 p.
 191. KALEB Kibret. Servicing settlement with basic residential services in sub-neighbourhood (kebele) level. Urbanisme. Addis Abeba : Ethiopian civil service college, 1997, 83 p.
 192. ASSEFA Hagos. The impact of migration in a primate city growth in Ethiopia. The case of Addis Abeba. February 1996, Adama (Ethiopia), Addis Abeba, 1996, 19 p.
 193. Addis abeba city government "et al.". Addis Abeba revised master plan proposals. AAMPRO, Addis Abeba : 2000, 47 p.
 194. Addis tribune. Ethiopia said one of the least urbanized countries in Africa **[on line]**. Disponible sur <http://www.addistribune.com/Archives/2002/03/01-03_02/Said.htm> (consulté.le 13/03/02)
 195. Addistribune. Committee proposes start up lease price. **[on line]**. Disponible sur:<<http://www.addistribune.com/Archives/2002/03/29-03-02/Comitee.htm>> (consulté.le 29/03/02)
 196. Addistribune. Celebrate Addis Abeba **[online]**. Disponible sur:<<http://archives.geez.org/AddisTribune/Archives/2000/05/05-05-00/Celebrat.htm>> (consulté.le 08/03/02)
 197. Addistribune. The ring road project. **[on line]**. Disponible sur:<<http://www.addistribune.com/Archives/2002/01/25-01-02/Ring.htm>>(consulté.le 08/03/02)
 198. FEDERAL RESEARCH DIVISION (Country studies). Ethiopia, revolution and military government. Country studies **[on line]**. 2001, pp.1-2. Disponible sur : <[http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+et0037\)>](http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+et0037)>) (Consulté le 24/09/01)
 199. FEDERAL RESEARCH DIVISION (Country studies). Ethiopia, Administrative changes and the 1955 constitution. Country studies **[on line]**. 2001, pp.1-2. Disponible sur : <[http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+et0032\)>](http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+et0032)>)(Consulté le 24/09/01)
 200. FEDERAL RESEARCH DIVISION (Country studies). Ethiopia, Haile Selassie: The prewar period. Country studies **[on line]**.2001, pp.1-2. Disponible sur : <[http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+et0027\)>](http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+et0027)>)(Consulté le 24/09/01)
 201. FEDERAL RESEARCH DIVISION (Country studies). Ethiopia, Unemployment. Country studies **[on line]**. 2001, pp.1-2. Disponible sur : <[http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+et0095\)>](http://lweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+et0095)>)(Consulté le 24/09/01)
 202. ETHIOZENA. Addis Abeban lemalmat ke 10 biliyon br belay yafelgal. **[on line]**. Disponible sur <<http://ethiozena.net/Gazettas/ZePress/Archivs/1994/Tahsas/24/zePress3.240494.sera.htm>> (Consulté le 03/01/02)
 203. ETHIOZENA. yeityoPya ye'sra aT quTr 27 Kemeto dersWal. **[on line]**. Disponible sur<<http://ethiozena.net/Gazettas/ZePress/Archivs/1994/Tkimt/28/ZePress3.280294.sera.html>> (Consulté le 09/11/01)
 204. ETHIOZENA. Yeadis abeba mestedader bemzberana beastedader bedel tawkWal. **[on line]**.Disponible sur<<http://ethiozena.net/Gazettas/ZePress/Archivs/1994/Tahsas/01/EthiopiaZare1.010494.sera.htm>>

(Consulté le 13/12/01)

205. Investment authority. Authority to urge re-consideration of land lease policy **[on line]**. Disponible sur: <<http://www.addistribune.com/archives/2001/04/06-04-01/Investment.htm>>(consulté.le 10/04/01)
206. Abebe Kebede. Discussion on implication of urban land policy on urban development. Economic focus **[on line]**. 1997, vol. 1, n° 1, pp. 1-3. Disponible sur: <<http://eea.ethiopianonline.net/Econ-foc/ef1-1/abebek1-1.htm>> (consulté le 19/04/02)
207. AKLILU Kidanu. Discussion on some indicators of urban development. Economic focus **[on line]**.1997, vol. 1, n° 1, pp. 1-2. Disponible sur: <<http://eea.ethiopianonline.net/Econ-foc/ef1-1/akiluk1-1.htm>> (consulté le 19/04/02)
208. GETACHEW Abebe & GETACHEW Belay. Micro business development in Ethiopia. **[on line]**. Disponible sur : <<http://eea.ethiopiaonline.net/Econ-foc/ef-1/ge-ge.htm>> (Consulté le 19/04/02)
209. BERHANU Nega. Addressing the problem of the marginalized in Etiopia. **[on line]**. Disponible sur: <<http://eea.ethiopianonline.net/Econ-foc/ef2-5/berhanu.htm>> (consulté le 19/04/02)
210. Nogami Takehis. The relevance of the East Asian experience to Ethiopia. Economic focus **[on line]**. vol. 2, n° 1, pp. 1-4. Disponible sur: <<http://eea.ethiopianonline.net/Econ-foc/ef2-1/takehisaN2-1.htm>> (consulté le 19/04/02)
211. Addistribune. Brain drain–Draining Africa’s development effort **[on line]**. Disponible sur: <<http://www.addistribune.com/Archives/2002/05/24-05-02/Said.htm>> (consulté.le 13/03/02)
212. WALTA INFORMATION CENTER. Investment. **[on line]**. Disponible sur : <http://www.waltainfo.com/Regional_States/Addis_Abeba/Investment.htm>
213. ETHIOZENA. Ye’ addis abeba mestedadr ketemedebelet bejet 24 milliyon br be’sra lay alawalem.**[online]**.Disponiblesur<<http://ethiozena.net/Gazettas/Editors/Archives/1994/Meskerem/25/Editors/A>> (Consulté le 09/11/01)
214. UNITED NATIONS. Thousands dying from lack of exercise. **[on line]**. Disponible sur : <<http://allafrica.com/stories/200204080312.html>> (consulté le 09/04/02)
215. FEDERAL RESEARCH DIVISION (Country studies). Ethiopia, The regin of minilik II, 1889-1913 **[on line]**. Disponible sur: <[http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+et0025\)](http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+et0025))> (Consulté le 22/04/02)
216. Wondimu Abeje. La gestion durable des eaux pluviales par la gestion de l’espace et la subsidiarité : le cas de la ville d’Addis Abeba. Lyon : INSA de Lyon, 2000, 394 p.
217. FEDERAL RESEARCH DIVISION (Country studies). Ethiopia, Description on land tenure in Addis Abeba **[on line]**.Disponible sur : <http://lcweb2.loc.gov/frd/cs/ethiopia/et_glos.html>(Consulté le 23/04/02)
218. UNITED NATIONS. More and more childrens forced onto the streets **[on line]**. Disponible sur : <<http://allafrica.com/stories/printable/200204300223.html>> (consulté le 30/04/02)
219. UNITED NATIONS. Brain drain reportedly costing 4 billion dollars a year **[on line]**.Disponible sur : <<http://allafrica.com/stories/printable/2002043002167.htm>> (consulté le 01/05/02)
220. MACALESTER COLLEGE OF IN ST.PAUL, Minnesota. Geography of Addis Abeba **[on line]**. Disponible sur : <<http://www.macalester.edu/courses/geog61/kshively/addisgeo.html>>(Consulté le 13/06/02)
221. MACALESTER COLLEGE OF IN ST.PAUL, Minnesota History of Ethiopian urbanization. **[on line]**. Disponible sur : <<http://www.macalester.edu/courses/geog61/kshively/development.html>> (Consulté le 13/06/02)
222. MACALESTER COLLEGE OF IN ST.PAUL, Minnesota Post war urbanization of Addis Abeba **[on line]**.Disponible sur : <<http://www.macalester.edu/courses/geog61/kshively/urban.html>> (Consulté le 13/06/02)
223. MACALESTER COLLEGE OF IN ST.PAUL, Minnesota Unemployment and the economy **[on line]**.Disponible sur <<http://www.macalester.edu/courses/geog61/kshively/socioeconomics.html>> (Consulté le 13/06/02)
224. MACALESTER COLLEGE OF IN ST.PAUL, Minnesota housing conditions and strategies for growth management. **[on line]**. Disponible sur : <<http://www.macalester.edu/courses/geog61/kshively/housing.html>> (Consulté le 13/06/02)

225. THE DAILY MONITOR. More than one third of nations doctors out of the country. **[on line]**. Disponible sur : <<http://allafrica.com/stories/printable/200206110320.htm>> (Consulté le 12/06/02)
226. Addis tribune. Small enterprises in Ethiopia face new opportunities and global challenges **[on line]**. Disponible sur: <<http://www.addistribune.com/Archives/2002/06/14-06.02/Small.htm>>(consulté le 14/06/02)
227. ETHIOZENA. Meret bemengst meyazu leikonomi inqfat honwal tebale. **[on line]**. Disponible sur : <<http://ethiozena.net/Gazettas/AddisAdmas/Archives/.../AddisAdmas1.131194.sera.htm> > (Consulté le 22/07/02)
228. Addis tribune. UN report says land tenure insecurity in Ethiopia a setback to a sustained economic development
229. **[on line]**. Disponible sur: <<http://www.addistribune.com/Archives/2002/07/19-07.02/UN.htm>>(consulté le 22/07/02)
230. REPORTER. Tax burden forces business to return licenses **[on line]**. Disponible sur : <http://www.ethiopianreporter.com/eng_newspaper/Htm/No319/r319new2.htm> (Consulté le 17/10/02)
231. REPORTER. Ethiopia yewuchi investment bemesab dekama afesasem asaytalech. **[on line]**. Disponible sur : <http://www.ethiopianreporter.com/amh_newspaper/htm/R370/r370new1.htm> (Consulté le 17/10/02)
232. REGION 14 ADMINISTRATION OFFICE. Yebetochn chigr lemakalel yekondominium sirat tekemeta. Addis Abeba : 2002, 7 p.
233. JAN Valdelin, NETSANET Waleligne, and Alain Fairbank Private expenditure trends in Ethiopia and implications for health systems financing. Economic focus, 2001, vol.3, n° 6, pp. 23-30.
234. Addis lisan. Balefut 5 ametat le 21000 yegodana tedadariwoch siltena tesete. Addis lisan, 2001, vol. 8, n° 620, pp.1-2
235. AYAT. Le menorya bet filagotwo ayat alelwo. Alpha printers. Addis Abeba : 2001, 45 p.
236. ETHIOZENA. Yeaddis abeba liz sifet bet sra aqumo leministoch lekoministerochena lejeralocho meret iysete new. **[on line]**. Disponible sur : <<http://ethiozena.net/Gazettas/Reporter/Archives/1995/Tekemt/04/Reporter2.040295.sera.htm>> (Consulté le 14/10/02)
237. MOHAMMED Seyed. Government criticised for hampering foreign investment. IRIN 2002, pp. 1-2.
238. Walta information center. Mengist hizbun bicha sayhon rasunm ayadamitm. Yemedia chimaki. 2002, vol. 7, n° 37, pp. 1-4.
239. REPORTER. Ke 20 Amet belay lagelegelu kolonelochna ledehninet serategnoch meret eyetesete new. **[on line]**. Disponible sur : <http://www.ethiopianreporter.com/amh_newspaper/htmR372/r372new4.htm > (consulté le 21/10/02)
240. ETHIOZENA. Mengst bederg yeteweresu betoch lebalebetochachew Indimelesu yemeretbalebetnet yegil yzota indihon teteyeke **[on line]**. Disponible sur : <<http://ethiozena.net/Gazettas/Ruh/Archives/1995/Tekemt/22/Ruh1.220295.sera.htm> > (Consulté le 03/11/02)
241. ROBERT Putnam. Bowling alone **[on line]**. Disponible sur <<http://www.bowlingalone.com/socialcapitale.php3>> (consulté le 26/11/02)
242. ETHIOZENA. Begofa cump yemenoria betoch feresu. **[on line]**. Disponible sur : <<http://pfr.ethiozena.net/Gazettas/Tobia/Archives/1995/Hedar/26/Tobia.260395.sera.html> > (Consulté le 03/11/02)
243. Yimer Mohammed. Effects of urban-rural conflict on the management of urban development in Ethiopia the case of AA. July 1999, Addis Abeba. Addis Abeba, 1999, 10 p.
244. Melake Selam Paulos. Some aspects of the survival of the poor inhabitants of the city of Addis Abeba. February 1996, Adama (Ethiopia) Addis Abeba, 1996, 20 p.
245. Shimeles Tekle Tsadik. A study on organising the housing sector on the principles of free market economy. Economic focus **[on line]**. 1998, vol.1, n° 5, pp.1-8. Disponible sur: <<http://eea.ethiopiaonline.net/Econ-foc/efl-5/shimelsT1-5.htm>> (consulté le 19/04/02)
246. Eshetu Tesfaye. Urban renewal at piazza area. Case study of kebele 10. urbanisme. Addis Abeba : College of urban planning, 1993, 65 p.

247. Project implementation office (PIO). Addis urban developemnt, PIO. Addis Abeba : 1999, 48 p.
248. Dessalagne Abebe. Assesment of road net work and infrastructure problem and proposal, a cast study of Addis Abeba. urbanisme. Addis Abeba : Ethiopian civil service college, 1997, 106 p.
249. Mathewos Asfaw. Assesment and evaluation of social services and current key urban problemes. Addis Abeba : WUDB. 1998, 29p.
250. Central statistics authority. Revised report on The 1995/1996 Household income, consumption and expenditure survey. n° 204. Addis Abeba. Central statistics authority, June 1998, p. 347.
251. Addis tribune. Edirs : The latent socio-economique force which could be reckoned with. 2002. p,1 [**on line**]. Disponible sur: <[http:// www.addistribune.com/Archives /2002/03/08-03-02/EDIRS.htm](http://www.addistribune.com/Archives/2002/03/08-03-02/EDIRS.htm)> (consulté le 20/02/02).
252. Dessalagne Rahmeto. Revisiting the land issue : Options for change. Economic focus. Economique focus [on line]. 1999, vol. 2, n° 4, pp.1-4.
253. Jean-François Tribillon, Villes Africaines. Nouveau manuel d'aménagement foncier. Paris :adef, 1994, 309 p.
254. ISBN 2-905942-21-5
255. Shewaye Tesfayé. Urban developpement and management in Ethiopia: The present contexte [**on line**].<<http://EEA.Ethiopiaonline.Net/Publications/Newsletters/1997/v5n5/urban.htm>> (Consulté le 09/05/01)
256. Addis tribune. Revisiting Addis Abeba's land lease policy [**on line**]. Disponible sur:<<http://www.addistribune.com/archives/2001/12/28-12-01/revisiting.htm>.>(consulté.le 08/03/02)
257. Ethiopian investement authority. Lettre envoyée au bureau de bail concernant le résultat de l'étude sur le prix foncier dans d'autres pays. n° 6/17/179. Addis Abeba : Investment authority of Ethiopia, 1992, 19 p.
258. Abdella Jemal. The role of the private sector in urban developement. February 1996, Adama (Ethiopia), Addis Abeba, 1996, February 1996, 40 p.
259. Africa news on line. Probleme-ridden Addis [**on line**]. Disponible sur: <http://www.africa news.org/east/ethiopia/stories/19991027_feat1.html> (consulté le 4 nov. 1999)
260. The daily monitor. Illegal houses around bole bulbula razed to ground. The daily monitor, Septembre 2002, vol. ix, n° 305, pp.1-1.
261. Addis tribune. Midroc to start the construction of 50 story building in Piazza,
262. [**on line**]. Disponible sur:<<http://www.addistribune.com/Archhives/2002/02/15-02-02/Midroc.htm>> (Consulté le 08/03/02).
263. Sereke Berhan, A misguided developpement direction [**on line**]. Disponible sur :<<http://www.waltainfo.com/Conflicts/Articles/2002/february/article4.htm>> (consulté le 17/04/02).
264. Getachew. "Stop the 50 storey monster"[on line]. Disponible sur:<<http://www.addis tribune.com/Archives/2002/03/02/15-03-02/stop.htm>> (Consulté le 20/03/02).
265. Daniel. A misguided development direction [**on line**]. Disponible sur :<<http://www.addistribune.com/Archives/2002/03/02/22-03-02/misguided.htm>> (Consulté le 22/03/02).
266. Melkamu Zeleke. Let us get real [**on line**] Disponible sur : <<http://www.addistribune.com/Archives/2002/04/05-04-02/Let.htm>>
267. Devaney A. Lesile. 50 Storey building [**on line**] Disponible sur:<<http://www.addis tribune.com/Archhives/2002/03/22-03-02/50.htm>.> (Consulté le 22/03/02).
268. Walta information center. Construction on 2400 dwelling units in Addis Abeba on final stages [**on line**] <http://www.telecom.net.et/walta/ennews/html/noved081100/html/newsitem_2.html> (consulté le 08/11/00)
269. MULATU Demeke, Alemayehu Geda, Aklilu Kidanu. Macro economic performance of the Ethiopian economy (1991-1998). 1999/2000, vol.1, pp.4-29.
270. Jean-yves Toussaint. Recueil de notions et de concepts en sciences de l'homme et de la société à partir de note de lecture. EDU. 2002, 499p.

Annexes

Annexe I. Liste des institutions, des organismes et des personnes consultés

Liste des institutions, des organismes et des personnes consultés		
	Institutions	N° de personnes
	<i>Municipalité d'Addis Abeba (Region 14 administration office)</i>	
1	Bureau de finance	1
2	Bureau de protection de l'environnement	1
3	Bureau de l'agriculture d'Addis Abeba	1
4	Bureau des affaires sociales	1
5	Bureau de bail	4
6	Section cadastrale	2
7	Land information system office	2
	<i>Bureau of works and urban development</i>	
8	Direction de l'administration foncière	4
9	Direction de l'administration de logements	3
10	Direction de développement et de suivi du master plan	5
11	Zone offices	6
12	Woreda offices	6
13	Kebele offices	6
14	Agence de logements de location	1
15	Bureau d'investissement d'Addis Abeba	1
16	Tribunal pour les affaires urbains	1
17	Institut de la planification national (National urban planning institut)	4
18	Autorité de voiries (Addis Abeba road authority)	1
19	Bureau de révision du Master Plan (Master Plan revision office)	6
20	Banque Nationale d'Ethiopie	1
21	Awash banque	1
	Individus	
22	Assefa Tessema (ancien vice maire),	1
23	Aklu girgire (Development Studies Associates, head)	1
24	Personnes en processus de location du sol,	30
25	Autres individus	10
	NGO's	
26	Care Ethiopia	1

27	Habitat for humanity Ethiopia	1
28	GTZ (Germen technical assistance),	1
29	Entreprises privées	
30	Hayat real estate development	2
31	Propriétaires des petites entreprises et des manufactures privées	30

Annexe II. Fiche d'Enquête

Nom de l'enquêteur _____ Fiche N° _____

Date _____ Zone _____

Signature _____ Woreda _____

Kebele _____

Nom du propriétaire _____

Prénom _____

Profession _____

Occupation _____

Revenu _____

Lieu de provenance _____

Type de maison : _____

Matériaux de construction

Fondations _____

Murs _____

Toit _____

Date de construction _____

Nombres de pièces _____

Situation de la maison _____

Surface totale de cour _____

Mode /prix d'acquisition

Cause d'installation du ménage

Avis sur le système de location (bail)

Remarques

Profils physique et sociaux économique des habitations Informelles

Nombre total estimé	3020.000 ménages
Ménages enquêtés	3000 ménages
Situation	Variée
Matériaux de construction	Boue, pierre, Brique
Surface occupée par ménage	Varie de 200 à 2500 m2
Revenu des ménages	Varie de 0 à 3000 birrs/mois
Qualification	Non qualifié, Diplôme
Origine (lieu de provenance)	30% immigrants et 70 % de natifs de la ville
Profession	Varié - Ouvrier, commerçant, médecin

Causes

Raison financière/ économique	60%
Désire d'avoir de cours vastes	15%
Pour vendre	15%
Faire du commerce	7%
Des raisons Inconnues	3%

Annexe III. Données sur l’Ethiopie et Addis Abeba

Source : CIA. The world fact book. Ethiopia, [on line].
<http://www.odci.gov/cia/publications/factbook/geos/et.html> (13/03/02)

Géographie

Situation :	Afrique de l’Est
Coordonnées :	8 00 N, 38 00 E
Surface :	Totale - 1.127.127 km ² Terrestre - 1.119.683 Eau - 7.444 Km ²
Frontière foncière :	5.311 (Ligne terrestre)
Littoral :	0 Km (sans accès à la mer)
Climat :	Tropicale Mousson varié
Terrain (relief) :	Haute plateau
Topographie	- 125 m et + 4620 par rapport au niveau de la mer

Démographie

Population :	62.000.000 habitants
Tranche d'âge :	0 – 14, 47.18 %, (Homme 15.647.675, femme 15.442.348)
	15 – 64, 50.03 % (Homme 16584765, femme 16.378.060)
	65 an et plus, 2.79 % (homme 834.825, femme 1.004.201)
Taux de croissance :	2.7 %
Taux de natalité :	44,68 enfants pour 1000 personnes
Taux de mortalité :	17,84 pour 1000
Taux de migration :	0,13 pour 1000
Proportion sexuelle-	
à la naissance :	1,03 homme pour une femme
Mortalité infantile :	99.96 pour 1000
Espérance de vie :	Moyenne 44.68 ans
	Homme : 43.88 ans
	Femme : 45.51 ans
Taux de fertilité :	7 enfants par femme
Groupe ethnique :	Oromo 40%, Amhara et Tigré 32%, Sidamo 9%, Shankila 6%, Somali 6% Afar 4%, Gurage 2%, autres 1%

Addis Abeba

Langue :	Amharique, Tigriniya, Oromigna, Guragina, Somali, Arabic, langue étranger Anglais
Littératie :	Totale 35.5% de la population Homme 45,5% Femme 25,3%

Economie

PNB (Parité de pouvoir d'achat) : 39,2 Billion dollars (en 2000)

PNB (Taux de croissance) : 2% (en 2000)

PNB (par capita) : 600 dollars (2000)

PNB (par secteur) : (en 1999)

Agriculture : 45%

Industrie : 12%

Services : 43%

Taux d'inflation : 5%

Budget : - Revenu 1 billion dollars

: - Investissement 1,48 billion dollars

Addis Abeba

Superficie : 54000 hectares

Nombre de zones : 6

Nombre de woredas : 28

Nombre de kebeles : 328

Population 1997 : 2.3 millions (estimé actuellement plus de 4 millions)

Taux de croissance annuel : 3.8%

Population féminine : 51.6%

Répartition de la population par ethnie

Amharas 48.3%

Oromos 19.2%

Gourages 17.5%

Tigréens 7.6%

Répartition de la population par religion

Orthodoxes : 82%

Musulmans : 12.7%

Taux de chômage : 30%

Population ayant un revenu mensuel inférieur à-

450 birrs (55 dollars) : 61%

Ménages sans logement (décent) : 222.000

Personnes réfugiées :	53.000
Personnes âgées sans secours :	93.402
Personnes ayant accès à l'eau potable :	60%
Population sans toilettes dans leur	
-logement :	29.2%
Ménages sans téléphone :	18%
Population ayant accès au	
Services de santé :	75%

Source : *Administration d'Addis Abeba, cité dans, Agence d'urbanisme de Lyon, Mission d'Identification, février 2000*

Source : Administration d'Addis Abeba, cité dans, Agence d'urbanisme de Lyon, Mission d'Identification, février 2000

Annexe IV. Proclamation 45/ 1975 Nationalisation du sol et de logements urbains en surplus



የኢትዮጵያ ሪፐብሊክ ወታደራዊ ሙንገሥት

ነጋሪት ፡ ጋዜጣ ። NEGARIT GAZETA

የጋዜጣው ግጋ፤ ገጽ ፡ መጨረሻ ፡ 14 ጽ ፡ ዘ፣ ፡ መ፣ 13 ጽ ፡ ያ፣ ፡ 11	በጊዜያዊ ወታደራዊ አስተዳደር ደርግ ፡ ሊቀ ሙንገር ጽሕፈት ቤት ተጠባባቂነት የወጣ	ሲያንስ በወር አንድ ጊዜ ይታተማል ፡ የገበያ ገንጠ ቁጥር ፳፻፳፮ (1031)
--	---	---

ግ ው ሚ
፲፱፻፷፮ ዓ. ም.

