

PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS SENSIBLE A LA TENURE FONCIERE

UN GUIDE DE MISE EN OEUVRE AU NIVEAU DES PAYS

ASSURER LES DROITS FONCIERS ET DE PROPRIÉTÉ POUR TOUS

PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS SENSIBLE A LA TENURE FONCIERE
UN GUIDE DE MISE EN OEUVRE AU NIVEAU DU PAYS

Droits d'auteur © Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), 2016

Numéro HS: HS/012/22F

AVIS:

Les désignations employées et la présentation du contenu de cette publication n'impliquent aucune prise de position de la part du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies ou de la ville ou de la zone, ni de ses autorités, ni concernant la délimitation de ses frontières ou de ses limites, ou concernant son système économique ou son degré de développement. L'analyse, les conclusions et les recommandations du rapport ne reflètent pas nécessairement les points de vue du Programme des Nations Unies pour les établissements humains, du Conseil des gouverneurs du Programme des Nations Unies pour les établissements humains ou de ses États membres, ou de la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) et de la Technische Universität München (TUM).

Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat)

P.O. Box 30030, Nairobi 00100, Kenya

Tél : +254 20 762 3120

Fax : +254 20 762 3477

www.unhabitat.org

Photo : frontispice © ONU-Habitat / Uchendu Eugene Chigbu / Olaf Haub

REMERCIEMENTS :

Auteur principal: Uchendu Eugene Chigbu

Coauteur: Olaf Haub, Samuel Mabikke, Danilo Antonio, Jorge Santander Espinoza

Éditeur: Victoria Quinlan, Christol Paluku M., Elisabeth du Parc, Jonathan Jordan Yakutiel

Mise en page : Stefanie Heereman

Coordinateurs: Samuel Mabikke et Danilo Antonio

Commanditaires: Gouvernement néerlandais, Gouvernement norvégien, Agence suédoise de coopération au développement international (SIDA), Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ), and Technische Universität München.

Imprimeur: UNON, Section des services d'édition, Nairobi, certification ISO 14001: 2004 internationale au développement (Sida)



PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS SENSIBLE A LA TENURE FONCIERE

UN GUIDE DE MISE EN OEUVRE AU NIVEAU DES PAYS



TABLE DES MATIÈRES

ACRONYMES	V
REMERCIEMENTS	VII
PRÉFACE	VIII
PARTIE 1 : À PROPOS DE CE GUIDE	1-6
1.1 Vue d'ensemble.....	2
1.2 A quoi sert ce guide ?	4
1.3 Comment utiliser ce guide : champs d'application et limites	4
1.4 Structure du guide	6
PARTIE 2 : CONTEXTE DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS SENSIBLE A LA TENURE FONCIERE	7-26
2.1 Vue d'ensemble	8
2.2 Les concepts et principes de base de la planification de l'occupation des sols	9
2.3 Dimensions de la sécurité foncière	20
2.4 Objectifs majeurs de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière	23
PARTIE 3 : COMMENT ENTREPRENDRE UNE PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DESSOLS RÉCEPTIVES À LA TENURE	27-49
3.1 Vue d'ensemble	28
3.2 Intégration des aspects de régime foncier dans la planification de l'occupation des sols	29
3.3 Objectifs, principes, niveaux et processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure	34
3.4 Un cadre pour sensibiliser la sécurité foncière à travers la planification de l'occupation des sols	42
3.5 Responsabilité institutionnelle et capacité de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure	49
PARTIE 4 : COMMENT INCORPORER LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE À D'AUTRES OUTILS ET APPROCHES	50-59
4.1 Vue d'ensemble	51
4.2 Comment combiner la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure avec l'outil d'enregistrement foncier favorables aux pauvres.....	53
4.3 Comment combiner la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière avec les outils " Énumération Participative " et " Réajustement Foncier Participatif et Inclusif (RFPI) " ?	53
4.4 Comment combiner la POS réceptive à la tenure avec les outils des Critères d'évaluation du genre, le Mécanisme de base et la Médiation foncière.....	55
4.5 Comment combiner la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure et les outils du STDM	58

