



Numéro du 9 | mai 2019

Au cœur du crime organisé en Afrique

Contexte foncier, promotion immobilière et urbanisation

Eric Scheye

Synthèse

La plupart des analyses du crime organisé en Afrique s'intéressent aux trafics illégaux de marchandises (drogues, armes et espèces sauvages notamment). Peu d'études se penchent sur un secteur qui concentre sans doute l'essentiel des activités criminelles organisées sur le continent, à savoir : l'attribution des terres et la promotion foncière et immobilière, y compris les infrastructures et la prestation de services publics de base comme l'approvisionnement en eau et en électricité, en particulier en zone urbaine. Les dix villes dont la croissance est la plus rapide dans le monde sont précisément situées en Afrique et, d'après les projections, la population urbaine du continent devrait doubler à l'horizon 2030-2035. D'ici là, on estime que 50 % de la population africaine habitera en zone urbaine, principalement dans des habitats informels. La présente Note d'orientation propose des mesures à même de rendre le développement urbain moins vulnérable face à la criminalité.

Points essentiels

- Le développement des zones urbaines en Afrique s'opère dans un contexte de crime organisé. Les décideurs politiques, les organismes et les professionnels du développement doivent repenser, revoir et actualiser leurs approches et méthodologies fondamentales afin de prendre en compte la réalité africaine dans toute sa complexité.
- Les mesures permettant de réduire cette vulnérabilité consistent notamment à délivrer des certificats de résidence aux populations des habitats informels et à impliquer les organisations de quartier dans les opérations de cartographie locales.
- Il est tout aussi nécessaire de changer fondamentalement l'approche conceptuelle qui prévaut dans le domaine du développement urbain – de façon à prendre en compte la prolifération des réseaux criminels et à développer des ripostes basées sur des travaux de recherche.
- Les points évoqués ici sont déterminants pour formuler des concepts de développement clés, tels que l'analyse de l'économie politique, le processus d'appropriation à l'échelle locale, une gouvernance satisfaisante ou suffisante, ainsi que la volonté et l'engagement politiques.

Introduction

La présente Note d'orientation avance l'hypothèse selon laquelle le type le plus répandu de crime national et transnational organisé en Afrique réside dans l'usurpation et l'exploitation des droits fonciers et immobiliers. La promotion foncière et immobilière, y compris liée aux infrastructures, recèle sans aucun doute, pour les réseaux criminels, la première source de pouvoir (économique, politique et social). Bien que moins violente, cette activité criminelle supplante, par son ampleur et son caractère pernicieux, le trafic de drogues ou d'armes, ou encore l'exploitation des ressources naturelles et tout autre type d'entreprise criminelle organisée. Ceci est d'autant plus vrai que l'argent des loyers extorqués grâce à ces activités est souvent blanchi pour être ensuite recyclé dans la promotion foncière et immobilière¹. À ce propos, le Département du Trésor des États-Unis affirme que « près d'un tiers des achats de propriétés de luxe dans les plus grandes villes américaines sont présumés » liés à la criminalité transnationale organisée².

Malheureusement, très peu de preuves empiriques directes permettent d'étayer l'existence de cette forme d'activité criminelle organisée, essentiellement parce que la collecte systématique de données est quasi, voire totalement, inexistante. Il est certes difficile d'entreprendre des recherches sur le sujet. Il n'en reste pas moins que les conclusions qui en ressortiraient pourraient se révéler accablantes pour les élites politiques et économiques du monde entier. Par conséquent, d'aucuns pourraient avancer que la communauté internationale et les organisations internationales ne s'intéressent pas à ce type de crime organisé, préférant se concentrer sur des formes de crime organisé moins généralisées.

La présente Note d'orientation examine le rapport existant entre criminalité organisée et promotion foncière et immobilière en Afrique. Alors que le développement rural a constitué le principal enjeu du développement ces 30 à 40 dernières années, la rapidité de l'urbanisation exige des professionnels du développement qu'ils s'intéressent désormais aux lieux où vivent – et continueront à vivre – majoritairement les populations pauvres, vulnérables et marginalisées. Cette tendance est exacerbée par le changement climatique et la rareté de l'eau, autant de facteurs renforçant les phénomènes migratoires vers les centres urbains. C'est également dans les villes que les réseaux criminels prolifèrent et que leur pouvoir est le plus manifeste, prenant les plus vulnérables en otages.

La présente Note d'orientation met donc en exergue les corrélations entre crime organisé et urbanisation dans le monde en développement, et plus

particulièrement en Afrique, où près de 90 % des terres ne sont ni inscrites au cadastre, ni assorties de titre de propriété, ni enregistrées – et donc particulièrement exposées au vol organisé, dominé et contrôlé par des acteurs étatiques³.

Il faut souligner que la problématique des infrastructures urbaines, notamment l'eau, les eaux usées, l'électricité et les transports urbains, est intrinsèquement liée à la question de la promotion foncière et immobilière. Il ne s'agit pas de sujets distincts. Ils sont au contraire étroitement liés, et, à ce titre, ne peuvent être analysés séparément. En outre, eu égard à l'analyse de la criminalité organisée, ils sont interconnectés. Dans les centres urbains, où prédomine un régime foncier informel, les services publics de base sont eux aussi, pour la plupart, informels⁴. Il en ressort que, dans de nombreux cas, ces services sont assurés par des réseaux criminels, tolérés par les acteurs étatiques – lorsque ces derniers ne sont pas eux-mêmes en première ligne⁵.

Le crime organisé dans les centres urbains africains cause des préjudices importants. Premièrement, l'implication au premier chef d'acteurs étatiques dans des activités criminelles organisées et leur perpétuation a pour effet de retirer toute légitimité à l'État du pays africain concerné. Ce phénomène se voit aggravé, dans un second temps, par l'absence de capacités et/ou de volonté de l'État quant à la prestation de services publics de base fiables auprès de larges pans de la population urbaine. Troisièmement, ces activités criminelles privent l'État de recettes fiscales et entament sa capacité à atténuer ou à pallier les ravages du crime organisé et à faire face aux problèmes qu'il pose. Quatrièmement, la criminalité organisée condamne l'immense majorité des populations urbaines, notamment les plus marginalisées et les plus vulnérables, à vivre hors de tout système légal et économique formel, une situation qui ne fait qu'institutionnaliser davantage les réseaux criminels organisés, étant donné leur mainmise sur les marchés informels.

Enfin, il est nécessaire de reconnaître que ce phénomène n'est pas propre à l'Afrique. De même que des firmes internationales exercent une influence croissante sur les marchés africains de la construction et des infrastructures, certains acteurs internationaux sont étroitement impliqués dans la promotion foncière et immobilière du continent. Non seulement de grandes quantités d'argent sortent d'Afrique, mais les loyers sont perçus grâce à l'exploitation de la promotion foncière et immobilière. L'immobilier africain est également un terrain propice aux pratiques de blanchiment de capitaux au niveau transnational.

Champ couvert par la Note d'orientation

La présente Note d'orientation se concentre principalement sur la promotion foncière et immobilière résidentielle ; elle ne couvre pas les questions relatives à la propriété urbaine commerciale, un marché également infiltré par le crime organisé⁶.

