

RENDEZ-VOUS DU RÉSEAU DES PÉPINIÈRES

Quel foncier, pour quel espace public ?

Participants

Groupe d'animation : Olivier (animateur), Lucie, Virginie, Béa,

Pépinière Dakar: Abdoulaye, Saer, Pauline, Florent,

Pépinière Tunisie: Narjes Kittar,

Pépinière Ouaga: Astrid, Eloge, Hervé,

Pépinière Abidjan : Lambert, Stanislas, Sanogo Fatogoma

AFD: Yasmeeen (Dakar), Marie (Tunis), Marie-Alexandra (siège), Fatima (siège),

Introduction - Olivier Bedu, Cabanon Vertical

Le rendez-vous du jour propose de réfléchir collectivement aux enjeux de foncier dans les pépinières urbaines à partir d'une discussion sur les expériences de chacun et d'une mise en perspective des problématiques foncières avec les politiques nationales en termes d'espaces publics de chacun des pays.

Agenda du RDV

- Actualités et avancées de chaque pépinière
- Présentation de la situation spécifique de chaque projet sur les politiques foncières dans leur pays et les enjeux pour la pépinière (quelles difficultés ? quelles solutions ou stratégies ? Quels problèmes persistent ? Est-ce que les acteurs publics ont facilité ou pas la démarche ? etc.)

Tour d'actualités

Dakar

La phase de diagnostic sur les derniers sites est quasiment terminée. En septembre, commencera la phase de co-conception. La PUD a trouvé un cofinancement d'ONU-Habitat qui implique d'intégrer une méthodologie de co-conception sur le logiciel minecraft (ateliers informatiques de co-design de l'espace).

Dans le cadre des phases de diagnostic, l'équipe a réalisé un nouveau dispositif qui vient compléter le Penc'Mobile : le **"Seentoukai"** qui signifie perspectives / observatoire en wolof. L'objectif est de créer du lien avec les habitants dans le quartier à travers des objets qui permettent d'amplifier les sons, de voir très loin, de déformer la perspective de la rue et donc de décaler le regard que les gens ont sur leur quartier et les faire parler à partir de ce qu'ils voient et entendent. L'idée c'est de faire un diagnostic de l'espace de manière un peu décalée.

Sur Rufisque, le site pilote de la PUD, le chantier est toujours en cours. Il a pris du retard dû à de grosses difficultés avec certains artisans locaux, notamment pour la pose du toit en typha et la réalisation des ouvrages en BTC, car les compétences locales sont encore rares et nécessitent un suivi rapproché.

Ouagadougou

L'appel à projets de la phase 2 a été lancé pour les sites culturels et sportifs. Environ 50 micro-projets ont été présentés par les OSC. Au total, une vingtaine ont été identifiés pour être financés. Ils sont actuellement en cours de mise en œuvre sur les différents sites.

L'été a également été l'occasion de lancer les événements sportifs et culturels. La plupart de ces événements sont terminés, à l'exception de quelques compétitions.

La phase 1 de la PUO est terminée, la phase 2 est en cours depuis un an. Un rapport d'avancement a été transmis avant les vacances à l'AFD.

Des ateliers de co-conception ont été organisés sur les sites culturels pour identifier des équipements et aménagements à réaliser. Un technicien de la mairie sera mis à disposition de la PUO pour accompagner la réalisation de ces équipements. Il est également prévu d'organiser une AG sur l'un des sites pour présenter les propositions d'aménagements.

La PUO a également participé au comité technique du PDDO2 qui vise à définir les équipements définitifs des sites. La présence de la PUO a pour objectif de faciliter la prise en compte des besoins exprimés par les populations dans les projets. La PUO a donc reversé ses recommandations au CT.

La PUO a aussi reçu une mission d'un bénévole de France, Gilles Noé, qui est venu pour répondre à une demande particulière sur les sites culturels de réalisation d'aires de jeux pour enfants.

Enfin, la PUO a reçu un cofinancement de la municipalité de 50 000 euros pour la mise en œuvre des activités de la phase 2.

Questions

- *Où en est l'appel à projet pour le financement de projets d'OSC féminines ?*

La PUO a lancé cet appel à la fin de la phase 1 après un constat que la majorité des répondant.e.s était des hommes. Une cinquantaine de projets ont été reçus et les micro-projets ont été réalisés fin 2020. Sur le nouvel AAP, cette problématique était moins importante (porteur.se.s de projet mixtes).