አዋጅ ቁጥር ፵፮/፲፱፻፷፮ ዓ. ም.
የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግሥት
ገብረት ለማድረግ የወጣ አዋጅ ፲፮ ፪፻

CONTENTS
1976

Proclamation No. 47 of 1975
Government Ownership of Urban Lands and
Extra Houses Proclamation Page 200

አዋጅ ቁጥር ፵፮/፲፱፻፷፮ ዓ. ም.
የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግሥት ገብረት ለማድረግ
የወጣ አዋጅ

« ኢትዮጵያ ትግል ስ »

በየከተማዎቹ ውስጥ በሚገኙት ፋብሪካዎች ፣ ሊንግዳስ ጎረቤቶችና እንዲሁም በየከተማች ውስጥ በሚገኙ የተለያዩ የሥራ መስኮች ተመግጦች የሚገኘው የከተማው ወዘ አደርና ለፍቶ አዳራሽ በጎብረተሰቡ ውስጥ ሊኖረው የሚችለው የኑሮ ደረጃ ፣ ሰብአዊ መብቱ ፣ ከብሩና ግዕድጉ የሚወሰነው የሚገርባት ከተማ በምትሰጠው የመኖርና የመሥሪት ዕድል በመሆኑ ፤

በከተማዎችን ውስጥ ለብዛኛዎቹ ቦታዎችና ቤቶች በጥቂት መሣፍንት ፣ መኳንንት ፣ ከፍተኛ የመንግሥት ባለሥልጣናትና በከበርቱዎች በመያዛቸው ፣ እነዚህም የሀብታም ክፍሎች ያላቸውን የፖለቲካና የኤኮኖሚ ኃይል ያሰለገጧቸው በመጠቀም ሰው ሠራዥ የከተማ ቦታ አጥረው በመፍጠር የከተማ ቦታ ዋጋን እንዲወደድ በማድረግ ፣ በጠቅላላው የብዙሀን ሥርዓት ጠንክር ለከተማው እድገትና ለብዙኃኑ የከተማ ነዋሪ ሕዝብ የኑሮ መኖሻ ለከተማ እንቅፋት በመፍጠራቸው ፤

ለመኖሪያ የሚያስገልግል ሆነ ለመሥሪያ የሚሆነው የከተማ ቤት በጥቂት ሰዎች እጅ መሆኑ የቤት ኪራይ ተጭብለው ሳይሉት በማግኘት ስራ ብዙዎች እንዲፈጽሙ ከግስቶ ሉም በላይ ፣ ከእነዚህም መካከል ከሕግ በላይ ሆነው ለብዙ ዘመናት የግብር ክፍያ ገደታቸውን እንዳያግሉ ስላደረጋቸው ፤

በከተማ የሚኖረው ወዘ አደርና ለፍቶ አዳራሽ ለረጅም ዘመን ገፍና ጭቆና እየተፈጸመበት ለገዥው መደብ ትጋብ ትና መንደራት መኖሪያ በመሆን ፣ የጭቆና ለገዛዛ ተጭናት የኢትዮጵያዊነቱን መብት ተግፍሮ ለብዙ ዘመን አጥቶት የነበረውን ለገሩ በእኩልነት ልትሰጠው የሚገባውን የኤኮኖሚ ፣ የፖለቲካና የሶሻል መብቶች እንዲጎናጸፍ ለማድረግ ፣ የሚገርባት ከተማ የምትሰጠውን ግንኙነት ለድል በእኩልነት እንዲያገኝ ማድረግ አስፈላጊ በመሆኑ ፤

PROCLAMATION No. 47 OF 1975
A PROCLAMATION TO PROVIDE FOR GOVERNMENT OWNERSHIP OF URBAN LANDS AND EXTRA URBAN HOUSES

"ETHIOPIA TIKDEM"

WHEREAS, the standard of living, rights, honour and status of workers and toiling masses working in factories, industries and other fields of activity are determined by the extent to which the urban areas in which they live afford opportunities of work and shelter;

WHEREAS, extensive areas of urban land and numerous houses are in the hands of an insignificant number of feudal lords, aristocrats, high Government officials and capitalists, who, by abusing their political and economic power, have created artificial shortages in the supply of urban land, thereby inflating its value and obstructing the improvement of urban areas and of the quality of life of urban dwellers in their effort to perpetuate the system of exploitation;

WHEREAS, the concentration of urban houses suitable both for dwelling and business purposes in the hands of a few individuals has not only enabled such people to carry on their exploitation of the many through house rent, but has also led them to place themselves above the law and to evade their duty to pay taxes for a long time;

WHEREAS, the urban-dwelling workers and other toiling masses, forced to languish for a long time under the yoke of subjugation and oppression and used as mere instruments for the furtherance of the comfort and luxury of the ruling class, can regain their rights as Ethiopians, that is, their economic, political and social rights which should have been made equally available to them by their country but which were denied them for a long time, only when all the opportunities afforded by the urban center in which they live are open to them on the basis of equality;

በቤት ኪራይ ላይ ቍጥጥር ባለመጥሩ ኪራይ በየጊዜው እየኖረ በመሔዱ ፣ የሰፊው የከተማ ሕዝብ ነገር በእሳዛኝ ሁኔታ ላይ በመወደቁ ፤

ከተማዎችን ለብዙኃን የከተማ ነዋሪ ሕዝብ ለመኖሪያ ወም ሆነ ለመሥሪያ እንዲሆኑ አድርጎ በጥላን ለመቀየስ እንዲቻል ፤

ከዚህ በፊት ከየባንኮችና ከኢንሹራንስ ኩባንያዎች የመበደር ዕድል የነበረው ክፍለ ቤትና ቦታ ዋስትና ለመስጠት የሚችል ብቻ በመሆኑ ፣ ሰፊው የከተማ ሕዝብ ይህንን ጠቃሚ የብድር እገልግሎት ለማግኘት ባለመቻሉና ይህንንም የመበደር መብት ሰፊው ሕዝብ እንዲያገኘው ለማድረግ ፤

በከተማ የሚኖረውን ሰፊ ሕዝብ ከከፍተኛ የኪራይ ሽኩቻ በማዳን ፣ እስረላጊውን የብድር ዕርዳታና ለመኖሪያም ሆነ ለመሥሪያ ቤት መሥሪያ የሚሆነውን ቦታ በመስጠት የኑሮውን ሁኔታ በማሻሻል ለአገሩ ፣ ለወገኑ ፣ ለቤተሰቡና ለራሱ በልበሙሉነት እንዲሠራ ለማድረግ ፤

ከተማዎችን በዕቅድና በጥናት እንዲሠሩ ማድረግ የለገገ ህብት በሚገባ በደጠባ ጥቅም ላይ እንዲውል ፣ የከተማን ሁኔታ ለማሻሻል ፣ ነዋሪውን ከበሽታ ለማዳንና በከተማ የሚፈጸሙትን ሕገ ወጥ ተግባሮች ለማጥፋት የሚያስችል መሆኑን በማወቅ ፤

የከተማዎችን ቦታና ቤት ይሁኑ በፍርድ ቤቶች በኩል ያስከተለውን ማለቂያ የሌለው ክርክር በማስተረት ሀብትና ጉልበት እንዳይባዙ ለማድረግ ፤

በከተማዎችን ውስጥ ማድረፍና መጠገያ ሊያገኙ ላልቻሉት አሰረላጊ ዕርዳታዎች መስጠት ለመጀመር ፤

በከተማው ሕዝብ መካከል ያለውን ያልተመጣጠነ ሀብትና ገቢ እንዲሁም እገልግሎት አገጋቢ በሆነ ሁኔታ በማድላድል አሁን ያለውን ከፍተኛ የኑሮ መራራት ለማቅረብ ፣ ያንዱ ብልጽግና በሌላው መቀርቀዝ ላይ እንዳይመሠረት ለማድረግ እንዲቻል የከተማ ቦታና ትርፍ ቤት የመንግሥት ገብረት እንዲሆን ማድረግ አስረላጊ በመሆኑ ፤

የጊዜያዊ ወታደራዊ አስተዳደር ደርግግና የሊቀ መንበሪን ሥልጣን ለመወሰን በመጣው አዋጅ ቍጥር ፪/፲፱፻፷፯ ዓ. ም. በእንቅጽ ፯ መሠረት ከዚህ የሚከተለው ታውቋል ።

ምዕራፍ ፩
ጠገቢያ

፩፻ አዋጅ ርዕስ ፤

ይህ አዋጅ « የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግሥት ገብረት ለማድረግ የወጣው አዋጅ ቍጥር ፵፯/፲፱፻፷፯ ዓ. ም. ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል ። »

፲፻ ትርጓሜ ፤

- የታሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ ፤
- ፩/ « የከተማ ቦታ » ማለት በማዘጋጃ ቤት ወይም በከተማ ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው ።
- ፪/ « የከተማ ቤት » ማለት ተሠርቶ ያለቀ ወይም በጅምር ላይ ያለ ለመኖሪያ ፣ ለሥራ ወይም ለሌላ እገልግሎት የሚውል ቤት ነው ።
- ፫/ « ትርፍ ቤት » ማለት ፡—
- ሀ) እንደ ቤተሰብ ወይም ገለበሰ ለመኖሪያ ከሚያስፈልገው ወይም ከ፪ኛው ከአገር መኖሪያ ቤት በላይ ፣ ወይም

WHEREAS, the absence of control on rent of houses and the consequent soaring up of rents has rendered the lives of the masses of urban dwellers miserable;

WHEREAS, it is necessary to survey and plan our cities with the need for dwelling and working purposes of the majority of city dwellers as the prime factor;

WHEREAS, until now, only that class of people who could produce as security their ownership title of urban land or house benefited from the facilities afforded by banks and insurance companies which the broad urban dwellers were denied, and it is now necessary to make such credit facilities available to such broad masses;

WHEREAS, it is necessary to lighten the burden of paying high house rents of the broad urban dwelling masses, provide them with the necessary credit facilities, and make available to them urban lands for the construction of both dwelling and business houses, thereby improving their standard of living and creating for them the conditions to fruitfully work in confidence for their country, their families and themselves;

WHEREAS, it is necessary to build our urban areas on the basis of careful planning and study in order to utilize our resources in an economical manner, to improve the conditions of cities, to protect urban dwellers from diseases and prevent illegal activities now prevalent in urban areas;

WHEREAS, it is necessary to do away with the inexhaustible court cases involving urban lands and houses thereby saving valuable financial and human resources from wastage;

WHEREAS, it is necessary to provide help to those people in urban areas who cannot afford to have shelters of their own;

WHEREAS, in order to bridge the wide gap in the standard of living of urban dwellers by appropriate allocation of disproportionately-held wealth and income as well as the inequitable provision of services among urban dwellers and to eliminate the exploitation of the many by the few, it is necessary to bring under Government ownership and control urban lands and extra urban houses;

NOW, THEREFORE, in accordance with Article 6 of the Definition of Powers of the Provisional Military Administration Council and its Chairman Proclamation No. 2/1974, it is hereby proclaimed as follows:

CHAPTER I
INTRODUCTION

- 1. *Short Title*
This Proclamation may be cited as the "Government Ownership of Urban Lands and Extra Houses Proclamation No. 47/1975".
- 2. *Definitions*
In this Proclamation, unless the context otherwise requires:
1/ "urban lands" shall mean all lands within the boundaries of a municipality or a town;
2/ "urban house" shall mean any house whether fully constructed or under construction intended for dwelling or business or other purposes.
3/ "extra house" shall mean an urban house whether rented or used or otherwise owned, other than:
a) a single house required or occupied as a dwelling place by a person or family;

፪/ ከታኅሣሥ ፲፩ ቀን ፲፱፻፷፮ ዓ. ም. ጀምሮ የከተማን ቤት በገብረትነት የያዘ ቤተሰብ፣ ገለሰብ፣ ወይም ድርጅት ሙብቱ በሚኒስቴሩ ካልጸደቀበት በስተቀር ገብረትነቱ አይጸናለትም። ሚኒስቴሩም ገብረትነቱን የሚያጸድቀው የዚህን አዋጅ ንግግርን ሆኖ ሲያገኘው ብቻ ነው።

፲፫ ፣ የከተማን ትርፍ ቤት የመንግሥት ስልጣን ይሰጣል፡፡

፩/ በአንቀጽ ፲፩ ንዑስ አንቀጽ (፩)፣ (፪) እና (፫) የተደገገውን እንደተጠበቀ ሆኖ በማዘጋጀት ቤት ወይም በከተማ ክልል ውስጥ የሚገኝ ትርፍ ቤት ይህ አዋጅ ከጸናበት ቀን ጀምሮ የመንግሥት ገብረት ሆኗል።

፪/ ግንኛውም ቤተሰብ፣ ገለሰብ ወይም ድርጅት ያለውን ትርፍ የመኖሪያ ቤትና የመሥሪያ ቤት ይህ አዋጅ ከጸናበት ቀን ጀምሮ በሰዓሳቀን ውስጥ ለሚኒስቴሩ የማስታወቅ፣ የማስመዘገብና፣ የማስረከብ ገዴታ አለበት።

፲፬ ፣ ከመንግሥት ስልተወሰዱ ቤቶች፡፡

፩/ የመንግሥት ወይም ቀድሞ የጠላት ገብረት የነበሩ ወይም በሕዝብ ወይም በመንግሥት ገንዘብ የተሠሩ ቤቶች በግል ቤተሰቦች ወይም ገለሰቦች ወይም ድርጅቶች በስሙታ ወይም በማይመጣጠን አነስተኛ ዋጋ የተሸጡ ወይም በተመሳሳይ ሁኔታ የተሰጡ ቤቶች ይህ አዋጅ ከጸናበት ቀን ጀምሮ የመንግሥት ገብረት ሆኖ ይህ ንዑስ አንቀጽ ለሦስተኛ ወገኖች በተላለፉ ቤቶች ላይ ተፈጻሚነት ይኖረዋል።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የተወሰደ ቤት ለሦስተኛ ወገን የተላለፈ ከሆነና ሦስተኛው ወገን የከፈለው ገንዘብ ከቤቱ ዋጋ ተመጣጣኝ ካልሆነና ትርፍ ቤት ከሌለው ልዩነቱን ለመንግሥት ከፍሎ የቤቱን ገብረትነት ሚኒስቴሩ ሊያጸናለት ይችላል።

፫/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የተወሰደ ቤት ለሦስተኛ ወገን የተላለፈ ከሆነና ሦስተኛው ወገን የከፈለው ገንዘብ ከቤቱ ዋጋ ተመጣጣኝ ከሆነና ቤቱም ትርፍ ካልሆነ ሚኒስቴሩ የቤቱን ገብረትነት ሊያጸናለት ይችላል።

፬/ ግንኛውም ሰው የከተማን ቤት ከመንግሥት በስሙታ ወይም በማይመጣጠን አነስተኛ ዋጋ ወስዶ በመሸጥ የተጠቀመና ቤቱም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፫) መሠረት ከገዢው ያልተወረሰ እንደሆነ ገብረት ሆኖ ለሚኒስቴሩ የመክፈል ገዴታ አለበት።

፲፭ ፣ ለአካለ መጠን ባልደረሰ ሰው የተያዘ ቤት፡፡

ከወላጅ፣ ከአስተዳዳሪው ወይም ከአሳዳጊው ጋር የሚኖር ለአካለ መጠን ያልደረሰ ሰው የሚያከፈረው ወይም ሊያከፈረው የሚችለው የከተማ ቤት የመንግሥት ገብረት ሆኗል። ሆኖም ወላጅ የራሱ የከተማ ቤት ከሌለው ለአካለ መጠን ያልደረሰው ሰው በአንቀጽ ፲፩ በንዑስ አንቀጽ (፩) በተሰጠው መብት መጠቀም ይችላል።

2/ No right in ownership of urban houses acquired as of Tables 11, 1967 shall be effective unless validate by the Ministry. In validating such right the Ministry shall ascertain that the acquisition does not contradict the purposes of this Proclamation.

13. Government Ownership of Extra Houses

1/ Subject to Article 11 (1), (2) and (3), all extra houses within the boundaries of a municipality or town shall, on the effective date of this Proclamation, be Government property.

2/ Any person who or family or organization which owns an extra house shall have the obligation to notify, register with and hand over to the Ministry such extra house within 30 days from the effective date of this Proclamation.

14. Houses Taken from the Government

1/ Urban houses which belonged to the Government or which were enemy property or houses built with funds raised by the public or obtained from the Government and were donated, sold at depressed prices or transferred to a person, family or an organization under similar circumstances shall, on the effective date of this Proclamation, be Government property. The foregoing provision shall also apply to said houses which have since been transferred to third parties.

2/ Where the house mentioned in the above sub-article has been transferred to another and where the purchase price paid for it is unreasonably low compared to the actual price, the Minister may permit the transferee having no extra house to retain the ownership of such house upon payment of the difference.

3/ Where the house mentioned in sub-article (1) of this Article has been transferred to another and where the purchase price paid for the house is roughly equal to the actual price, the Minister may permit the transferee having no extra house to retain the house.

4/ Where a person who had acquired a house belonging to the Government by donation or by paying a depressed price and has sold such house and the house is not taken by the Government under sub-articles (2) and (3) of this Article, such person shall pay to the Ministry an amount equal to the price he obtained from the transaction.

15. Houses Owned by Minors

Any urban house which a minor living with his parent, guardian or tutor has leased out or which is capable of being leased shall be Government property. However, where the parent does not own an urban house, the minor may exercise the right given under Article 11 (1).

፲፮ ፡ ወደገላ ቤት ስለመሰብስብ ፡

፩/ የራሱ የከተማ ቤት እያለው በግናኛውም ወኔታ በሌላ ቤት የሚኖር ቤተሰብ ወይም ገለሰብ ወደገላ ቤቱ ፡ ወይም ከአንድ የከተማ ቤት በላይ ያለው ቤተሰብ ወይም ገለሰብ ወደሚመርጠው ቤት ለመሰብስብ መብት አለው ፡ ሆኖም ቤቱ ለመሥሪያ ቤትነት እስከ ረገገ መሆኑን ወይም ከአንድ ቤተሰብ በላይ በመኖሪያ ቤትነት ለግሰረር የሚችል መሆኑን ሚኒስቴሩ ሲያረጋግጥ ይህ ንዑስ አንቀጽ ተፈጻሚነት አይኖረውም ፡ ቤተንግ መንግሥት ይወርሰዋል ።

፪/ በወለድ አገድ በሌላ ሰው የተያዘ አገድ ወይም ከአገድ በላይ የመሥሪያ ቤት ያለው ሰው ፡ ሌላ መሥሪያ ቤት የለለው ከሆነ ለሚሠራው ሥራ ሕጋዊ ፈቃድ ይዞ ወደሚመርጠው ቤቱ ለመግባት መብት አለው ፡ ሆኖም ቤቱ በመሥሪያ ቤትነት ለግንባር የማይችል መሆኑን ሚኒስቴሩ ሲያረጋግጥ ይህ ንዑስ አንቀጽ ተፈጻሚነት አይኖረውም ፡ ቤተንግ መንግሥት ይወርሰዋል ።

፫/ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ (፩) የተወሰነውን ግስጠ ገታቂያ በመስጠት አገድ ቤተሰብ ወይም ገለሰብ በደባልነት የሚያኖረውን ተከራይ የግሰለቀት መብት አለው ።

፬/ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ (፩) ወይም (፪) መሠረት ወደከተማ ቤቱ ለመሰብስብ የሚፈልግ ግንኙነት ሰው ቤቱን ለያዘው ሰው በጽሑፍ ከሰድስት ወር ጊዜ ያላነሰ ግስጠንቀቂያ ይሰጣል ።

፭/ በአንቀጽ ስ 70-ስ አንቀጽ (፪) እና አንቀጽ ስ 70-ስ አንቀጽ (፪) (፫) እና (፬) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ተከራይ ቤቱን አስከሬክረክድ ረሰብ የቤቱን ከራይ የሚከፍለው ለሚኒስቴሩ ወይም ለከተማ ነፃ ሪፖርት የላቀረት ሥራ ግንባር ነው ።

፮/ አገድ ቤተሰብ ወይም ገለሰብ በሥራ ምክንያት አዝውንት ከሚኖርበት ከተማ የላቀቀ ወይም የተሳወረ አንደኛው ተደጋጋሚ በሚኖርበት ከተማ የራሱ መኖሪያ ቤት ያለው ከሆነ ፡ በመልቀቁ ወይም በመሳወሩ ምክንያት ቤት ለመከራየት የሚያስከትልበትን ችግር ግስጠኝ አንዲጠጠው ሲያመለከት ሚኒስቴሩ ወይም የጎብኝ ቤት ሥራ ግንባሩ የቤቱን አስተዳደር ተረክቦ እንደ አካባቢው የጉር ወኔታ ተመጣጣኝ መኖሪያ ቤት ፣ ወይም ወዲ እየጠጠ በሚመለስበት ጊዜ ቤቱን መልሶ ያስረክበዋል ።

፲፯ ፡ በወለድ አገድ ስለተያዙ ቤቶች ፡

፩/ ይህ አዋጅ ከጸናበት ቀን ጀምሮ ቤትን በሚመለከት ረገድ የወለድ አገድ ውል ተሸፎልል ።

፪/ በወለድ አገድ የከተማን የመኖሪያ ቤት ፣ ወይም የመሥሪያ ቤት የያዘ አስዳራ በቤቱ በመጠቀም ወይም በግዢያት ያገኘው ጥቅም ከአስፈሪው ገንዘብ ጋር ተመጣጣኝ ወይም የሚበልጥ ሆኖ ከተገኘ ፡ ተበዳሪው ከሰዳራ ነፃ ይሆናል ።

፫/ በወለድ አገድ የተያዘ የመኖሪያ ፣ ወይም የመሥሪያ ቤት በአንቀጽ ፲፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) ወይም (፪) መሠረት ለባለቤቱ የሚመለስ ወይም በትርፍ ቤትነት በመንገሥት የሚወረሰም ቢሆን አስዳራው ላይኖረው ገንዘብ ተመጣጣኝ ጥቅም ያላገኘ ከሆነ ቀሪውን ሌላኛ ከተበዳሪው የግስጠኛ መብት የተጠበቀ ነው ።

16. Right to Repossess Own House

1/ Where a person has his own urban house but resides under any arrangement in an urban house that of another, such person may repossess his house. Likewise, a person who owns more than one urban house may repossess the house of his choice. However, where the Ministry ascertains that the house is necessary for business purposes or that the house is capable of accommodating more than one family, this sub-article shall have no application and such house shall be Government property.

2/ Any person who has one or more business houses held in antichresis by another may, where he has no other business house, repossess the house of his choice upon producing a licence for the business he wishes to undertake. However, where the Ministry ascertains that such house cannot be used as a business house, this sub-article shall have no application and such house shall be Government property.

3/ Any person or family shall have the right to evict his or its co-dweller by giving the notice mentioned in sub-article (4) of this Article.

4/ Any person who decides to exercise his right under sub-article (1) or (2) of this Article shall give 6 months' notice to the person occupying the house.

5/ Subject to Article (20) (4) and Article 21 (2), (3), and (4), the lessee shall continue to pay rent to the Government or to the co-operative society of urban dwellers pending the handing over of the house.

6/ Where a person or family leaves for business purposes the urban area of his or its habitual residence and if such person or family has a dwelling house of his or its own in such urban area, the Ministry or the co-operative society of urban dwellers shall, where the person or family so requests, provide such person or family with a comparable dwelling house or commensurate housing allowance. The Ministry shall take over the administration of the dwelling house of said person or family and upon the return of the person or family to the place of his or its habitual residence hand it over to its owner.

17. Houses Held in Antichresis

1/ Upon the effective date of this Proclamation, all contracts of antichresis involving urban houses are hereby abolished.

2/ Where the lender in a contract of antichresis has, by the use to which he had put the house or by the rent which he has received, obtained an amount equivalent to or more than the amount of the loan, the borrower shall be free from his debt.

3/ Where the lender in a contract of antichresis involving an urban dwelling or business house which is revertible to the owner or is liable to be Government property under sub-article (1) or (2) of Article 16 has not obtained from such house an amount or service equivalent to or more than the amount of the loan, such lender shall be entitled to claim the difference from the borrower.

፲፮ ፡ ለተወረሱ ትርፍ ቤቶች ካጣ ስለመክፈል ፡

፩/ በዚህ አዋጅ መሠረት ለተወረሱ ቤቶች መገንጠት ተገቢውን ካጣ ይከፍላል ።

፪/ ከነሐሴ ፩ ቀን ፲፱፻፷፮ ዓ. ም. በኋላ ላለው ጊዜ አዋጁ ከመውጣቱ በፊት የተከፈለ ኪራይ ፣ በዚህ አንቀጽ ገዕዥ አንቀጽ (፩) መሠረት ለተወረሱ ቤቶች ከሚከፈል ካጣ ይቀነሳል ።

፫/ በአንቀጽ ፲፱ በገዕዥ አንቀጽ (፩) መሠረት ለተወረሱ ቤቶች ካጣ ወይም ኪራይ አይከፈልም ።

፲፱ ፡ የከተማ ቤት ለሕዝብ አገልግሎት ስለግብአታት ፡

በገለበጠ ፣ በቤተሰብ ወይም በድርጅት የተያዘ የከተማ ቤት መገንጠት ለሕዝብ አገልግሎት ለግዋል የሚያስፈልገው ሲሆን ካጣ ከፍተኛ ቤቱን ሊወስድ ይችላል ።

ምዕራፍ ፩

ስለ ኪራይ

፳ ፡ ስለቤት ኪራይ ፡

፩/ ከነሐሴ ፩ ቀን ፲፱፻፷፮ ዓ. ም. ጀምሮ ሚኒስቴሩ ወይም የከተማ ነዋሪዎች የገብረት ሥራ ግንባር ሕወሃት በስተቀር ግናኞውም ቤተሰብ ፣ ገለበጠ ወይም ድርጅት ከከተማ ቤትና ከከተማ ቦታ የኪራይ ገቢ ሊያገኝ አይችልም ።

፪/ ከነሐሴ ፩ ቀን ፲፱፻፷፮ ዓ. ም. ጀምሮ በአከራይና በተከራይ መካከል የነበረው ግንኙነት ተቋርጧል ። ሆኖም የተከራይ ግንኙነት በዚህ አንቀጽ በገዕዥ አንቀጽ (፩) መሠረት ከሚኒስቴሩ ወይም ከከተማ ነዋሪዎች የገብረት ሥራ ግንባር ጋር ይቀጥላል ።

፫/ ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት የተደረገ ግንኙነትም የኪራይ ውል ጊዜው ከታገጠም ለ፳፻፲፱ ዓ. ም. በፊት የሚያልቅ ከሆነ ሚኒስቴሩ ወይም የከተማ ነዋሪዎች የገብረት ሥራ ግንባር ከተከራይ ጋር አዲስ ድርድር ለግድረግ ይችላል ።

፬/ ኪራይን የሚወስን ደንብ እስከወጣ ድረስ ኪራይኛው ከደገ ብር የግድብልጥ የከተማ መኖሪያ ቤቶችና መሥሪያ ቤቶች ኪራይ ከነሐሴ ፩ ቀን ፲፱፻፷፮ ዓ. ም. ጀምሮ በሚከተለው መጠን ተቀንሷል ።

- ሀ/ በወር እስከ ርጅ ብር ለሚከፍሉ ያ በመቶ ፣
- ለ/ በወር ከጭ ብር በላይ እስከ ያ ብር ለሚከፍሉ ያ በመቶ ፣
- ሐ/ በወር ከ፶ ብር በላይ እስከ ፻፶ ብር ለሚከፍሉ ፵ በመቶ ፣
- መ/ በወር ከ፻፶ ብር በላይ እስከ ፻፶፬ ብር ለሚከፍሉ ርጅ በመቶ ፣
- ሠ/ በወር ከ፻፶፬ ብር በላይ እስከ ፻፶፮ ብር ለሚከፍሉ ፳ በመቶ ፣
- ረ/ በወር ከ፻፶፮ ብር በላይ እስከ ፻፶፮ ብር ለሚከፍሉ ፲፭ በመቶ ፣

፭/ በዚህ አንቀጽ ገዕዥ አንቀጽ (፩) በተመለከተው መሠረት በወር ፡

ሀ/ እስከ ፻፶ ብር የሚከፈሉ የከተማ መኖሪያ ቤቶች ወይም መሥሪያ ቤቶች ኪራይ የሚሰበሰበውና ጠቅላላ የቤቶቹ እስተዳደር የሚከፈደው በከተማ ነዋሪዎች የገብረት ሥራ ግንባር ኃላፊነት ነው።

18. Payment of Compensation for Extra Houses

1/ The Government shall pay fair compensation in respect of houses transferred to Government ownership under this Proclamation.

2/ Where advance rent for the period after Nehasie 1, 1967 has been paid before the effective date of this Proclamation, the amount of such rent shall be subtracted from the compensation payable under sub-article (1) of this Article.

3/ No compensation or damage shall be due in respect of houses transferred to Government ownership under Article 14 (1).