À titre d'exemple, l'ancienne ambassade des États-Unis à Nairobi était située sur un terrain que le gouvernement américain louait alors que la propriété de ladite parcelle avait été obtenue illégalement⁷. Cette Note d'orientation ne traite pas non plus de la propriété en milieu rural, ni du problème d'accaparement des terres à des fins d'exploitation commerciale, lequel est le plus souvent le fait de réseaux transnationaux criminels, s'agissant du continent africain⁸. À ce propos, précisons que le Mozambique et l'Éthiopie figurent dans le trio de tête mondial concernant le nombre de transactions relevant de la confiscation de terres, et que le Soudan du Sud, la République démocratique du Congo, le Congo et le Mozambique font partie des six premiers pays au monde s'agissant de la superficie totale de terres accaparées⁹.

Dans toute l'Afrique, on constate des différences notables quant à l'évolution de la relation complexe entre urbanisation et crime organisé. Il convient de noter qu'il existe des variations d'un pays à l'autre. Cette Note d'orientation propose un examen préliminaire des grandes lignes et des postulats de base, le sujet étant quelque peu négligé dans la littérature sur l'urbanisation ou sur le crime organisé en Afrique. Ainsi, en 2015, un rapport de la Banque mondiale relatif à l'habitat urbain ne traitait pas de la criminalité organisée et évoquait simplement le fait que les terres et l'immobilier étaient « susceptibles d'être accaparés par les élites locales¹⁰ ». Comme en témoigne cet exemple, une grande partie des analyses et des recommandations qui en résultent se limite à des exercices de renforcement des capacités¹¹, à des sermons et à des discours moralisants¹² ; et ce, au lieu de s'attaquer au pouvoir politique, économique et social exercé par des réseaux criminels organisés, dont les structures et opérations sont étroitement liées aux acteurs étatiques.

Dans le prolongement de l'examen de la question du crime organisé en lien avec l'urbanisation africaine, cette Note d'orientation émet des recommandations sous forme de mesures préliminaires pour relever les défis sous-jacents. Enfin, elle défend la nécessité de procéder à des changements conceptuels fondamentaux quant au développement en Afrique en matière de programmes de recherche et de feuilles de route politiques sur le long terme.

Croissance de la population urbaine et spéculation immobilière

Dans le monde en développement, les centres urbains croissent à un rythme impressionnant. Au cours des 50 prochaines années, la croissance démographique mondiale devrait concerner quasi exclusivement les zones urbaines¹³. Alors qu'en 1950, environ 66 % de la population mondiale vivait en zone rurale, d'ici à 2025, les deux tiers habiteront les villes, dont 90 % dans les pays en développement¹⁴.

Les centres urbains africains se caractérisent par un mélange explosif de croissance démographique et de promotion foncière et immobilière

En Afrique, l'explosion de la croissance urbaine est arrivée à un seuil critique. Les dix villes qui ont le taux de croissance le plus rapide au monde sont toutes situées en Afrique. D'après certaines projections, à l'horizon 2030-2035¹⁵, la population urbaine du continent aura doublé et 50 % de la population africaine habitera probablement en milieu urbain¹⁶. Environ 66 % de cette explosion démographique devrait avoir lieu dans les villes de taille moyenne (moins de 500 000 habitants), ce qui représenterait plus de 50 % de la population urbaine du continent, d'après les prévisions¹⁷. Au Ghana, par exemple, depuis l'an 2000, « le nombre de villes de taille moyenne (20 à 50 000 habitants) a quadruplé et celui des villes de taille intermédiaire (50 à 100 000 habitants) a triplé. En 2000, on dénombrait seulement neuf villes de 50 000 à 100 000 habitants ; en 2010, on en dénombrait 36, soit quatre fois plus¹⁸ ».

Il n'existe guère de modèle unique d'urbanisation africaine. On peut distinguer cinq variations, établies en fonction de considérations historiques¹⁹. S'agissant des terres et de l'immobilier, elles présentent cependant un point commun : les centres urbains africains se caractérisent par un double phénomène, à la fois puissant et explosif, de croissance démographique et de promotion foncière et immobilière²⁰. Cinq des « dix marchés émergents les plus dynamiques en matière d'investissements commerciaux immobiliers et fonciers » se trouvent en Afrique²¹. Au Kenya, par exemple, 60 % des investissements de la diaspora opérés entre 1994 et 2014 ont été orientés vers l'immobilier et des services connexes. « Les services immobiliers ont connu

une croissance de 6 %, alors que le taux composé de croissance annuelle de l'industrie sur la même période ne dépassait pas 3,26 %²² ». Au Rwanda, on assiste au même phénomène : sur la période 2006-2013, « le taux composé de croissance annuelle dans le secteur de la construction s'élevait à 19,66 %, éclipsant ainsi tous les autres secteurs de l'économie²³ ».

Cette situation s'observe sur l'ensemble du continent. À Addis Abeba, la rentabilité des investissements est de 100 % et « le prix des maisons double globalement tous les 5 ans²⁴ ». C'est notamment le cas dans certains quartiers de Kibera et Mathare²⁵, les plus grands bidonvilles kényans. Partout en Afrique, on constate de graves pénuries de logements, qu'il s'agisse du Malawi ou du Congo, de l'Angola ou du Nigéria²⁶. « D'ici à 2020, le Ghana aura besoin au total de 2 millions de nouveaux logements (soit 5,7 millions de pièces d'habitat), à savoir environ 600 000 nouveaux logements par an²⁷ ». De même, « au Sénégal, la pénurie de logements a augmenté de 102,4 %, avec au total 66,9 % de ménages démunis recensés en 2005²⁸ ». La pénurie ne se limite pas aux capitales. Elle est particulièrement frappante dans les villes de petite et moyenne importance, précisément là où la crise démographique imminente devrait se faire le plus ressentir. Par exemple, dans la petite ville kényane de Malili, la spéculation foncière verrait « les lots changer de propriétaire en l'espace de quelques heures²⁹ ».

Ce problème de logement est amplifié par les phénomènes de spéculation et d'appât du gain³⁰. Rien de très surprenant étant donné que « 60 à 70 % de l'activité bancaire totale des économies avancées concerne la spéculation foncière et l'acquisition/revente de biens immobiliers par les institutions financières elles-mêmes³¹ ». Il s'agit également, par essence, de spéculation foncière et immobilière transnationale, comme l'illustre l'affaire des appartements construits par des prestataires chinois dans les nouvelles villes qui environnent Luanda, vendus entre 150 000 et 200 000 dollars alors que l'Angolais moyen vit avec moins de 2 dollars par jour³². L'intégralité des projets de développement urbain de Kigali, Nairobi et ses villes satellites, Lagos, Accra, Dar es Salaam et Kinshasa sont des projets transnationaux qui mobilisent des ingénieurs, des architectes, des entreprises de construction et des sources de financement provenant d'Europe, de Chine, du Royaume-Uni, du Moyen-Orient, de Corée et des États-Unis³³. L'essentiel des constructions résidentielles et commerciales en Afrique est effectué par des entreprises internationales : « En 2013, 37 % des projets étaient réalisés par des entrepreneurs américains/européens, 12 % par des entreprises chinoises et la moitié restante par divers entrepreneurs provenant de pays tels que le Japon, la République de Corée, le Brésil, l'Australie et l'Afrique du Sud³⁴ ».