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 5 : CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES POUR LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE.60-71

5.1	Vue d'ensemble	61
5.2	Développement rural	62
5.3	Développement péri-urbain	63
5.4	Développement urbain	64
5.5	Développement territorial	66
5.6	Gestion durable des ressources naturelles	67
5.7	L'agriculture durable et la sécurité alimentaire	67
5.8	Adaptation et atténuation des changements climatiques	68
5.9	Gestion des ressources et administration des zones côtières	69
5.10	La reconstruction post-catastrophe et la réduction des risques	70

PARTIE 6 : PROBLÈMES GÉNÉRAUX DANS LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE72-82

6.1	Vue d'ensemble	73
6.2	Renforcement et développement des capacités	73
6.3	Financement	74
6.4	Enjeux de genre	75
6.5	Questions politiques et légales	77
6.6	Préoccupations environnementales	77
6.7	Communication.....	79
6.8	Intégrer la planification réceptive à la tenure à un système de planification général	80
6.9	Conditions préalables importantes pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure	81

PARTIE 7 : LA MARCHÉ À SUIVRE83-92

7.1	Vue d'ensemble.....	84
7.2	Différentiation entre la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure et la planification de l'occupation des sols participative	84
7.3	Le rôle de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans l'atteinte des ODD post-2015.....	85
7.4	Les choses à faire et à ne pas faire dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure	87
7.5	Guide rapide de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure	89
7.6	Développer davantage la planification de l'occupation des sols réceptives à la tenure foncière	91

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 8 : ÉTUDE DE CAS	93-107'
Étude de cas 1 : Projet de planification du territoire dans les zones périurbaines du Ghana	94
Étude de cas 2 : Le projet de planification du territoire dans une région rurale du Laos	96
Étude de cas 3 : La planification de l'occupation des sols dans un planification cynégétique en Zambie	97
Étude de cas 4 : Programme de certificat de zonage numérique en milieu urbain Chili	99
Étude de cas 5 : Appliquer la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans les colonies de squatters en Ethiopie	101
Étude de cas 6 : La planification de l'occupation des sols dans une communauté forestière du Brésil	103
Étude de cas 7 : La planification de l'occupation des sols dans les régions côtières des Philippines	105
RÉFÉRENCES.....	108
LISTE DE LECTURE SPÉCIFIQUE.....	113

ACRONYMES

UA	Union africaine
BMZ	Ministère fédéral de la coopération économique et du développement de l'Allemagne
CBPU	Cartographie urbaine parcellaire (au Chili)
CEDIZ	Programme de certificat de zonage numérique (au Chili)
AMC	Affaires mondiales Canada (anciennement l'ACDI)
PCOT	Planification complète de l'utilisation du sol
DFID	Département pour le développement international (Royaumes Unis)
CE	Commission européenne
UE	Union européenne
FAO	Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
FIG	Fédération internationale des arpenteurs
SIG	Système d'information géographique
GIZ	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (anciennement GTZ)
GLTN	Le Réseau Mondial des instruments fonciers
GMA	Zone d'aménagement cynégétique
GMP	Plan d'aménagement cynégétique
GPS	Système de localisation
GTZ	Coopération technique allemande (maintenant GIZ)
FIDA	Fonds international de développement agricole
ILC	International Land Coalition
ITPA	Instituto Terra de Preservação Ambiental
KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LGMA	Lupande Zone d'aménagement cynégétique(Zambia)
POS	la planification de l'occupation des sols
OMD	Objectif du Millénaire pour le développement
MDC	Mambwe District Council (Zambia)
NAFRI	National Agriculture and Forestry Research Institute (Laos)
NDF	Nordic Development Fund
ONG	Organisation non-gouvernementales
NORAD	Agence norvégienne pour le développement international
OCDE	Organisation pour la coopération et le développement économique
RDP	République démocratique populaire lao
RFPI	Réajustement Foncier Participatif et Inclusif
ERP	Evaluation Rural Participative
CDS	Cadre de Développement Spatial
ODD	Objectifs de développement durable
SOLA	Solutions for open land administration