- *Quelle collaboration entre le technicien de la mairie et la pépinière ?*

Il est important de rappeler que la PUO est portée par la commune de Ouagadougou. Toutes les directions de la mairie sont représentées au sein de la PUO. Donc quand il y a un besoin d'accompagnement, il suffit de manifester le besoin au niveau du maire. Récemment un technicien a donc été mis à disposition de l'équipe pour accompagner Gilles Noé dans la programmation et réalisation des équipements, dont la mairie sera en charge plus tard.

Abidjan

Le MCLU a validé l'idée d'avoir une cérémonie d'inauguration après la réalisation des aménagements, ce qui permet de lancer les initiatives plus tôt que prévu.

La PUA a lancé les appels à initiatives et a reçu beaucoup de propositions (une centaine). Les dossiers ont été analysés avec le MCLU. 27 projets ont été retenus sur les 3 communes / 5 quartiers de la PUA. Puis des rencontres et formations ont été organisées avec les porteur.se.s notamment sur le financement. Après quelques retards, il a été décidé que l'on pouvait lancer ces initiatives avant la cérémonie.

Au sujet des aménagements, les travaux devraient être lancés d'ici 2 semaines. Sur les autres sites, quelques sujets sur le foncier, notamment un site qui est dans un collège/lycée. Il faut négocier avec la directrice sur l'accès à ces sites et il a fallu mener un dialogue avec le ministère de l'éducation. Ensuite, dans la 3e commune, 3 quartiers sont concernés dont 2 sites qui devraient accueillir des aménagements transitoires. Dans l'un, la PUA est en attente des plans du PAQRA pour voir où la PUA pourrait intervenir; et le 2e site a été réduit de 600 m2 à 300 m2 mais il n'y a pas de problème particulier (une partie a été attribuée aux commerçants de poissons).

La PUA a deux particularités : le PAQRA n'ayant pas encore de sites identifiés, la PUA a donc passé beaucoup de temps à identifier des sites en lien avec tous les acteurs publics ; il existait une incompréhension par le MCLU du concept d'urbanisme transitoire et la PUA était poussé vers un projet d'urbanisme plus classique.

Tunisie

La Tunisie a connu une période un peu mouvementée (situation sanitaire critique, problèmes politiques et vagues de chaleur). Des interdictions de déplacement entre les régions étaient en place tout l'été mais les activités de la pépinière se sont poursuivies dans la mesure du possible.

Zone 1 - Tunis : les aménagements sont en phase de clôture. Il reste quelques dernières activités en cours sur les chantiers mais les inaugurations sont prévues pour la fin du mois de septembre. Une initiative a été stoppée (rupture de convention).

Zone 2 - Gabes: les initiatives ont été sélectionnées durant le boot innovation camp, validées au cours d'un comité technique avant de passer au vote citoyen début juillet qui a été géré par les animateurs de quartier malgré des conditions sanitaires complexes. 16 initiatives ont été sélectionnées, les animateurs les appuient dans la finalisation de leur projet et les conventions sont en passe d'être signées.

Exemples d'initiatives sélectionnées : 9 initiatives de réaménagement de jardins publics / espaces verts, un club de lecture, une station de compostage (oasis dans la ville), un théâtre participatif etc.

Phase 3 - retour à Tunis: l'idée est de faire un focus sur 2 quartiers où il y a eu moins de participation au cours de la première phase, en sélectionnant 5 initiatives additionnelles grâce à 2 jours de Hackaton qui réuniront tous les acteurs de ces quartiers qui pourront ensemble faire aboutir leurs idées en projet. Le 3e jour du hackathon sera axé sur le pitch, l'évaluation, la sélection des initiatives.

La PUA envisage la possibilité d'avoir un partage d'initiatives du réseau au lancement de cet événement qui aura lieu les vendredi et samedi 10-11 septembre.

Les problématiques foncières

Les pépinières sont mises en œuvre dans différents pays / contextes, y compris sur les questions foncières. Par exemple à Ouagadougou, du foncier a été sanctuarisé sous l'ère Sankara alors que sur d'autres terrains, ce sont les autorités qui détiennent les réserves foncières et les

distribuent en fonction des besoins / intérêts. Cette session de travail peut aussi permettre de se poser la question des reliquats, des délaissés etc. pouvant se transformer en espaces publics. L'idée est de travailler à partir de chaque expérience sur l'espace public, comment il est considéré ? et comment les pépinières peuvent contribuer à sa revalorisation ?