Le foncier comme ressource naturelle, monopolisation de la gouvernance de l'immobilier et crime organisé

Par nature, tout marché spéculatif est susceptible d'être infiltré et manipulé par le crime organisé. La promotion foncière et immobilière africaine l'est à double titre : la terre, comme toute ressource naturelle telle que le pétrole et les minerais, est disponible par définition en quantité limitée. La nature non liquide de la terre est, en Afrique, aggravée par la rareté et par la difficulté de se voir accorder des financements pour l'acquisition et l'aménagement de terrains³⁵. En outre, l'accès à la terre est largement contrôlé par l'État et par les acteurs étatiques, ce qui la rend vulnérable face aux manœuvres des réseaux criminels organisés³⁶. Partout sur le continent, les acteurs étatiques contrôlent et « dominent les systèmes fonciers³⁷ », exactement comme ils le font avec d'autres ressources naturelles, à cette exception près que, lorsqu'il s'agit de terres, ils ne se préoccupent aucunement de savoir s'il existe ou non un détenteur de titre de propriété légal. Parmi les acteurs étatiques qui monopolisent le contrôle de l'immobilier, on trouve, entre autres, des chefs coutumiers, des agents municipaux, des autorités étatiques et fédérales et des responsables de partis politiques. En Tanzanie, par exemple, il est admis de tous que les dirigeants locaux des « unités de dix cellules » du parti Chama Cha Mapinduzi (CMM), au pouvoir depuis l'indépendance, sont activement impliqués dans les marchés informels de la terre et du logement, en procédant à « l'authentification des transactions foncières et en apposant leur signature sur des cessions de terrains ou sur des contrats de vente » (voir également Stren 1975). En d'autres termes, les responsables du parti octroient des droits et des autorisations de manière informelle et les font appliquer à travers les canaux du parti³⁸.

Au Kenya, dans le bidonville de Kibera, plus de 90 % des habitants louent leur habitation à un propriétaire absentéiste³⁹. Ils sont bien peu enclins à déposer un recours en justice pour réclamer la propriété du bien immobilier qu'ils occupent, car la réussite d'une telle action est inenvisageable sans une ramification aux réseaux des responsables politiques nationaux et des élites locales⁴⁰. D'après une étude, environ 42 % de ces propriétaires avaient des liens notoires avec des acteurs étatiques et politiques (41 % des propriétaires étant eux-mêmes des responsables gouvernementaux et 16 % des personnalités politiques)⁴¹. La même situation prévaut au Ghana, où la plus grande partie des terrains en zone urbaine est contrôlée par des acteurs étatiques, des autorités coutumières⁴² et des dirigeants politiques locaux⁴³. Il en résulte une prolifération de réseaux

criminels organisés qui détiennent la prérogative d'attribuer la même parcelle de terrain « plusieurs fois et d'exiger le paiement d'un loyer et d'autres tributs » de la part des locataires auxquels ils concèdent le droit d'occupation⁴⁴. Comme le résume une étude portant sur le foncier, la corruption et le crime organisé en Tanzanie, il s'ensuit que la corruption foncière est principalement le fait de politiciens ou de hauts fonctionnaires et qu'elle implique d'importantes sommes d'argent. Dans ce type de corruption, la législation, la réglementation ou les politiques sont détournées ou modifiées de façon à satisfaire leurs exigences ou à créer un environnement propice à la corruption⁴⁵.

Incarnant les différents monopoles dont les ressources naturelles font l'objet, la faiblesse des institutions nationales et municipales et des systèmes de gouvernance du foncier constituent le terreau dans lequel se développent les réseaux criminels organisés et qui leur permet de manœuvrer de manière productive et rentable.

Les carences des institutions municipales et de l'État, mais aussi des systèmes de gouvernance foncière, facilitent le développement des réseaux criminels

En Afrique, on observe une « *crise de la réglementation foncière* : on estime que, dans les pays en développement, seuls 30 % des lots seraient officiellement inscrits au cadastre⁴⁶ ». Les individus et les réseaux qui contrôlent les monopoles varient d'un pays à l'autre. Ainsi, « au Malawi, 90 % des terres relèvent du foncier coutumier, bien qu'il n'existe aucun document légal précisant ce que cela signifie, faisant du foncier l'objet de nombreux litiges⁴⁷ ». En bref, les systèmes et processus qui contrôlent le secteur immobilier et foncier sont pratiquement privés de mécanisme de reddition de comptes⁴⁸, ce qui permet à divers acteurs étatiques d'accumuler et de distribuer des propriétés et les avantages qui en découlent, et ce, la plupart du temps, pour leur bénéfice personnel.

De la même façon que la monopolisation des ressources naturelles a entraîné la prolifération des réseaux criminels organisés, le cadre juridique – particulièrement flou – entourant la gestion des terres ainsi que les conditions d'application de cette réglementation

semblent être intentionnellement inadaptés et opaques afin de faciliter le crime organisé⁴⁹.

Malgré l'existence reconnue de déficits graves et endémiques en termes de capacités et de ressources, plus la loi et les systèmes réglementaires sont fragiles et opaques, plus les réseaux criminels organisés peuvent – main dans la main avec les acteurs politiques – aisément accumuler des biens immobiliers et des loyers. Au Ghana, par exemple, la gouvernance de l'aménagement du territoire semble intentionnellement obscure :

L'aménagement du territoire [au Ghana] subit les effets négatifs de contraintes politiques et institutionnelles liées à la coordination et aux capacités des Assemblées métropolitaines, municipales et de district (MMDA), notamment un cadre législatif peu réactif et une ingérence politique indue⁵⁰.

En outre, hormis les périodes pré-électorales et électorales, les acteurs étatiques et l'élite politique n'ont guère de raisons de permettre aux systèmes de gouvernance urbaine de fournir des biens et des services publics – notamment des cadastres opérationnels ou encore des systèmes d'évacuation des eaux usées et de distribution d'eau et d'électricité⁵¹. Les chiffres et les pourcentages varient d'un pays à l'autre, mais une partie considérable de la croissance démographique urbaine en Afrique concerne des zones aujourd'hui privées de services publics municipaux, provinciaux et étatiques⁵². À titre d'exemple, l'urbanisation ghanéenne a eu pour effet de « réduire la part de la population urbaine pouvant accéder à l'eau courante, à des installations d'assainissement et à des toilettes⁵³ ». En Angola, à l'extérieur de la capitale Luanda, dans les villes où la croissance démographique est la plus rapide, 66 % des habitants disposent d'un accès limité aux services de base. Seules quatre villes disposent de systèmes d'écoulement des eaux usées, et ces derniers fonctionnent uniquement dans les quartiers centraux, desservant ainsi moins de 18 % de la population⁵⁴.