ACRONYMES

STDM	Social Tenure Domain Module
SF	La sécurité foncière
TUM	Technische Universität München
PNUD	Programme de développement des Nations Unies
UNECA	Commission économique des Nations Unies pour l'Afrique
UNECE	Commission économique des Nations Unies pour l'Europe
PNUE	Programme des Nations Unies pour l'environnement
ONU-Habitat	Programme des Nations Unies pour les établissements humains
USAID	United States Agency for International Development
USEPA	United States Environmental Protection Agency
WWF	Fonds mondial pour la nature
ZAWA	Zambia Wildlife Association

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier le soutien de personnes clés individues de diverses organisations partenaires, qui ont enrichi ce guide. Le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), le Secrétariat du Global Land Tool Network (GLTN), la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) et la Technische Universität München (TUM). Nous reconnaissons aussi avec gratitude les auteurs qui ont préparé ce guide : Uchendu Eugene Chigbu, l'auteur principal (Technische Universität München), Olaf Haub (consultant indépendant), Samuel Mabikke et Danilo Antonio (ONU-Habitat/GLTN) et Jorge Santander Espinoza (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit / GIZ).

Ce guide a bénéficié des révisions considérables et de l'apport technique de plusieurs experts. Parmi eux : Babette Wehrmann (consultante internationale, Allemagne), Walter de Vries (Technische Universität München), Clarissa Augustinus (ONU-Habitat/GLTN), Efren Saz (Visayas State University, Philippines), Paul Munro-Faure (Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture), Christian Graefen (GIZ), Nathaniel Don Marquez (ANGOC), Mike Taylor (International Land Coalition), Fahria Masum (Technische Universität München), Anthony Mallen Ntiador, Christopher Mulenga (USAID /TetraTech, Zambie), Ainul Jaria Maidin (International Islamic University of Malaysia), Anna Schopf (Technische Universität München), Oumar Sylla (ONU-Habitat/GLTN), Katia Araujo (Huaïrou Commission), Susana Rojas Williams (Habitat pour l'humanité Intl.), Asad Mohammed (University of West Indies), Siraj Sait (University of East London), Stig Enemark (Aalborg University), Samuel Mabikke (ONU-Habitat/GLTN), Jorge Santander Espinoza (GIZ), Tadesse Negash Gebrie (Technische Universität München), Danilo Antonio (ONU-Habitat/GLTN), Juan Fernando Acuña (Ministère

de l'économie, Chili), Johannes Flacke (University of Twente/ ITC), Anita Hernig (GIZ), Matthias Baume (Technische Universität München), Remy Sietchiping (ONU-Habitat), Rohan Bennett (University of Twente/ ITC), Purushotam Subedi (Gouvernement du Népal), Fabian Thiel (Frankfurt am Main University of Applied Science), Geoffrey Payne (consultant international, Royaumes Unis), Jaap Zevenbergen (University of Twente/ ITC), Thomas Wunderlich (Technische Universität München), Jean du Plessis (ONU-Habitat/GLTN), Mathias Hack (GIZ), Jan Cherlet (International Land Coalition), and Anthony Agboeze (Technische Universität München).

Nous tenons également à remercier les participants actifs aux réunions du groupe d'experts qui se sont tenues à Feldafing en Allemagne, à Washington DC aux États Unis et à Nairobi au Kenya. Ces participants ont aidé à définir les objectifs cibles ainsi que le public cible visé dans ce guide, ainsi qu'à l'amélioration du guide à travers tous ses chapitres. Nous remercions Danilo Antonio (ONU-Habitat/GLTN) et Samuel Mabikke (ONU-Habitat/GLTN) pour leur gestion du développement global du guide, incluant le processus de consultation. Nous remercions aussi Oumar Sylla, le chef de l'Unité Terre et GLTN d'ONU-Habitat pour l'orientation stratégique et la direction fournie lors de la rédaction définitive et de la dissémination du guide.

