



Ubungo Darajani (Tanzanie) : Planification urbaine, droits fonciers et sécurité alimentaire¹

Date de début : 1992

Date d'achèvement : En cours

CONTEXTE

CONTEXTE GOUVERNEMENTAL

Contexte national et décentralisation de la politique

L'accès au foncier est un problème majeur et une source de conflits dans les contextes urbains en Afrique, et la Tanzanie en est un bon exemple. Dans ce pays, situé en Afrique orientale², l'un des principaux problèmes découle de l'absence ou de la mauvaise organisation de la planification urbaine, notamment dans les quartiers les plus périphériques des villes. Dans le cadre de cette étude de cas, un *milieu urbain* est défini comme un ensemble de parcelles contigües, constitué essentiellement de terrains concédés avec une forte densité de population (plus de 500 habitants au km²) et où les résident-e-s ont accès aux équipements et

¹ L'Observatoire Villes Inclusives est un espace d'analyse et de réflexion sur des politiques locales d'inclusion sociale. Il contient plus de soixante études de cas sur des politiques innovatrices en matière de développement communautaire, d'accès aux services de base, d'égalité des genres, de protection de l'environnement ou d'éradication de la pauvreté, entre autres. L'initiative a été mise en œuvre avec le soutien scientifique du Professeur Yves Cabannes de la University College of London (15 études de cas) et de l'équipe de chercheurs du Centre des Études Sociales (CES) de l'Université de Coimbra, qui a travaillé sous la direction du Professeur Boaventura de Sousa Santos (50 études de cas). Cet Observatoire a permis de détecter et d'étudier des expériences réussies susceptibles d'apporter des éléments capables d'inspirer d'autres villes dans la conception et la mise en place de leurs politiques d'inclusion sociale.

L'Observatoire Villes Inclusives a été créé par la Commission d'inclusion sociale, de démocratie participative et des droits humains de CGLU. Cités et Gouvernements Locaux Unis (CGLU) est la plateforme mondiale qui représente et défend les intérêts des gouvernements locaux auprès de la communauté internationale et travaille pour donner aux villes un plus grand poids politique dans la gouvernance mondiale. La Commission d'Inclusion Sociale, de Démocratie Participative et des Droits Humains a pour mission de contribuer à la voix commune des villes de CGLU en matière d'inclusion sociale, de démocratie participative et de droits humains. Elle vise aussi à guider les gouvernements locaux dans la conception de ces politiques et, dans ce sens, promeut des débats politiques, l'échange d'expériences et l'apprentissage mutuel entre villes du monde entier.

Pour de plus amples informations: www.uclg.org/cisdp/observatory.

² La République unie de Tanzanie est un pays situé en Afrique orientale en bordure de l'Océan Indien. Il est entouré au nord par le Kenya et l'Ouganda ; à l'ouest par le Rwanda, le Burundi et la République démocratique du Congo ; et au sud par la Zambie, le Malawi et le Mozambique.





services urbains (écoles, hôpitaux/ cliniques, services, loisirs, emploi, etc.).³ La population urbaine tanzanienne est estimée à 30% de la population globale et augmente de 11% tous les ans. Les établissements informels sont en train de se multiplier rapidement.

En Tanzanie, tout le foncier est public, il est administré par le président pour et au nom des citoyens. Juridiquement, il existe deux types principaux de système foncier : statutaire et coutumier. Les deux systèmes coexistent dans les zones rurales et urbaines. Tous les citoyens souhaitant occuper et utiliser le foncier en Tanzanie peuvent en faire la demande aux municipalités. Le gouvernement garantit à ses citoyens des droits renouvelables d'occupation sur un terrain, ayant été arpenté, pendant 99 ans pour un loyer annuel révisable à prix élevé. Pour être valable, le droit doit être inscrit sous le Chapitre 334 de l'Ordonnance concernant l'inscription au registre foncier (Sheuya et al. 2010: 3-4).