L'absence de ces infrastructures habituellement associées au logement urbain ne fait qu'augmenter l'emprise des réseaux criminels organisés, et ce, plus particulièrement dans les quartiers pauvres et structurés de manière informelle. Ainsi, le crime organisé ne s'est pas uniquement arrogé le monopole de l'immobilier, mais également le contrôle des infrastructures urbaines qui y sont associées. « Certains particuliers et groupes sociaux reçoivent des biens privés ou *VIP* en échange de leur soutien à un parti politique ou à un candidat. Cette forme de clientélisme affaiblit la marge de manœuvre des groupes de pression et de défense, une situation qui, d'une part, laisse aux élites politiques toute latitude pour se défaire de leurs responsabilités, et d'autre part, politise grandement le développement

[urbain]⁵⁵ ». Il en résulte une « délégitimation de la réglementation officielle régissant le développement urbain, l'enracinement d'un système clientéliste et la prolifération d'aménagements commerciaux et résidentiels non réglementés dans l'espace urbain⁵⁶ ». La gestion municipale des déchets solides à Mombasa et à Nairobi en est une parfaite illustration, son caractère informel ayant ouvert la porte au crime organisé et aux cartels bien implantés, se traduisant par une réduction à peau de chagrin du secteur de la gestion des déchets⁵⁷.

Foncier urbain informel et crime organisé

L'enjeu ne réside pas simplement dans le pouvoir de monopole que les réseaux criminels organisés exercent sur les marchés immobiliers et fonciers. Tel qu'évoqué précédemment, la définition de l'essence même d'un droit de propriété « légal » d'un bien urbain en Afrique pose problème à bien des égards. Par exemple, dans le bidonville de Kibera au Kenya, des acteurs étatiques et des personnalités politiques se sont emparés de manière illicite des titres légaux portant sur des terrains en zone urbaine, condamnant ainsi à l'asservissement la plupart des pauvres des zones urbaines, qui devraient atteindre les 400 millions de personnes en Afrique d'ici à 2035⁵⁸.

On estime qu'en Afrique, entre 62 et 75 % des citoyens vivent dans des quartiers informels, comme le bidonville de Kibera

On estime entre 62 et 75 % la proportion des habitants des villes africaines qui vivent dans des quartiers informels tels que Kibera⁵⁹. « Le secteur informel satisfait l'essentiel de la demande [en logement] au Nigéria (80 %), au Ghana (90 %), dans les zones urbaines de l'Éthiopie (65 %) et du Sénégal (80 %), ainsi qu'en Zambie (80 %) et au Cameroun (97 %)⁶⁰ ». À Dar es Salaam, 80 % des habitants vivent dans des quartiers informels⁶¹.

L'informel constitue la norme des villes africaines. Il est défini par un ensemble de caractéristiques, parmi lesquelles trois s'avèrent primordiales dans le cadre d'une analyse du crime organisé. Il s'agit des points suivants :

1. Le logement informel n'est pas conforme à la législation, aux codes et aux normes en matière de construction et d'aménagement du territoire.

2. Il n'existe aucun titre de propriété officiel et légal du terrain/logement, une situation qui condamne ses occupants à vivre dans l'insécurité.
3. Les quartiers où l'habitat informel prédomine sont mal desservis, voire pas du tout sur le plan des infrastructures et des services publics, ce qui suppose des prestations de services tout aussi « informelles⁶² ».

La Banque mondiale ajoute qu'il existe « peu de documentation sur les services liés aux réseaux de distribution informels : ils sont personnels, réglés en espèces, éphémères et octroyés dans un cadre privé⁶³ ». Dans le contexte africain, la somme de tous ces facteurs indique que la population urbaine du continent, les pauvres en particulier, est à la fois redevable envers les réseaux criminels organisés et dépendante d'un environnement entièrement défini par ces derniers.

Le secteur informel peut s'entendre comme le résultat d'une croissance urbaine rapide, à la fois démographique et économique. Une étude récente portant sur la ville de Nairobi conclut toutefois que le caractère informel des terrains, des logements et des infrastructures, ainsi que l'absence de biens et de services publics sont la conséquence de décisions prises par des élites politiques, de choix qui ont stimulé la prolifération et la virulence de réseaux criminels organisés⁶⁴. Le bidonville de Kibera, par exemple, est techniquement illégal, car situé sur un terrain public. Des responsables gouvernementaux et autres intermédiaires du pouvoir local ayant tissé des liens étroits avec des figures politiques nationales se sont emparés du titre de propriété de ce terrain, afin d'attribuer des logements par la suite. En outre, la prolifération du secteur informel est « due à l'incapacité des institutions à protéger le droit de propriété, à faire appliquer la réglementation et à gérer l'expansion urbaine planifiée », autant de carences délibérément consenties par certains acteurs étatiques qui, en ouvrant la voie à une gouvernance défailante, accaparent la perception des loyers⁶⁵.

On observe des schémas similaires partout sur le continent. Au Ghana, « en raison des coûts de transaction et de la durée nécessaire pour acquérir et obtenir le droit de jouissance d'un terrain sur le marché foncier formel, 90 % du parc de logements urbain est géré de façon informelle⁶⁶ ». À Lagos, plus de 70 % de la croissance urbaine s'opère hors du processus de planification formel et légal, souvent sur des terrains occupés illégalement pour y construire des taudis informels⁶⁷. Les acteurs étatiques et de la sphère politique « trouvent bien des avantages dans le caractère illégal de ces quartiers et peuvent être amenés à en tirer parti à des fins politiques⁶⁸ ».

De même, la distribution d'infrastructures et de biens et services publics aux habitants de ces quartiers est informelle. Les transports publics réglementés, lorsqu'ils existent, sont trop onéreux pour les populations pauvres des quartiers informels. Par conséquent, les transports informels deviennent la norme⁶⁹. Il en va de même pour la distribution de l'eau : « l'approvisionnement défilant en eau dans les bidonvilles a donné naissance à des marchés informels constitués de marchands vendant de l'eau provenant de colonnes humides ou de camions-citernes, au prix fort, aux populations urbaines pauvres [...]. Par exemple, à Nairobi [...], des agents chargés de l'entretien des colonnes humides, qui bénéficient de taux préférentiels sur l'eau de la part des services municipaux, vendaient de l'eau au prix fort avec des marges de profit de l'ordre de 80 à 90 %⁷⁰ ». C'est une méthode couramment utilisée par les réseaux criminels organisés. Il en va de même en ce qui concerne la fourniture en douches et en latrines dans les centres urbains ghanéens⁷¹.

Conclusion

Il est peu probable que l'Afrique parvienne sans heurts à un développement foncier responsable, en raison de la présence du crime organisé, notamment de réseaux internationaux, dans le secteur immobilier urbain du continent. Il est possible d'améliorer la situation, comme le montre clairement l'exemple du Rwanda, sous réserve de réunir certains prérequis (capacités financières, technologiques et managériales, mais aussi capital humain et ressources humaines) et de bénéficier de l'appui inconditionnel de la part des élites politiques au pouvoir⁷².