Tunisie

Sur la zone 1, la pépinière a eu quelques difficultés au départ pour obtenir les autorisations des municipalités, notamment car il y avait plusieurs titres de propriété et d'utilisation possible. Mais globalement, pas de problème critique, seulement quelques ralentissements et des solutions administratives ont été trouvées.

Pour la zone 2, la PUT a choisi de travailler sur des espaces publics existants pour limiter ces risques. Les OSC proposent donc de réaménager ou d'offrir de nouveaux services aux usager.e.s sur ces espaces existants.

En marge de cela, en termes de collaboration avec les acteurs, la PUT a signé une convention de partenariat avec la DG des forêts qui a pour mission d'aménager et verdier des espaces verts en zone urbaine. La DG a participé à des initiatives de plantations sur la zone 1 et d'autres activités seront menées sur la zone 2.

En Tunisie, on note **la préexistence d'espaces publics**. A Tunis, des espaces interstitiels étaient disponibles et à Gabès, on trouve des parcs publics, des places. Ce qui permet à la PUT de revaloriser ces espaces, de travailler avec l'existant et de le rafraîchir. L'idée c'est aussi de redonner accès aux citoyens et les ré-inviter dans l'espace, notamment les femmes. La PUT réfléchit au réaménagement d'espaces pour mieux accueillir les femmes.

Echanges

- *Est-ce que toutes les villes tunisiennes disposent d'espaces publics préexistants comme à Gabès ?*

A Gabès, l'espace public a été pensé dans le temps. Mais c'est une grande ville tunisienne. Quand on sort de la ville et que l'on se rend dans les petites communes, on trouve quelques petites places et ronds points mais pas de parcs ou d'espaces publics plus importants. Les villes tunisiennes et l'espace public sont donc pensées très différemment.

Ouagadougou

Pour la pépinière de Ouagadougou, des fonciers avaient été pré identifiés par le PDDO2 et la PUO a été fléchée sur plusieurs sites dans 2 arrondissements. Ces emprises sont destinées à accueillir des initiatives sportives et culturelles depuis les années 1980 sous l'ère de Sankara. Pendant une trentaine d'années, aucun équipement n'a été réalisé par manque de moyens mais les sites identifiés sont restés réservés.

Il n'y a donc pas eu de difficultés dans l'identification du foncier pour la PUO avec l'AMGT. En revanche, entre-temps, des acteurs s'étaient installés sur les sites. La PUO a donc organisé des rencontres avec ces acteurs pour identifier les conflits d'usage et mener une réflexion collective sur l'usage des sites.

La mairie a accompagné le processus en envoyant début 2021 une lettre d'éviction des squatteurs qui ont été relogés sur d'autres sites. Les squatteurs sont quasiment tous partis en mai 2021.

A Ouagadougou, on observe donc une sorte de **sanctuarisation d'espaces publics**. Il faut quand même noter que certains politiciens ont voulu détourner la destination finale de ces sites, parfois, les maires ont cherché à déclasser les sites. Mais ils n'y sont pas parvenus notamment car sur ces sites, les gens ont toujours pratiqué des activités sportives. Il y avait donc une certaine appropriation de ces sites par les riverain.e.s. Et lorsque les politiciens cherchaient à déclasser ces sites, les populations se sont rebellées.

Dakar

La PUD travaille selon deux approches : une entrée foncière pour occuper l'espace et une entrée thématique. Sur l'entrée foncière, la PUD travaille sur des sites résiduels du TER ou BRT (programmes accompagnés par PUD). Et le projet s'inscrit dans le contexte de la décentralisation où les collectivités ont la compétence liée aux aspects fonciers.

Deux contraintes ont été identifiées par la PUD :

- 1) Une faible disponibilité de l'espace public. A Dakar, le foncier est convoité par plusieurs acteurs y compris les acteurs privés. Cela engendre une difficulté à identifier des espaces dédiés à des activités à but non lucratif (espaces de détente par exemple).
- 2) Des difficultés à obtenir des validations institutionnelles. Par exemple, l'APIX, qui détient une partie du foncier, avait dédié à la PUD deux espaces sur un même site mais suite à un retournement de situation, la PUD n'a obtenu l'autorisation de ne travailler que sur un site.