PRÉFACE

Une vaste accumulation de documentation abordant la définition de la pauvreté a émergé au cours des dernières décennies. Toutefois, la pauvreté demeure un concept extrêmement contentieux, tout en étant une réalité incontestable. Elle est un concept controversé car elle évoque des images et des idées différentes dans chaque société. Elle est une réalité car, peu importe comment on la définit, l'évidence est indéniable : à travers le monde, les conditions de plusieurs individus et ménages sont définies par un manque extrême de ressources et une inégalité des chances. Pallier à ces défis dépendra de l'usage que les gens font de la terre. Ceci déterminera à son tour la direction que prendra le développement physique et humain. Du point de vue du développement rural et urbain, ceci fait de la planification de l'occupation des sols et de l'amélioration de la sécurité foncière, des enjeux pertinents afin d'atteindre un bon nombre d'Objectifs de Développement Durable (ODD).

Le terme « planification du territoire » est très controversé. Peu importe comment il est défini, il implique des décisions et des activités représentant les usages futurs des sols et tente d'organiser ces usages de manière à ce qu'ils soient bénéfiques aux gens qui habitent ou utilisent les terres et l'environnement. Un rapport existe entre la planification de l'occupation des sols et le régime foncier, communément défini comme "la relation entre personnes, soit comme individu ou comme groupe, sur les terres et autres ressources naturelles"; et la manière dont les droits fonciers sont détenus. L'usage que les gens font de leur terre, ainsi que l'exercice des droits qu'ils y disposent, influencent la direction que prendra leur développement. La planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière deviennent donc des concepts pertinents pour les pays en voie de développement, où la sécurité foncière sera toujours une caractéristique déterminante

des améliorations socioéconomiques. Bien que la planification de l'occupation des sols existe souvent dans les pays en voie de développement, le concept n'est pas suffisamment lié à la sécurité foncière.

Ce guide est un premier outil de développement de connaissances pratiques afin d'améliorer la sécurité foncière par l'entremise de la planification de l'occupation des sols, en mettant l'accent sur ses applications dans les pays en voie de développement. Ce guide se base sur une revue des publications de la FAO, Cities Alliance, GIZ, GLTN, FIDA, Urban LandMark, ONU-Habitat, et la Banque mondiale, entre autres. Il s'appuie sur les délibérations d'experts tenues lors d'ateliers multipartites sur la Planification de l'occupation des sols pour la sécurité du régime foncier, auxquels ont participé des parties prenantes de plusieurs secteurs. Le guide profite aussi des connaissances et des leçons acquises par des études de cas dans plusieurs pays spécifiques reflétant la sécurité foncière dans la planification de l'occupation des sols ayant eu lieu en Asie, en Amérique du Sud et en Afrique sub-saharienne.

Les études de cas permettent d'éclairer les aspects clés considérés dans la planification de l'occupation des sols et ce, de plusieurs points de vue, incluant l'amélioration de la sécurité foncière, pour les groupes vulnérables en particulier. Le paquet d'apprentissage virtuel (e-learning) qui complète ce guide appuie la coordination didactique efficace des connaissances, l'apprentissage efficace et la diffusion des connaissances. Ce travail a été entrepris dans le cadre d'une collaboration avec le président de la gestion des terres de Technische Universität München (TUM), le projet sectoriel Land Policy and Land Management de Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) et ONU-Habitat à travers Le Réseau Mondial des Outils Fonciers (GLTN).

PARTIE I

À PROPOS DE CE GUIDE

1 À PROPOS DE CE GUIDE

1.1 VUE D'ENSEMBLE

Alors que la période de réalisation des objectifs du Millénaire pour le développement se termine, les questions soulevées par l'insécurité foncière demeureront dans les années post-2015. En héritant des terres des générations précédentes, la génération actuelle a aussi hérité des défis s'y rattachant. Parmi eux se trouve la responsabilité d'éradiquer ou de réduire la pauvreté, l'insécurité alimentaire, l'insécurité foncière, les risques environnementaux, la mitigation et l'adaptation aux changements climatiques, et bien d'autres. À moins que les actions d'amélioration ne soient amplifiées, les gens continueront de faire face à ces défis individuellement, en groupe, comme communautés et comme nations.