19. Expropriation of Houses

The Government may, by paying compensation, expropriate for public purpose an urban house held by any person, family or organization.

CHAPTER IV

RENT

20. House Rent

1/ No person, family or organization except the Ministry or co-operative societies of urban dwellers may, as of the effective date of this Proclamation, obtain income from urban land or house rent.

2/ The relationship between lessor and lessee is hereby abolished as of the effective date of this Proclamation. However, the lessee — lessor relationship shall continue with the Ministry or with the co-operative society of urban dwellers in accordance with sub-article (5) of this Article.

3/ Where a contract of lease made before the effective date of this Proclamation expires before Tahsaa 22, 1968, the Ministry or the co-operative society of urban dwellers may renegotiate the lease with the lessee.

4/ Until a rent control regulation is issued the rent of urban dwelling and business houses not exceeding \$ 300 shall as of Nehasie 1, 1967, be reduced by the following percentages:-

- a) monthly rent of upto \$ 25 50%
- b) monthly rent of above \$ 25 but not exceeding \$ 50 40%
- c) monthly rent of above \$ 50 but not exceeding \$ 100 30%
- d) monthly rent of above \$ 100 but not exceeding \$ 150 25%
- e) monthly rent of above \$ 150 but not exceeding \$ 200 20%
- f) monthly rent of above \$ 200 but not exceeding \$ 300 15%

5/ The rent and the administration of urban dwelling and business houses which under sub-article (4) of this Article rent at the rate of:

- a) upto \$ 100 per month shall be the responsibility of co-operative societies of urban dwellers.



የኢትዮጵያ የሽግግር ግንባታ ጉዞ

ነጋሪት ጋዜጣ

NEGARIT GAZETA

OF THE TRANSITIONAL GOVERNMENT OF ETHIOPIA

የህግ ዋጋ L30 Unit Price	በኢትዮጵያ የሽግግር ግንባታ ጉዞ የተወካዮች ምክር ቤት ተጠባባቂነት የወጣ	የግንባታ ዋጋ ቁ. 80/1993
--------------------------	---	---------------------

ግ ወ ጣ

CONTENTS

አዋጅ ቁጥር 80/1993

Proclamation No. 80/1993

የከተማ ቦታ በኪራይ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ . . . ገጽ 92

Urban Lands Lease Holding Proclamation Page 92

አዋጅ ቁጥር 80/1993
የከተማ ቦታ በኪራይ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ

የከተማ ቦታ በመንግሥት ባለቤትነት የተያዘ በመሆኑ፣
የከተማ ቦታ የተለያዩ የገብርተኝነት ክፍሎች ፍጥነት
ለያጋላ በሚችል መንገድ በጥቅም ላይ ግድግዳ በማስፈለግ፣
የከተማችን ነፃ ሕዝብ ቁጥር በከፍተኛ ፍጥነት ማደግ
በሰፊ ለሰፊ ከተማያዊ ጥገና እየሰጠ ስለሚገኝ በከተማ ቦታ
አጠቃቀም ሪፖርት እየተፈጠረ ያለው ችግር በመስፋፋት፣
በአገሪቱ ደገፍ ከተማዎች ከከተማ ቦታ ኪራይና ከሌሎች
ምሳሌዎች የሚለበሰበት ገቢ ለጥያቄው ሕዝብ አገልግሎት
የሚያስፈልጉትን መሠረተ ልማት አውቃሮች ለመዘርጋት
የግንባራ አገልግሎቶችን ለማቅረብ የሚያስችል የገንዘብ
አቅም በመጣበብ፣
ባዕታ ጊዜ በከተማዎች ውስጥ ያለውን የመኖሪያ ቤት
አጥሪት ከጥቅም ውስጥ በማስገባት የተለያዩ ገቢ ያላቸው
የከተማ ነፃ ክፍሎች አቅጣጫ በፈተኛው ደረጃ የመኖሪያ
ቤት ልትወጣቸው ለማደግ አገልግሎት ማድረግ በማለል፣
በተለይ ህጉ ገቢ ላላቸው የከተማ ነፃ ስፍራዎች የመኖሪያ
ቤት ልትወጣቸው ለማደግ የሚወልድ የፋይናንስ ምንጭ
መፍጠር በማስፈለግ፣
ምሳሌ ላይ ያለው የከተማ ቦታ ችግር ቤት የመንግሥት
ግንባታ ደረጃው አዋጅ ቁጥር 82/1993 (የመሬት አገልግሎት)
ተገቢውን ምንጭ ለማድረግ በሰጠው ማድረግ፡-

PROCLAMATION No. 80/1993
A PROCLAMATION TO PROVIDE FOR THE LEASE HOLDING OF URBAN LANDS

WHEREAS urban land is at present owned by the Government;

WHEREAS it is necessary to provide for the utilization of urban land in such manner as can satisfy the needs of the various sections of the population;

WHEREAS the number of urban dwellers has continued to increase at a high rate of growth thus causing urban centers to expand without plan and further complicating the problems associated with the allocation of urban land;

WHEREAS, on the contrary, the financial capacity of urban centers based on revenues collected from land use fees and other sources has proved inadequate to finance the building of infrastructure and the provision of social services to urban dwellers;

WHEREAS, considering the present shortage of dwelling houses in urban centers, it is necessary to expedite the building, by various sections of urban dwellers having different income levels, of dwelling houses according to their capacities and needs;

WHEREAS, in particular, it is necessary to create a source of revenue for the purpose of financing the supply of dwelling houses to satisfy the needs of low income groups;

ዚህ የተነሳ የሽግግር መንግሥትን የኢኮኖሚ ፖሊሲ የጎ ገበያ መሪህ ተግባራዊ ለማድረግ የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የገበያ ጥጋ እንዲኖረው ማድረግ አስፈላጊ ሆኖ ስለተገኘ ፤

በተጠቀሰው አዋጅ የተመለከተው በረዕድ ላይ የተመሠረተ የመሬት ይዞታ አስገባጥና አጠቃቀም አፈጻጸሙ ግልጽ ነጥብ ያለው ባለመሆኑ ለአድላዊነትና ለጎብኝነት ለቁጥጥር ለመቼ ያልሆነ በር እንዲከፈት ስላይረገ፤

የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በሚተላለፍበት ጊዜ ከዋጋ ዕድገት የግንደብ ትርፍ ማግኘትን መግታት ከከቶ ሆኖ የኢኮኖሚ ዕድገት እንዲቀይር ስላይረገ፤

ኢንተርናሽናል ኢንቨስተርት በሽግግር መንግሥት የኢኮኖሚ ፖሊሲ እና ፖሊሲውን ለማስፈጸም በወጡት አዋጅ ሽና ደንቦች መሠረት በከተማ የኢኮኖሚ ዕድገት እንዲሳተፍ የሚያስችላቸው ሥርዓተ መዘርጋት በማስፈለግ ፤

የከተማችን ኢኮኖሚ እንዲያደግና የገቢ ምንጫቸው እየሰፋ እንዲሄድ የሚኖሪያ ቤት የሚሠሩና የሌሎች ድርጅቶች የሚያቋቁሙ እንቅስቃሴያቸውን በቅድሚያ ለማቀድና የካፒታል ወጪያቸውን መልሶ ለማግኘት ፤ ይዞታቸው አስተማማኝ እንዲሆን ረዘም ያለ የመጠቀም መብት ጊዜ የሚያስፈልጋቸው መሆኑ ስለታመነበት ፤

ለከተማ ነዋሪዎች ጤንነት እንዲገኝ ለማትረፍ ለኢኮኖሚ ዕድገታቸው ለመቼ ሁኔታ ለመፍጠር የከተማችን ዕድገት በዕቅድ እንዲፈጸም ማድረግ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ ፤

ከላይ የተጠቀሱትን ግልግዎች ሚዛናዊ በሆነ መንገድ ለማግኘት እንዲቻል ስለከተማ ቦታ ይዞታና አጠቃቀም አገድሕግ ማውጣት አስፈላጊ ሆኖ ስለተገኘ ፤

በሽግግር ወቅት ሦርተር እንቀጽ ይ/መ/መስረት የሚከተለው ታውጇጥል =

፩. አዋጅ ርዕስ
ይህ አዋጅ ከየከተማ ቦታ በኪራይ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር ፳/፲፱፻፺፮ ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል =

፪. ትርጓሜ
የታሉ ለገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ ፤

፩/ የከተማ ቦታ ማለት በከተማ ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው ፤

፪/ የከተማ ማለት ግዚጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም የሚመለከተው ብሔራዊ ክልላዊ መስተዳድር ከሚኒስቴሩ ጋር በመመካከር ከተግባሩ የሚሰይሙ ሥፍራ ነው ፤

፫/ «ሚኒስቴር» ማለት የሥራና ከተማ ልማት ሚኒስቴር ነው ፤

፬/ «ሰው» ማለት ግንኙኛው የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው ለካል ነው =

፭. የተፈጻሚነት ወሰን
፩/ ይህ አዋጅ ቀደም ሲል ለግል መኖሪያ ቤት መሥሪያ የዋለ የከተማ ቦታ በሚመለከት ተፈጻሚ ላይ ሆንዎ

WHEREAS the law presently in force, ~~is~~ the Government Ownership of Urban Lands and Extra-Houses Proclamation No. 47/1975 does not provide for the value of land utilization to be expressed in terms of money;

WHEREAS, because of this circumstance, it has been found necessary to create the conditions whereby the right to use urban land can have market value and thereby implement the free market principles which underlie the economic policy of the Transitional Government;

WHEREAS, the non-transparent application of the permit system of land holding and utilization provided for in the Proclamation referred to above is beset with loopholes making it difficult to control discriminatory treatment of applicants and occupation;

WHEREAS, the need to promote the economic development of urban centres necessitates the control of appropriation of unjustified gains realized during the transfer of the right to use urban land whose value has appreciated;

WHEREAS, it is necessary to lay down the framework within which Ethiopian investors can participate in the economic development of urban centres in accordance with the Economic Policy of the Transitional Government and the laws and regulations issued for the purpose of implementing said policy;

WHEREAS, it has been recognized that in order for the economy of urban centres to grow and for their sources of revenue to expand, those who build dwelling houses and establish development enterprises need to have land tenure terms long enough to enable them to plan their activities in advance, to recover their capital expenditure and to enjoy secure land holdings;

WHEREAS, it has been found necessary to provide for the planned development of urban centres with a view to creating appropriate conditions for the provision of health facilities and other services to urban dwellers and for the economic development of urban centres;

WHEREAS, in order to achieve, in a balanced manner, the objectives stated above, it is necessary to issue a law on the lease holding of urban lands;

NOW, THEREFORE, in accordance with Article 9(d) of the Transitional Period Charter, it is hereby proclaimed as follows:

1. Short Title
This Proclamation may be cited as the "Urban Lands Lease Holding Proclamation No. 80/1993."
2. Definition
In this Proclamation, unless the context otherwise requires:
 1. "urban lands" means all lands within the boundaries of a town;
 2. "town" means any township whose a municipality is established or an area which is designated as a town by the concerned National/Regional Self-Government in consultation with the Ministry.
 3. "ministry" means the Ministry of Works and Urban Development.
 4. "person" means any natural or juridical person.
3. Scope of Application
1. This Proclamation shall not be applicable to urban lands previously utilized for building dwelling houses.

፩. ለውራሽት የቆዩ የገደብ ሥርዓት ይህ ለዋጅ ከሙሉ ስራ ስንድምረት ለግል ማረጋገጫ ስለሆነ የሆኑ የከተማ ይህን ስርዓት ለውራሽት ተፈጻሚነት ይቀጥላል ፤ ሆኖም ቤቱ ከውርስ በስተቀር በሌላ ማንኛውም መንገድ ለሌላ ሰው ከተላለፈ ቤቱ የተላለፈለት ሰው የቦታው ባለይዞታ ሊሆን የሚችለው በዚህ ለዋጅ በተደንገገው የኪራይ ይዞታ ሥርዓት መሰረት ነው ።

፪. የከተማ ይህን በኪራይ ለመያዝ የሚቀርብ ማመልከቻ
፩. የከተማ ይህን በኪራይ ለመያዝ የሚረጋገጥ ማንኛውም ሰው የሚቀርብው ማመልከቻ የሚያዘው መረጃ የብሔራዊ ክልላዊ መስተዳደር ምክር ቤቶች በሚያውቁት መሠረት ይሰጣል ።
፪. በዚህ ለዋጅ ገደብ ለገባቱ ፩ የተደንገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ፣ ለጋሽብርቶች እንዲቀርቡ የሚጠየቁት መረጃ የከተማውን ማስተር ፕላን ወይም የክልሉ መስተዳደር በሚያውቀው መሠረት መሠረት ለአጋሽብርቶች የሚመጥን መሬት ለመመደብ የሚያስፈልገውን ብቻ ይሆናል ።

፫. የከተማ ይህን በኪራይ እንዲያዝ ስለመጠየቅ
የከተማው አስተዳደር በዚህ ለዋጅ ለገባቱ ፩ መሠረት ማመልከቻ ሲቀርብለት የከተማ ይህን በኪራይ እንዲያዝ የሚረጋገጥ ነው ።
፩. ከተማው ፕላን ያለው ሲሆን የፕላኑን የቦታ አጠቃቀም ደንብ ወይም ከተማው ፕላን የሌለው ሲሆን የክልሉ መስተዳደር የሚያውቀውን መሠረት ይሰጣል ፤ እና
፪. ለመልካኾችን በሠራተኛ በማወቅ ይሆናል ።

፬. የኪራይ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ስለመስጠት
፩. የከተማው አስተዳደር የከተማ ይህን በኪራይ በሚሰጥበት ጊዜ የኪራይ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ለተከፋይ ይሰጣል ።
፪. የኪራይ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ የሚከተሉትን መያዝ አለበት ፤
ሀ) የተከራየን ስም ፤
ለ) ቦታው የሚገኝበትን ክፍለ ከተማ ፤
ሐ) የቦታውን ደረጃ ፤
መ) የቦታውን ስፋትና አዋጣኝነት ፤
ሠ) ቦታው በጥቅም ላይ እንዲውል የተፈቀደበትን የአገልግሎት ዓይነት ፤
ረ) የኪራይ ይዞታውን እንደ የሚቆይበትን ጊዜ ፤
ሰ) የኪራይ ክፍያውን መጠንና የአከፋፈሉን ወይታ።

፭. የኪራይ ዘመን
፩. የከተማ ይህን የኪራይ ይዞታ ደንብ የሚቀይስበት ዘመን ከሚከተለው ያልበለጠ ይሆናል ።
ሀ) በአምስተኛ ደረጃ ከተሞች ውስጥ ለተለያዩ አገልግሎቶች ሊውል የሚችል ቦታ ኪራይ ዘመን ፤

2. The regulations of urban land holding for private dwelling houses which were in force prior to the enactment of the present proclamation shall continue to be in force, provided, however, that where a dwelling house is transferred to another person in any manner other than inheritance, the person to whom the said house is transferred shall hold the land in accordance with the lease holding system provided for in this Proclamation.

4. Application for Lease Holding of Urban Land

- 1. The particulars to be contained in the application of any person who desires to hold urban land on lease shall be determined by directives to be issued by national/regional councils.
- 2. Subject to the provisions of sub-article 1 of this Article, investors may only be required to supply information which has relevance to the master plan of the urban centre or to the allocation of land which is appropriate to the type of investment in accordance with the directives issued by the regional self-government.

5. Lease Holding Permit

- A town administration to which application is submitted in accordance with Article 4 of this Proclamation shall only grant lease holding permit:
 - a) where the urban centre has a master plan, in conformity with the land use provisions thereof, or where the urban centre does not have a master plan, in accordance with the directives issued by the regional self-government;
 - b) after conducting competitive public tendering.

6. Issuance of a Title Document of Lease Holding

- 1. The town administration shall issue to the holder of the lease a title document evidencing the contract of lease at the time of leasing of the urban land.
- 2. The title document shall contain the following particulars:
 - a) The name of the lessee;
 - b) The part of the town where the land is located;
 - c) The grade of the land;
 - d) The size of the land and its boundaries;
 - e) The type of use for which the land is intended;
 - f) The duration of the lease;
 - g) the lease amount and terms of payment.

7. Duration of Lease

- 1. The duration of lease holding of urban land may not exceed:

- ፩. ለመኖሪያ ቤት የሚውል ቦታ
 - የመኖሪያ ቤት ለግል . . . ፲፱ ዓመታት
 - መኖሪያ ቤት ለኪራይ . . . ፳ »
- ፪. ለኢንዱስትሪ የሚውል ቦታ . . . ፳ »
- ፫. ለትምህርት ፣ ለሳይንስ ለቴክኖሎጂ ለባዕል ፣ ለጤናና ለስፖርት የሚውል ቦታ ፯ »
- ፬. ለሌሎች የሚውል ቦታ ፶ »
- ሐ) በአራተኛ ደረጃ ከተሞች ውስጥ ለተለያዩ አገልግሎቶች ሊውል የሚችል ቦታ ኪራይ ዘመን፤
 - ፩. ለመኖሪያ ቤት የሚውል ቦታ
 - የመኖሪያ ቤት ለግል . . . ፲፱ ዓመታት
 - መኖሪያ ቤት ለኪራይ . . . ፳ »
 - ፪. ለኢንዱስትሪ የሚውል ቦታ . . . ፳ »
 - ፫. ለትምህርት ፣ ለሳይንስ ፣ ለቴክኖሎጂ ፣ ለባዕል ፣ ለጤናና ለስፖርት የሚውል ቦታ ፯ ዓመታት
 - ፬. ለሌሎች የሚውል ቦታ . . . ፳ »
- ለ) በሦስተኛ ደረጃ ከተሞች ውስጥ ለተለያዩ አገልግሎቶች ሊውል የሚችል ቦታ ኪራይ ዘመን፤
 - ፩. ለመኖሪያ ቤት የሚውል ቦታ
 - የመኖሪያ ቤት ለግል . . . ፲፱ ዓመታት
 - መኖሪያ ቤት ለኪራይ . . . ፳ »
 - ፪. ለኢንዱስትሪ የሚውል ቦታ . . . ፳ »
 - ፫. ለትምህርት ፣ ለሳይንስ ፣ ለቴክኖሎጂ ፣ ለባዕል ፣ ለጤናና ለስፖርት የሚውል ቦታ ፯ ዓመታት
 - ፬. ለሌሎች የሚውል ቦታ . . . ፳ »
- መ) በወሰተኛ ደረጃ ከተሞች ውስጥ ለተለያዩ አገልግሎቶች ሊውል የሚችል ቦታ ኪራይ ዘመን፤
 - ፩. ለመኖሪያ ቤት የሚውል ቦታ
 - መኖሪያ ቤት ለግል . . . ፲፱ ዓመታት
 - መኖሪያ ቤት ለኪራይ . . . ፳ »
 - ፪. ለኢንዱስትሪ ፲፱ ዓመታት
 - ፫. ለትምህርት ፣ ለሳይንስ ፣ ለቴክኖሎጂ ፣ ለባዕል ፣ ለጤናና ለስፖርት የሚውል ቦታ ፲፱ ዓመታት
 - ፬. ለሌሎች የሚውል ቦታ . . . ፳ »
- ሠ) በአንደኛ ደረጃ ከተሞች ውስጥ ለተለያዩ አገልግሎቶች ሊውል የሚችል ቦታ ኪራይ ዘመን፤
 - ፩. ለመኖሪያ ቤት የሚውል ቦታ
 - መኖሪያ ቤት የሚውል ቦታ ፲፱ ዓመታት
 - ለኢንዱስትሪ የሚውል ቦታ ፳፮ »
 - ፫. ለትምህርት ፣ ለሳይንስ ፣ ለቴክኖሎጂ ለባዕል ፣ ለጤናና ለስፖርት የሚውል ቦታ ፲፱ ዓመታት
 - ፬. ለሌሎች የሚውል ቦታ . . . ፯ »
- ፪. ግንኙነት የከተማ ቦታ በጨረታ በሚሰጥበት ጊዜ የጨረታው ውድድር በሚከተለው መንገድ ይፈጸማል፤

- a) land in 5th level urban centres allotted for various uses:
 1. dwelling houses:
 - ° dwelling houses for private use 99 years
 - ° dwelling houses for letting 60 years
 2. industry 60 years
 3. education, science, technology, culture, health and sports 90 years
 4. others 50 years
- b) land in 4th level urban centres allotted for various uses:
 1. dwelling houses:
 - ° dwelling houses for private use 99 years
 - ° dwelling houses for letting 70 years
 2. industry 70 years
 3. education, science, technology, culture, health and sports 99 years
 4. others 60 years
- c) land in 3rd level urban centres allotted for various uses:
 1. dwelling houses:
 - ° dwelling houses for private use 99 years
 - ° dwelling houses for letting 80 years
 2. industry 80 years
 3. education, science, technology, culture, health and sports 99 years
 4. others 70 years
- d) land in 2nd level urban centres allotted for various uses:
 1. dwelling houses:
 - ° dwelling houses for private use 99 years
 - ° dwelling houses for letting 99 years
 2. industry 90 years
 3. education, science, technology, culture, health and sports 99 years
 4. others 80 years
- e) land in 1st level urban centres allotted for various uses:
 1. dwelling houses 99 years
 2. industry 95 years
 3. education, science, technology, culture, health and sports 99 years
 4. others 90 years

2. Where any urban land is offered for public tendering the tendering shall be conducted as follows:

፯. የኪራይ መስተጻፍ ስልጣን ለሰጠው የሰጠው ስልጣን

- ሸ. የዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ እና አንቀጽ ፱ ንዑስ አንቀጽ ፩ እንደተጠበቀ ሆነው የኪራይ ይሁኑ መስተጻፍ የተሰጠው ግንኙነት ሰው መብቱን ለማስተላለፍ፣ በዋስትና ለማስቀጠል፣ ወይም የከፈለውን ኪራይ በካሮታል አስተዋጽኦ መልክ ለመጠቀም ይችላል።
- ሹ. በሌላ አካሄድ ካልተወሰነ በስተቀር፣ በመሬት የመጠቀም መብት በዋስትና ሲያዝ፣ መሬቱ ላይ የተገነባው ሕንፃና ከሕንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች አብረው በዋስትናው ይያዛሉ፤ እንዲሁም በሌላ አካሄድ ካልተወሰነ በስተቀር ሕንፃውና መገልገያዎቹ በዋስትና ሲያዙ በመሬቱ የመጠቀም መብቱም አብሮ በዋስትና ይያዛል።
- ሰ. ተከራይ የኪራይ መብቱን በማስተላለፍ ለሁሉም ከከፈለው ኪራይ የበለጠ ገቢ በማግኘት ለመጠቀም ወይም ከኪራይ በላይ በሆነ ገምት በዋስትና ሊያሰጡ ይችላሉ።
- ሱ. ተከራይ የኪራይ መብቱን በማስተላለፍ ከከፈለው ኪራይ በላይ ገቢ ካገኘበት ልዩነቱን ለከተማው አስተዳደር የመክፈል ግዴታ አለበት።
- ሲ. በመሬት የመጠቀም መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው በዋስትናው ውል መሠረት የዋስትናውን ግዴታ ማሟላት ካልቻለ፣ ወይም ኪራይ የይረሰበት መሆኑ በፍርድ ቤት ከተወሰነ፣ የዋስትናውን መብት የያዘው ሰው መብቱን፣ በሁሉም ላይ ያለውን ሕንፃና ከሕንፃው ጋር የተያያዙትን መገልገያዎች በኤግ መሠረት ለሌላ ሰው ለመሸጥ ወይም ራሱ ለመጠቀም ይችላል።
- ሳ. የዚህ አንቀጽ አረጸጸ የከለል መስተዳደሮች በሚያውቁት ድንጋጌ ወይም ደንብ መሠረት ይወሰናል።

፲፩. ስለከተማ ቦታ የኪራይ ይዞታ መደረግ

- ሸ. የከተማ ቦታ የኪራይ ይዞታ በሚከተሉት ምክንያቶች ሊደረግ ይችላል፡
 - ሀ) ተከራይ የዚህ አዋጅ አንቀጽ ፱/፩ መሠረት ቦታውን ጥቅም ላይ ካላዋለ፤
 - ለ) ቦታው ለሕዝብ አገልግሎት የሚፈለግ ከሆነ፤
 - ሐ) በከተማው ማስተር ፕላን መሠረት መሬቱን ጥቅም ላይ ግዋል ካስፈለገ፤ ወይም
 - መ) የኪራይ ይዞታ ዘመን ሲያበቃ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፱/፫ መሠረት የግላጊኝ ከፍተኛ ተከፍሎ ያልታደሰ እንደሆነ።
- ሹ. የከተማ ቦታ የኪራይ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፩/ሀ) መሠረት ሲደረግ ተገቢው ወዲያ መቀመጥ የኪራይ ክፍያው ተመላሽ ይሆናል። ሆኖም ቦታው በጥቅም ላይ ያልዋለው ከሌትም በላይ በሆነ ምክንያት ከሆነ መቀመጥ አይኖርም።
- ሰ. የከተማ ቦታ የኪራይ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፩/ለ) ወይም /ሐ) መሠረት ሲደረግ ባለ ይዞታው በቦታው ላይ ለሰፈረው ገብረት ተገቢው ካጣ ይከፈለዋል። በተጨማሪም ቦታው ለሕዝብ አገልግሎት እንዲውል ወይም በማስተር ፕላን መሠረት ጥቅም ላይ እንዲውል የተፈለገው የኪራይ ይዞታ ዘመን ከግብቃቀ በፊት ከሆነ ከተከፈለው የኪራይ ክፍያ ላይ የቀረው ዘመን ድርሻ ታስቦ ለተከፈሉ ይመለስላቸዋል።

10. Transfer and Mortgage of Use-Right

- 1. Subject to Articles 7 and 9(1) of this Proclamation, any person who acquires the right to hold urban land on lease may transfer or pledge such right or contribute it in the form of a share to the extent of the rent paid.
- 2. Where the right to hold land on lease is mortgaged, the building on the land and its auxiliary facilities shall, unless otherwise decided, also be mortgaged; like wise, where the building and its auxiliary facilities are mortgaged, the right to hold the land on lease shall also be mortgaged.
- 3. The lessee may not, on transfer of his right of lease, collect income which is higher than the rent of land he paid; nor may he mortgage such right at a value which is higher than the rent.
- 4. Where the lessee collects, on transfer of his right of lease, income which is higher than the rent he paid, he has the duty to pay the difference to the town administration.
- 5. Where a person who has mortgaged his right of lease fails to fulfill his obligations under the contract of mortgage, or where he is declared by the court to be bankrupt, the mortgagor may transfer or himself use the right of lease, the building on the land and its auxiliary facilities in accordance with the law.
- 6. The implementation of this Article shall be in accordance with the enactments or regulations issued by regional self-governments.