Ces dernières années un certain intérêt s'est développé pour les marchés du foncier des pays africains. Les partisans d'une réforme du foncier rural ont revendiqué un mouvement pour remplacer le statut de propriété coutumier par des transactions de marché. Dans les zones urbaines, l'on constate de plus en plus souvent l'existence d'un marché florissant du foncier et, en dépit des avertissements de la part du gouvernement qui rappelle la non-existence de marché foncier, de plus en plus de gens acquièrent du foncier en l'achetant.⁴

En termes de sécurité foncière, les personnes qui construisent et utilisent des terres situées dans les établissements informels tanzaniens savent qu'ils ont « certaine » sécurité d'occupation due à:

- a) Des raisons historiques : depuis les années 1970, le gouvernement tanzanien est favorable au développement de ces établissements humains (Sheuya et al. 2010) ;
- b) La politique nationale sur le foncier de 1995 ; et
- c) La politique de développement des établissements humains : en place depuis 2000, cette politique a pour but d'améliorer petit à petit ces établissements humains informels en coopération avec leurs « habitants par le biais des OBC⁵ et ONG, tandis que le gouvernement jouera un rôle de facilitateur » (URT 2000: 26). Dans ce contexte, les urbanistes et les politiques ont essayé de mettre en place et de consolider des formes émergentes de moyens d'existence basés sur l'agriculture dans les pratiques de planification de l'usage des terres et dans un cadre de planification guidé. Ainsi, depuis la fin des années 1990, les structures municipales de Dar es Salaam ont soutenu et encouragé plusieurs projets visant à régulariser l'usage des terres dans les établissements informels, y compris le droit à la propriété foncière pour le logement et les fins agricoles.

³ Il n'existe pas de norme internationale ou de définition communément acceptée du foncier urbain. Les définitions sont souvent basées sur la manière et le but pour lesquels les usagers veulent l'information. De nombreux pays utilisent un mix de la taille de la population et la densité pour définir les aires urbaines. Il existe de nombreux établissements qui présentent des densités urbaines, mais qui ont un caractère clairement rural.

⁴ Plusieurs instruments politiques concernent l'approvisionnement foncier, la titularisation et l'inscription du foncier, l'intervention publique directe, y compris l'acquisition du foncier et l'usage des différents échelons de pouvoir.

⁵ Organisations à base communautaire





Contexte urbain

Dar es Salaam est une “province administrative” de Tanzanie⁶ qui comprend trois zones de gouvernement local ou districts administratifs : Kinondoni au nord, Ilala au centre de la région et Temeke au sud. Dar es Salaam est la plus grande ville de Tanzanie. Sa population dépassait les 2,8 millions d’habitants en 2006 (contre 2,5 millions d’habitants en 2002 ; UNDP 2006). C’est aussi la ville la plus riche du pays et un centre économique important à l’échelle régionale. Au niveau territorial, les zones périurbaines de Dar es Salaam sont peu peuplées et elles sont essentiellement occupées par des activités d’agriculture urbaine visant à l’approvisionnement alimentaire des habitants dans la proche périphérie. Comprendre les défis de la sécurité alimentaire en Tanzanie est nécessaire pour définir les processus du développement urbain.

PLANIFICATION DE L’UTILISATION DES TERRES ET AGRICULTURE URBAINE

Dans la plupart des pays africains, les processus d’utilisation du foncier (par exemple, plans d’usage du foncier) fixent rarement des conditions, des normes et des mécanismes pour coordonner et contrôler l’agriculture urbaine et la promouvoir dans les zones urbaines. Ceci met en relief des défaillances dans la coordination du développement du foncier et les mécanismes de contrôle en place dans de nombreuses villes de l’Afrique subsaharienne. Dans le contexte des processus d’urbanisation rapide qui caractérisent les villes africaines, l’on assiste à une marginalisation du secteur du développement et de la gestion du foncier urbain malgré son importance en matière de sécurité alimentaire, de conservation environnementale et de réduction de la pauvreté.

Dans des villes qui croissent rapidement comme Dar es Salaam, les processus d’urbanisation, la pauvreté, l’insécurité urbaine et une médiocre implication de la communauté dans la planification de l’usage du foncier sont les facteurs qui sous-tendent et catalysent les changements dans l’utilisation des terres, les transactions, l’immigration et la prolifération générale de l’agriculture urbaine dans les villes. Ces facteurs suggèrent que la mauvaise gouvernance foncière n’est pas seulement la cause, mais est aussi le résultat de l’incapacité des institutions de planification à comprendre et à s’adapter aux nouveaux défis posés par l’agriculture urbaine au processus de développement du foncier urbain. Dans ce contexte, la gestion et la planification de l’usage du foncier deviennent des éléments politiques clé, devant être discutés en impliquant les acteurs de la communauté (Magigi & Majani 2005).