L'accès aux terres et la sécurité foncière sont au cœur du développement des zones rurales et urbaines des pays en voie de développement. Le fait de posséder, d'utiliser, d'avoir des privilèges d'accès et d'exercer des droits à la terre sont des dimensions cruciales de la création de la richesse. Ceci est vrai dans les zones rurales, périurbaines et urbaines, qui confèrent à la terre des caractéristiques fonctions environnementales, économiques, sociales, politiques et culturelles. L'usage que les gens font de la terre et la manière dont ils exercent leurs droits, influence considérablement la direction que prendra leur développement. Plus important encore, le modèle d'allocation des terres et le niveau de sécurité foncière des personnes peuvent déterminer la qualité de leur développement.

Dans les pays en voie de développement, pour lesquels la sécurité foncière sera toujours une composante déterminante des améliorations socioéconomiques, la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière deviennent d'autant plus pertinents. Il est crucial de comprendre les enjeux et les concepts concernant le rapport à la terre afin d'assurer la sécurité foncière, qui peut ensuite accélérer la réduction ou l'éradication de la pauvreté. À cet effet, la planification de l'occupation des sols est un concept important lorsque vient le moment de comprendre et de mitiger les défis fonciers mondiaux et locaux rencontrés dans le contexte de la gestion foncière. La planification de l'occupation des sols entreprise strictement dans le but de déterminer ou d'allouer des usages d'occupation des sols sans aborder la question des besoins des peuples, surtout ceux des usagers, n'est pas durable, particulièrement lorsque les pauvres et les groupes marginalisés de la communauté ne sont pas impliqués dans le processus.

Il est important que les plans d'occupation des sols livrent des résultats à l'avantage des pauvres et qu'ils prennent en compte des mesures appropriées afin de subvenir aux besoins des milliards de gens provenant des pays en voie de développement. Un des besoins principaux est la sécurité foncière, qui est le moteur du développement pro-pauvres et une préoccupation principale de tout propriétaire foncier, usager ou détenteur de droits. Un régime foncier sécurisé est un prérequis à l'investissement durable des terres, et a ainsi de fortes implications pour les usages durables des sols ainsi que les relations sociales et les moyens de subsistance durables. Bien que la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière sont d'importance égale et sont des enjeux inter-reliés

dans un contexte de développement, ils sont souvent abordés séparément dans les pratiques de planification et de développement. Une des raisons de cette situation pourrait être les dynamiques bien spécifiques des enjeux des régimes fonciers. Si elles ne sont pas gérées avec soin, les enjeux du processus de planification peut mener à des résultats imprévus, ou même empirer la situation. Car les droits fonciers et la sécurité foncière sont des enjeux sensibles pouvant enclencher des conflits importants

ou stimuler l'accaparement des terres. De plus, l'enjeu des droits fonciers est souvent associé à l'établissement de registres et de cadastres fonciers complets, qui impliquent des procédures longues et complexes. Ce guide opérationnel est préparé afin de fournir de l'information concernant des moyens de sensibiliser les parties prenantes à la sécurité foncière et s'en occuper de manière appropriée par l'entremise de pratiques de planification de territoire holistiques.



Mobility, especially with motorized transport, requires an increasing share of land, both within cities and in rural areas
Photo © UN-Habitat/Julius Mwelu.

1.2 A QUOI SERT CE GUIDE

Ce guide est un point de départ pour développer des connaissances pratiques sur la manière d'améliorer la sécurité des droits fonciers par la planification de l'occupation des sols, en mettant particulièrement l'accent sur les applications dans les pays en développement.