Cela souligne une insuffisance dans la maîtrise des assiettes foncières ainsi qu'une incohérence dans les projets et programmes d'aménagements des acteurs sur l'espace public.

En termes de solutions et de stratégies développées, la PUD a cherché à mieux communiquer et à être transparente auprès des institutions pour expliquer la démarche de la pépinière qui ne cherche pas à obtenir de l'espace comme une propriété mais que tout ce qu'elle propose sera reversé aux collectivités territoriales qui ensuite se chargeront de la gestion de ces sites et espaces publics.

Cette transparence et des rencontres répétées ont permis de lever une partie des incompréhensions et de rappeler la méthodologie inclusive proposée par la PUD dans la phase de co-conception. La PUD ressent ainsi un certain accompagnement et une certaine appropriation au niveau des collectivités.

Echanges

- *De manière générale, y a-t-il des espaces publics à Dakar ? Et, ou les travaux en cours dans le cadre du BRT et du TER sont-ils aussi une opportunité de pouvoir récupérer des espaces et de créer des "pocket place" ?*

A Dakar, il y a peu d'espaces publics pensés en tant que tels mis à part au Plateau. On est beaucoup sur des délaissés qui sont des opportunités de la PUD car ils n'ont pas forcément de vocations autres. En revanche, il faut préciser que la PUD ne travaille pas sur des villes "périphériques" car on constate un continuum urbain de la ville de Dakar avec des ensembles immobiliers cohérents qui se tiennent les uns les autres. Exemple de Pikine: cité qui a été pensée en un mouvement (trame régulière, bâti homogène) mais sans espaces publics pensés tels qu'on les conçoit ailleurs. La rue est pratiquée mais n'est pas aménagée. Des choses marchent comme ça mais il y a un déficit d'équipements de proximité sur lequel la PUD essaie de travailler répondre.

- *De manière générale, est-ce que le rôle de la PU n'est pas aussi de réfléchir avec les MOA sur l'usage des résidus ? Quand on sait que l'on va intervenir quelque part, il faut*

que la PU ait la légitimité d'intervenir, elle peut pour cela faire des liens entre la légitimité institutionnelle et la légitimité traditionnelle pour intervenir. Par ailleurs, la PUD intervient en marge de grands travaux qui impactent l'espace public et qui évoluent dans le temps. Les résidus évoluent aussi en conséquence. D'où l'importance de maintenir un dialogue permanent avec la MOA.

- Cadre intéressant où du foncier a été acquis par les CT et devient public dans le cadre de ces grands travaux et aménagements (résidus de parcelles) et la PUD arrive au bon moment en "découvrant" ces espaces résiduels, avant qu'ils ne soient utilisés pour d'autres activités. La PUD peut donc proposer et mettre en valeur des espaces dans une démarche qui va plus loin que de l'urbanisme transitoire et qui vise quelque part à la pérennisation de l'espace public.

La question du transitoire permet à la PUD de rassurer les MOA alors que dans la réalité ce qui est construit a vocation à être pérenne. En même temps, tout est en chantier permanent, aussi bien au niveau des maisons individuelles, que des commerces etc.

- *Quelles sont les raisons qui expliquent que l'APIX ait repris une partie de foncier à la PUD dans l'exemple précité ? Est-ce que ce n'est pas un moyen de se réapproprié aussi le travail de la PUD et une volonté de la MOA de mettre en valeur l'espace public ?*

Il y a une réflexion sur l'aménagement de la part des MOA. Normalement elles devraient savoir à la fin d'un projet urbain où elles vont intervenir pour des aménagements compensatoires. Or, il semble qu'il y ait un certain manque de communication entre acteurs publics car personne ne semble trop savoir où ces aménagements seront mis en œuvre. Il y a aussi des enjeux politiques et financiers qui dépassent la PUD, avec différents aménagements / projets financés par différents acteurs, ce qui met la pression sur l'Etat. Et pour eux, la démarche PUD est secondaire par rapport aux enjeux financiers qui existent derrière les grands projets urbains. D'où l'enjeu de dialoguer avec les acteurs légitimes de la localité. Une des pistes de solution c'est de travailler très localement.