Un rapport de UN-Habitat (2007) indique que les villes d’Afrique subsaharienne sont particulièrement touchées par les processus d’urbanisation non-contrôlés et par la mauvaise application des politiques et des législations de développement du foncier. Le rapport souligne que ces villes doivent adopter de manière urgente des cadres de planification participative en mesure de coordonner et de maîtriser le développement foncier. Ces cadres peuvent aider à coordonner différentes fonctions de l’usage du foncier, y compris l’agriculture urbaine, qui peuvent être utilisées pour satisfaire les besoins des populations en expansion, ajouter de la valeur au foncier, et fournir des produits pour relever les défis du marché et de la sécurité alimentaire. En impliquant les différents acteurs dans la planification, en favorisant et en

⁶ Dar es Salaam a perdu son statut officiel de capitale qu’elle a cédé à Dodoma, mais elle est toujours le centre de la bureaucratie permanente du gouvernement central.





maîtrisant la planification de l'usage du foncier et les activités en découlant, ce processus permet aussi une participation plus vaste pour contrôler le développement foncier et pour sécuriser l'occupation des terres dans les quartiers informels.

L'agriculture urbaine dans les villes du monde entier n'est pas un phénomène nouveau et elle représente, à l'heure actuelle, un sujet qui doit être considéré comme une partie intégrale de la gestion foncière urbaine (Friedmann 1987: 47; Lynch 1990: 536; Drescher 2003), et ce pour de nombreuses raisons : son échelle et son envergure dans l'approvisionnement alimentaire pour la plupart des habitants des villes, les alternatives d'emploi pour réduire le chômage dans le secteur formel qui subit la crise structurelle touchant les centres urbains d'Afrique, la conservation environnementale et les réformes en cours de la fonction publique dans de nombreux pays subsahariens. Ngware & Kironde (2000) constatent qu'il est important d'améliorer l'approvisionnement alimentaire urbain de sorte que chaque habitant des villes puisse avoir accès aux aliments indispensables à tout moment. Les auteurs soulignent que la capacité à maintenir les approvisionnements alimentaires aux fins de nourrir les masses urbaines sera probablement l'un des plus grands défis du développement urbain tanzanien dans les années à venir. Cependant, l'agriculture urbaine est trop rarement intégrée dans les politiques, la planification urbaine et les pratiques de gestion urbaine dans les pays en développement, y compris la Tanzanie (Mitlin & Satterthwaite 2002: 23).

Malgré son importance comme secteur primordial pour l'approvisionnement alimentaire, la génération d'emplois, pour assurer des moyens d'existence aux pauvres urbains, et pour les ressources environnementales, la pratique de l'agriculture urbaine semble être à peine intégrée dans les processus et les structures de planification. Comme cette étude le prouve, une meilleure compréhension de la planification territoriale du foncier, des pratiques et des formes de l'agriculture urbaine, leurs facteurs d'influence, les implications et les options pour leur intégration à Dar es Salaam, aideront à améliorer les politiques et pratiques pour combler les lacunes en termes de croissance urbaine et les processus de développement concernant la sécurité alimentaire, la réduction de la pauvreté et la planification. Cela permettra aussi de rétablir les déséquilibres causés par les impacts de l'urbanisation et améliorera la gouvernance du foncier dans les villes en développement de l'Afrique sub-saharienne. En effet, comme le soulignent Liviga & Mekacha (1998) dans leur étude sur les migrations des jeunes et sur la localisation de la pauvreté en Tanzanie, l'insécurité alimentaire et la malnutrition sont en train de se déplacer des zones rurales vers les zones urbaines. Ceci augmente le niveau nécessaire d'implication des différents acteurs, y compris le gouvernement et le secteur privé, pour l'alimentation des masses urbaines et pour maintenir des processus de développement urbain durable.