Toutefois, une vision réaliste de la situation laisse suggérer que la réforme foncière est paralysée par les déficits de capacités et par l'absence de volonté de la part des autorités nationales et locales d'agir dans l'intérêt des populations vulnérables et marginalisées⁷³. Par exemple, pour faciliter l'acquisition des droits de propriété par les habitants des quartiers informels du terrain qu'ils occupent, il faut mettre en place des cadastres, des registres et des titres de propriété⁷⁴. Mais même si la mise sur pied de A à Z de ces trois systèmes et procédures relevait du possible – un impératif pourtant dans tous les pays africains, étant donné le manque d'infrastructures, de processus de gestion et de personnel qualifié, notamment et surtout de géomètres –, il est fort à parier que les réseaux criminels organisés ne laisseraient pas les communautés locales s'organiser efficacement afin de réaffirmer leurs droits. Cela menacerait en effet le pouvoir monopolistique que ces réseaux – ainsi que les élites politiques – exercent sur le marché, sans oublier les loyers soutirés et leur mainmise politique.

Recommandations

À court et moyen terme, il est cependant possible de prendre des mesures intermédiaires concrètes. Il est tout aussi important que les professionnels du développement et les décideurs politiques s'engagent en faveur de changements de paradigme fondamentaux afin de s'attaquer à l'inextricable lien existant entre l'urbanisation de l'Afrique et la prolifération de réseaux criminels organisés.

Recommandations opérationnelles

1. **Délivrer des certificats de résidence aux habitants de logements informels.** Ces certificats peuvent être octroyés par les municipalités dans le cadre de mesures intermédiaires pragmatiques, comme cela s'est fait dans certaines parties de la ville du Cap. Ces certificats permettent aux habitants d'être protégés dans une certaine mesure contre les « expulsions arbitraires ». À plus long terme, ils peuvent leur ouvrir « un accès aux services dont jouissent les citoyens qui habitent dans des logements légaux⁷⁵ », en leur fournissant notamment une preuve d'adresse grâce à laquelle ils pourront inscrire leurs enfants dans des crèches et à l'école publique, et obtenir plus facilement des contrats de téléphonie mobile, ainsi qu'un accès aux soins de santé municipaux.
2. **Faire participer les organisations de quartier aux exercices de cartographie.** Bien qu'elle ne garantisse en rien la création de cadastres et de registres, la cartographie des quartiers permet à leurs habitants de commencer à affirmer un certain degré de contrôle sur leur vie et à gérer les biens dont ils disposent⁷⁶. La délimitation des quartiers constitue une étape essentielle pour sécuriser davantage les droits en matière de logement et de terrain, même lorsqu'il n'existe pas de démarcation entre les lots individuels et qu'il semble difficile d'obtenir des titres de propriété. Le fait d'assister ces organisations locales de quartier peut faire émerger – comme cela s'est produit il y a plus de 30 ans à Lima, au Pérou – des quartiers destinés à la classe moyenne, autrefois constitués d'habitats informels, que ce soit dans la ville ou dans ses environs ; nombre de ces implantations sauvages n'ont, du reste, pas disparu⁷⁷.

Ces deux recommandations opérationnelles constituent des étapes intermédiaires qui ne règlent pas directement le problème du crime organisé dans les centres urbains en Afrique ni ne réduisent son emprise. Aucune de ces mesures ne requiert l'intervention effective, et encore moins généralisée, de l'État au niveau national. En réalité, l'absence d'implication de

la part de l'État peut se révéler non pas problématique, mais au contraire positive.

Recommandations en matière de paradigme politique

La gravité de l'infiltration et de la domination du crime organisé dans les centres urbains en Afrique nécessite de procéder à des changements fondamentaux dans la conception du développement privilégiée par les décideurs politiques et experts. Il est évident que, pour le moins dans les zones urbaines, le développement africain s'effectue dans un contexte de criminalité organisée. Par conséquent, les décideurs politiques, les organismes et les professionnels du développement doivent repenser, revoir et actualiser leurs approches et méthodologies fondamentales afin de prendre en compte la réalité africaine dans toute sa complexité.

1. **Prendre en compte la réalité du crime organisé dans toutes les initiatives de développement urbain.** Tous les stades du cycle de programmes de développement – définition du problème, planification, mise en œuvre, suivi et évaluation – doivent explicitement répondre au défi que représente le crime organisé. Qui plus est, la compréhension fondamentale et l'application des concepts suivants doivent être réévaluées afin de prendre en compte la prolifération et la virulence des réseaux criminels organisés dans les environnements urbains en Afrique : analyse de l'économie politique, processus d'appropriation à l'échelle locale, gouvernance satisfaisante ou suffisante, et enfin volonté et engagement politiques.

2. **Repenser les approches du crime organisé en Afrique.** Les analyses actuelles du crime organisé en Afrique portent en premier lieu sur les marchés illégaux et le trafic de marchandises (notamment, drogues illicites, médicaments contrefaits, armes, contrebande de pétrole, de minerais et d'autres ressources naturelles, à commencer par les espèces végétales et animales protégées), la traite des êtres humains, la cybercriminalité et les flux financiers illicites. Ces types de criminalité organisée sont pernicious et sources de préjudices importants. Cependant, peu d'études abordent le type d'activité criminelle organisée qui est probablement le plus répandu : la promotion foncière et immobilière, y compris la fourniture d'infrastructures et de services de base, surtout en zone urbaine.

Il est nécessaire de procéder à des recherches ciblées et systématiques sur cette forme d'activité criminelle organisée afin de produire et de collecter les données empiriques requises, à partir desquelles des mesures fondées et concrètes pourront être prises pour relever le défi.

Dans le cadre du vaste sujet que recouvrent l'urbanisation, la promotion immobilière et les infrastructures, des recherches pourraient initialement porter sur les sujets suivants :

- L'habitat informel ;
- La réforme de la taxe foncière en milieu urbain ;
- Les villes moyennes (de 500 000 habitants et moins).

L'attention toute particulière portée à ces sujets ne saurait nous dispenser de recherches ou analyses à long terme concernant l'infiltration du crime organisé dans les secteurs de l'immobilier commercial ou du foncier agricole, mais il s'agit là de domaines d'étude distincts.

Notes

- 1 L'examen détaillé des Panama Papers et des Paradise Papers montre dans quelle mesure les loyers extorqués par le milieu du crime organisé sont fréquemment blanchis dans le secteur immobilier et foncier. Pour les analyses de ces documents, se référer au Consortium international des journalistes d'investigation (ICIJ) ainsi qu'aux journaux The Guardian et Süddeutsche Zeitung.
- 2 O Bullough, « Offshore money, bane of democracy », New York Times, 7 avril 2017, www.nytimes.com/2017/04/07/opinion/offshore-money-bane-of-democracy.html.
- 3 Voir L Koechlin *et al.*, *Tackling corruption in land governance*, Legend, 2016.
- 4 Le caractère informel d'une économie, de son secteur immobilier et foncier ou de la distribution de biens et de services publics de base se caractérise par l'absence de législation, de réglementation, de codes et de protections étatiques. Cette situation prévaut dans les secteurs socioéconomiques où l'État ne collecte pas d'impôts, n'établit ni normes ni licences commerciales, ou ne tient pas de registre d'activité. Sont également concernés les domaines de l'activité publique dans lesquels l'État applique les lois, réglementations, codes, licences et normes en vigueur.
- 5 Pour une synthèse représentant la gravité et l'ampleur du crime organisé et de la corruption en lien avec l'administration foncière, voir A Arial *et al.*, « Corruption in the land sector, IT Working Paper », 04/2011, FAO et Transparency International, 2011.
- 6 D'aucuns mettent en avant le secteur immobilier résidentiel privé et l'existence d'un marché du logement formel en tant que prérequis potentiellement à même de dynamiser le développement économique : voir P Collier et A Venables, « Housing and urbanization in Africa: unleashing a formal market process, Policy Research Working Paper », 6871, World Bank, 2014.