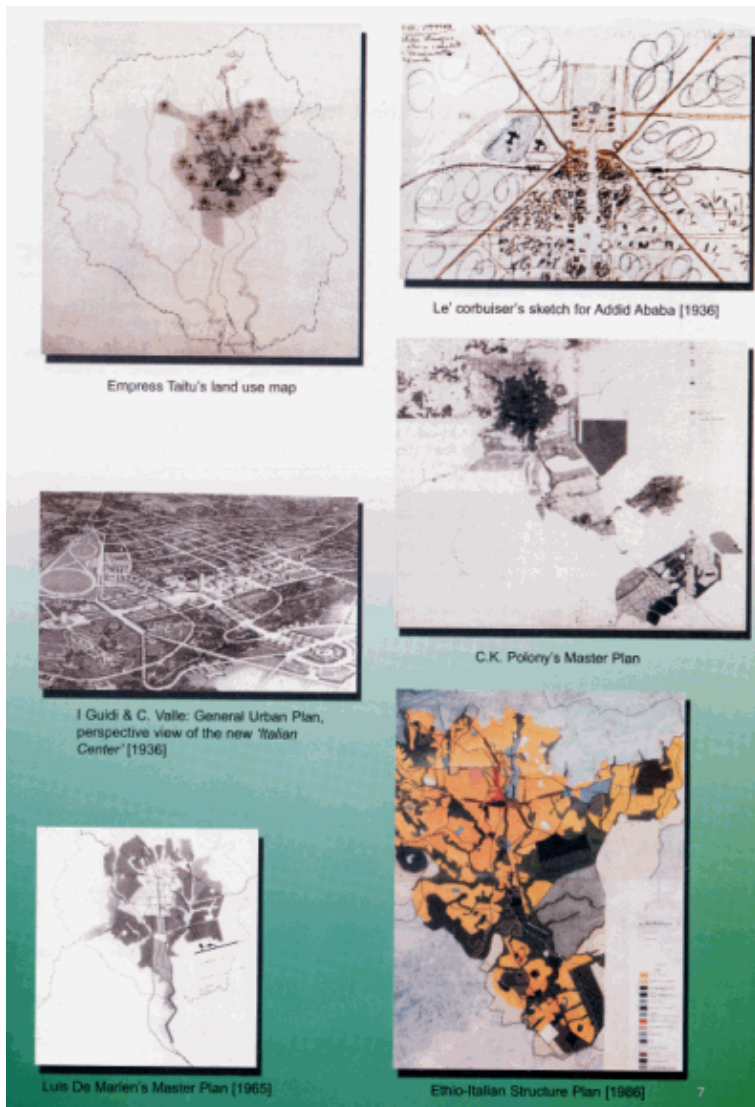
11. Termination of the Lease Agreement

- 1. The lease agreement of an urban land may be terminated for the following reasons:
 - a) failure by the lessee to utilize the land in accordance with Article 9 (1) of this Proclamation;
 - b) when the land is required for public purposes; or
 - c) failure to pay the renewal rate of rent and to renew the lease agreement in accordance with Article 7 (3) of this Proclamation at the end of the duration of the lease.
- 2. Upon termination of the lease agreement in accordance with sub-Article 1 (a) of the present Article, the amount of rent paid by the lessee shall be returned back to him after the appropriate charges and penalties have been deducted; provided, however, that no penalty shall be paid by the lessee if failure to utilize the land is due to force majeure.
- 3. Upon termination of the lease agreement in accordance with Article 1 (b) or (c) of the present Article, the lessee shall receive appropriate compensation for property on the land. In addition, the lessee shall receive back amount of rent for the remaining duration of the lease where termination is effected before the end of the duration of the lease to use the land for public purposes or in accordance with the master plan.

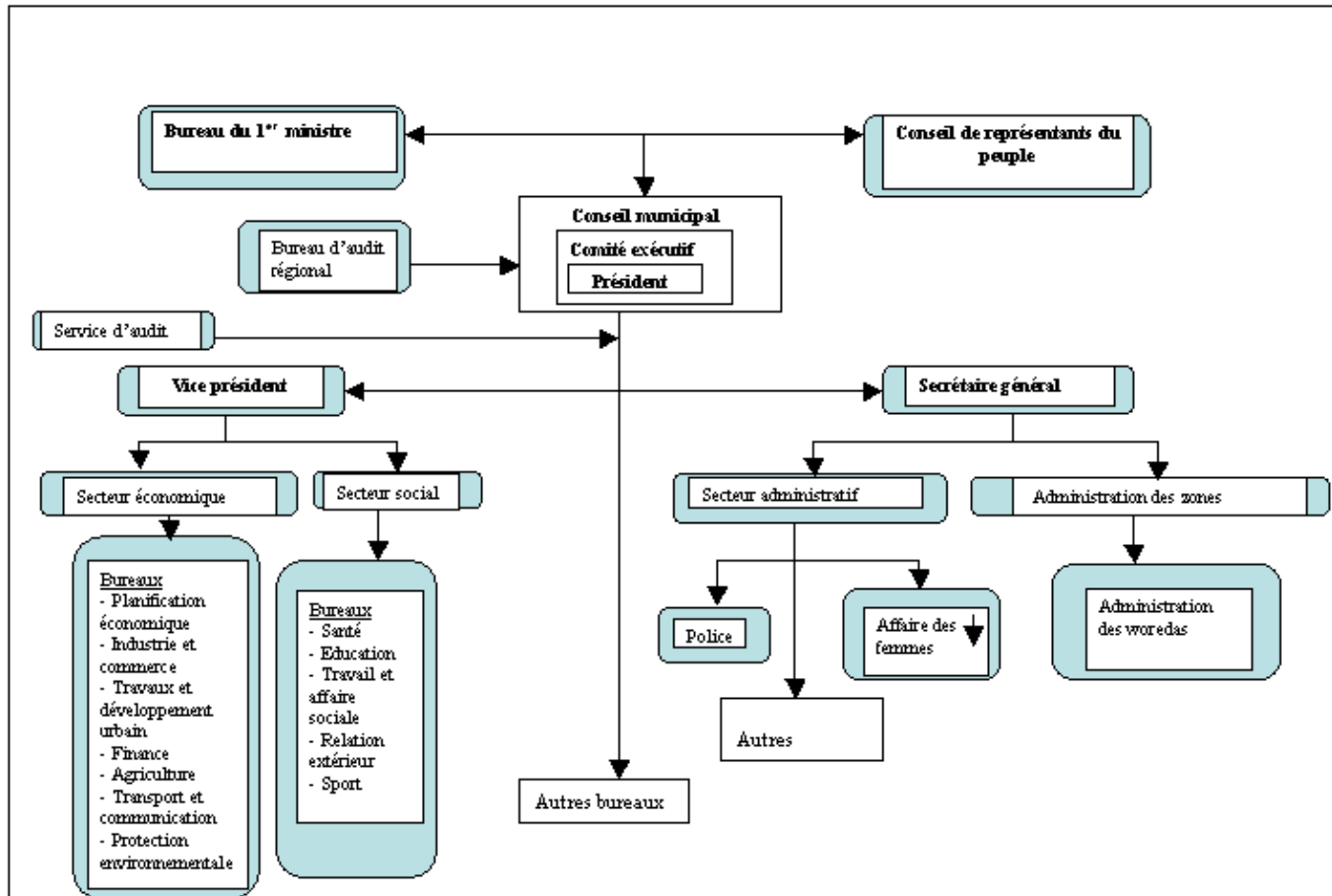
- ይ. የከተማ ቦታ የኪራይ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ፮ው አንቀጽ ፩/መ/መረት ሲቋረጥ ተክራሪ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያስፈረውን ንብረት በማንሳት ቦታውን ለከተማው አስተዳደር ማስረከብ አለበት ።
- ራ. ተክራሪ በዚህ አንቀጽ ፮ው አንቀጽ ፩/፱/ በተመሳሳይ ከተማ የጊዜ ገደብ ውስጥ ንብረቱን ካላነሳ የከተማው አስተዳደር ቦታውን ከነንብረቱ ያለምንም ክፍያ ሊወስደው ይችላል ።
- ፲፮. ኪራይ ገቢ አጠቃቀም
 - እያንዳንዱ የከተማ አስተዳደር በዚህ አዋጅ መሠረት ከሚሰበሰበው የመሬት ኪራይ ገቢ ቢያንስ ፶ በመቶ የሚሆነውን ለመሠረተ ልማት አውታሮች መዘርጋትና ለቆጠባ ቤቶች መሥሪያና ግንባራ ማዋል አለበት ።
- ፲፯. ልዩ ሁኔታ
 - መንግሥት ለቦታው ለሚፈለገው እንደሆነው ገንዘብ ወይም ለማገዛት አገልግሎት ሰጥቶ ተቋማት ፣ ለቆጠባ ቤቶች መሥሪያ እና በቀጥታ ለሕዝብ ጥቅም ለሚውሉ ሌሎች ሥራዎች የሚያስገልግል የከተማ ቦታ በነፃ ወይም ያለጨረቃ ሊሰጥ ይችላል ።
- ፲፱. የተሻሻሉ ተፈጻሚ የግዴታ ሕጎች
 - ፩. የከተማ ቤት አሠራርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር ፱፻፲፱/፲፱፻፳፭ በዚህ አዋጅ ተሻሻሎ ።
 - ፪. ይህን አዋጅ የሚቃረን ማንኛውም ሕግ ፣ ደንብ ወይም መመሪያ በዚህ አዋጅ ውስጥ የተመለከቱ ጉዳዮችን በሚመለከት ተፈጻሚነት አይኖረውም ።
- ፳፮. የመሸጋገሪያ ደንብ
 - ፩. ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት ለገልጻል መኖሪያ ቤት መሥሪያ የዋለን ቦታ ላይ ለሚኖር ፣ በሕጋዊ መንገድ የከተማ ቦታ ባለይዞታ የነበረ ማንኛውም ሰው የሚመለከተው የከተማ አስተዳደር በሚወስነው የጊዜ ገደብ ውስጥ እየቀረበ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ የተመለከተው የኪራይ ይዞታ ግረጋገጫ ሰነድ እንዲሰጠው ማመልከት አለበት ።
 - ፪. የከተማው አስተዳደር በዚህ አንቀጽ ፮ው አንቀጽ ፩/፩/መ/መረት ማመልከቻ ሲቀርብለት አመልካኛ የከተማ ቦታውን የያዘው በሕጋዊ መንገድ መሆኑን ሲያረጋግጥ የኪራይ ክፍያው ተከፍሎ ማለት ያለበትን ጊዜ ወስኖ የኪራይ ይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ ይሰጠዋል ።
- ፳፯. ስለአዋጅ አፈጻጸም
 - ፩. ለሕጋዊ ክልላዊ መስተዳደሮች ይህን አዋጅ በየክልላቸው ለማስፈጸም የሚያስፈልጉ ደንቦችንና መመሪያዎችን ለማውጣት ይችላሉ ።
- ፳፻. አዋጅ ተሟልቶ ጊዜ
 - ይህ አዋጅ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የጸና ይሆናል ።
 - አዲስ አበባ ታኅሣሥ ፲፱ ቀን ፲፱፻፹፮ ዓ.ም.
 - መልስ ዜናዊ
 - የኢትዮጵያ የሽግግር መንግሥት
 - ፕሬዚዳንት

- 4. Upon termination of the lease agreement in accordance with Article 1(e) of the present Article, the lessee shall deliver the land to the town administration within six months by removing all the property stabled on the land.
- 5. The town administration may take the land with the property installed thereon if the lessee fails to remove his property from the land within the period specified in sub-article 4 of the present Article.
- 12. Utilization of Income From Lease
Each town administration shall use at least 10% of the revenue collected from land lease in accordance with this Proclamation for building urban infrastructure and for the construction and expansion of low cost houses.
- 13. Exceptional Circumstances
The Government may grant freely or without public tendering urban land which is to be utilized for investment that the Government encourages or for social services establishments or for other purposes which directly benefit the public.
- 14. Repeal and Inapplicability
 - 1. The Construction and Use of Urban Houses Proclamation No. 292/1986 is hereby repealed.
 - 2. Any law, regulations or directives which are inconsistent with this Proclamation shall not apply in respect of matters provided for in this Proclamation.
- 15. Transitory Provisions
 - 1. Any person who, prior to the coming into force of this Proclamation lawfully holds an urban land other than that which is designated for the construction of dwelling houses, shall apply to the appropriate town administration within the time specified by the said administration in order to get for the urban land he holds a lease holding title document in accordance with Article 6 of this Proclamation.
 - 2. Upon receipt of application in accordance with sub-article 1 of the present Article, the town administration shall issue to the applicant the title document after ascertaining that the applicant is holding the land lawfully and fixing the time within which the rent shall be paid.
- 16. Power To Issue Regulations
National/Regional Self-Governments may issue regulations and directives which are necessary for the implementation of the provisions of this Proclamation in their respective regions.
- 17. Effective Date
This Proclamation shall enter into force on the date of its publication in the Negarit Gazette.
Done at Addis Ababa, this 23rd day of December 1993.
MELES ZENAWI
PRESIDENT OF THE TRANSITIONAL GOVERNMENT OF ETHIOPIA

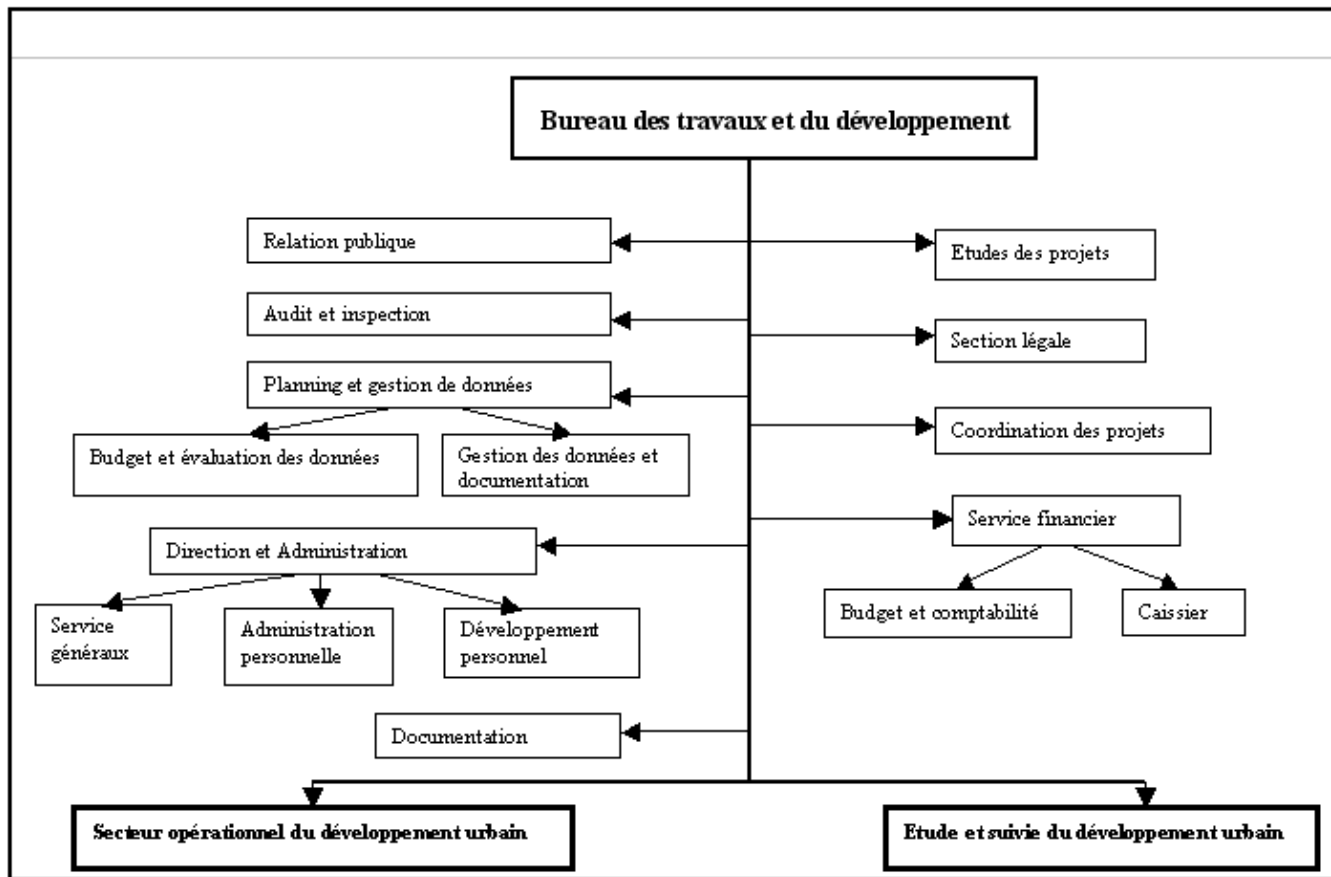
Annexe VI. Les différents Master Plan de la ville (Source : AAMPRO 2000)



Annexe VII. Charte d'organisation de la municipalité d'Addis Abeba



Annexe VIII. Structure organisationnelle du bureau des travaux et du développement urbain



**Annexe IX. Caractéristique du sol ses problèmes et ses impacts
(Source : Ahmed et razza. 2001)**

Table 1. Land characteristics, associated problems, and impacts

Characteristics of Real Assets	Associated Problems	Impacts
1. Fixed in location 2. Heterogeneous	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Negative/positive externalities, resulting from actions by neighbors and government ➤ Government residual control (powers) over ownership and use of land could lead to opportunistic behavior ➤ Information asymmetry, ill defined property rights, and high transaction costs 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Over/under investment, and government exposure to contingent liability ➤ Risk of asset or income expropriation, especially for informally held assets, reduces incentives to trade and invest ➤ Inefficient exchange and loss of productive and allocative efficiency, especially where transaction costs are fixed and high
3. Bulky investment	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inability to finance the acquisition and development of land and real estate through own savings, making lack of term finance a problem ➤ Where term finance is available but capital markets underdeveloped, exposure to real estate cycles through credit risk, interest rate risk, and collateral risk. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Under investment where liquidity is constrained or risk premium is high. ➤ Financial crises driven by real estate cycles ➤ Lack of access to collateral by the poor, who may be more efficient users
4. Derived demand	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Policy and tax distortions in input markets of agriculture (e.g., fertilizer), housing (e.g., cement) and finance (e.g., interest rate) ➤ Policy and tax distortions in output markets of agriculture (e.g., cotton) and housing (e.g., rent control) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Misallocation of resources ➤ Policies aimed at making the poor better-off may actually have the opposite effect (rent control)

Fixed in location. Land is fixed in location, as are the permanent improvements on it. Fixed location exposes owners to positive and negative externalities resulting from uncompensated actions by others, be it neighbors or government. Owners can, for example, realize windfalls from a reclassification of land from a low-value use to a

higher-value use, or they can suffer substantial uncompensated losses from changing land use regulations which could erode the value, use, or yield of their asset. Lack of credible commitment by governments not to take arbitrary actions, absence of due process and full compensation, widespread rent-seeking behavior by public agents, and spatial uncompensated externalities all reduce the incentives for landholders to invest (e.g. planting trees or upgrading houses) as much as they would have under a more predictable regime. Buyers and lenders are likely to value assets less than they would have otherwise to discount for these risks

The importance of credible government commitment follows from the combination of the locational characteristic of land and real estate and the residual control power enjoyed by all governments, at the federal and local levels. Governments can, indeed, influence what owners can or cannot do with their assets through zoning policies and land use controls, licenses and permits, price controls, and most drastically, uncompensated expropriation (nationalization, land ceiling acts, etc.).³ Even where property rights are established and assigned, these rights have little value in the absence of enforceability and adjudication. In the case of informal settlements, lack of secure tenure often derives from loose enforcement of property rights to begin with, and then an inability of the legal system to recognize the de facto possessory rights of settlers.

Heterogeneity. The heterogeneity of land real estate assets derives partly from their fixed location -- each parcel of land and each building on it are unique, i.e. one real estate asset is not a perfect substitute for another. But heterogeneity also derives from endogenous quality attributes such as soil quality, slope, etc. for agricultural land; and building quality, features, useable space, etc. for urban real estate. Finally, rights, privileges, and powers over land and real estate can vary significantly from one asset to another (rights of owners and tenants, liens, residual controls by condominium association or local government, etc.).

³ The credibility and transparency of government participation in markets appears to be a major factor in the decision to invest (Brunetti, 1997). Further evidence exists that the threat of expropriation is one of the major components of risk in international real estate investment decisions (Jaffe, year??). Both studies suggest that credible government action with respect to property rights may have the affect of reducing risk to investors and lenders and thereby spur investment and lower interest rates.

These heterogeneous features create asymmetry of information, whereby the owners tend to know more about these assets than the buyers or lenders. Because buyers and lenders find it costly to collect this information, they tend to attach higher risks to owning land and real estate or using it as collateral than would be the case if the information was collected and made available to the public. To deal with the information problem, governments create institutional mechanisms for registration and exchange of property. But these arrangements, while improving the quality of information, often involve extensive bureaucratic and technical procedures with high transaction costs. The end result of all of this is limited exchange and less than full utilization and development of assets.

Bulky Investment. Financing the acquisition and development of land and real estate requires resources often in excess of most individual household savings and certainly their annual income. Where term finance is lacking, investment in these activities is blocked. At the same time, where term finance is not well-placed, real state cycles could contribute to financial crises as seen in East Asia.

The importance of finance in land and real estate markets is evident from such observations as "cities are built the way they are financed" (Renaud, 1987). In developed countries, housing finance is available for new as well as existing units, and at low spreads which reflect the low risk premium thanks to collateral. In countries with underdeveloped mortgage finance infrastructure, financial markets tend to serve only upper income groups, new construction, and owner-occupied housing. In countries with non-existent mortgage finance, housing and real estate development in general are only built incrementally, hence the often seen "unfinished" but occupied structures of middle and lower income residents.

Further, a developing country often excludes a significant portion of its potential market participants because of poor access to credit. This defect reduces the number of participants in the market, the number of transactions that take place, and thereby amount and quality of information in the market. Welfare is also reduced when due to lack of credit, poor participants are unable to bid away land from wealthier participants who might be less efficient landholders. Finally, the use of real property as collateral has the

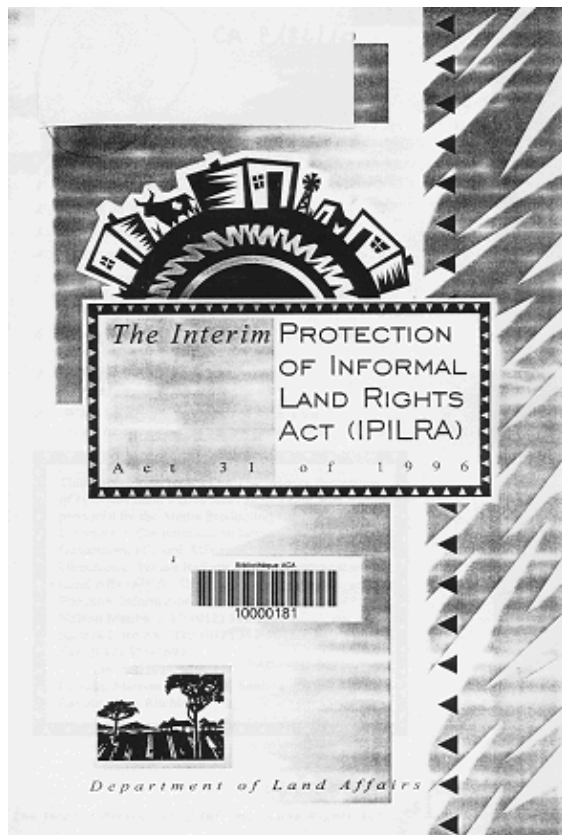
direct effect of reducing the likelihood of default on a loan and therefore has the potential of reducing interest rates, reflecting lower risk, and thereby increasing the affordability of credit to lower income groups. An increase in the number of collateralized assets may increase the flow of capital to financial markets and help to spur development in other sectors (see, for example, evidence on business start ups, lack, 1996).

For most poor households, however, and for a multiplicity of reasons, formal long-term mortgage finance will remain unattainable in developing countries. Innovations in micro-finance and formal and informal savings associations, however, can greatly contribute to meeting the demand for small incremental investments in land and real estate.

Derived demand. Because the demand for land and real estate assets is derived from the demand for the products and services they produce, distortions in product and service markets have bearing on the value and flow of benefits from the assets. (See figure 1). Government interventions in the form of price controls or subsidies of outputs and inputs in these markets, as well as rent control, taxation, and tariff policies, increase or diminish the value of land and real estate assets. Where these distortions are pervasive, serious misallocation of resources is inevitable. This conclusion applies to land and real estate assets, in urban as well as rural areas, although the nature of derived demand varies, and therefore, market conditions and sources of distortion vary as well.

Source : Ahmed Galal et Omar Razzaz. *Reforming land and real Estate markets*, 2001.

Annexe X. Protection des occupations informelles en Afrique du Sud (Source : Department of land affaires.The Interim Protection of Informal Land Rights Act (IPILRA) 1996)



CONTENTS

1	Introduction	2
2	What is IPILRA?	2
3	Who are protected by IPILRA?	3
4	Who are not protected by IPILRA?	3
5	When can the informal rights of people protected under IPILRA be taken away?	6
6	Does IPILRA hinder local economic development?	7
7	What to do when you are threatened with eviction?	7
8	Who can you contact when you are threatened with an eviction?	8

This information booklet on *The Interim Protection of Informal Land Rights Act (31 of 1996)* was produced by the Media Production Unit, Directorate: Communication Services of the Department of Land Affairs in conjunction with the Directorate: Tenure Reform of the Department of Land Affairs.

For more information please contact
 Nelson Matibe - Tel: (012) 312-9315
 Razack Karriem - Tel: (012) 312-9215
 Fax: (012) 323-3693

Editing: Marissa Greeff, TK Sonjica
 Layout: John Ritchie

The Interim Protection of Informal Land Rights Act 1



INTRODUCTION

Millions of people in rural areas and informal settlements are living with insecure land tenure rights. This is a direct result of past colonial and apartheid policies, which prevented black people from owning or occupying land in a legally secure manner.

People in these areas have lived there for a very long time, but because they had no legal protection they could at any time be forcibly evicted from their land. They would also not be compensated for the loss of their informal land rights.

When the new government came to power, a number of laws were passed to protect vulnerable people in rural areas from eviction. In 1996 the government passed a law, the Interim Protection of Informal Land Rights Act (IPILRA). This law protects people who live on, use, have access to or occupy land, but have no legal protection from eviction, particularly those in the former homelands.