UBUNGO DARAJANI : CONTEXTE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

La question des établissements non planifiés est un problème ancien à Dar es Salaam, et Ubungo Darajani en constitue un exemple. Cet établissement informel est situé à 9 km environ de Dar es Salaam (Magigi & Majani 2005) et occupe 26 hectares, une zone de plaine qui subit des inondations pendant la saison des pluies. Il abrite au total 849 ménages et 4 245 personnes, dont 2 420 sont des femmes. Sur les 849 ménages, 269 sont propriétaires et 580 sont locataires (URT 2002). La population de cet établissement informel est composée de



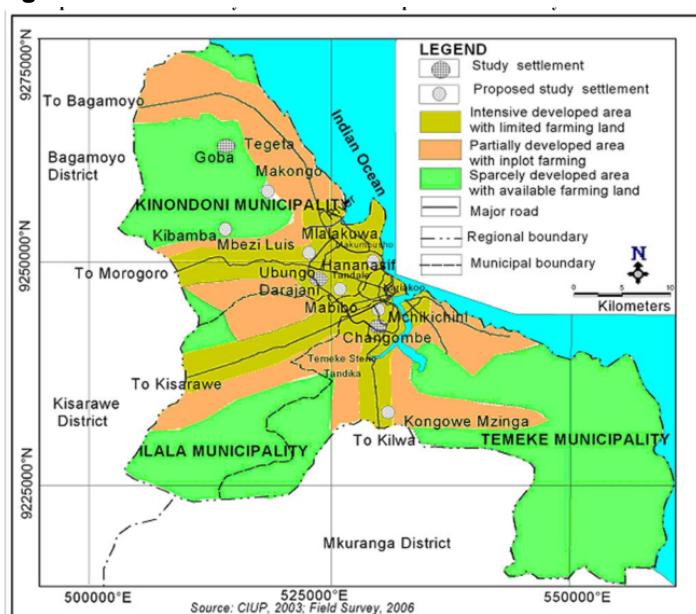


différentes ethnies, avec un taux élevé de diversité culturelle, sociale et économique. La présence de groupes religieux et d'associations de crédit tenues par des femmes est un important facteur d'analyse pour comprendre la régularisation foncière à Ubungo Darajani. Ces groupes ont influencé de nombreux aspects du développement local et le niveau de bien-être social (Magigi 2010).

Les principales activités économiques relèvent de l'établissement local : jardinage, commerce foncier, petit commerce et agriculture. Parmi les autres activités, signalons la propriété de commerce de détail, garages, hôtels et restaurants ; l'élevage de bétail et de volaille (jusqu'à 32%). D'autres activités de subsistance comprennent des activités non-agricoles comme la menuiserie et la vente de bois de construction traité, qui emploie 20% des résident-e-s. Soixante pour cent des résident-e-s ayant déclaré avoir un emploi formel, on peut donc estimer à 40% ceux qui ont un emploi dans le secteur informel. Ce niveau d'emploi et la structure qui le définit, ainsi que l'augmentation des investissements locatifs et résidentiels, améliorent la capacité de contribution de la communauté aux processus de planification de l'usage du foncier (URT 2002).

En outre, si par le passé, les établissements non planifiés étaient censés être occupés par les pauvres et par les personnes socialement exclues, les résultats actuels suggèrent une situation plus complexe avec une présence importante de ménages aux revenus moyens et élevés, ainsi que des fonctionnaires et des chefs d'entreprise importants. À Dar es Salaam, les ménages à revenus élevés sont en train de construire des habitations cossues dans des zones non réglementées, qui subissent un processus de *gentrification* (Magigi 2008). A la périphérie des zones urbaines, les ménages à revenus élevés sont en train d'acheter des terrains à la population locale pour construire immédiatement, ou pour en faire un usage agricole avant de le diviser en plusieurs parcelles à bâtir.

Figure 1. Quartiers formels et informels de la ville de Dar es Salaam



Source : Magigi (2008)





Échelon institutionnel de la politique : Municipal

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

Antécédents /Origines de la politique

Pendant l'administration coloniale britannique, une première approche de plan directeur a été adoptée pour les centres urbains tanzaniens. L'expérience sur le terrain a prouvé que le plan directeur n'avait pas abouti parce qu'il était essentiellement basé sur une approche du haut vers le bas. Malgré la non-implication de la communauté locale dans la mise en œuvre et la gestion, le plan était basé sur un schéma d'« Ordonnance » impliquant différents échelons d'autorités, et devant être appliqué, par le biais des mêmes procédures de mise en œuvre, dans le pays tout entier. Actuellement, la loi sur la planification des villes et du pays de 1956, revue en 1961, oriente, dirige et contrôle le développement du foncier en conformité avec d'autres lois comme la Loi sur le foncier de 1999.