- 7 In Mwathane, *Repossession of grabbed public land and reclaiming land reserved for bypass and link roads*.
- 8 Voir O de Schutter, *Tainted lands: corruption in large-scale land deals*, International Corporate Accountability Roundtable, 2016.
- 9 *Ibid.*, p. 10-11.
- 10 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 42 (version anglaise).
- 11 « L'analyse de la chaîne de valeur dans la présente Note d'orientation constitue une entrée en matière à l'intention des gouvernements en vue d'un examen plus approfondi des principaux maillons existant au sein des chaînes de l'offre et de la demande de logement. L'analyse détaillée de la chaîne de valeur du secteur du logement pourrait constituer une mesure importante pour les pays de la région, afin d'identifier les principales contraintes et les goulots d'étranglement qui empêchent de fournir des logements de qualité, ainsi que le rôle imparti aux autorités locales et nationales dans la mise en place d'un programme de réformes – *Ibid.*, p. 5. « On constate certains schémas récurrents qui font obstacle à l'existence d'un secteur du logement viable. Citons notamment : 1) la faible disponibilité de logements formels abordables et l'inefficacité quasi généralisée des dispositifs de logements sociaux, 2) un accès limité aux financements dans le domaine du logement, 3) la complexité des marchés fonciers, 4) l'étendue des marchés informels, 5) une déconnexion entre les politiques d'urbanisme et les programmes de logement, 6) l'existence de tensions entre les politiques visant divers groupes sociaux, en particulier entre les groupes à revenus intermédiaires et ceux à faibles revenus » – *Ibid.*, p. 6.
- 12 « Les réformes de l'administration foncière requièrent des changements complémentaires au sein des institutions juridiques et corporations professionnelles. Mentionnons notamment : les réglementations (clarté des procédures et des droits en matière de cession), les registres et procédures de relevés topographiques (cadastres et autres enregistrements officiels des propriétés), les institutions de l'État (p. ex., registres de titres de propriété), les intermédiaires professionnels (p. ex., notaires et avocats), les vecteurs de réduction du risque financier (p. ex., les assurances titres) et la gouvernance (p. ex., l'application effective des lois portant sur les titres de résidence, la saisie immobilière et l'expulsion en vigueur dans un pays donné). Chacun de ces domaines de réforme nécessite une implication substantielle et éclairée de la part du gouvernement. » – *Ibid.*, p. 48.
- 13 S Fox, « The political economy of slums: theory and evidence from sub-Saharan Africa », *World Development*, p. 54, 2014.
- 14 B Kante, « Local capacity for global agenda: impact of cities on global environment », *Second World Urban Forum, Dialogue on Urban Sustainability*, Barcelone, Espagne, 2004.
- 15 Banque mondiale, « The future of water in African cities: why waste water? », 2012.
- 16 E Siba, « Unlocking urban potential in Africa, Africa in focus », *Brookings Institution*, 14 octobre 2016, www.brookings.edu/blog/africa-in-focus/2016/10/14/unlocking-urban-potential-in-africa. Il serait toutefois erroné de penser que l'urbanisation africaine est un phénomène linéaire : voir Banque africaine de développement, « Sustainable cities and structural transformation », vol. 2, 2016, p. 161-162.
- 17 *Ibid.*, p. 149, 159. Pour une analyse des subtilités de définition concernant les différences entre grandes villes, villes de taille moyenne et petites villes, voir D Satterthwaite, « Background paper: small and intermediate urban centres in sub-Saharan Africa », *International Institute for Environment and Development*, 2016.
- 18 Banque mondiale, « Rising through cities in Ghana: Ghana urbanization review – overview report », 2014, p. 2.
- 19 *Ibid.*, p. 155.
- 20 « L'étendue des zones urbaines d'Afrique subsaharienne devrait au moins quadrupler entre 2010 et 2050 » – Banque africaine de développement, « Sustainable cities and structural transformation », vol. 2, 2016, p. 174. La définition du terme « urbain » est assez large dans le sens où la « croissance urbaine » peut intervenir en dehors des limites légales et des frontières administratives de la municipalité urbaine, comme dans le cas de Lomé, la capitale togolaise, tout en restant à l'intérieur de la zone périphérique urbanisée – *Ibid.*, p. 161.
- 21 D Zinnbauer, « Towards an urban land resource curse? », version de travail, 2015, p. 8, papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2689236&download=yes.
- 22 T Goodfellow, « Taxing property in a neo-developmental state: the politics of urban land value capture in Rwanda and Ethiopia », *African Affairs*, 116 (465), 2017, p. 558-559.
- 23 *Ibid.*, p. 557-558.
- 24 *Ibid.*, p. 558. « En décembre 2014, dans le quartier d'Addis Ketema, un terrain s'est vendu aux enchères à 15 500 dollars le m², soit un prix supérieur au « prix moyen d'un bien immobilier aménagé à Genève [...], qui est la cinquième ville la plus chère au monde pour l'immobilier ». *Ibid.*, p. 569.
- 25 T Paulais, « Financing Africa's cities: the imperative of local investment », Banque mondiale, 2012.
- 26 Pour une analyse de la pénurie de logements et ses implications économiques en Afrique subsaharienne, voir Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015.
- 27 Banque mondiale, « Rising through cities in Ghana: Ghana urbanization review – overview report », 2014, p. 22.
- 28 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 18 (version anglaise).
- 29 B Mwau, « The planned hatches the unplanned », 2 août 2013, www.slumurbanism.wordpress.com/2013/08/02/the-planned-hatches-the-unplanned.
- 30 « Le prix des terrains augmente systématiquement. S'agissant des sites faisant partie de l'échantillon à Kumasi et à Accra, le prix des terrains a augmenté de 460 % à 1 300 % entre 1995 et 2005. » – Banque mondiale, « Rising through cities in Ghana: Ghana urbanization review – overview report », 2014, p. 23.
- 31 D Zinnbauer, « Towards an urban land resource curse? », 2015, p. 7.
- 32 « Angolan trophy city a ghost town », *Mail & Guardian*, 23 novembre 2012, www.mg.co.za/article/2012-11-23-00-angolan-trophy-city-a-ghost-town.