Abidjan

Les questions foncières sont assez complexes dans ce projet. La question foncière n'est pas liée aux crises mais aux dispositions institutionnelles et réglementaires du foncier et leur évolution. Les problèmes fonciers que rencontre la pépinière s'explique par la typologie d'occupation du foncier à Abidjan que l'on peut répartir en deux groupes: légale et illégale.

- **Occupation légale** : des parcelles privées qui appartiennent à des particuliers ou bien à l'Etat, sur lesquelles l'Etat réalise des équipements marchands etc. Il y a également des espaces interstitiels, des résidus d'espace ou les reliquats qui sont liés au morcellement de l'espace. Mais il y a un flou juridique autour de ces espaces résiduels.
- **Occupation illégale** : Ce sont les quartiers précaires et les villages. Les quartiers précaires sont des espaces qui naissent de l'occupation spontanée des populations. Les villages sont des espaces coutumiers, rattrapés par l'extension de la ville. La population a un statut de droit coutumier du foncier. L'outil utilisé par l'Etat pour corriger cette illégalité c'est la restructuration.

La difficulté de la PUA c'est qu'elle doit intervenir sur des espaces initialement illégalement occupés par les populations et qui ont connu une restructuration, qui est l'outil légal pour corriger l'occupation illégale des espaces en ouvrant des voies, en créant une nouvelle trame urbaine et l'apport de titres fonciers pour les populations etc. Mais dans ce cas, le foncier est rare et tout le monde n'a pas de parcelle.

La PUA a donc d'abord dû rechercher des espaces sur lesquels intervenir. Or le PAQRA n'avait pas réglé ces problèmes. La PUA a donc dû trouver des solutions, comme intervenir sur des sites existants (collège, terrain de sport, foyer des jeunes etc.).

Par ailleurs, la démarche PU n'est pas commune à Abidjan, ce qui chamboule les habitudes. Et, si au niveau des mairies, on ressent une certaine ouverture vis à vis de la démarche, par contre, au niveau de la MOA, du MCLU, il y a un besoin d'être rassuré, notamment vis à vis d'un problème de sécurisation de foncier pour de l'espace public. Il y a comme une crainte de la pérennisation de ces espaces. Et puis, au regard de la pression foncière, l'espace public est vu comme un potentiel foncier économique. Or, formaliser la reconnaissance de l'espace public pour que la PUA puisse intervenir pourrait être perçu comme une perte du domaine privé de l'Etat. Le risque serait de devoir ensuite détruire l'aménagement pour construire autre chose.

La PUA a commencé sur une méconnaissance des territoires concernés par le PAQRA Elle a donc été obligée de réaliser une enquête sur l'état du foncier pour savoir où intervenir et de faire valider ces identifications. Ce qui fait qu'aujourd'hui la PUA se trouve sur des sites complexes, tels qu'un collège - ce qui implique une négociation importante avec de nombreux acteurs notamment sur une ouverture du site aux horaires externes à l'activité scolaire. Ou encore, à Grand campement, la PUA n'a pas de site où intervenir car les seuls espaces publics où il y a une activité publique extérieure se situent sous la ligne à haute tension ou au bord de la lagune.

Généralement, les sites qui font l'objet d'une destination à des équipements publics dans les quartiers restructurés n'ont pas de titre de propriété donnés par l'Etat. Cela veut dire que souvent les interventions / projets nécessitent de re-négocier et parfois d'acheter le terrain auprès d'un particulier. A Abobo, c'est ce qui s'est passé et du coup la PUA n'a pas pu obtenir de terrain. A Koumassi, ce sont effectivement des espaces non aedificandi (sous les lignes à haute tension)

A Abidjan, on est dans le cadre d'un projet, le PAQRA qui ne nécessite pas d'acquisition de foncier car on est sur de la réhabilitation de voirie, de réseaux etc. Là où il y a des équipements, c'est souvent sur des éléments de foncier encore publics. Mais du coup la PUA arrive sur des espaces qui vont être aménagés dans le cadre du projet. Ce sont des espaces très convoités où des privés vont venir réaliser des espaces sportifs, commerciaux, récréatifs à la place des acteurs publics. Ces questions foncières sont très intéressantes car tout se passe dans la rue, l'espace public est très important. Il y a une intelligence de gestion des questions foncières très forte. Mais pour la PUA, c'est particulièrement compliqué car impossibilité d'intervenir sur des fonciers privés ou non-légaux.