La Loi sur le foncier détermine les principaux rôles concernant le contrôle du développement (section 35-39) grâce au contrôle du bâti, et octroie aux autorités locales les pouvoirs nécessaires pour imposer les conditions du développement foncier. Elle utilise des procédures de planification concertée et de zonage d'utilisation du foncier en créant un schéma de planification détaillée (par exemple, plan d'usage foncier). Le chapitre 378 de ladite Loi compte deux parties principales, qui facilitent l'implication de la communauté locale dans le développement et la gestion du foncier. La première partie porte sur la préparation et l'exécution des plans détaillés ; la seconde partie traite du contrôle du développement foncier. La loi exige que les autorités des gouvernements locaux et centraux facilitent le développement formel et la gestion du foncier.

La loi met l'accent sur le besoin de créer des partenariats public-privé dans les activités du développement foncier, y compris la préparation de la planification foncière pour la création de normes flexibles de planification. Les normes flexibles aident à contrôler le développement du foncier au regard des normes non-écrites appliquées à l'échelle locale par les communautés avec le soutien du gouvernement. Toutefois, comme plusieurs études le prouvent, le plan « Ordonnance » devient un outil politique lorsque l'autorité locale utilise des experts locaux pour aider les propriétaires fonciers. Dans ce processus, la population de la « base » n'est généralement pas prise en compte et l'approbation obligatoire de la population devient l'une des principales stratégies développées pour l'aboutissement du plan.

À partir des années 1990, à la suite de l'approbation du Programme des villes durables utilisant la Planification et la Gestion environnementales (PGE), les organisations de base ont été impliquées de manière plus formelle dans le processus de planification sur les questions du développement foncier en Tanzanie. Les propriétaires fonciers – dans les établissements informels dépourvus de titres formels – sont impliqués par le biais de réunions de consultation, où ils peuvent présenter des objections au plan d'usage du foncier⁷ (Magigi 2010: 225). À Ubungo Darajani, ce processus participatif est né avec la création de la PGE. Auparavant, la

⁷ La loi octroie le droit d'appel contre les décisions administratives.





réglementation du foncier s'était heurtée à des problèmes car les propriétaires fonciers n'avaient pas respecté le plan « Ordonnance » et avaient continué à gérer le foncier de leur côté.

Objectifs

Le principal objectif de la régularisation foncière d'Ubungo Darajani consiste à améliorer le contexte social à travers la dimension foncière en vue d'y ajouter les infrastructures et les services indispensables au bien-être de la communauté, et de sécuriser l'occupation des terres. Le plan de régularisation contient des arrangements pour la planification de l'usage foncier et la délimitation des périmètres, pour l'implication des autorités locales et des propriétaires, pour le budget et la compensation en lien avec la mise en œuvre du plan, le contrôle cadastral et l'inscription des titres de propriété. Ce processus, mis en place dans plusieurs centres urbains tanzaniens, facilite l'enregistrement, l'adjudication, la classification, et l'inscription de l'occupation et de l'usage foncier par les personnes qui habitent et travaillent dans une zone déterminée. En outre, ce processus renforce les structures institutionnelles et les liens dans les pratiques de planification de l'usage du foncier et favorise l'implication des communautés locales dans la définition des priorités pour l'amélioration de la gouvernance du foncier en Tanzanie.

Chronologie de la mise en œuvre

L'implication des communautés locales dans le débat sur la planification de l'usage urbain et les politiques foncières a été favorisée par les OBC et les ONG : plus précisément, the Ubungo Darajani Community Development Association (UDASEDA) est devenu le fer de lance du mouvement. UDASEDA est née de la crainte des communautés d'être expulsées à la suite de la mise en œuvre du plan directeur de Dar es Salaam, la zone ayant été désignée comme un quartier dangereux en 1978. Les mauvaises infrastructures de services de la zone, la faible accessibilité aux crédits, et les inondations constituaient d'autres problèmes fréquemment subis par toute la communauté. Tout cela a contribué à l'action collective de la communauté dans le processus de planification de l'usage foncier, lui permettant d'être capable de prendre des décisions sur les normes de planification par le biais d'accords mutuels.