- 33 V Watson, « African urban fantasies: dreams or nightmares? », *Environment & Urbanization*, 26(1), 2013, p. 215-231.
- 34 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 55 (version anglaise).
- 35 « Dans les pays de la Communauté d'Afrique de l'Est, moins de 10 % de la population peut se permettre d'acheter une maison sur le marché formel. » - Centre for Affordable Housing Finance in Africa (CAHF), *Housing finance in Africa: a review of some of Africa's housing finance markets*, 2015 Yearbook, 2016, p. 20. « En l'absence de politiques de crédit restrictives et assorties de garanties, 85 % de la population urbaine en Afrique se trouve dans l'incapacité d'obtenir un prêt pour l'achat d'un logement formel. » - Mo Ibrahim Foundation, *Facts and figures: African urban dynamics*, 2015; <http://static.moibrahimfoundation.org/u/2015/11/19115202/2015-Facts-Figures-African-Urban-Dynamics.pdf>, p. 22.
- 36 Voir D Zinnbauer, « Towards an urban land resource curse? », 2015.
- 37 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 41 (version anglaise).
- 38 S Fox, « The political economy of slums: theory and evidence from sub-Saharan Africa », *World Development*, 54, 2014, p. 21 ; voir également WJ Kombe, « Land use dynamics in peri-urban areas and their implications on the urban growth and form: the case of Dar es Salaam, Tanzania », *Habitat International*, 29(1), 2005, p. 113-135.
- 39 S Gulyani et D Talukdar, « Slum real estate: The lowquality high-price puzzle in Nairobi's slum rental market and its implications for theory and practice », *World Development*, 36(10), 2008, p. 1916-1937.
- 40 P Amis, « Squatters or tenants: the commercialization of unauthorized housing in Nairobi », *World Development*, 12(1), 1984, p. 87-96.
- 41 P Syagga *et al.*, « A rapid economic appraisal of rents in slums and informal settlements », rapport soumis conjointement au Gouvernement du Kenya et à UN-Habitat, Initiative de Nairobi, 2002.
- 42 « Les propriétaires de biens immobiliers sont des prestataires non étatiques qui s'appuient sur des réseaux sociaux locaux informels, intégrés dans la vie de la communauté. Ils ont fait face à l'arrivée du multipartisme et s'y sont adaptés ; en effet, l'expansion des partis politiques au Ghana n'a fait que renforcer leur pouvoir. » - M Awal et J Paller, « Who really governs urban Ghana? », African Research Institute, www.africaresearchinstitute.org/newsite/publications/who-really-governs-urban-ghana.
- 43 « Les dirigeants locaux établissent leur autorité territoriale en créant de nouveaux quartiers, en hébergeant des visiteurs migrants et des étrangers, en vendant des terrains en tant que propriétaires de droit ou de fait, et en s'autoproclamant représentants et interlocuteurs auprès de réseaux sociaux et de groupes d'intérêt. Dans tous les bidonvilles, des dirigeants peuvent gagner en légitimité en résolvant des différends immobiliers, jouissant ainsi d'un statut et d'un certain prestige, tout en extorquant des loyers à la fois aux plaignants et aux défenseurs [...]. Dans les habitats acquis - considérés par les autorités comme légitimes en raison des modalités d'achat des terrains du quartier auprès des autorités coutumières -, les propriétaires sont incités à fournir un logement à ceux qui en ont besoin. Le fait de fournir un logement abordable et sûr à leurs partisans accroît leur légitimité et leur autorité, et leur offre le capital politique nécessaire pour se porter candidats à des postes de pouvoir formels. » - *Ibid.*
- 44 *Ibid.*
- 45 S Nuhu *et al.*, « Land access and corruption practices in the peri-urban areas of Tanzania: a review of democratic governance theory », *Open Journal of Social Sciences*, 5, 2017, p. 283.
- 46 D Zinnbauer, « Towards an urban land resource curse? » La Banque mondiale affirme que « seuls 10 % des terrains en Afrique subsaharienne sont enregistrés. En Afrique de l'Ouest, l'enregistrement des terrains est encore moins répandu ; seuls 2 à 3 % des terres font l'objet d'un titre de propriété enregistré par l'État. » - Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 43 (version anglaise).
- 47 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 41 (version anglaise).
- 48 Au Ghana, environ 90 % du logement urbain est construit sans aucun contrôle local ni respect des lois ou de la réglementation - Banque mondiale, « Rising through cities in Ghana: Ghana urbanization review - overview report », 2014, p. 22.
- 49 S Wolff, *et al.*, « Urban land governance in Dar es Salaam: Actors, processes and ownership documentation », International Growth Centre, 2018.
- 50 Banque mondiale, « Rising through cities in Ghana: Ghana urbanization review - overview report », 2014, x. Au Ghana, « le taux global de collecte des taxes foncières est peu élevé en raison i) de l'obsolescence de l'inventaire et des estimations des biens immobiliers (dans de nombreuses assemblées métropolitaines, municipales et de districts - ou MMDA - 35 à 45 % des biens n'apparaissent pas dans les listes officielles d'estimation produites par la division pour l'estimation des terres) ; ii) de l'absence complète ou de la mauvaise qualité du cadastre et de la base de données sur le foncier et l'immobilier ; iii) des difficultés liées à la collecte de l'impôt (chaque année, au moins 30 % des montants dus ne sont pas recouverts, malgré la privatisation de la collecte de certains impôts) ; iv) de la législation en vigueur qui utilise le coût de remplacement net d'amortissement comme base d'estimation du prix de l'immobilier au Ghana, empêchant les MMDA de procéder au calcul de la plus-value liée à l'augmentation de la valeur des terrains, laquelle résulte souvent des mesures prises par lesdites MMDA. Les estimations immobilières sont, dans la plupart des cas, obsolètes à un degré avancé (parfois, elles n'ont pas évolué au cours des 15 à 20 dernières années), entraînant des estimations à des fins fiscales bien inférieures à la valeur réelle des biens immobiliers. » - *Ibid.*, p. 38.
- 51 S Fox, « The political economy of slums: theory and evidence from sub-Saharan Africa », *World Development*, 54, 2014, p. 19-20 ; voir aussi T Goodfellow, « State effectiveness and the politics of urban development in East Africa: a puzzle of two cities », thèse de doctorat, London School of Economics and Political Science, 2012.