Conformément à la stratégie de développement des capacités du GLTN, ce guide vise à augmenter la capacité de ses usagers à améliorer leur compréhension et leur habilité à mettre en œuvre des approches de planification de territoire, incluant une amélioration de la sécurité foncière dans les pays en voie de développement. Le guide est une du GLTN, il est accompagnée d'un programme de formation virtuelle (e-learning) constituant un outil éducatif, de formation et de développement des capacités sur comment améliorer la sécurité foncière en tant qu'objectif intégré de la planification de l'occupation des sols dans les pays en voie de développement.

Développement du guide

Ce guide se base sur des synthèses de publications traitant de la planification de l'occupation des sols et de la sécurité foncière. Il inclut le contenu d'un rapport sur la planification de l'occupation des sols et sur la sécurité foncière préalablement publié, entre autres, par la FAO, Cities Alliance, GIZ, GLTN, FIDA, Urban LandMark, ONU-Habitat, et la Banque mondiale. Il ajoute aux délibérations d'experts entreprises dans le cadre d'ateliers sur la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière, auxquels ont participé des parties prenantes de plusieurs secteurs. Le guide profite aussi des connaissances et des leçons acquises par des études

de cas menées dans plusieurs pays spécifiques, reflétant la sécurité foncière dans la planification de l'occupation des sols ayant eu lieu en Asie, en Amérique du Sud et en Afrique sub-saharienne.

À qui s'adresse ce guide?

Ce guide vise à soutenir le travail des praticiens, des étudiants, des instructeurs, des formateurs et des organisations impliqués dans la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière, afin qu'ils comprennent comment la planification de l'occupation des sols est en mesure d'incorporer l'amélioration de la sécurité foncière dans les pays en voie de développement. Il aidera aussi les fonctionnaires du gouvernement et les praticiens à évaluer les politiques de planification foncière et à prendre des décisions éclairées au sujet des stratégies d'amélioration de la sécurité foncière.

1.3 COMMENT UTILISER CE GUIDE : CHAMPS D'APPLICATION ET LIMITES

Les enjeux de la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière sont pluridisciplinaires, politiques, et culturelles autant en théorie qu'en pratique. Ce guide interpelle ceux qui sont impliqués dans la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière afin de les aider à améliorer la sécurité foncière. Ce guide fournit une perspective générique des concepts et des procédures, et sert de guide d'orientation. Ceci implique que ses usagers adaptent les applications pratiques de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière en fonction des besoins et des circonstances locales. Les usagers devraient interpréter le contenu en fonction du cadre légal et politique, ainsi que social et culturel visés.

Le programme de formation virtuelle qui complète ce guide soutient la coordination didactique efficace des connaissances, l'apprentissage efficace, et la propagation

des connaissances. Ce guide n'est pas un manuel systématique, ni sur la planification de l'occupation des sols, ni sur la sécurité foncière. Les usagers de ce guide ne trouveront pas toutes les réponses aux questions critiques, notamment due à la complexité du processus et à la spécificité des conditions d'implantation. Le guide n'offre pas une revue complète de tous les enjeux concernant

la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière. De tels textes sur le sujet sont disponibles dans les publications d'organisations tels qu'Habitat pour l'humanité, FAO, PNUE, Urban Landmark, GIZ, GLTN, FIDA et ONU-Habitat. La section de références (Lecture supplémentaire) de ce guide fournit de l'information sur certaines de celles-ci.

Encadré 1: Ce guide n'est ni un manuel ni un guide sur la planification de l'occupation des sols, sur lequel il existe beaucoup plus d'informations que celles présentées ici.

De nombreux aspects de la planification de l'occupation des sols ne sont pas inclus dans ce guide, et on suppose que les utilisateurs (praticiens, décideurs, groupes, organisations ou individus) impliqués dans la planification de l'occupation des sols disposent déjà de certaines bases théoriques. Pour plus de détails sur la planification de l'occupation des sols, les publications suivantes devraient être consultées :