La participation active de la communauté dans la régularisation du foncier, comme mécanisme actif de l'inclusion sociale à Dar es Salaam, a été fortement encouragée depuis le début des années 1990. Toutefois, malgré les bonnes politiques et les bonnes intentions, il existe des lacunes concernant sa mise en œuvre au niveau de la communauté. La concentration de pouvoir du gouvernement central entraîne de longs et lourds processus, pouvant décourager l'implication de la communauté locale dans la gestion du foncier. Ceci entraîne le besoin de mettre en place des mécanismes juridiques en vue de décentraliser la planification de l'usage du foncier et sa mise en place au niveau de la communauté, où le gouvernement pourrait faciliter l'action de la communauté locale.

À Ubungo Darajani, les principales actions de la PGE ont été : (a) l'identification des acteurs et de leurs profils sociaux et économiques, et (b) la tenue de réunions consultatives pour discuter des questions liées aux problèmes locaux et autres. Avant l'exécution du projet, les normes de planification ont été débattues avec les leaders locaux, les propriétaires fonciers UCLAS, les locataires, les secteurs privés et le ministère. Les normes de planification convenues par les communautés locales ont été débattues et soutenues par la municipalité et ensuite





approuvées par les communautés locales et par le ministère.⁸ Le projet s'est étendu sur plus de cinq ans (Magigi & Majani, 2005).

Partenaires concernés

Ministère du foncier et du développement des établissements humains (Ministry of Lands and Human Settlement Development (MLHSD), les autorités locales⁹, municipalités, société civile, propriétaires et locataires, University College of Land and Architectural Studies (UCLAS), Organisation pour le Développement communautaire de Ubungo Darajani (UDASEDA), Commission pour le Développement foncier (CLDC), Conseil municipal de Kinondoni, la communauté des bailleurs de fonds, et les groupes religieux.

Bénéficiaires

Propriétaires de maisons, propriétaires fonciers, communauté locale

Processus de mise en œuvre

Malgré les lois déjà mentionnées, le processus de mise en œuvre le plus important est la régularisation foncière elle-même. L'expérience d'Ubungo Dajarani illustre comment un partenariat de la société civile, des autorités locales, du gouvernement, et de l'université a pu devenir un instrument juridique pour démocratiser la législation foncière. Le mécanisme dynamique des forums participatifs, où les suggestions et les discussions traversent tous les domaines de décision, ont mis en relief une manière intéressante de régler les conflits locaux et ont offert au gouvernement un large aperçu de la situation du foncier à l'échelle locale.

Financement

Faculté des Études du Foncier et d'Architecture (UCLAS) et Ministère du foncier et du développement des Établissements humains (MLHSD), tous deux tanzaniens, avec le soutien lors des différentes étapes, d'institutions internationales, y compris la Banque mondiale.

Principaux résultats

Au total, 237 parcelles ont été délimitées et arpentées pour être intégrées au système formel de gestion foncière. Trois nouvelles routes ont été inaugurées dans la zone urbaine. Des normes de planification flexible des routes ont été adoptées : de 6 mètres, 10 mètres et de 20 mètres respectivement pour les sentiers, routes d'accès et routes de desserte. Trente-deux propriétaires ont fait don de leur terre pour élargir les routes par le biais d'accords mutuels entre les propriétaires et le conseil municipal (Magigi 2010: 231).

La dimension minimale des parcelles ne correspondait pas aux normes de superficie de la planification nationale (400 mètres) approuvée par le gouvernement central. Ceci a permis une reconnaissance des établissements informels dans les réformes politiques et le soutien institutionnel, et a favorisé l'implication de la communauté dans la prise de décision pour

⁸Cela a porté sur les infrastructures et l'identification de plusieurs usages fonciers : zones résidentielles, hiérarchie routière et droit de passage, points de collecte des déchets solides, etc. Des équipements tels que les écoles, les centres de santé, l'accès à l'eau, etc., ont également été identifiés

⁹ Les autorités locales ont joué un rôle important pour garantir la communication entre les participants et pour offrir des ressources matérielles en vue d'assurer la tenue des réunions. En outre, les autorités locales ont mis à contribution leur expertise technique à la communauté pour aider aux négociations. D'autre part, le processus de planification a suscité la confiance de la communauté grâce au « porte-parole », élu au sein de la société civile pour faire le suivi du processus et proposer des comptes-rendus à la communauté sur la gestion et le développement.





déterminer les normes de planification en fonction de la disponibilité foncière (Magigi & Majani 2005).