WHAT IS IPILRA?

IPILRA is a short term measure which protects people with informal rights and interests in land from eviction until new land tenure reform legislation is passed. This new legislation seeks to do away with the second class status of black land rights.



The Interim Protection of Informal Land Rights Act

IPILRA has two major objectives:

- it aims to protect long term-vested interests and insecure tenure rights which exist in practise but which have not been legally recognised. IPILRA says that people cannot be evicted without their consent.
- it recognises the holders of informal land rights as stakeholders in land transactions and economic development projects on land which they occupy, IPILRA says that if a development project takes place then informal rights holders must be included as partners in this project.



WHO ARE PROTECTED BY IPILRA?

People who fall in any one of the following categories are protected by IPILRA:

A People who have beneficial occupation:

A person falls in this category if he or she:

- has been in occupation of land as if he/she is the owner, openly and without having used force to occupy this land.
- is on this land without the permission of the registered owner

AND

- has occupied land in this manner for a continuous period of 5 years or more prior to 31 December 1997.

The Interim Protection of Informal Land Rights Act

B *People who obtained rights in terms of tribal practices, customary or indigenous law:*

A person falls in this category if he or she:

- has use, occupation or access to land in terms of customary or indigenous law

OR

- in terms of custom, usage or administrative practices where the land vested in the South African Development Trust, a homeland such as Transkei, Bophuthatswana, Venda or Ciskei.


C *People who obtained rights as beneficiaries under a trust arrangement:*

- A person falls in this category if he or she was a beneficiary under any statutory trust such as the South African Development Trust.

D *People who use or occupy a plot of land:*

A person falls in this category if he or she:

- occupies or uses a plot as if he or she is the holder of a right in terms of a Deed of Grant, a quitrent title, a leasehold title, a Permission to Occupy and occupation rights in terms of the Rural Areas Act. This applies even when it has not been formally recorded that the holder has such a right.



The Interim Protection of Informal Land Rights Act

4 **WHO ARE NOT PROTECTED BY IPILRA?**


IPILRA does not protect people if they have

- temporary permission of the owner to be on the land or,
- is an employee who exercises rights in terms of a contract with the owner of the land.

The following people are not protected by IPILRA:

- owners
- tenants - this is a person who has a lease agreement with the owner of the property
- share croppers - this is a person who shares in the harvest in proportion to the economic input that they have made in the crop
- labour tenants - this is a person who gives labour in return for the right to occupy a farm and to crop or graze on the farm. Their parents or grandparents must have done the same. These people are protected under the Land Reform (Labour Tenants) Act.
- farm workers and anyone who has temporary permission to be on land.

All people who have rights on land in terms of a contract or with permission will be protected under the Extension of Security of Tenure Act (ESTA).



The Interim Protection of Informal Land Rights Act



WHEN CAN THE INFORMAL RIGHTS OF PEOPLE PROTECTED BY IPIIRA BE TAKEN AWAY?

The rights of the people with informal land rights can only be taken away under the following circumstances:

- 1 If the informal land rights holder gives his or her their consent
- 2 Where the rights are taken away in terms of the Expropriation Act or in terms of another Act which provides for expropriation.
- 3 Where land is used on a communal basis a person can be deprived of his or her land rights or land in accordance with the custom or usage of the particular community but only if:
 - the community holds a meeting
 - adequate notice of the meeting has been given
 - the majority of the rights holders approve the taking away of the right
 - the person whose rights are taken away has the opportunity at the meeting to state his or her case, and
 - compensation is paid by the community for the right that is taken away



The Interim Protection of Informal Land Rights Act



DOES IPIIRA HINDER LOCAL ECONOMIC DEVELOPMENT?

The intention of IPIIRA is not to stop development nor to freeze all land transactions. Instead, IPIIRA ensures that the vested interests of long-term occupants are recognised and given legal protection. The intention is that in situations where economic development takes place, then informal land rights holders must be treated as stakeholders and benefit from these projects.



WHAT TO DO WHEN YOU ARE THREATENED WITH EVICTION?

If you fall in one of the above categories and you are threatened with eviction or you have recently been evicted, you should immediately seek help from any of the following:

- The nearest office of the Department of Land Affairs;
- The Legal Aid Board;
- Legal Aid Clinics;
- Any NGO involved in land work;
- An attorney.

The Interim Protection of Informal Land Rights Act

7



**WHO CAN YOU
CONTACT WHEN YOU
ARE THREATENED
WITH AN EVICTION?**

The Department of Land Affairs can be contacted at the National Office or the Provincial Office nearest to you.

**NATIONAL
OFFICE**

Department of Land Affairs
Private Bag X833
Pretoria
0001
184 Jacob Maré, Street
(cnr Paul Kruger and Jacob
Maré, Sts)
Pretoria
0002
Tel: (012) 312 8911 or
(012) 312 9215
Fax: (012) 312-7124

MPUMALANGA

Home Affairs Building
cnr Henshall & Brander Sts
4th Floor
Nelspruit
1200

Tel: (013) 755 3499
Fax: (013) 755 3529

Ermelo

1st Floor, Room S4
Eskom Building
Department of Agriculture
44 Church St
Ermelo 2351
Tel: (01781) 93 606
Fax: (01781) 93 566



The Interim Protection of Informal Land Rights Act

**NORTHERN
PROVINCE**

2nd Floor Andria Building
Corner Schoeman and
Rissik Streets
Pietersburg
0700
Tel: (015) 297-3639
Fax: (015) 297- 4988

NORTH WEST

Ground Floor
Development House
Corner University Drive and
Provident Sts
Mmabatho
2735
Tel: (0140) 21 649/25 215
Fax: (01410) 84 2804

Brits

No 7
Cirel St
Promondia Plaza
PO Box 3955
Brits
0250
Tel: (012) 252 3505
Fax: (012) 252 4100

Klerksdorp

No 80
cnr Plein & Nesor Sts
PO Box 10039
Klerksdorp
2571
Tel: (018) 462 9045
Fax: (018) 462 9083

FREE STATE

4th Floor Liberty Life
Building
Corner St Andrews and
Church Streets
Bloemfontein
9301
Tel: (051) 430 3730
Fax: (051) 430 8869

KWAZULU

NATAL

Ground Floor Justice Park
Building
291 Pietermaritz Street
Pietermaritzburg
3201
Tel: (0331) 94-6390
Fax: (0331) 94-3753

The Interim Protection of Informal Land Rights Act



EASTERN CAPE TRAC
 8th Floor
 Zaaheed Property Building
 186 Govin Mbeki Street
 Port Elizabeth
 6000
 Tel: (041) 56 3565/6
 Fax:(041) 586 0195

East London
 Permanent Building
 42 Terminus St
 East London
 5200
 Tel: (0431) 434 689
 Fax:(0431) 434 786

NGOs
(NORTH WEST)
ANCRA
Contact:
 Mr Peter Mokomele
Address: 62 Main Street
 Wesbank Arcade
 Kuruman
 8460
 Tel: (05373) 30791
 Fax:(05373) 22265

Contact:
 Mr Wayne Jordan
Address: 62 Marshall St
 Khotso House,
 4th Floor
 Room 433
 Marshalltown
 Tel: (011) 833 1063
 Fax:(011) 834 8385

LHR
Contact:
 Mr Tshepiso Rampbele
Address: 43 Molopo Road
 Cnr. Molopo and
 Mandela Road
 Matikeng
 2745
 Tel: (0140) 810 702
 Fax:(0140) 812 813

10 *The Interim Protection of Informal Land Rights Act*

Annexe XI. Pays qui ont nationalisés ou non le sol urbain

COUNTRIES THAT HAVE OR HAVE NOT NATIONALIZED LAND	
NATIONALIZED LAND	NOT-NATIONALIZED LAND
I. Traditionalism	1. Botswana
1. Madagascar (1981)	2. Burundi
2. Lesotho (1979)	3. Chad
3. Cameroon (1980)	4. Gabon
II. Formalism	5. Gambia
4. Central African Republic	6. Ghana
5. Congo (1979)	7. Guinea
6. Mali	8. Kenya
7. Senegal (1964)	9. Liberia
III. Efficiency	10. Malawi
8. Côte d'Ivoire (1961, 1963)	11. Mauritania
9. Nigeria (1978)	12. Namibia
10. Sudan	13. Niger
11. Zaire (1973/1980)	14. Rwanda
IV. Ideology	15. Sierra Leone
12. Angola (1975)	16. South Africa
13. Benin (1976)	17. Swaziland
14. Burkina Faso (1984)	18. Togo
15. Ethiopia (1975)	19. Uganda
16. Guinea Bissau (1974)	20. Zimbabwe
17. Mozambique (1979)	
18. Somalia (1975)	
19. Tanzania (1963, 1969)	
20. Zambia (1975)	

Source : Akin L. Mabogunje. *Perspective on urban land and urban Management Policies in sub-saharan Africa*, 1992.

Annexe XII. Déclaration de New Delhi 1996

HABITAT II

**CONFÉRENCE GLOBALE SUR L'ACCES AU SOL ET A LA
SÉCURITÉ FONCIERE EN TANT QUE CONDITIONS D'UN
DEVELOPPEMENT DURABLE DE
LA VILLE ET DE L'HABITAT
New Delhi, (Inde) 17-19 Janvier, 1996**

ISTED
« Villes en Développement »
Centre de Documentation et d'Information
Arche de la Défense
92055 Paris-la-Défense - France
Tél. : (33) 01.40.81.11.79
Fax : (33) 01.41.81.15.89

Organisée par

*Le gouvernement Indien (Ministère de l'Urbanisation et de
l'Emploi)*
La société pour l'habitat et le développement urbain (HUDCO)
*Le Centre des Nations Unies pour les établissements humains
(CNUEH)*
*Le Programme de gestion urbaine, (PNUD, Banque
mondiale, CNUEH)*
Le Département de planification du développement (DPU, Université de Londres)

en collaboration avec

La Fédération internationale des géomètres (FIG)
La Coalition internationale de l'habitat (CIH)
La Fédération internationale des professions immobilières (FIABCI)

co-parrainée par

La National Housing Bank (Inde)
Les gouvernements norvégien, français, hollandais et suédois
La Fondation du Commonwealth
*Le Programme des Nations Unies pour le Développement
USAID (Inde)*

DÉCLARATION DE NEW DELHI

**PLATEFORME MONDIALE SUR L'ACCES AU SOL
ET A LA SÉCURITÉ FONCIERE EN TANT QUE
CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE
DU LOGEMENT ET DES
CENTRES URBAINS**

DÉCLARATION DE NEW DELHI

PRÉAMBULE

Nous, les participants à la Conférence MONDIALE sur l'accès au sol et à la sécurité foncière en tant que conditions d'un développement durable du logement et des centres humains, tenue à New Delhi, Inde, du 17 au 19 janvier 1996, avons élaboré cette plateforme générale sur les questions relevant du sol en tant que contribution à la mise en oeuvre du Plan d'action mondial qui sera adopté à la deuxième Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II) prévue pour le mois de juin de l'année en cours à Istanbul, en Turquie.

Habitat II traitera les besoins de "terrains et de logements pour tous et de politiques foncières favorisant les établissements humains durables dans un monde en voie d'urbanisation". Pour ce faire, cependant, la conférence devra puiser dans les expériences du secteur public et du secteur privé informel et formel (secteurs des affaires et communautaire) tant des pays développés que de ceux en développement. Particulièrement importantes dans ce processus sont les contributions des dirigeants politiques, des administrateurs civils, des autorités locales et des autres représentants de la société civile.

La conférence de trois jours a basé ses délibérations sur les résultats d'une série de 5 consultations régionales et de deux consultations sur le thème foncier, tenues respectivement comme suit:

Afrique et Etats arabes	Abidjan, Côte d'Ivoire	(24-25 mars 1995)
Asie et région du Pacifique	Jakarta, Indonésie	(28-30 août, 1995)
Amérique latine et région des Caraïbes	Bello Horizonte, Brésil	(11-15 septembre, 1995)
Europe occidentale et orientale	San Jose, Costa Rica	(11-13 September 1995)
Séminaire international sur "L'accès des femmes à la terre et à la propriété"	Diverses réunions UN-ECE	(1994-95)
	Gävle, Suède	(9-11 octobre, 1995)

La question spécifique de "l'accès au sol et la résolution des conflits fonciers" soulignée lors du Séminaire international sur la sécurité urbaine tenu à La Réunion du 13-15 décembre, 1995, a aussi contribué aux informations préparatoires à la Conférence mondiale de New Delhi.

Dans leur ensemble les délibérations régionales et thématiques se résument à sept éléments clef pour des réformes foncier ces du bones urbaines.:

- Sécurité foncière, avec le gouvernement prenant des mesures en faveur de la régularisation status d'occupation du sol;
- Accès au sol, notamment par la réduction des contraintes juridiques et bureaucratiques;
- Gestion des terrains publics en tant que ressource de valeur;
- pauvres en favorisant leur accès au sol et en renforçant leur participation à la formulation des politiques urbaines et à la mise en oeuvre des projets;
- Adoption de lois équitables pour les femmes, suivie de leur mise en oeuvre et de la suppression des obstacles culturels et socio-économiques;
- Souci du développement urbain durable.

Les exposés par région ont fait état des recommandations suivantes:

Afrique et Etats arabes:

- réviser les lois, normes et réglementations afin de réduire l'exclusion, et améliorer l'accès des ménages - et particulièrement des femme chefs de famille - à la sécurité foncière et de l'habitat;
- intensifier le rôle des autorités locales dans la gestion du sol, y compris la mise en place de systèmes d'information foncière, l'impôt foncier, les programmes en vue de renforcer la sécurité foncière, etc.
- mobiliser les ressources financières internationales qui peuvent réduire la charge imposée aux pauvres par suite des programmes d'ajustements structurels;

Asie et Région du Pacifique:

- développer des systèmes équitables et efficaces de gestion foncière urbaine;
- créer un environnement favorable au partenariat entre les gouvernements au niveau central et local et le secteur privé (secteur affaires et communautaire);
- promouvoir une approche participative envers la gestion foncière;

Amérique latine et région des Caraïbes:

- traiter des causes de la pauvreté et de la ségrégation sociale au niveau global;
- adopter des normes et pratiques à la portée de tous les groupes socio-économiques;
- accorder la reconnaissance du droit au sol en mettant en oeuvre des programmes de régularisation;
- poursuivre, dans les pays insulaires de la région des Caraïbes, les réformes foncières visant à protéger les intérêts des pauvres et des communautés traditionnelles, et à réduire la dégradation de l'environnement suite aux catastrophes naturelles.

Europe:

Pays en transition

- promouvoir un nouveau régime d'administration foncière qui permette un système d'enregistrement simplifié pour acquérir des titres, la sécurité d'occupation et des crédits;
- contrôler les performances du marché foncier et immobilier;
- contrôler l'utilisation du sol, l'impôt foncier et l'impact du développement urbain sur l'environnement;
- formuler une législation englobant tous les type de terrain et propriétés, y compris les régions urbaines et rurales, les terrains publics et privés.

Europe occidentale

- atténuer les effets sociaux négatifs du libre marché foncier libre;
- reconnaître la pénurie de logement bon marché associée au chômage, à l'état de sans-logis et à la répartition inéquitable des richesses;
- renforcer le rôle et les responsabilités des autorités locales dans l'offre de logements sociaux.

Problème général de l'accès légal des femmes au sol et à la propriété:

- utiliser comme principe directeur que les "hommes et femmes doivent avoir l'accès de plein droits et de manière égale aux ressources économiques, y compris le droit à l'héritage et à la possession des terres et à la propriété..." (Plateforme d'action de Beijing, alinéa 63 B);
- assurer la cohérence entre les politiques économiques internationales et les conventions des Nations Unies sur l'élimination de toute forme de discrimination contre la femme;
- créer au niveau national un environnement favorable qui assurera aux femmes et hommes des droits égaux d'accès au sol et à la propriété;
- réviser, modifier et clarifier la législation existante;

- développer des mécanismes pour mettre en oeuvre et faire appliquer des lois équitables, y compris la promotion de l'éducation, de la formation, de la dissémination de l'information, de l'octroi de conseils et d'aide juridique dans des instances locales.

INTRODUCTION A LA DÉCLARATION DE NEW DELHI

Il est reconnu que les établissements humains ont des fonctions essentielles à remplir, et qu'un nouveau sens des responsabilités a surgi pour s'assurer que ces fonctions sont effectivement remplies qui plus est avec efficacité. Les contributions de tous les genres d'institutions, organisations, collectivités et individus pour façonner la vie dans les établissements humains constituent une riche source d'information sur les réussites et les échecs. Une grande partie de cette expérience a été systématiquement étudiée, classée, analysée et évaluée pour servir de guide aux efforts futurs.

Pour cela il a été procédé à une analyse approfondie des aspects novateurs de la gestion des établissements humains. Les obstacles majeurs à une bonne gestion urbaine se posent pas seulement en raison de manque de ressources. Ils se trouvent aussi dans la capacité limitée de coopération et de coordination des acteurs en jeu.

Les leçons de cette étude nous ont appris que l'on peut améliorer la gestion par une meilleure performance du secteur public et par l'association d'une plus grande diversité d'acteurs, tant formels qu'informels, au processus de développement urbain.

Dans ce contexte, le sol émerge comme étant l'un des facteurs clef pour améliorer la gestion des établissements humains. Au cours de la dernière décennie, les programmes principaux visant à l'aménagement à l'équipement des terrains urbains ont été remis en question, du fait de l'augmentation régulière et importante des prix des terrains, du développement, de la diversification et de la commercialisation accrue, des filières irrégulières de production et de gestion des terrains et du logement, caractérisés par l'insécurité foncière et le manque d'infrastructures et de services.

Il a été noté par ailleurs que l'ampleur des établissements informels ou irréguliers varie de pays en pays, représentant 20% à 80% de la croissance urbaine et touchant 15% à 70% des populations urbaines des pays en développement. Les quartiers informels sont aussi des composantes économiques et sociales importantes dans ville. Ces quartiers ne sont pas reconnus et sont, par conséquent, privés d'équipements. Les femmes et enfants en pâtissent le plus et les problèmes environnementaux sont graves. Cette situation entrave l'intégration sociale et économique des ménages urbains à bas revenu, rend plus difficile l'accès au crédit pour le logement, et réduit la capacité des gens à développer des activités productrices. En outre, de telles situations n'encouragent pas la participation communautaire à la planification, à la gestion et à l'entretien des services physiques et sociaux des quartiers et des infrastructures au niveau de la ville. Par conséquent, l'accès équitable au sol et la sécurité foncière constituent des défis majeurs que les gouvernements auront à relever au cours des années à venir.

Nos délibérations ont puisé dans les riches expériences présentées à New Delhi à l'aide des rapports des récentes réunions citées dans le préambule, aussi bien que dans vaste expérience professionnelle des participants venus du monde entier. Il était dans l'intention de cette réunion de se pencher sur les améliorations à apporter dans l'accès au sol et la sécurité foncière. Cependant cette réunion, tout comme d'autres qui l'ont précédée, a choisi, en fait, d'avoir une plus grande portée et de lancer un défi aux obstacles entravant le développement urbain durable, productif et équitable. Par conséquent, les délibérations ont été axées sur cinq thèmes clefs, concernant la question foncière en zone urbaine. Ces cinq thèmes constituent le corps de la Déclaration de New Delhi tel que suit. Les questions de sécurité foncière et d'accès au sol se retrouvent dans toutes ces sections.

1. DÉCENTRALISATION ET COLLECTIVITÉS LOCALES

PRINCIPES

Presque tous les pays entreprennent un processus de décentralisation et de redéfinition du rôle de l'État, résultant partiellement du fait que tant les politiques centrales de gestion du sol n'ont pas donné les résultats attendus.

La décentralisation de la gestion, des fonctions, des ressources et des pouvoirs dans le domaine foncier permettra améliorer l'accès au sol. Par la décentralisation nous voulons dire la délégation des pouvoirs, des fonctions et de l'administration des programmes par le gouvernement central aux autorités régionales/locales et même au niveau plus bas des collectivités (quartiers).

Une plus grande décentralisation peut surmonter les obstacles dus aux préoccupations politiques du gouvernement central et à une faible volonté politique au niveau national. Elle peut permettre l'utilisation de procédures plus sensibles aux conditions locales, plus responsables et plus transparentes parce qu'elles sont plus ouvertes à la surveillance publique et aux changements.

Les collectivités locales sont le niveau le plus approprié du gouvernement pour traiter de la gestion foncière en faveur des populations locales. Ceci exigera une modification de son rôle actuel.

La démocratisation du processus politique favorise la décentralisation. Par démocratisation nous voulons dire la représentation élue et la participation populaire au processus de prise de décisions. La délégation des pouvoirs aux autorités locales et aux collectivités locales est essentielle pour améliorer l'accès au sol et pour régler les conflits fonciers. Il faut que les autorités locales soient investies de pouvoirs et de ressources financières correspondant à leurs nouvelles responsabilités.

Les politiques des collectivités locales devraient viser à l'équité sociale et entre les sexes, ce qui suppose de donner un accès préférentiel aux femmes et aux groupes à bas revenu.

Il y a de nombreuses activités gouvernementales qui gagneraient à être décentralisées, mais ceci n'est pas nécessairement vrai pour tous les aspects de l'administration et de la planification du sol.

RECOMMANDATIONS

1. Le transfert des responsabilités appropriées de la gestion aux sol autorités locales est chose prioritaire. Il devrait être organisé et exécuté conformément aux caractéristiques particulières nationales. Les rôles et fonctions décentralisés devraient être formellement identifiés, peut-être par un texte de loi.
2. Les changements provoqués par le transfert des responsabilités de la gestion du sol doivent se refléter non seulement dans des textes de loi mais aussi dans la formulation de règlements concernant l'utilisation du sol et l'allocation des ressources nécessaires aux autorités locales.
3. Les autorités locales devraient participer à la planification, la conception, la mise en oeuvre et le suivi des programmes d'action. Ils devraient jouer un rôle majeur dans la régularisation foncière. Ils devraient aussi jouer du pouvoir d'attribution des terres. Le gouvernement central devrait se charger de la définition et de la formulation des politiques nationales et de la mise en place du cadre institutionnel et juridique favorisant la décentralisation. La décentralisation permettra une meilleure coordination verticale entre les informations "de l'aval vers l'amont" et les intérêts locaux ainsi que les informations "de l'amont vers aval" et les directives politiques qui peuvent harmoniser la politique d'ensemble du développement national et les programmes locaux. Céder le pouvoir aux autorités locales, la décentralisation permet la prise des responsabilités par les collectivités. Les gouvernements aux deux niveaux devraient gérer les terrains publics pour le bénéfice de leurs populations. Les terrains publics devraient être considérés effectivement comme une ressource ayant une valeur immense pour le développement social et économique.

4. Le règlement des litiges fonciers devrait se faire rapidement, de manière précise et simplifiée. Les conflits devraient être réglés tout d'abord au niveau de la collectivité locale par la voie des tribunaux fonciers ou autres instances juridiques particulières pour accélérer le règlement des différends. Chaque individu devrait avoir le droit de faire appel à une instance juridique appropriée. Des mécanismes devraient assurer que les associations et autres formes d'organisations collectives bénéficient du droit d'appel afin qu'on puisse sauvegarder les intérêts sociaux.

5. Les politiques municipales et foncières devraient anticiper sur le développement futur afin de mettre en oeuvre des stratégies à long terme. Elles devraient établir des mécanismes fonciers réussis, y compris le recours aux banques foncières et la démarcation des réserves foncières communales.

6. Les collectivités locales devraient développer des lignes directrices pour l'utilisation du sol et une réglementation concernant la construction, compte tenu de la diversité de l'utilisation du sol.

7. Les politiques foncières municipales devraient accorder la priorité à l'équité sociale et entre les sexes. La participation des populations devrait être encouragée pour donner des responsabilités aux populations pauvres et démunies de la société. L'accélération des procédures d'immatriculation et d'enregistrement fonciers au niveau local facilitera l'accès au sol populations pauvres et des femmes. L'attribution de terrains publics devrait veiller à bien incorporer les différents groupes de revenus.

8. Les collectivités locales devraient rendre l'information foncière plus accessible en mettant en place et en gérant un régime de l'enregistrement foncier ouvert au public. Les collectivités locales devraient évaluer l'offre et la demande en terrains et indiquer les mécanismes par lesquels on peut avoir accès aux terrains disponibles.

9. Les collectivités locales devraient se servir des relations contractuelles avec l'Etat, les communautés de base, les organismes non gouvernementaux et d'autres opérateurs publics et privés pour aider à produire l'infrastructure et les services requis; c'est à dire à aménager et équiper les terrains. Il faudrait aussi encourager la coopération entre les municipalités.

10. L'impôt foncier est un outil potentiel majeur pour le financement de l'aménagement. Les collectivités locales devraient se servir de cet outil et en faire un outil efficace. Les gouvernements centraux devraient céder les pouvoirs d'imposition foncière aux autorités locales.

11. Les gouvernements centraux devraient assurer que les autorités locales disposent de ressources adéquates pour financer les programmes fonciers urbains, y compris la possibilité pour les gouvernements locaux d'accéder aux prêts.

12. Là où les collectivités locales manquent de capacité de réalisation, le personnel chargé de la gestion du sol devrait recevoir de toute urgence la formation appropriée et on devrait rechercher auprès du gouvernement central et du secteur privé une capacité supplémentaire de mise en oeuvre.

13. Les conseils d'élus locaux, les associations et syndicats professionnels et les associations d'autorités locales devraient être développés afin de renforcer l'efficacité, tant des autorités élues que des administrateurs locaux.

14. Les collectivités locales devraient profiter des possibilités offertes par la coopération internationale. La communauté internationale devrait soutenir les efforts des autorités locales en favorisant la mobilisation de la coopération internationale sur les questions de politiques urbaines et foncières. L'accès des autorités locales aux mécanismes internationaux pour le financement des programmes fonciers urbains et pour faciliter le développement de systèmes innovateurs devrait être amélioré.

2. DEVELOPPEMENT FONCIER INFORMEL

PRINCIPES

Les aspects tant négatifs que positifs de l'aménagement foncier irrégulier devraient être reconnus de façon réaliste. Bien que l'aménagement foncier informel engendre l'accès au sol et aux quartiers dépourvus de services, il n'offre pas une sécurité foncière suffisante, ni l'infrastructure requise et peut permettre le développement de pratiques d'exploitation; il offre néanmoins un large éventail d'accès au sol aux populations urbaines pauvres, dans un contexte où ni le secteur public ni le secteur privé formel ne peuvent répondre à la demande.