- 52 C Nwana, « Gentrification in Lagos State: challenges and prospects », *British Journal of Arts and Social Sciences*, 5(2), 2012.
- 53 Banque mondiale, « Rising through cities in Ghana: Ghana urbanization review – overview report », 2014, p. 18.
- 54 Agence des États-Unis pour le développement international (USAID), *Angola: water and sanitation profile*, Washington, DC, 2010.
- 55 M Awal et J Paller, « Who really governs urban Ghana? », African Research Institute, www.africaresearchinstitute.org/newsite/publications/who-really-governs-urbanghana.
- 56 S Fox, « The political economy of slums: theory and evidence from sub-Saharan Africa », *World Development*, 54, 2014, p. 20.
- 57 K Muindi *et al.*, « Conflict and crime in municipal solid waste management: evidence from Mombasa and Nairobi, Kenya », document de travail 13, Urban Africa Risk Knowledge, 2016.
- 58 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 8 (version anglaise).
- 59 Banque africaine de développement, « Sustainable cities and structural transformation », 2, 2016, p. 172 ; Banque mondiale, *Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities* (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 11 (dans la version anglaise).
- 60 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 11 (version anglaise).
- 61 J Kironde, *The regulatory framework, unplanned development and urban poverty: findings from Dar es Salaam, Tanzania*, *Land Use Policy*, 23, 2006, p. 460-472.
- 62 Banque mondiale, « Stocktaking of the housing sector in sub-Saharan Africa: challenges and opportunities » (Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne : défis et opportunités), 2015, p. 3, 11 (version anglaise).
- 63 *Ibid.*, p. 16.
- 64 F Dafe, « No business like slum business? The political economy of the continued existence of slums: a case study of Nairobi », *Development Studies Institute*, 2009.
- 65 M Spence *et al.* (dir.), « Urbanization and growth, Commission on Growth and Development », Banque mondiale, 2009, p. 26-27 ; voir aussi T Goodfellow, « State effectiveness and the politics of urban development in East Africa: a puzzle of two cities », thèse de doctorat, London School of Economics and Political Science, 2012.
- 66 UN-Habitat, *UN- Habitat Ghana housing profile*, 2012.
- 67 O Ibrahim, « Rural depopulation: the planning implications for the development of urban Lagos », p. 102 ; voir aussi P Kelly, « Managing megacities: a spatial solution in megacities: trends in spatial information management », FIG Publication, 48, 2010.
- 68 M Shami et H Majid, « The political economy of public goods provision in slums », *International Growth Centre*, 2014, p. 4 ; voir aussi T Goodfellow, « State effectiveness and the politics of urban development in East Africa: a puzzle of two cities », thèse de doctorat, London School of Economics and Political Science, 2012.
- 69 A Kumar et F Barrett, « Stuck in traffic: urban transport in Africa », *Africa Infrastructure Country Diagnostic*, Banque mondiale, 2008 ; voir aussi Banque mondiale, « Africa's transport infrastructure: mainstreaming maintenance and management », 2011.
- 70 S Fox, « The political economy of slums: theory and evidence from sub-Saharan Africa », *World Development*, 54, 2014, p. 22 ; pour une analyse du crime organisé dans le domaine de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement, voir J Plummer et P Cross, « Tackling corruption in the water and sanitation sector in Africa: starting the dialogue », *Water and Sanitation Program*, 2006.
- 71 M Awal et J Paller, « Who really governs urban Ghana? », African Research Institute, www.africaresearchinstitute.org/newsite/publications/who-really-governs-urbanghana.
- 72 L Schreiber, « Securing land rights: making land titling work in Rwanda, 2012-2017 », *Innovations for Successful Societies*, Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University, 2017.
- 73 Parmi les problèmes qui empêchent l'administration foncière de gagner en efficacité et la réforme foncière de suivre son cours, mentionnons : « la multiplicité des régimes fonciers et l'absence de mécanismes tangibles pour les gérer de manière efficace et efficiente ; la dégradation continue des documents du cadastre et des dossiers d'immatriculation ; la mauvaise prestation de services des institutions concernant l'administration foncière ; l'absence d'informations fiables et à jour sur les ressources foncières ; et l'insuffisance des ressources financières pour l'entretien des cadastres et des systèmes d'immatriculation. » – F Byamugisha, *Introduction and overview of agricultural land redistribution and land administration case studies*, Banque mondiale, 2014, p. 104.
- 74 Tout système d'administration foncière doit impérativement disposer d'au moins quatre domaines de gouvernance opérationnels – régime foncier, valeur, aménagement et promotion immobilière –, chacun nécessitant ses propres systèmes, capacités et compétences, et faisant face à des défis majeurs, spécifiques à l'Afrique. Citons le contexte immobilier communautaire/coutumier fondé sur des systèmes tribaux et de chefferie, une grave pénurie de géomètres/topographes ou encore des méthodes d'estimation foncière quasi inexistantes. En Tanzanie, par exemple, seuls environ 400 000 individus/ménages détiennent un titre de propriété pour le terrain qu'ils occupent, et seulement 5 % des terrains ont fait l'objet d'un enregistrement – *Ibid.* La situation est similaire au Ghana, en Éthiopie, au Nigéria, au Mali, en Ouganda et au Malawi.
- 75 L Schreiber, *Land rights in the township: building incremental tenure in Cape Town, South Africa, 2009-2016*, *Innovations for Successful Societies*, Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University, février 2017, p. 1.
- 76 S Patel *et al.*, *Slum/Shack Dwellers International (SDI) – Foundations to treetops*, *Environment & Urbanization*, 13(2), octobre 2001. Cette initiative a connu un certain succès en Amérique latine, mobilisant des ONG auprès d'organisations de quartier ; voir D Erba et M Piumetto, *Making land legible: cadastres for public planning and development in Latin America*, Lincoln Institute, 2016, p. 27.
- 77 Voir G. Riofrio, *The case of Lima, Peru*, www.ucl.ac.uk/dpuprojects/Global_Report/pdfs/Lima.pdf.



À propos de l'auteur

Eric Scheye travaille depuis plus de vingt ans sur des problématiques relatives à la justice et à la sécurité, au crime organisé, à l'accès des femmes au système judiciaire et à l'élimination des violences contre les femmes, à la traite des personnes et à l'esclavage moderne, à la responsabilité de la police, au renforcement de l'État, à la gouvernance, à l'état de droit, au suivi et à l'évaluation. Il a également contribué à la révision des dossiers concernant le Royaume-Uni et l'Australie, et à la programmation de la Commission européenne autour des questions de justice et de sécurité.

À propos d'ENACT

Le projet ENACT renforce les connaissances et les compétences afin d'aider l'Afrique à apporter des réponses plus efficaces en matière de criminalité transnationale organisée. ENACT analyse l'influence du crime organisé sur la stabilité, la gouvernance, l'état de droit et le développement en Afrique et s'attelle à en atténuer les effets. ENACT est mis en œuvre par l'Institut d'études de sécurité et INTERPOL, conjointement avec Global Initiative against Transnational Organized Crime.

Remerciements

ENACT est financé par l'Union européenne (UE). Cette publication a été élaborée avec le soutien de l'UE.



**THE GLOBAL INITIATIVE
AGAINST TRANSNATIONAL
ORGANIZED CRIME**

Image de couverture : © Image'in - Adobe Stock

Les contenus de cette publication relèvent de la seule responsabilité de l'auteur et ne sauraient en aucun cas être interprétés comme reflétant les points de vue ou la position de l'Union européenne ou du partenariat ENACT. Les auteurs contribuent aux publications d'ENACT à titre personnel.

© 2019. ENACT. L'intégralité des droits d'auteur de ce volume relève de la propriété d'ENACT, de ses partenaires, de l'UE et de l'auteur. Il ne peut en aucun cas être reproduit en tout ou partie sans le consentement exprès, par écrit, de l'auteur et du partenariat ENACT.