Évaluation globale et améliorations de la pratique

Cette pratique démontre que l'articulation entre la société civile, les autorités locales et le gouvernement peut être une manière intéressante d'améliorer le niveau de vie local et de trouver des solutions aux conflits fonciers. Il semble évident que lorsque les autorités s'intéressent à la régularisation foncière, elles s'intéressent à l'opportunité de faire converger des points de vue divergents sur le même sujet. Le foncier représente plus que la viabilité économique. Une communauté qui se sent responsable des politiques qui la concernent est encouragée à dialoguer avec les autorités locales sur la question de son développement.

Intérêt et possibilité de transposition

La croissance du secteur de l'agriculture urbaine est une réalité nécessaire, qui décrit le développement foncier urbain des villes qui subissent un processus d'urbanisation rapide en Afrique sub-saharienne. L'inclusion des moyens de subsistance basés sur l'agriculture urbaine dans les processus et structures de planification de l'usage du foncier, dont la prise de décision, la préparation, la mise en œuvre et le suivi, permet d'améliorer les conditions d'existence des petits agriculteurs urbains pauvres et l'usage des terres. Ceci peut être atteint, entre autres, en adoptant les approches de la planification urbaine participative, en facilitant l'amélioration des établissements, par le biais de partenariats institutionnels, du transfert des compétences à l'échelon local et en renforçant les organisations de petits propriétaires en leur donnant une place dans le dialogue politique. Cependant, le contrôle et la mise en œuvre du développement doivent pouvoir garantir que les normes approuvées seront sauvegardées en utilisant une approche de gestion basée sur la communauté, afin d'éviter un futur démembrement foncier et pour favoriser une croissance urbaine durable.

RÉSUMÉ

Ce cas décrit la planification de l'utilisation du foncier et des pratiques de l'agriculture urbaine à Dar Es Salaam (Tanzanie), l'une des villes qui connaît une urbanisation rapide en Afrique subsaharienne. Cette étude de cas, qui présente l'expérience de Ubungo Darajani, démontre comment l'agriculture urbaine peut être intégrée dans la planification de l'usage du foncier et améliorer la gouvernance foncière urbaine. La localisation et la typologie périurbaine aident à comprendre la politique et les pratiques qui limitent l'intégration de l'agriculture urbaine dans les processus de planification de l'usage du foncier urbain et les principes de gestion du foncier.

Le cas prouve que les processus d'urbanisation, la pauvreté urbaine, l'insécurité alimentaire et une insuffisante implication de la communauté dans la planification de l'usage du foncier sont les facteurs qui sous-tendent et catalysent les changements de l'usage du foncier, les transactions foncières, l'immigration, et la prolifération générale de l'agriculture urbaine dans la ville. Ces facteurs suggèrent que la mauvaise gouvernance foncière n'est pas seulement la cause, mais est aussi le résultat de l'incapacité des institutions de planification à comprendre et à s'adapter aux nouveaux défis posés par l'agriculture urbaine au processus de développement du foncier urbain. De la même façon, l'essor de l'usage du foncier urbain pour





l'agriculture, révèle les disparités qui existent entre cette activité et les normes de planification, hautement considérées, qui sous-tendent les processus et les structures de planification formelle de l'usage du foncier dans le développement urbain.

L'inclusion des moyens de subsistance basés sur l'agriculture urbaine dans les processus et structures de planification de l'usage du foncier, dont la prise de décision, la préparation, la mise en œuvre et le suivi, permet d'améliorer les conditions d'existence des petits agriculteurs urbains pauvres et l'usage des terres. Ceci peut être atteint, entre autres, en adoptant les approches de la planification urbaine participative, en facilitant l'amélioration des établissements, par le biais de partenariats institutionnels, du transfert des compétences à l'échelon local et en renforçant les organisations de petits propriétaires en leur donnant une place dans le dialogue politique. Ces options peuvent être efficaces lorsque le gouvernement est en mesure de faire appliquer et de réviser la politique et la législation en vigueur, si différents acteurs sont impliqués dans les processus de prise de décision, et lorsqu'il existe une sensibilisation à l'information et à la communication.

Bénéficiaires : Propriétaires d'habitations et propriétaires fonciers, communauté locale.