Ceci étant, il faut reconnaître que la filière informelle du l'aménagement foncier joue un rôle clef dans la viabilité sociale et économique de la ville. Il existe un rapport de dépendance réciproque entre terrains formels et informels.

Par conséquent, plutôt que d'être immobilisé par le fait de situations illégales, les gouvernements devriez entreprendre des actions positives pour transformer les revendications incertaines existantes et les usages non autorisés en droit à la terre reconnus par la société et la loi.

La diversité de systèmes d'accès du sol et d'acteurs dans le domaine de l'aménagement foncier, y compris ceux qui sont informels, devrait être reconnue comme un atout plutôt qu'un désavantage.

Les approches conventionnelles en matière de planification et de politiques foncières devraient être révisées pour s'adapter aux situations dans lesquelles la plus grande partie de l'offre de logements est dû à l'aménagement foncier informel. La sécurité foncière devrait être assurée aux habitants des quartiers irréguliers. La réinstallation in-situ ou hors du site initial devrait faire l'objet de négociations pour assurer une amélioration du statut d'occupation là où cela s'avère être dans l'intérêt public de dégager le terrain à d'autres fins.

Les revendications de droit d'occupation de terrain résultant d'attributions non-officielles par des filières traditionnelles de gestion foncière devraient être reconnues lorsqu'elles sont réalisables et équitables au regard de l'intérêt public.

Ces principes visent à engendrer de nouveaux investissements dans le domaine foncier urbain par les utilisateurs actuels et, à éviter de faire subir des inconvénients importants à des populations déjà désavantagées et à accroître finalement la répartition équitable des avantages offerts par l'accès au sol.

RECOMMANDATIONS

15. Il faudrait fournir une base pour améliorer ou rendre plus efficaces les rapports entre les secteurs formels et informels en:
 - a. obtenant et actualisant un profil du secteur informel en identifiant ses membres, leur nombre, leurs occupations, leurs capacités. La connaissance de ces différents éléments devrait permettre d'adopter des approches diverses en matière de réinstallation, rénovation, etc.
 - b. recherchant l'information sur le fonctionnement de ce marché afin de mettre en place des interventions appropriées.
16. Le mode d'intervention publique dans l'aménagement foncier devrait être radicalement changé plutôt que de continuer à imposer des règlements qu'on n'est pas en mesure de mettre en oeuvre. Les autorités publiques devraient guider et assister l'aménagement informel, en tenant bien compte des critères environnementaux. Il faut encourager à reproduire les expériences innovatrices des projets guidés de développement foncier, dans le cadre desquels une grande diversité de filières d'aménagement, tant formelles qu'informelles, sont encouragées à produire des sites sans services.
17. Les contraintes juridiques peu réalistes sur l'occupation du sol devraient être radicalement révisées afin

de réduire l'occupation illégale des terrains à l'avenir. Il faudrait aussi entreprendre des processus de régularisation foncière dans les quartiers informels existants.

18. Dans les quartiers irréguliers existants, la régularisation du foncier ne devrait pas être considérée comme un préalable à l'octroi ou à l'amélioration de l'infrastructure et des services, et il faudra utiliser l'éventail des options disponibles pour assurer une sécurité foncière. Ces options comprennent les droits d'occupation, les diverses formes de propriété, à bail ou collective ainsi que les titres fonciers individuels. Des formes intermédiaires de tenure améliorée peuvent être fournies là où le plein droit foncier ou la légalisation rencontrent des difficultés majeures, sont trop coûteuses ou exigent de longs délais.

19. Les services de base tels que l'eau, l'assainissement et les routes devraient être fournis par les organismes publics aussi bien que les infrastructures sociales répondant aux besoins des enfants, des hommes et des femmes. Le recours aux impôts fonciers devrait être encouragé pour financer les installations publiques.

20. Afin de guider l'aménagement foncier informel, il faut adopter une approche progressive du mode d'occupation. Il existe une large gamme de tenures foncières, depuis celle du bas de l'échelle (ainsi perçue ou bien réelle) jusqu'à la mieux considérée (la propriété). Il peut y avoir une graduation depuis la simple occupation jusqu'à la propriété en passant par la location à bail. Le statut foncier approprié dépendra des occupants du terrain informel, de leurs attentes et des conditions qu'ils ont acceptées auprès du propriétaire du terrain, qu'il s'agisse du gouvernement ou d'un particulier.

21. Des mécanismes devraient être mis en place tels que des filières d'accès au crédit pour les femmes et les pauvres, permettant à l'aménagement foncier informel d'être amélioré.

3. PARTICIPATION DES POPULATIONS A LA REGULARISATION DE L'OCCUPATION ET A L'AMENAGEMENT FONCIER

PRINCIPES

La participation des populations constitue un instrument clé pour garantir un logement durable aux populations urbaines pauvres et sans terre.

Dans l'ensemble, la participation des populations doit viser à améliorer l'accès de tous les citoyens, en particulier des populations pauvres des villes, à des terrains bien localisés aménagés, à un prix convenable avec une sécurité foncière et qui permette l'accès à un habitat salubre et sûr doté des services de base. Ces conditions doivent être garanties notamment aux femmes et enfants et limitées seulement par les exigences environnementales, de santé et de sécurité publique.

Les politiques, institutions et instruments administratifs qui déterminent l'attribution des terrains et la gestion foncière doivent reposer sur des principes d'équité, d'efficacité, de souplesse et de participation, notamment celle des populations pauvres et plus particulièrement des femmes et des enfants.

Les approches participatives consistent à :

- a. préciser les objectifs
- b. donner aux communautés locales le sentiment d'autonomie en matière d'élaboration de politiques et de stratégies
- c. utiliser les connaissances des habitants concernant leurs conditions de vie
- d. sensibiliser le public pour renforcer et rendre effective la volonté politique et développer les initiatives locales pour l'exercice des droits des citoyens
- e. encourager la transparence dans l'élaboration et la mise en oeuvre des politiques et projets

Lorsque les gouvernements reconnaissent que les services de base sont un droit et non pas une mesure d'aide sociale, la participation des populations et la fourniture des services deviennent plus faciles. Cela permet

d'adapter les programmes collectifs aux besoins des populations et d'assurer leur durabilité.

RECOMMANDATIONS

22. La planification de l'utilisation du sol, l'amélioration et l'entretien des infrastructures doivent constituer des éléments de la gestion foncière participative. A cette fin, il faut prévoir un programme d'assistance technique pour renforcer les capacités d'organisation et de réalisation des communautés locales.

23. Les communautés doivent être encouragées et habilitées à traiter des questions relatives aux transports en liaison avec l'utilisation du sol, par le développement d'un habitat multifonctionnel et des utilisations multiples du site qui permettent de réduire les besoins en déplacement.

24. Les populations doivent être engagées non seulement dans l'aménagement et la gestion du sol de leur propre habitat mais elles doivent aussi participer aux activités d'aménagement plus générales ayant une incidence sur la vie de la communauté, telles que la localisation des équipements et des services pour l'ensemble de la ville.

25. La propriété communautaire, collective ou coopérative est apte à fournir une forme permanente ou intermédiaire de sécurité foncière. Dans le cadre de terrains contrôlés collectivement une série de régimes fonciers adaptés aux besoins de la communauté peut être prévue, y compris la location et des statuts d'occupation à court et à long terme.

26. Tous les habitants d'une communauté doivent être reconnus comme agents de participation locale, quel que soit leur statut officiel y compris les locataires et les squatters. L'égalité des sexes doit être garantie, qu'il s'agisse des individus ou des membres d'une famille et des mesures doivent être prises pour garantir la prise en compte des besoins des enfants.

27. Les pauvres, les femmes et les membres des autres groupes spéciaux qui constituent de fait la majorité dans la plupart des sociétés, doivent être considérés comme des citoyens à part entière ayant des droits et des responsabilités et non pas comme des groupes cibles vulnérables. Les lois foncières et les règlements immobiliers actuels qui répondent aux besoins d'une minorité doivent être revus et adaptés aux besoins de la majorité; les contraintes juridiques qui empêchent l'accès au sol des femmes et de ces groupes minoritaires doivent être éliminées. Ceci ne doit nullement porter atteinte aux droits garantis à la femme et à l'enfant aux termes de la Convention pour l'élimination de toute discrimination contre les femmes et de la Convention pour les droits de l'enfant.

28. Il ne suffit pas que le collectif reste neutre en traitant des besoins fonciers et des intérêts concurrentiels. L'Etat doit intervenir pour protéger les intérêts des pauvres et de ceux qui font face à l'insécurité foncière. Là où les régimes fonciers pratiquent l'exclusion, l'Etat doit entreprendre des réformes foncières pour corriger les déséquilibres qui en résultent.

29. Le gouvernement doit, non seulement faciliter le processus de gestion foncière participative en mettant en place un régime juridique et institutionnel adéquat, mais il doit aussi veiller à son application.

30. Les gouvernements doivent s'efforcer de reproduire les stratégies de financement et/ou de la mise en place d'équipements par des promoteurs fonciers efficaces, utilisant la main d'œuvre locale ainsi que les autres ressources communautaires et créant de nouveaux revenus publics pour mettre en place des infrastructures.

31. Des systèmes traditionnels de gestion foncière communautaire doivent être encouragés en vue de faciliter la convergence des processus coutumiers équitables d'attribution de terrains avec les mécanismes fonciers marchands.

32. Les ONG et organisations communautaires de base doivent servir de lien entre les autorités locales ou municipales et les populations pour la diffusion de l'information foncière, la mobilisation des ressources et la participation aux processus d'aménagement et de gestion fonciers.

33. En vue d'accroître le rôle des organisations communautaires de base, il faut renforcer les institutions et fournir l'assistance technique nécessaire de sorte que leur autonomie en matière de gestion de leurs communautés ne soit pas compromise. Il faut également mettre en place des mécanismes financiers qui donnent aux associations locales un accès autonome au crédit et au financement.

34. Les organisations communautaires de base doivent être considérées comme partenaires à part entière des autorités locales et municipales pour assurer la gestion foncière pour que les terrains vagues attenants soient incorporés dans les périmètres urbains à titre d'espaces publics. Il faut reconnaître la participation des populations impliquées dans l'aménagement foncier informel.

35. La gestion communautaire du domaine foncier doit faire preuve de souplesse pour être capable d'incorporer les pratiques les plus novatrices.

36. La création d'organisations communautaires doit être encouragée activement, car celle-ci est nécessaire à l'interaction entre les populations, les autorités locales, les propriétaires fonciers, etc. On doit encourager aussi les ONG à jouer un rôle important dans l'organisation des communautés par quartiers et dans l'interaction de celles-ci avec les autorités.

4. PARTICIPATION DU SECTEUR PRIVE FORMEL, Y COMPRIS LA FORMATION DE PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE

PRINCIPES

Le partenariat public-privé basé sur les principes de l'équité, de l'efficacité et de la participation aboutit à une meilleure gestion foncière et à un plus grand accès au sol et à la sécurité foncière.

Des partenariats efficaces entre le collectivités, le secteur privé et les propriétaires fonciers doivent être encouragés en facilitant l'accès au sol et à l'aménagement foncier de tous ces acteurs.

Dans leurs formes actuelles, ces partenariats pratiquent une redistribution inéquitable de la valeur ajoutée au profit des spéculateurs/intermédiaires; ceci doit être corrigé.

Le rôle du collectivités doit être d'inciter et de faciliter les initiatives du secteur privé formel par le biais de directives appropriées plutôt que d'intervenir directement dans la mise en oeuvre des projets.

Le "secteur privé formel" ne constitue pas un groupe homogène, mais comprend le secteur des affaires privé, le secteur privé communautaire de base (comme les coopératives) et le secteur des propriétaires fonciers (tels les propriétaires fonciers coutumiers en Afrique). De même, les "partenariats" comprennent les partenariats publics-privés, les entreprises conjointes publiques-privées dans le cadre des programmes de développement plutôt que les privés individuels sur le marché. De plus, il faut distinguer entre la participation du secteur privé aux initiatives rétro-actives (telles le réaménagement urbain) et aux initiatives pro-actives (nouvel aménagement).

RECOMMANDATIONS

37. Le collectivités doit adopter un attitude favorable au partenariat public-privé et retenir les critères suivants:

a. recyclage des fonctionnaires; sensibilisation accrue des fonctionnaires et politiciens afin qu'ils favorisent une approche pro-active pour stimuler le secteur privé des affaires et communautaire ainsi que divers échelons gouvernementaux et ainsi offrir des solutions alternatives à l'approche essentiellement passive de la réglementation relative à l'utilisation du sol.

b. connaissance des marchés fonciers en vue de négocier une bonne participation du secteur privé à l'aménagement foncier en préservant l'intérêt public.

38. Le collectivité doit s'efforcer, avec le concours éventuel des associations/fédérations des acteurs du secteur privé, de:

a. sensibiliser d'avantage le secteur privé des affaires, les organisations communautaires de base et les ONG aux processus et de partenariats efficaces dans le domaine de la gestion foncière urbaine.

b. tenir ses partenaires au courant des bons systèmes de gestion foncière urbaine et parfois des bonnes pratiques de parcellisation et d'attribution pour que les divers acteurs puissent participer de façon plus efficace à l'aménagement foncier.

39. Des mécanismes novateurs de sensibilisation des usagers, tels les forums de consommateurs, doivent se substituer aux systèmes de responsabilité conventionnels, tels les vérifications des comptes et les contrôles législatifs.

40. Reconnaisant la diversité du secteur privé formel, on doit différencier les approches de partenariats publics-privés et préciser les positions des divers acteurs du secteur privé vis-à-vis du gouvernement, en particulier en:

a. orientant et stimulant les divers acteurs du domaine foncier urbain par le biais de l'information appropriée ainsi que de mesures d'incitation foncières et financières en réglementant la rôle de ces acteurs par des partenariats divers ou des contrats;

b. accordant la priorité en cas de sélection entre les intérêts des affaires privées et ceux du secteur privé communautaire de base, à ce dernier;

41. Il faut indiquer clairement les responsabilités et s'assurer de la transparence dans les rapports de partenariats publics-privés afin de mettre en place un cadre et des conditions favorables à la participation efficace du secteur privé ainsi qu'à l'amélioration de l'accès au sol des couches défavorisées et à la réalisation des équipement publics.

42. Afin d'assurer la primauté du bien public, des mécanismes de participation du secteur privé formel doivent être conçus de façon à garantir l'accès au sol aux couches défavorisées; les partenariats publics-privés doivent également prendre en compte les obstacles auxquels font face les femmes ou certaines couches de la population; pour ce faire; il faudra notamment:

a. négocier la production de lots de terrains bon marché avec les propriétaires fonciers et les sociétés qui cherchent à construire ou à parcelliser. Ceci permettra d'offrir aux ménages à bas revenus des terrains de dimensions modestes mais suffisantes;

b. utiliser des partenariats collectifs avec les secteurs privé et communautaire afin d'assurer une double subvention des lots à bon marché;

c. garantir les droits des femmes et des enfants dans la gestion des ressources foncières; à cette fin, il faut générer de la valeur ajoutée destinée spécifiquement à ces groupes de population pour garantir leur accès au sol par le biais de mécanismes de crédit et mettre en place des régimes fonciers appropriés;

d. exercer un certain contrôle pour assurer la protection de l'environnement et le respect des normes de santé publique;

e. utiliser la mise en place des infrastructures et services de base par les autorités municipales en tant qu'instrument de négociation ou de motivation dans l'intérêt public auprès des habitants, des propriétaires fonciers que des sociétés d'aménagement;

f. reconnaître au collectivité l'autorité suprême de refuser l'aménagement urbain de sorte qu'on puisse assurer que l'utilisation du sol privée contribue suffisamment à l'intérêt public.

43. Etant donné la variété des motivations des divers acteurs sur les marchés fonciers, les ONG et conseillers techniques peuvent aider à réconcilier les intérêts des organisations communautaires, du collectif et du secteur privé, en particulier:

- a. encourager la participation des intermédiaires (tels les ONG, les individus et conseillers) à l'articulation des positions sur la négociation de partenariats publics-privés;
- b. mettre en place des institutions pour régler les litiges résultant des accords négociés.

44. Dans les situations où les marchés fonciers ne sont pas fonctionnels, où le rôle du secteur privé n'est pas précisé, on devra encourager les promoteurs fonciers et les coopératives à devenir des partenaires, en facilitant leur accès au sol ainsi qu'à d'autres ressources, à des conditions favorables à la production de logements bon marché.

5. NORMES, REGLEMENTS ET PROCÉDURES POUR FACILITER LA MISE EN OEUVRE ET LE FINANCEMENT

PRINCIPES

La gestion foncière urbaine doit contribuer au développement durable des villes. Le cadre réglementaire - normes, contrôles - doit être fondé sur une stratégie "facilitatrice" du logement, compte tenu des besoins réels et des contraintes financières. Il doit être à la fois simple, équitable, efficace, souple et transparent. La révision des normes doit être basée sur un processus de participation. Le système réglementaire doit suivre la dynamique émergente. A l'approche démodée et archaïque de prescription doit se substituer une approche de performance multifonctionnelle, une intégration des zones à la fois de résidence et de lieu de travail avec un développement positif de l'utilisation mixte du sol. Les normes de planification, les règlements d'aménagement et les codes doivent permettre une planification/conception innovatrice et une approche progressive ainsi que des modes de transport durables fondés sur une utilisation du sol efficace et optimale.

Très souvent, les procédures et règlements en place ont tendance à inhiber la mise en oeuvre des initiatives liées à l'accès au sol. Ces obstacles doivent être éliminés et la procédure pour obtenir un titre de propriété, ainsi que son enregistrement, doit être révisée en vue de rendre le sol plus accessible et de garantir la sécurité foncière. De plus, dans le scénario actuel où les ménages à bas revenus ont peu d'accès au crédit en raison d'un manque de sécurité foncière formelle et de pouvoir d'achat, ces questions méritent une attention toute particulière. Les liens entre l'accès au sol, au logement, à l'emploi, aux équipements sociaux et infrastructures ainsi qu'aux services doivent être reconnus. Les règlements de construction actuels peu réalistes et inadaptés font obstacle à l'obtention de finances pour un terrain/logement. Les stratégies de financement novatrices pour l'acquisition et l'aménagement de terrains doivent être introduites en tenant compte des principes d'équité et de viabilité. Les voies pour s'assurer un mode de financement du sol et du logement doivent être diversifiées. Le foncier en tant que ressource doit être exploité de manière novatrice de sorte qu'il soit accessible à ceux qui en ont besoin à des prix abordables qui garantissent la viabilité des initiatives.

RECOMMANDATIONS

45. Tous les collectivités doivent s'engager à produire des terrains en nombre suffisant en vue de garantir des logements durables par l'élaboration d'une politique foncière globale.

46. Des dispositifs législatifs doivent renforcer le développement du marché foncier. Cette tâche incombe aux collectivités centrales qui doivent mettre en place des mécanismes souples de mobilisation des terrains à divers status juridiques, de préférence au niveau local. Le développement du marché foncier nécessite la diffusion de l'information à des fins fiscales et pour faciliter le financement de l'acquisition des terrains sous divers régimes fonciers tels la location, le bail, les concessions, etc.

47. Les actions doivent viser à augmenter la disponibilité en terrains urbains bon marché - à vendre ou à louer - pour les groupes socio-économiques qui ont des difficultés à accéder à la propriété foncière. Dans cette

perspective les mesures suivantes seront utiles:

- a. réduire les contraintes juridiques résultant des politiques foncières qui fixent les normes de superficie de terrains pour chaque usage particulier ainsi que leur emplacement et qui interdisent des utilisations multiples;
- b. simplifier les procédures administratives concernant la réglementation foncière qui augmentent les prix officiels ou non des terrains et ralentissent les négociations, excluant ainsi du marché les terrains qui pourraient servir aux ménages à bas revenus;

c. améliorer la tenue des cadastres et les systèmes d'information et d'enregistrement fonciers pour préciser les titres et définir les parcelles afin d'éliminer les obstacles aux transactions commerciales efficaces; des systèmes de cadastre, d'information et d'enregistrement fonciers mal adaptés, inefficaces et onéreux doivent être réformés car indispensables au bon fonctionnement des marchés fonciers, à la sécurité foncière et aux droits de propriété. Les marchés fonciers inefficaces ont limité la disponibilité des terrains réduisant ainsi l'accès au sol. Les revendications de droits d'usage imprécis et non enregistrés sont une des causes principales de l'insécurité d'occupation des sols;

d. pratiquer une politique de primes, et d'amendes (ex. impôts) en vue de libérer les terrains inoccupés sur le marché foncier.

48. Les contraintes juridiques et coutumières à la propriété foncière liées à des préjugés de sexe, de race ou d'ethnie doivent être éliminées; on doit accorder la priorité aux femmes qui sont chefs de famille dans le cadre des programmes et projets d'allocation ou de valorisation des droits fonciers.

49. Les titres juridiques d'accès au sol et à la propriété des femmes doivent être révisés de sorte qu'elles jouissent de l'égalité et qu'elles bénéficient des programmes ayant pour objet l'amélioration foncière. Les contraintes coutumières et juridiques relatives à ce sujet doivent être éliminées.

50. Le cadre réglementaire foncier existant doit être revu et simplifié, notamment en vue d'appliquer les procédures de régularisation; ceci doit se faire en définissant les obstacles réglementaires de sorte qu'une réforme efficace soit faite et que les procédures juridiques soient facilement accessibles au grand public.

51. Des procédures juridiques spécifiques doivent être mises en place pour la régularisation du status d'occupation des sols en zone urbaine par le biais d'institutions du secteur judiciaire spécialisées dans les affaires foncières urbaines lorsque celles-ci ne peuvent pas être résolues au niveau des instances communautaires. Cela s'avère nécessaire pour accélérer la résolution des conflits, réduire les coûts et rationaliser les opérations et l'enregistrement fonciers, perçus actuellement comme obstacles majeurs à la régularisation. De plus, il est nécessaire de mettre en place des mécanismes externes en vue d'un contrôle public du système judiciaire.

52. En cas de régularisation et de rénovation des quartiers informels, les spécificités du cadre bâti local, des normes adéquates et le mode de vie des habitants doivent être respectés dans la mesure du possible sans pour autant porter atteinte à la santé, la sécurité et au bien-être écologique des occupants; les règlements de planification doivent y concourir.

53. Des zones qui nécessitent pour leur occupation des normes particulières en vue de favoriser la population pauvre doivent être créées; ceci aura pour effet d'améliorer l'accès des ménages à bas revenus exclus du domaine foncier urbain et de satisfaire leurs besoins, tant sur le plan du logement que du lieu de travail.

54. Le secteur informel fournit une grande part de terrains destinés au logement. Il convient donc que des normes de planification réalistes et un contrôle des règles de construction soient élaborés; celles-ci doivent être acceptables, abordables et réalisables.

55. Des normes adéquates doivent être utilisées au moment de la conception des infrastructures en vue d'augmenter l'offre en terrains abordables pour les ménages à bas revenus et de réduire le coût des programmes de régularisation dans lesquels la rénovation a un rôle important à jouer.

56. Les normes doivent être transparentes, c'est-à-dire qu'elles doivent être facilement compréhensibles et applicables; le processus d'élaboration de telles normes doit être ouvert à la participation des populations. Cette participation doit figurer dans tout effort visant à améliorer l'accès au sol et lié aux règlements d'aménagement, aux politiques et programmes d'utilisation du sol et l'installation d'équipements.

57. Les organisations communautaires de base, les ONG et les représentants du milieu des affaires et des catégories professionnelles doivent être impliqués dans les tâches suivantes:

a. articuler une approche de base en matière de dérèglementation où les contrôles nécessaires à la réalisation desdits objectifs sont bien définis;

b. améliorer l'adéquation des politiques qui limitent la quantité de terrains affectés à des utilisations spécifiques;

c. aider à orienter les efforts d'extension des services payants et fixer des normes acceptables qui répondront de manière réaliste à la demande foncière et aux moyens dont dispose la population.

58. Les collectivités doivent créer un climat favorable aux institutions financières pour qu'elles puissent améliorer l'accès au crédit et mettre au point des stratégies d'intégration à ec subventions, primes et financement coopératif, pour soutenir les populations défavorisées et groupes cibles spécifiques.

59. L'accès au crédit pour les femmes, notamment pour les femmes chefs de ménages doit être amélioré et simplifié, parallèlement à une intégration des activités génératrices de revenus, à l'aménagement de lieux de travail et à la mise en place des services.

60. Pour assurer l'accès au financement de l'aménagement foncier et immobilier il faut utiliser des solutions novatrices au lieu des instruments d'hypothèque traditionnels, en particulier dans le cas des groupes marginaux défavorisés et dans le besoin qui ont des difficultés à obtenir des droits fonciers et une sécurité d'occupation.

ACTIONS DE SUIVI

1. Les participants ont formulé des recommandations dans des domaines spécifiques qui, consignées dans la Déclaration de New Delhi, seront portées à l'attention du Secrétaire général d'Habitat II, en vue de les incorporer de la meilleure manière possible dans le Plan mondial d'action d'Habitat II qui fera l'objet de discussions à New York en février prochain lors de la troisième session du Comité préparatoire de la Conférence Habitat II, et par la suite à Istanbul. Une mention toute particulière a été faite des points suivants:

- le rôle des pouvoirs locaux
- la décentralisation, y compris au niveau local, avec l'émergence de nouvelles actions administratives entreprises auprès des populations
- la question du règlement des conflits fonciers
- les mécanismes de mise en place des programmes au niveau de l'aménagement foncier informel
- l'accès juridique de la femme au sol et à la propriété
- l'engagement des gouvernements à adopter et appliquer des lois de gestion foncière

2. La Conférence a décidé de diffuser la Déclaration de New Delhi notamment par le biais des comités nationaux de Habitat II et de leurs délégations nationales au sein de Prepcom III et Habitat II. La Déclaration sera également communiquée à l'ensemble des participants aux consultations régionales et aux réunions spécifiques sur le foncier.

3. De plus, il a été décidé de demander au Secrétaire général d'Habitat II de convoquer à New York et à Istanbul un comité, ou un groupe d'experts, pour définir comment incorporer les changements proposés par la Conférence mondiale de New Delhi dans le Plan mondial d'action.