Processus de mise en œuvre : L'expérience d'Ubungo Dajarani illustre comment un partenariat de la société civile, des autorités locales, du gouvernement, et de l'université a pu devenir un instrument juridique pour démocratiser la législation foncière. Le mécanisme dynamique des forums participatifs, où les suggestions et les discussions traversent tous les domaines de décision, ont mis en relief une manière intéressante de régler les conflits locaux et ont offert au gouvernement un large aperçu de la situation du foncier à l'échelle locale.

Financement

Faculté des Études du Foncier et d'Architecture (UCLAS) et Ministère du foncier et du développement des Établissements humains (MLHSD), tous deux tanzaniens, avec le soutien lors des différentes étapes, d'institutions internationales, y compris la Banque mondiale.

Pour plus d'informations :

Wakuru Magigi

Institut d'Études sur les Établissements humains

University College of Lands and Architectural Studies (UCLAS)

P.O. Box 35176 - Dar es Salaam, TANZANIE

Tél. (255) 744 837 223; (255) 748 827 552

Email : magigi2000@yahoo.com

Commission d'Inclusion sociale, de Démocratie participative et des Droits de l'homme de Cités et Gouvernements Locaux Unis (CGLU):

Tlf : + 34 93 342 87 70

<http://www.uclg.org/cisdp/>





Remerciements / Crédits

Information obtenue en ligne, basée sur les études menées par Wakuru Magigi. Le texte a été préparé en 2011 par Leonardo Veroneze et Maria Paula Meneses, chercheurs du Centre d'Études sociales de l'Université de Coimbra (Portugal).

Références bibliographiques

- Drescher, A.W., Dittrich, C. & Kruger, F. (eds.), 2000, *Urbanisation, Vulnerability and Resource Management in Developing Countries*. Freiburg: APT.
- Friedmann, J., 1987, *Planning in the Public Domain: from Knowledge to Action*. Princeton: Princeton University Press.
- Liviga, A.J. & Mekacha, R.D., 1998, Youth Migration and Poverty Alleviation: A Case Study of Petty Traders (Wamachinga) in Dar es Salaam, *REPOA Research Report No. 98.5*.
- Lynch, K., 1990, City and Regional Planning, in T. Banerjee & M. Southworth (eds.), *City Sense and City Design: Writings and Projects of Kelvin Lynch*. Cambridge, MA: The MIT Press, pp. 535-562.
- Magigi, W., 2010, Understanding urban planning approaches in Tanzania: A historical transition analysis for urban sustainability, in W. Anseeuw & C. Alden (eds.), *The Struggle over Land in Africa: Conflicts, Politics and Change*. South Africa: HSRC Press. <http://hsrcpress.ac.za>.
- Magigi, W., 2008, *Improving Urban Land Governance with emphasis on Integrating Agriculture Based Livelihoods in Spatial Land Use Planning Practise in Tanzania*. Freiburg im Breisgau, Ph.D. Thesis, Albert-Ludwigs-Universität.
- Magigi, W. & Majani, B.B.K., 2005, *Planning Standards for Urban Land Use Planning for Effective Land Management in Tanzania: An Analytical Framework for Its Adoptability in Infrastructure Provisioning in Informal Settlements*. Paper presented to the Conference 'From Pharaohs to Geoinformatics', Cairo, Egypt.
- Mitlin, D. & Satterthwaite, D., 2002, Sustainable Development and Cities, in C. Pugh (ed.), *Sustainability, the environmental and Urbanisation*. London: Earth Scan, pp. 23-62.
- Ngware, S. & Kironde, J. (eds.), 2000, *Urbanising Tanzania: Issues, Initiates and Priorities*. Dar es Salaam: Dar es Salaam University Press.
- Sheuya, S.A. et al., 2010, *Informal Settlements and Finance in Dar es Salaam, Tanzania*. Nairobi-UN Habitat.
- UN-Habitat, 2007, *Land Governance, Issues and Perspectives from UN-HABITAT*. Paper presented to the international workshop by Szilard Fricska on Global Campaign for Secure Tenure, Oslo, January 2007.
- UNDP, 2006, *Human Development Report: Beyond Scarcity: Power, Poverty and the Global Water Crisis*. New York: UNDP.
- URT (United Republic of Tanzania), 2000, *National Human Settlements Development Policy*. Dar es Sallam.
- URT (United Republic of Tanzania), 2002, *Population and Housing Census Report*. Dar es Salaam. <http://www.nbs.go.tz/nada3/index.php/ddibrowser/10> [20 March 2011].