New Delhi, Inde, le 19 janvier 1996

ftn1. Annual report on the Ethiopian economy vol n° I, 1999/2000, p.53.

ftn2. Cf. annexe 3, pour les différents indicateurs physiques et socio-économiques sur le pays

ftn3. UNDP 1998, Cité dans: Annual report on the Ethiopian economy vol. n° I, 1999/2000, p.1.

ftn4. Selon l'étude économique récente l'industrialisation a débuté en Ethiopie vers les années 50

ftn5. Annual report on the Ethiopian economy, 2000. P, 201. Op. cit,

ftn6. Annual report of the economy; op.cit, pp, 6-8

ftn7. Proclamation of the constitution of the F.D.R.E., n°, 1, 1995, article, 54/1

ftn8. Article, n°, 70 et 73. Op.cit.,

ftn9. La 1^{ère} division administrative a été établie par le roi hailesilasié afin de faciliter le contrôle du pays. Au milieu des années 60, il y avait 14 provinces dites « Teklay gizat » Ethiopia ; Administrative change and the 1955, constitution [**on line**]. <[<http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+ET0025\)>](http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+ET0025))> page1. (consulté le 24/09/01).

ftn10. La reconnaissance de l'empereur Menilik par les européens après la défaite des Italiens à Adoua, , les investissements étrangers venus de l'Europe, d'Arabie, et de l'Inde, l'arrivée de la voie ferroviaire en Addis sont considérés comme cause de la survie de la ville D'Addis Abeba, Op,Cit,3

ftn11. Addis Abeba, Ethiopie, Mission d'identification, 28 sep-7 oct,1999.p, 14

ftn12. Goult est un droit de tenure foncière accordée par le roi ou ses représentants pour les membres de la famille royale ou des nobles ou à l'église, sur la quelle le propriétaires du terrain a le droit d'imposer des taxes et de les récupérer soit en argent soit en main-d'œuvre.. . Laverle Berry, Edmond J.keller, et al. Some discriptions on land tenure, [**on line**].< http://lcweb2.locgov/frd/cs/ethiopia/et_glos.html,> page,3 (consulté le 23/04/02).

ftn13. Irist; c'est une sorte de tenure foncière accordée par le roi ou ses représentants aux petits chefs locaux et qui peut être transféré en héritage de famille en famille.

ftn14. Richard Pankhurst, The foundation and the growth of A.A until 1935, page, 35. Cited in Melaku Anteneh. Land allocation management in AA, college of urban planning,1993, p. 8.

ftn15. Region 14 administration office, five year development program, (1990-1994) 1990, p.1.

ftn16. Addis Abeba, Ethiopie, mission d'identification 28-7oct, 1999, p.8.

ftn17. Menilik (de 1844 à 1913) avait réussi à contrôler la plupart du pays vers 1900. En 1907 il a établi un conseil ministériel, il est reconnu part la plupart des colonisateurs européens aux alentours du pays. Il est considéré comme un homme qui a fait des changements importants en introduisant de nouvelles idées et technologies. Ethiopia : la règne de Minilik, II 1989-1913. [**On line**] <[<http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+ET0025\)>](http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+ET0025))> pages.1-2. (Consulté le 22/04/02)

ftn18. Le roi Haile Silassié a régné de 1930 à 1974, il a instauré la 1^{er} constitution du pays en 1931 et a promulgué le code pénal en 1930. Ethiopia. Haile Silasié: The prewar period, 1930-1936. [**on line**].<[<http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(DOCID+ET0025\)>](http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(DOCID+ET0025))>, 22/04/02, page,1.

ftn19. Solomon kefa, urban neighbourhoods in AA, dissertation, CUP, 1988, p,139. Op, Cit,

ftn20. Ibid,

ftn21. Ethiopia. The interregnum; [**online**]. <[<http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(docid+et0026\)>](http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(docid+et0026))> page 1, (consulté le 24/09/01).

ftn22. Daniel Tadesse, Development of urban cadaster, 1997, page, 41. Op. Cit.,

ftn23. Même si cette idée de taxation du sol existe depuis cette époque, il reste théorique et inapplicable et vers la fin des années 60 il a été vigoureusement refusé par les membres du parlement qui sont pour la plupart des possesseurs du sol urbain. Ethiopia. Revolution and military government, [**online**] <[<http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field\(docid+et0026\)>](http://lcweb2.loc.gov/cgi-bin/query/r?frd/cstdy:@field(docid+et0026))>,page,1; (consulté le 24/09/01).

ftn24. Selon la proclamation municipale de 1944, les élus municipaux doivent être les propriétaires fonciers.

ftn25. Un système qui prévaut dans la plupart des pays africains. Il se réfère à une notion ambiguë, il s'agit d'une réinterprétation de droits autochtones. Il recouvre un ensemble très vaste de droits et de politiques, survivances également modifiés, reconnus et codifiés. Le sol est considéré comme non appropriable, ce n'est pas la propriété du sol que l'on affecte mais son usage transféré à un individu par le représentant de la communauté. (Alain durand Lasserre 1985).

ftn26. Selon Alain Durand Lasserre «Différentes formes de droit féodaux, ou simplement leurs empreintes subsistent. Elles peuvent s'analyser succinctement comme des versions du 'lease hold', l'autorité féodale disposant d'un pouvoir discrétionnaire plus ou moins fort..... » ce qui est le cas typique de la ville d'Addis Abeba

ftn27. Deux systèmes de contrats ont été utilisés pour louer des terrains : « Chisegna » un système de contrat de location de sol par les féodaux souvent en superficie importante, pour des locataires nombreux, une location à long et à moyen terme selon l'accord des deux parties. C'est un système originalement utilisé à la campagne qui commence à se transformer en ville petit à petit par les propriétaires des terrains, principalement pour faire développer des terrains périphériques, (cela afin d'augmenter sa valeur future). Le deuxième est le « woled agid », un autre système de location de sol ou de logement à long ou à moyen terme, dans le quel le locataire loue un terrain pour construire un logement pour vivre ou pour le louer selon l'accord des deux parties, le locataire sera obligé de partir à la fin du contrat.

ftn28. Cf. annexe 4, pour la proclamation

ftn29. Il s'agit de droit d'utilisation du sol (Free hold).

ftn30. Plan d'occupation du sol

ftn31. Coefficient d'occupation du sol

ftn32. Erbach and Bachman cited in Birké yami , The history of urban morphology and land use in Ethiopia in the contexte of changing land policies in Urabn fields developement in Ethiopia and other related issues, Addis Abeba december,1998. page, 10.

ftn33. Selon l'interview faite avec les responsables municipales un énorme déficit a été observé sur le revenu foncier à cause de la nationalisation du terrain urbain.

ftn34. Richard Pakurust, 1968, cité dans Birkke yami, 1998, p. 6.

ftn35. Ibid.

ftn36. Janis D. bernstein; (1994), cité dans Issayas, 1999, p.54.

ftn37. Richard pankhurst, (1966), cité dans, Daniel Tadesse, 1997, p.45.

ftn38. Briscess, (1937), op. cit., p.46.

ftn39. Cf. annexe 6 pour les différents plans de la ville

ftn40. Ibid.

ftn41. Opcit p,16

ftn42. Mathewo asfaw. A review of urban planning practices in AA, in urban fields developement in Ethiopia, 1998, p, 22. Op. cit.,

- ftn43. Addis abeba master plan office. Addis Abeba and its planning practice, AA,1999, p,2. Op. cit,
- ftn44. Solomon kefa.Urban neighabourhoods in Addis Abeba, CUP, 1988, pp.43-93. Op. cit.,
- ftn46. Work shop journal, Exploring sustainable land planning and developpement, A hands on two weeks work shop. Hosted by the city administration of AA and GTZ. AA, july 1998, pp.6-7.
- ftn47. Murad hussien, 1997, p.30.
- ftn48. Addis Abeba Master plan revision office.
- ftn49. BCEOM : Flood protection and storm sewer system of AA, general report, volume I (cité dans Sara carleto 1993), p,9.
- ftn50. Birke yami.urban fields developement in Ethiopia and other related issues, AA,1998, p,20 Op, Cit;
- ftn51. Ce terrain a été occupé par des habitants ruraux qui se sont organisés en 21 associations des paysans
- ftn52. Information retenue pendant l'entretien avec les responsables des zones boisées de la ville.
- ftn53. Le rapport final du master plan de la ville d'Addis Abeba, 1986
- ftn54. Addis Abeba master plan project office.
- ftn55. Addis negari gazeta, 1994, Region 14 administration, proclamation 7/1994
- ftn56. Expression de l'ancien maire de la ville
- ftn57. Selon l'information obtenue pendant des interviews avec de personne concerné un petit mot de la part des responsables supérieurs peut suffire d'avoir un terrain urbain.
- ftn58. David and Giles, A frame work for reforming urban land policies in developing countries, 1995
- ftn59. Addis Abeba master plan and urban land supply, short notice, minstry of works and urban development,1991 p,14
- ftn60. AAMPRO.Addis Abeba and its planning practice, 1999, p. 10, Op. cit.,
- ftn61. Addis 21, Planning the future of our city, p, 3 AA, 2000, Op. cit.,
- ftn62. Ceci semble être dû à des raisons politiques surtout celle de la fédéralisation du pays.
- ftn63. Même si ce plan doit être complété dans deux ans, il est encore en préparation.
- ftn64. Des débats publics, des séminaires ont été organisés ce qui est une nouvelle expérience dans l'histoire de planification de la ville.
- ftn65. ADDIS 21, p,28, Op, cit.,
- ftn66. Region 14 administration, Five years developement plan, 1990-1994EC (1998-2002), 1998, p.3. Op. cit.,
- ftn67. The 1994 population and housing census of Ethiopia, Result for Addis Abeba,summary report,1995,Op.cit.,

- ftn68. Annual report on the Ethiopian economy, vol,1 2000, p.75. Op. cit.,
- ftn69. Maclester College–st.paul. MN (geograohy departement : Post war urbanization of AddisAbeba [**on line**]. Disponible sur: <[http://: www.maclester.edu/courses/geog61/kshively/addisgeo.html](http://www.maclester.edu/courses/geog61/kshively/addisgeo.html) > (consulté le 13/06/02)
- ftn70. Entre 1975 et 1987 l'exode rural urbain a été fortement diminué à cause du programme de reforme politique foncier(la nationalisation de terrain) agricole qui stabilise les paysans.
- ftn71. CSO, cité dans Zaid G/kidan, 1993, p.21
- ftn72. CSO, the 1994 housing and population census of Ethiopia,1994
- ftn73. Melaku anteneh, Land allocation management in Addis Abeba, 1993, p, 16. Op. Cit,
- ftn74. Se sont des migrants qui viennent de campagne pour s'installer dans la partie rurale de la ville.
- ftn75. Selon le résultat de l'enquête de 1984, par exemple, 73% des migrants étaient dans la tranche d'âge des 10-39 ans, cité dans, Assefa hagos; The impact of migration in a primate city growth in Ethiopia, the case of Addis Abeba, 1996, p, 7
- ftn76. Shimeles Tekle tsadik. A study on organising the housing sector on the principles of free market economy, Economic focus [**on line**].1998,vol,1 n°5 pp, 1-8. Disponible sur: <[http://eea.ethiopia on line.net/econ-foc/efl-5/shimelsT1.htm](http://eea.ethiopiaonline.net/econ-foc/efl-5/shimelsT1.htm) > (consulté le 19/04/02)
- ftn77. Region 14 Administration office, five year developement plan report, (1998-2002),1998, p.20. Op. cit.,
- ftn78. Eshetu tesfaye. Urban renewal at piazza area, case study of kebele 10, CUP, 1993, p.17.
- ftn79. CSA, cité dans Tefera Sileshi, GIS and its application in alliviating urban environmental problem, The case of waste management in Addis Abeba, 1997, p.13
- ftn80. Housing maintenance study, cited in, Silewogen Abiy, Sheltor provision in the period between 1974-1990. p 9.
- ftn81. Sara carleto. An approche to environnemental problem in Addi s Abeba, 1993, p, 10. Op; cit.,
- ftn82. Liku W. alemahu. NGO's in urban developement case study of Addis Abeba sanitation projects, 1997, P 23.
- ftn83. Project implementation office (PIO), Addis urban developpemnt, 1999, pp.14-33.
- ftn84. Murad, P. 43, Op.cit.,
- ftn85. Même si on n'apprécie pas réellement leur travail réalisé sur place à l'heure actuelle, environ huit promoteurs immobiliers se sont engagés dans ce secteur.
- ftn86. Depuis quelque temps, se basant sur la politique de privatisation quelques investissements privés sont apparus dans ce secteur.
- ftn87. Mathewos Asfaw. Assesment and evaluation of social services and current key urban problemes, july 1998 p,3-5
- ftn88. Region 14 Administration office, five year developement plan. 1998, pp. 10-20. Op. cit.,

ftn89. Idées recueillies pendant les interviews faites sur place.

ftn90. De nombreuses habitantes aux alentours de cette voirie reprochent ce projet de couper leurs quartiers (dans les quels ils vivent ensemble depuis longtemps) en deux, d'autres reproche ce projet son mauvais fonctionnement puisque il manque plusieurs éléments qui doivent être réalisés et surtout les éléments de sécurités

ftn91. Mathewos Asfaw. Assesment and evaluation of social services and current key urban problemes, july,1998,p,3-5. op. Cit.

ftn92. Cité, dans Niqodimos 2002

ftn93. Niqodimos from gedam sefer, Pauverty reduction strategy document objective; preparation and execution,2002,p,1. [on line] <http://www.ethiopianreporter.com/magazine/htm/R42/r42-7.htm> 25/06/02.

ftn94. Annual economic report, p.98. Op.cit,

ftn95. Il s'agit d'un indicateur de développement économique se basant sur l'espérance de vie, le niveau de scolarité des habitants, et le PNB d'un pays.

ftn96. UNDP, human development program 1988, cited in the economic report, p,95

ftn99. Macalester geographie departement, 2002 p,2. Op. Cit.,

ftn100. UN integrated regional information net works, More and more childrens forced on to the streets [en ligne] 2002, Disponible sur. < <http://allafrica.com/stories/printable/200204300223.html> >(consulté le 30/04/02)

ftn101. Même si il existe plusieurs chiffres concernant les enfants de la rue, selon les sources disponibles, il y en a à peu près 10000 enfants qui sont abandonnées par leurs familles

ftn102. Melake selam paulos, Some aspects of the survival strategies of the poor inhabitants of the city of Addis Abeba, february 1996,p,6. Op. cit.,

ftn103. AAMP. Cité dans, Tesfaye h/gabriel, the impact of urban land lease policy on the provision of dwelling houses (the case of Addis Abeba),1997, p,50. Op. cit.,

ftn104. Region 14 administration office. 1998, p,4. Op.cit.,

ftn105. Central statistics office.Revised report on The 1995/1996 Household income, consumption and expenditure survey. 204.Addis Abeba. june 1998, . Central statistics office. p, 347

ftn106. Cette terminologie, qui me semble explicite dans ce cas est venue d'un auteur Américain, Robert Putnam, se basant sur l'idéologie « l'infrastructure sociale a une valeur importante ». Il se réfère de la valeur de l'en semble des infrastructures sociales et la tendance d'entre aide provenant de ces infrastructures sociales. Qui se manifeste par : le transmission d'information des uns aux autres, l'assistance mutuelle, l'action collective, solidarité, (« I mentality in to a WE mentality ») Robert Putnam. Bowling Alone, 1995, p 7. [on line]. Disponible sur. < <http://www.cpn.org/sections/tools/models/social/capital.html> > (consulté le 26/11/02).

ftn107. Cité dans, Annual economic report on the Ethiopian economy, vol.1.1999/2000, p,338

ftn108. Ibid., p,338.

- ftn109. Addis tribune. Edirs : The latent socio-economique force which could be reckoned with, 2002. p.1. **[on line]**. Disponible sur: < [http// www.addistribune.com/archives /2002/03/08-03-02/EDIRS.htm](http://www.addistribune.com/archives/2002/03/08-03-02/EDIRS.htm)> (consulté le 20/02/02).
- ftn110. Perrin René, 1988 “développement local et urbanisme” cité dans Jean Yves TOUSSAINT. Recueil de notions et de concepts en sciences de l’homme et de la société à partir d notes de lectures, 27/02/02, p 8.
- ftn112. Promulgation n° 37/1996. Investement proclamation of the federal democratic republic of Ethiopia.1996.
- ftn113. Cité d’un discours du Président de l’association économique éthiopien à l’occasion d’une conférence sur la participation avec l’association des manufactures industrielles éthiopiennes, Addis Tribune, 05/08/02,
- ftn114. Sommaire des opinions récolté pendant des interviews avec des personnages qui s’engagent sur des études dans ce thème
- ftn115. Melaku, Ethiopian reporter **[on line]**.17/10/02
- ftn116. UN office for the coordination of human affaires, Govt criticised for hampering foreign investement, **[on line]**.04/10/02
- ftn117. UNO, Ethiopian reporter **[on l ine]**.17/10/02
- ftn118. Promulgation n° 1/1995
- ftn119. L’article 39 (Rights of nations nationalities and peoples) dans la constitution est mal vu par la plupart des habitants et surtout les partis politiques opposants qui lui reprochent de désintégrer la solidarité du pays qui existe depuis 3000 ans.
- ftn120. Promulgation n° 87/1997 Addis Abeba city governement charter.
- ftn121. Region 14 administration. 1990, Op.,cit.
- ftn122. Promulgation n°, 80/1993, Proclamation to provied for lease holding of urban land,
- ftn123. Proclamation n° 41/1993, article39.
- ftn124. Selon l’autorité d’investissement de la ville jusqu’à 1999 neuf grandes et 168 moyennes entreprises ont été vendues et privatisées dans tout le pays.
- ftn125. Investement authority of Addis Abeba.
- ftn126. Proclamation n° 80/1993, articles 3/2.
- ftn127. Eyob,1993 cité dans Tilahun Fekade, A critical evaluation of housing policies in Ethiopia,1996.
- ftn129. Créé pendant la nationalisation des sols et des logements en surplus pour gérer des logements nationalisés en 1974. Rapport de RHA. 1999, p,5-6
- ftn130. Proclamation n° 80/1993.
- ftn131. Selon Ahmed et Razzaz le mot « in put » désigne tout le coût investi sur le terrain incluant les taxes, les impôts, le coût de construction. . . alors que le mot « out put » désigne tout le profit provenant du sol ou bien des produits sur le sol comme les locations de logement

ftn132. Selon un recensement réalisé sur 70 logements dans la ville d'Addis Abeba, seulement 1.4% ont acheté la proclamation, 85% ont une petite idée sur le système par le biais des médias et 13.6% ne le connaissent absolument pas

ftn133. Un moyen efficace pour informer des citoyens qui ne savent ni lire ni écrire, qui est même utilisé au niveau des petits projets d'amélioration d'une zone dans d'autres villes comme au Chili par exemple.

ftn134. La plupart du temps, les journalistes privés ne sont pas les bienvenus dans les bureaux des responsables, c'est toujours le cas par exemple chez le maire de la ville d'Addis Abeba. Selon les journalistes de Zobel, qui reprochent à la municipalité de fermer ses portes aux journalistes et aux médias privés, le 18/4/1994 E.C. consultable sur ; <<http://zobel.geez.org/sys=GFzemen&file>>

ftn135. 1 birr = 1.20 FF

ftn136. Opinion de la responsable pendant l'entretien fait sur place.

ftn137. Selon Lasserre, la notion de système d'information foncier est vaste, compliqué et continu « Un environnement qui regroupe une base de données relative aux parcelles ainsi que les procédures, les techniques et les équipements permettant de recueillir ces données, de les mettre à jour, de les traiter, de les corriger, en vue de produire et de restituer une information

ftn138. La centralité d'une zone n'est peut être pas un facteur déterminant pour l'évaluation du prix foncier car plusieurs études ont montré que dans les villes des pays en voie de développement, le prix du sol s'élève au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre ville.

ftn139. Selon (Birke, 1998) dans la ville, il y a une forte tendance à acheter du sol auprès des spéculateurs au lieu d'utiliser ce système : d'une part, les terrains préparés pour les enchères ou tirages au sort ne sont pas compatibles avec le développement des infrastructures, et d'autre part le système ne tient pas compte des critères sociaux et des enjeux, qui peuvent fortement affecter le développement urbain.

ftn140. Ceci malgré la déclaration du bureau d'investissement Ethiope de 2001. « ...The Ethiopian investment authority has announced plans to implement a five years strategic plans that aims to address the bottle necks in attracting and promote investment activities in Ethiopia..... to remove problems in acquiring urban and rural land, taxation, and bank loan policies.....the authority will consider ways to make land easily accessible to potential investors..” Investment authority to urge re-consideration of land lease policy, [online] <<http://addistribune.ethiopiaonline.net/rchives/2001/04/06-04-01/Investment.htm>. > (consulté le 10/04/01).

ftn141. Selon le responsable du bureau des baux, il y a 8000 demandes foncières pour investir dans des secteurs différents

ftn142. Selon un recensement fait auprès de 3200 personnes déplacées pendant un projet, (un projet d'investissement de grande ampleur et le premier en son genre), la plupart d'entre elles préfèrent rester dans leur quartier à cause de sa centralité, de l'accessibilité aux équipements publics nécessaires, des transports en commun, de la proximité de leur lieu de travail. Ils veulent aussi préserver le lien social qu'ils ont établi depuis des années, continuer à faire des petites activités de commerce et autres qui sont sources de revenus. Selon cette étude, 64% des ménages recensés étaient fortement dépendants de ces petites activités dans le centre ville. (Op. cit. Murad, juin, 1997 pp, 57-58)

ftn143. Le cas du projet de Hayate implique une augmentation des prix de vente d'environ 25% sur les logements concernés.

ftn144. Birké Yami 1998. Page, 10. Op.,cit,

ftn145. Parmi les gens sans emplois, la plupart s'engagent dans quelques activités parallèles ou souterraines comme le commerce et les services. Ceci a permis la création de nombreux emplois.

ftn146. Il est très bien connu que les mensualités payées par l'Etat sont très basses par rapport aux mensualités provenant des activités privées et payées par les acteurs économiques privés.

ftn147. Ceci malgré l'activité industrielle importante de la ville qui représente 75% de la production par rapport aux autres régions du pays.

ftn148. "Un employment and the economy" **[on line]** < <http://www.maclester.edu/courses/geog61/kshively/socioeconomics.html> > (consulté le 20/10/02)

ftn149. Lettre adressée au bureau de bail de la part de Berta construction, en Hamlé (Juillet) 20/1991 en calendrier éthiopien, ref . N° BC9-10/3610/91''

ftn151. Ethiopian investment authority. Lettre envoyée au bureau de bail concernant le résultat de l'étude sur le prix foncier dans d'autres pays, le 7/2/92, ref N° .../6/17/179.

ftn152. Abdella Jemal. The role of the private sector in urban developement, february 1996, p, 18.

ftn153. *Region 14 Administration regulation N°. 2/1994 urban lands lease hold régulation*

ftn154. Même s'il est légalement interdit d'altérer le plan standard préparé par la municipalité pendant la réalisation de ces logements, pendant nos visites sur quelques chantiers, on a observé la modification des plans architecturaux ainsi que l'utilisation de différents types de matériaux de construction sur au moins 80% des logements.

ftn155. Birké yami 1998. Op. cit.

ftn156. « the week before was yet another disappointment for the Addis Abeba administration lease office. The 27th round lease auction results were not any better than the previous ones where the office managed to sell only five plots of land out of the 135 offered to the public.... The latest auction was even worse compared to the 26th round where the office was lucky enough to lease 8 plots of land out of 142 it had offered....." (October 17. The independent english language business weekly: cité dans Africa news online – Problem Ridden Addis)

ftn157. « We are illégal but why didn't they stop us building our houses here in the first place? It would have been better if the government had killed us rather than destroying our homes. They have violated our rights as people and citizens of Ethiopia....."»

ftn158. Midroc to start the construction of 50 story building in Piazza, **[on line]**. disponible sur: <<http://www.addistribune.com/archhives/2002/02/15-02-02/Midroc.htm>. (Consulté le 08/03/02).

ftn164. An expert from the minstry of health, thousands dying from luck of excercise. **[on line]**. disponible sur: <http://allafrica.com/stories/200204080312.html> (onsulté le 15/08/02)

ftn165. Commission économique africaine.

ftn167. On sera pas loin de la réalité, si on dit que la plupart des propriétaires des logements résidentiels ont réalisé quelques ouvrages dans leurs cours, au moins un petit kiosque. Ceci est a fin de créer des emplois familiaux (Soit pour les femmes qui ne trouvent pas de travail, soit pour les enfants qui n'ont pas de travail après avoir fini leurs études secondaires) ou bien afin de louer à d'autres personnes intéressées.

ftn168. Les PED (Les pays en voie de développement) contiennent 70% de la population, avec seulement 13% de la production mondiale. Selon la classification des Nations Unies, ces pays ont un PNB inférieur à 900 dollars par tête et par an

ftn169. La corruption formulé par le UNCHS comme : $C = (M + D - A) / E$ (qui veut dire que la corruption existe toujours où un responsable a un pouvoir Monopolistique, une autorité Discrète et absence de l'accounatability (un terme anglais qu'on traduit comme « responsabilité ») ce qui peut être réduire par l'introduction des principes éthique) et fortement répandus dans ces pays. Selon les études et surtout dans ce secteur la plupart des villes Africaines sont concernées. En Afrique de l'est une étude a révélé que la fraude et la corruption concerne les principaux haut responsables, ce qui concerne aussi le Brésil l'Inde Afrique du sud...., au Kenya l'attribution de permis de construction sont des sources de corruption importantes qui ont des impact négatif sur le développement de Nairobi.

ftn170. UNCHS (HABITAT), The state of the world's cities 2001, pp, Op.cit. 82

ftn171. UNCHS. Basic facts on urbanization, The economics of cities, [on line]. Disponible sur : <mk :@MSITStore :c:\WINDOWS\Temporary%20Intern.../HS-568,%20Chapter%2004.ht (consulté le 11/06/02).

ftn172. Yves cabannes et Andrea carrio. Urban tendencies in Latin America and the caribbean, [on line].Disponible,sur<http://www.Sustainabledevelopment.org/BLP/Conferences/articles/Yves%20Cabannas%20and%20 Andrea%20Carrio. (consultés le 13/05/02)

ftn173. Tobia. Keafrika bye' ametu 20xi mhuran yfelsalu-andu ye' idget maneqo honoal.[on line].Disponible sur :http://pfr.ethiozena.net/Gazettas/Tobia/archives/1994/Sene/06/Tobia.061094.sera.htmml (consulté le 14/06/02)

ftn174. UNCHS (HABITAT), The state of the world's cities 2001, p, Op.cit, 19

ftn175. UNICEF. La lettre. La pauvreté dans le monde. Mars , 1995. N° 49. p 1.

ftn176. Yves cabannes et Andrea carrio,Urban tendencies in latin america and the caribbean,[on line]. Disponiblesur<http://www.Sustainable,development.org/BLP/Conferences/articles/Yves%20Cabannas%20and%20A (Consultés le 13/05/02) Op.cit.,

ftn177. The Reporter. Rapid but unbalanced globalization. [on line]. Disponible sur < http://www. Ethiopian reporter.com/eng_newspaper/Htm/No284/r284eco.htm. (Consulté le 07/05/02)

ftn178. Depuis 20 ans, l'économie mondiale s'intègre de plus en plus dans ce qu'on appelle « La globalisation » qui est l'intégration internationale des productions, des services et des marchés financières, grâce au progrès des technologies de communication.. Ceci, selon les études, pose des défis et des opportunités. Elle est supposée amener un développement important dans les secteurs non agricoles, un accroissement des revenus, une amélioration des conditions de vie, mais en même temps elle est supposée engendrer la pauvreté, l'absence d'emplois.. à ceux qui sont financièrement incapables.

ftn179. Selon Unicef, L'endettement des différents pays du tiers monde correspond à trois grands cas de figure : des montants très élevés, avec des capacités de remboursement insuffisantes (cas des pays d'Amérique latine), des montants relativement faibles en valeur absolue, mais élevés par rapport aux capacités de remboursement (cas des pays d'Afrique noire), des montants élevés mais contre balancés par des capacités de remboursement satisfaisantes (cas des pays asiatiques)

ftn180. UNICEF. La lettre. La pauvreté dans le monde. Mars, 1995. N° 49. p.1. Op.Cit,

- ftn181. Micheal G.Kitay : Land acquisition in développing countries : Policies and procedures of the public sector ; a lincoln institute of land policy book, oelgeschlager, Gunn and Hain, 1995,PP,xvii- xix
- ftn182. Michael P.Todaro. **IN** Economic developement, sixth edition.1997, New York and London, Longman edition, cité dans : Urbanization, Unemployment, and Migration in Africa : Theory and policy Paper prepared for reveiwng social and economic progres in Africa, N° 104, PP, 2. Op. Cit.,
- ftn183. Selon les Nations Unies un logement adéquat exige plus qu'un toit, il doit donc représenter, assez de sérénité, assez d'espace, d'accessibilité, de sécurité de possession, de stabilité et de durabilité, assez de lumière, de chauffage, de ventilation, assez d'infrastructures, un environnement convenable et sain, ainsi qu'une bonne situation physique.....
- ftn184. UNCHS (HABITAT), The state of the world's cities 2001, p, 30. Op, Cit.,
- ftn185. UNCHS, analysis of the degree of compliance with urban developement and planning regulations, Reassessment of urban planning and développemnt régulations in african cities, **[on line]**.2002, Disponible sur <<http://www.unchs.org/unchs/english/urbanpl/african/africa2.htm>>. (consulté le 20/04/02) (p 160)
- ftn186. Claudia Hoshino. Land development process and decentralization in latin American large cities and metroplitian areas : Issues Trends and prospects. Regional development dialogue.1994 vol. 15. N° 2.p.35 Op, Cit.,
- ftn187. A part le fait de servir d'un abri aux pauvres, le logement urbain joue un autre rôle important dans la création de revenus et d'épargne pour les habitants qui investissent sur cet élément urbain pour sous louer ou louer totalement. Plusieurs études ont affirmé cela. Par exemple, à la périphérie de la ville du mexique les logements privés loués en nombre important sont les logements des ouvriers, des maçons, des petits commerçants... ils sont souvent pauvres, âgés sont souvent des femmes. **Ahmed Gala et Omar Razzaz**, Reforming land and real Estate markets june 2001..Au gabon à l'échelle de projet, (le projet de old Naledi) ce type de mesures a changé beaucoup la vie des ménages surtout en ce qui concerne les femme. UNCHS ; UN-HABITAT, best practices, Housing low income people in botswana, **[on line]**.Disponible sur :<<http://www.Bestpractices.org/cgi/-bin/bp98.cgi ?cmd=detail&id=18560&key=rpybfkbfe>>. (Consulté le 03/06/02)
- ftn188. Franz vander schueren., Emiel Wegelin, Kadmiel Wekwete. Options politiques pour la réduction de la pauvreté, Cadre d'action au niveau municipal, Programme de gestion urbain, 1996 série 23, N° 20. p.62. ISBN 1020-0215. op.Cit.,
- ftn189. F. Moavenzadeh, The construction Industry, **in**Loyd Rodwin, shelter, settlement and development, Unwin hyman LTD, USA, Loyd Rodwin 1987 pp.78-79, Op, Cit.,
- ftn190. Informel, spontanés, populaires, slums, logements autonomes, et cela veut dire en générale désorganisées, non planifié. (Ardanal et El-Batran) et selon l'organisation mondiale de travailleurs ils sont le « Pauverty belts »
- ftn191. ENDA, En finir avec l'insécurité, **in**: ENDA, Vivre autrement, l'accès au sol constitue l'obstacle le plus difficile à surmonter dans la réalisation des projets d'habitat. Istanbul 96, 1996, p, 5. Dossier, série 6, n° 10, Ibid.,
- ftn192. A l'époque socialiste, selon les marxistes, des logements irréguliers ne résoudre pas le problème du logement, au contraire, ils provoquent inégalité et montrent la dominance des capitalistes. Selon les socialistes, les occupations informelles sont les résultats du mode de production capitaliste.(Yap kioe-sheng june 1981).

ftn193. Selon UNCHS l'éviction est « Permanent or temporary removal against the will of individuals, families, and communities from the homes and land which they occupy, with out the provision of and acces to appropriat form of legal or other protection... (position paper on housing rights. UNCHS (HABITAT) march 2001).

ftn194. Department of land affaires, Marissa Greeff, TK Sonjica. The interim Protection of informal land rights act (IPILIRA) act 31 of 1996, p,8. (p 113)

ftn196. Les dégâts financier pendant les déguerpissement de ces types d'occupations sur lesquels les pauvres citadins investisse beaucoup, les dégâts humain pendant l'affrontement avec les forces de l'ordre, dans ces pays et surtout en Amérique latin : en Mexique et en brésil par exemple sont importants.

ftn198. FLORIAN STEINBERG. Land in jakarta. Trialog. 1992, 1, Qartal N° 32, pp 1-21. Op, cit,.

ftn199. Plusieurs auteurs ont définis la gestion urbaine de façon variée mais avec le même concept fondamental : « A methode dealing with social economique and physical problems of towns caused by rapid urban growth » (Nick Devas and Carole Rakodi 1993). « ..Action ou manière de gérer, d'administrer, de diriger, d'organiser la ville » (grande la rousse), « Administration urbaine mise en charge par les administrations urbaines des équipements et des services urbains » (dictionnaire multi langue de l'aménagement de l'espace), « A methode dealing with social economique and physical problems of towns caused by rapid urban growth » (Nick Devas and Carole Rakodi 1993).

ftn200. J.MCAUSLAN. Institutional – legal options for administration of land developement. London, 1989, p23. Op,cit,.

ftn201. Cité dans : David E. Dowall, Gile Clarke

ftn203. UNCHS. Reasssesment of urban planning and developement regulations in asian cities. **[on line]**. Disponible sur < <http://www.unchs.org/unchs/english/urbanp/asian/asian.htm>> (consulté le 15/02/02)

ftn204. LAURENT PERRIN. Les techniques d'information foncière, études foncière, 1989, trimestriel, N° 45, pp. 25-32. Ibid,.

ftn205. Actuellement, la plupart des pays développés et des organisations humanitaires internationales reprochent à ce pays l'absence de la liberté de la presse, et de la démocratie...

ftn206. ANTONIO Salazar P. Brandao AND GERSHON Feder. Introduction to regulatory policies and reform, **[on line]**. Disponible sur :[http://wbln0018.worldbank.org/Net works/ESSD/icdb.nsf/...](http://wbln0018.worldbank.org/Net%20works/ESSD/icdb.nsf/...)(Consulté le 12/06/02)

ftn207. EDITORIAL. La sécurité foncière : une nécessité pour le développement municipal, L'Afrique municipale, 1994, vol 1.N° 3, pp. 1-3, ISSN 1022-9957

ftn208. Traditionnellement et surtout dans les pays africainse le sol est considéré comme une propriété collectif ou ancestrale, des esprits, qui ne peut pas être vendu ou changer, ces lois ne sont pas écrites mais sont de consensus social, et la notion des propriété prive et individuel n'existent pas. (Bachir OLOUDE 1999)

ftn209. Ce qu'on appelle « common law » originaire de la Grande-Bretagne, il ne reconnaît pas un droit de propriété absolu selon ce principe la terre est la propriété de l'état et limite le droit de propriété absolu par le système à bail. (Droit de bail)

ftn210. Résulte pour une partie du droit romain et pour une autre du code napoléon. Il définit la propriété comme étant le droit de jouir et de disposer des biens de la manière absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements, Ibid

ftn211. En fait la nationalisation de terrain n'est pas seulement pour de raison idéologique mais aussi pour des autres raisons aussi. Par exemple, quelques pays africaine ont nationalisé le sol pour des raisons, traditionnelle, de formalisme, d'efficience [**voir annexe 11**].

ftn212. SABAU KAITILLA. The land delivery mechanism in Tanzania ; The implication of the socialist state. Habitat International. 1987. vol. 11, N° 3, pp, 53-59.

ftn214. CATHERINE Farvacque, PATRICK McAuslan. La réforme des politiques foncières urbaines dans les pays en développement. 5. Banque mondiale, Washington DC, 1993, 103 p. ISBN : 0-8213-2259-1 Op.cit.,.

ftn215. UNCHS. Reassessment of urban planning and development regulations in Asian cities. [**on line**]. Disponible sur < <http://www.unchs.org/unchs/english/urban/Asian/Asian.htm>> (consulté le 15/02/02)

ftn216. UNCHS. Reassessment of urban planning and development regulations in Asian cities. [**on line**]. Disponible sur < <http://www.unchs.org/unchs/english/urban/Asian/Asian.htm>> (consulté le 15/02/02), Ibid.

ftn217. La différence de capacité économique entre des régions de PED sont importante, on peut citer ici le cas de l'Asie de l'est (qui est économiquement plus forte que l'Afrique subsaharienne), qui a fortement développé jusqu'au 1997 : le nombre des pauvres diminue par moitié dans les 20 dernières années, de 720 millions à 350 millions, le taux de pauvreté absolue diminue de 27% et de 34% consécutivement entre 1985 et 1995, avec un PNB jamais vu dans l'histoire de ces pays. (Economic focus vol. 2, n° 1 feb, 1999) < <http://eea.ethiopiaonline.net/Econ-foc/ef2-1robertsN2-1.htm>> 19/04/02. Toutefois il est important de rappeler que, même entre les villes qui sont développées par rapport aux villes des autres régions, la différence économique entre eux est importante, par exemple, la Banque de Développement Asiatique a classifié les villes d'Asie pacifique comme « high income, middle income and low come selon leur PNB, qui a une différence importante et qui est respectivement : au dessus de 3200 dollar par an, entre 500 dollar et 3200 dollar par an, et au dessous de 500 dollar par an. (reassessment of urban planning and development regulations in Asian cities <<http://www.unchs.org/unchs/english/urbanpl/Asian/Asian.htm> (15/02/02)

ftn218. Selon des études, dans de nombreux pays de l'Amérique latine et de l'Asie de l'est pratique la politique de la libéralisation depuis 1970 et 1980. Même si il y a un signe de libéralisation dans quelques villes africaine depuis 1989, il est prématuré de parler de la consolidation des normes et des règles démocratiques surtout au sud du Sahara. (ODI briefing paper 2/94) < http://odi.org.uk/briefing/odi_political.html

ftn219. Le principe libéral est reproché de générer et accélérer la ségrégation sociale et spatiale. Alors que le principe de centralisation est reproché de décourager des investissements privés, de favoriser le pouvoir de contrôle étatique qui est la cause de dysfonctionnement et de corruption dans le processus de l'allocation foncier. (ALAIN DURAND LASSERVE. Land development strategies : issues and options. 1989)

ftn220. Une politique conditionnelle qui se change selon le contexte dans toutes les villes de PED.

ftn221. CATHERINE Farvacque, PATRICK McAuslan. La réforme des politiques foncières urbaines dans les pays en développement. 5. Banque mondiale, Washington DC, 1993, 103 p. ISBN : 0-8213-2259-1, Op. cit.,.

ftn222. UNCHS. Position paper on housing rights. March 2001. pp 21.

ftn223. rmb (renminbi)= yuan, est l'unité monétaire chinoise et 8,277 yuan est équivalent à un dollar

ftn224. La gel de terrain due à la menace de l'application de la loi de plafonnement a eu des conséquences catastrophiques ; les propriétaires foncières évitent le plus long temps possible de déclarer leur propriété et renoncent à mettre le terrain sur le marché, et donc cela résulte une paralysie de l'activité de construction pendant long temps et cause des occupations illégales importantes. (Isabelle Milbert 1990 dans études foncières)

ftn225. A Delhi en inde la conversion de système de bail en tenure libre concerne tout les terrains qui ont une superficie inférieur à 500 m², et cela afin de facilité le transfert et commercialiser des petits lots quand nécessaire.

ftn226. Il est rappelé qu'en 1913, pendant la colonisation, le gouvernement sud africaine a confisqué 87 % du sol urbain à l'intérêt des minorités des personnes non colorés en promulguant « The natives land act of 1913 »

ftn227. Cité dans UNCHS. « Urban land management, Improving policies and practices in DCA. 1998.

ftn228. Le contrôle ou le plafonnement de loyer a été abolie en 1992 en Egypt.

ftn229. Ibid

ftn230. UN-HABITAT. Gualeguaychu-1000 homes, Best practices data base, [en ligne **on line**]. 2002, pp.1-6. Disponible sur : <<http://www.bestpractices.org/cgi-bin/bp98.cgi?cmd=detail&id=14490&key=rpybfkbf>>(consulté le 03/06/02).

ftn231. Cité dans, partnerships in three Egyptian cities in Making common ground 1996

ftn232. MANAL EL-BATRAN. Tenure security policies in south – African, Brazilian, Indian and sub- saharan africa cities : A comparative analysis : Tenure upgrading and security of tenure policies in the Cairo metropolitian region, 27 – 28 juillet 1999, Johansberg, 1999, 10,p.

ftn233. Cette tendance de la régularisation de ces occupants illégaux selon les études est pour plusieurs raisons, par la pression des bailleurs de fond, ajustement structurel, la nécessité de contrôler la ville en totalité, de limiter l'expansion urbaine vers les zones agricoles, et de contrôler le mouvement intégriste...

ftn234. GEOFFERY Payne, EDESIO Ferands , 200. op.cit.,.

ftn235. On distingue deux approches : le remembrement privé ou libre, où l'accord des propriétaires en faveur du projet est unanime et où les pouvoirs publics n'ont pas directement intervenir, et le remembrement public, formule la plus courante réalisée sous le contrôle d'une administration publique et pour la quelle l'accord d'une majorité des personnes concerné suffit.

ftn236. En Corée du sud 342 projets de remembrement ont été réalisés pour convertir 347,1 km² du terrain agricole

ftn237. Environ quatre-vingts projets ont été réalisés selon cette procédure dans l'état du Maharashtra en Inde

ftn238. Même si ce technique de GLD existe théoriquement en Indonésie depuis les année soixante dix aucune opération a été lancé jusqu'à nos jours (Hassan Poerbo 1992, dans, urban Indnesia : New developments)

ftn239. MICHAEL Mattingly. Urban land development in Nepal : A case for a management approach. Development planning unit, 1994, N°, 64, pp1-8.

ftn240. BANQUE MONDIALE et « al. » Régulariser la ville et géré le sol urbain, 21à 24 mars 1995, Abidjan, Abidjan, 1995, 69 p.

ftn241. UMP. Pourquoi une reforme ? [on ligne]. Disponible sur : <<http://www.foncier.org/travaux/benin/benin-1.html> >

ftn242. Une formule dite « la formule d'Adiron » a été instituée depuis 1972 à Sao Paulo, l'idée et d'obtenir l'augmentation du COS proportionnellement à la réduction de l'emprise au sol par la loi de zonage, dont les constructeurs peuvent partout dans la ville. La formule utilisée pour le calcul du supplément de COS a pris le

nom du secrétaire de l'urbanisme de l'époque.

ftn243. Selon la banque Mondiale, vingt quatre million emplois sont créés par les multinationales entre 1985 et 1992 dans les PED.

ftn244. Selon Nigel Roberts, ce développement économique est dû aux actions des gouvernements qui : contrôlent l'inflation, investissent sur la capitale humaine à travers l'éducation, la santé, encouragent le taux d'épargne, encouragent l'absorption des technologies étrangères, ajustent leur système de taxation....

ftn247. Même si, ils ne font pas partie des PED, lors de la chute des régimes communistes au début des années 1990, des pays comme, Lettonie, Lituanie, Pologne, Roumanie, Bulgarie, Slovaquie, Slovénie ont restitué le sol aux anciennes propriétaires.

ftn248. En fait, ici on doit rappeler les problèmes liés à l'investissement énorme et illimité sur la construction de logement, on peut citer ici le cas de Bangkok où la demande et l'offre de logement sont équilibrés depuis 1995, mais le taux de vacance est importante dû au prix excessif de loyer. C'est le cas aussi de Brésil où la plupart des logements construits par le secteur privé afin de réduire le problème de logement ne tiennent pas compte des capacités financières des nombreux citoyens même à présent.

ftn249. A cet égard, les programmes comme « The community mortgage bank » (CMP) aux Philippines, Kumpang improvement programme (KIP) en Indonésie..., initiés par les états de ces pays parmi d'autres peuvent être considérés comme des exemples importants. (Arif Hasan, 1998)

ftn250. Même si, il est possible de faire des propositions variées au niveau technique, ce qui est appliqué ailleurs, comme par exemple, « A guided land development » développement guidé..., ceux qu'on peut les adopter dans la future, actuellement, nous nous limitons sur ce qu'on a cité ci-dessus tenant en compte la capacité financière et humaine de la municipalité de cette ville.

ftn251. On a rappelé précédemment qu'il existe 72 ONG's dans cette ville parmi lesquelles sept sont engagées directement en matière de développement urbain

ftn252. A l'heure actuelle, selon le Bureau de commerce et de l'industrie, plus de 2200 entreprises ont obtenu leur licences. Selon le bureau cela est à cause des taxes très élevées imposées sur ces activités. (The reporter, 2002)

ftn253. On a décrit la décentralisation de manières différentes mais avec la même notion. On peut parler de la décentralisation industrielle....Toutefois dans notre cas la décentralisation est une action par laquelle la gestion administrative d'une ville est partagée avec les autorités locales élues (et non à des agents nommés par le pouvoir central). Selon plusieurs auteurs, l'action de la décentralisation se constitue de processus de déconcentration et de dévolution qui sont indissociables.

ftn254. Ici on peut envisager aussi l'idée d'employer des personnes privées compétentes qui ont des capacités ou de l'expérience dans l'administration des villes.

ftn255. La déconcentration est une action par laquelle on transfère les personnels administratifs et techniques gouvernementaux à des administrations locales de la ville.

ftn256. Cela souvent à cause de la faiblesse des salaires payés par cette institution par rapport à d'autres organisations privées ou mondiales.

ftn257. La dévolution est une action de transférer l'autorité ou le pouvoir central aux administrations locales

ftn258. Il semble peut être très ambitieux d'envisager un organisme sain de la politique et fortement lié à l'administration foncière. Car cette dernière est un des principaux outils des autorités pour maintenir et

exercer leur pouvoir. Toutefois c'est la réalité. On a appris que l'intervention politique rend toujours difficile les fonctionnements de ce type d'organisme, ici on peut citer le cas de Ghana où l'intervention des représentants des autorités du pays a complètement paralysé le fonctionnement des commissions foncières créées partout dans le pays

ftn259. 1 Dans la ville d'Addis Abeba, la corruption est importante toute comme les autres villes. Selon les interviews faites avec quelques habitants qui veulent réaliser des projets, le montant de bribe demandée pour pousser le processus d'obtention de permis de construire d'un pas peut arriver jusqu'à 5000 birr.

ftn261. A l'heure actuelle des nombreux experts s'engagés dans ce thème sont convaincu et affirment que, le participation publique privé est une méthode efficace en matière de développement et de la gestion foncière. Comme a noter Utakatu Naiker, (1997) « ... Partnership at the local level, possibly coordinated by local level authorities appear to be the most appropriate vehicle for implimenting urban land reforme.. , »

ftn262. Des nombreux auteurs se mettent d'accord depuis très longtemps sur cette idée même juridiquement, à titre d'exemple, « ...du point de vue juridique, il ne semble ni possible ni souhaitable d'instituer un mode unique de tenure foncière. Bien au contraire. Le maintien de la diversité est à rechercher... ; » Gustave Massiah, Jean Francois Tribillon, (1988)

ftn263. C'est un système adopté dans des nombreuses villes des pays en développement. À part de la réduction de pression sur la demande du sol et de logement, cela permet aux habitants à revenus bas d'améliorer leurs conditions économiques et cela peut créer de emploi. une recherche établie par Agarwalis (1994) a confirmé le sol qui est une ressource et à usage multiple permet aux pauvres de faire des activités variées qui leurs permettront d'échapper à la pauvreté dans de nombreux cas.

ftn264. Selon le UNECE 1996, le marché foncier et la construction (qui joue un rôle aussi important sur le développement économique que sur le développement social) contribuent au PNB des pays à hauteur de 20% ou plus.

ftn265. A cet égard la Jordanie est un exemple intéressant, car la circulation des informations entre l'acheteur et le vendeur concernant le coût du sol sont efficaces. De même les efforts des autorités pour : équilibrer le prix en mettant le sol sur le marché quand nécessaire, la production du sol par l'approvisionnement des infrastructures sont efficaces.

ftn266. Même si tous les gouvernements des pays en voie de développement semblent accepter le principe « ...men and women shall have full and equal acces to economic resources, including the right to inheritance and ownership of land and property » affiché lors de la quatrième conférence mondial en Chine concernant les femmes, elles sont encore exclues de l'accès au sol, dans quelques pays pour des raisons culturelles, religieuses..., et surtout en Afrique. Ce qui est le cas par exemple, de la Tanzanie. La loi promulguée en 1995 a tactiquement exclu les femmes de l'achat et d'héritage du sol ce qui a provoqué une contestation énorme.

ftn267. Cité dans Donald A.krueckeberg and Kurt G.Pauslen (2000)

ftn268. Pendant des investissements des grandes ampleurs, accéder au sol par location permettra aux investisseurs de minimiser leur dépense initiale sur l'achat du sol.

ftn269. Comme disent D. Barthelemy et « al. » l'idée de la croyance en la propriété, comme garantie réelle d'une véritable citoyenneté ..., existe encore dans cette ville.

ftn270. Par exemple au Philippines, les responsables de la ville sont incapables de collecter la plupart des taxes sur le sol et le logement parmi les neuf différentes taxes proposées deux types de taxes sont seulement collectées. Et cela est dû d'une part à l'absence d'information et d'autre part à l'incapacité de déterminer le

montant et d'imposer ces taxes

ftn271. Dans ce cas les mesures à prendre de la part des autorités doivent être sérieuses, car ce type de privatisation a déjà engendré la monopolisation du sol par des groupes des personnes peu nombreux. Par exemple, en Algérie à Alger suite à la loi d'orientation foncière de 1990 qui a permis la possession privé du sol, le groupe social dominant (constitués de toutes les couches sociales qui ont eu accès sous le régime de Chadli) maîtrisent la plus grande partie de la propriété foncière est présent sur le marché.

ftn272. Ce n'est pas une tâche facilement réalisable, surtout dans des villes où la pauvreté touche la plupart des citoyens comme celle d'Addis Abeba. De même, peut être que le revenu ne pourra pas être un facteur de sélection car c'est difficilement identifiable et souvent inexact..., ainsi elle nécessite une étude profonde s'appuyant sur d'autres facteurs. Par exemple, pendant la distribution du sol d'un projet de lotissement au Maroc à Fès, le nombre d'enfants, l'ancienneté de la demande, ont été considérés de même les personnes mariés ont été prioritaires pendant la sélection....

ftn273. C'est une politique jugée négative par la plupart des élites de ces pays. Selon le rapport de PDNU « *...The extent to which different countries participate in globalisation is also far from uniform. For many of the poorest least developed countries the problem is not that they are being impoverished by globalisation, but that they are in danger of being largely excluded from it....* »

ftn274. Comme a révélé le rapport de conférence (organiser au Cap vert) sur la problématique foncière et la décentralisation au sahel « ...depuis la fin des années 1970, les bailleurs de fonds semblaient de plus en plus préoccupés par Il n'est donc pas étonnant qu'à partir de 1980 des pressions systématiques aient été exercés sur les états par le bailleur de fonds pour l'instauration d'autres formes de gestion de ressources.... » Cela peut affirmer cette situation.

ftn275. C'est le cas aussi des autres pays d'Afrique. Par exemple, à Bamako les expatriés qui ont réussi à mobiliser une épargne important chez eux obtiennent illégalement plusieurs attributions pour spéculer.

ftn276. L'imposition des institutions mondiales en contre partie à des assistantes financières sont nombreuses. Par exemple, l'Ethiopie devait ajuster ces politiques de développement économique et améliorer le système foncier au préalable pour recevoir 77 millions dollar en 2002. Aide financier provenant de « fond du développement africain ». (Addis Admas, 2002)

ftn277. Selon une étude cette condition a provoqué la négligence des paysans d'investir davantage. La dégradation de l'environnement, mauvaise pratique de l'exploitation agricole dû à cette négligence est observables (Dessalegne, 1999)

ftn278. Cité dans ; Nations Unies. Municipal land management in Asia, 1995. Op.cit, page.7.

ftn279. La participation publique privé a des sens différents selon le contexte, mais concernant le développement de la ville comme a été indiqué par Les Nations Unies : « ...partnership implies ; an active and deliberate process, even if the partners are active in not doing something (such as imposing controls on land or rents), it is a process of working together.....it has a common agenda and goal, even if the interests, benefits and powers of the partners differ, and finally it is a relationship in which accountability and transparency are crucial. (UNCHS, 1993)

ftn280. En Egypte au Caire, cette participation publique privé se base sur une principe claire : les autorités publiques sont des facilitateurs, les propriétaires du sol sont des approvisionneurs, et des promoteurs immobiliers sont des réalisateurs.....

ftn281. Le coût de transaction inclut le coût de négociation, le coût de préparation et de légalisation du contrat, le coût de négociation, de démolition et de l'indemnisation dans le cas des sites occupés.

fn282. Il existe plusieurs système de taxation en Afrique par exemple, la Tanzanie impose de taxe sur le logement car le sol est nationalisé, l'Uganda impose des taxes sur le sol et le logement, le Kenya impose de taxe seulement le sol (Roy Kelly, 2000)