- Directives pour la planification de l'utilisation des terres, par la FAO (1993)
- Des maisons plus sûres, des communautés plus fortes : Un manuel pour la reconstruction après les catastrophes naturelles, Banque mondiale (2010)
- Planning Sustainable Cities, UN-Habitat (2010)
 - Manuel sur la planification participative de l'utilisation des terres : Méthodes et outils développés et testés dans le district de Viengkham, Province de Luang Prabang en RDP Laos, par NAFRI (2012).
 - Planification de l'occupation des sols - Concept, outils et applications, par GIZ (2012)
 - Cartographie participative des ressources des parcours en Tanzanie : Un manuel de terrain pour soutenir la planification et la gestion des terres de parcours y compris dans la planification de l'utilisation des terres dans les villages, par ILC (2013)
- Manuel sur la planification participative de l'utilisation des terres par bassin versant pour le Nagaland, par le PNUD (2014).
- Comment faire de la planification territoriale participatif, par IFAD (2014).

Plusieurs autres manuels existent et peuvent être consultés pour plus de détails sur les activités, les procédures et les processus de la planification du territoire.

1.4 STRUCTURE DU GUIDE

Le guide est organisé en neuf chapitres, avec une liste de références et de pièces justificatives à la fin.

Partie 1	L'introduction présente des informations sur l'utilisation du guide.
Partie 2	Présente les concepts de la planification de l'occupation des sols et de la sécurité foncière. Il décrit le processus de la planification de l'occupation des sols et présente un aperçu de la sécurité foncière comme un défi auquel sont confrontés les pays en développement.
Partie 3	Fournit un cadre conceptuel sur la façon dont la planification de l'occupation des sols peut améliorer la sécurité foncière et un cadre pour la réalisation de la planification de l'occupation des sols pour la sécurité du régime foncier.
Partie 4	Fournit des détails sur la façon de combiner la planification de l'occupation des sols pour la sécurité du régime foncier et d'autres outils fonciers sélectionnés qui existent déjà. Le chapitre souligne le potentiel qu'a la planification de l'occupation des sols d'être un outil autonome, mais montre également comment elle devrait être incorporée dans les instruments existants afin de la rendre plus utile et afin d'améliorer les synergies.
Partie 5	Souligne les domaines d'application possibles pour la planification de l'occupation des sols pour la sécurité du régime foncier.
Partie 6	Présente des problèmes concrets et transversaux impliqués dans la planification de l'occupation des sols et qui sont, par conséquent, nécessaires à la POS pour la sécurité du régime foncier. En outre, il décrit les conditions préalables requises pour la réussite de la planification de l'occupation des sols pour la sécurité du régime foncier.
Partie 7	Présente les conclusions et fournit une voie vers le futur. Le chapitre résume le rôle important que la planification de l'occupation des sols pour la sécurité du régime foncier peut jouer dans de futurs efforts d'amélioration de la sécurité foncière.
Partie 8	Mets en lumière des études de cas où des aspects du régime foncier ont été pris en compte lors de la planification de l'occupation des sols.

CONTEXTE DE LA
PLANIFICATION DE
L'OCCUPATION DES SOLS
SENSIBLE A LA TENURE
FONCIERE

2 CONTEXTE DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS SENSIBLE A LA TENURE FONCIERE

2.1 VUE D'ENSEMBLE

Pour tout pays, la planification de l'occupation des sols est un des enjeux politiques les plus sensibles car elle agit directement sur les moyens d'existence et les besoins essentiels des communautés. Elle est donc complexe à de nombreux égards : politique, social, culturel, technique et légal. Il existe, entre les politiciens et les communautés, des manières différentes de concevoir la planification de l'occupation des sols. Les politiciens l'abordent depuis la perspective économique nationale ou régionale, tandis que les communautés la voient sous l'angle de la culture et de l'assurance des moyens d'existence et des besoins en infrastructure locaux.

L'expérience du Ghana (voir l'étude de cas 1) démontre que les communautés des régions péri-urbaines ont deux conceptions distinctes de la planification de l'occupation des sols: celle du contrôle au développement et celle de la protection. Les gouvernements, pour leur part, le conçoivent comme un processus de réglementation. Au Laos (voir l'étude de cas 2), les moyens d'existence priment sur le besoin de sécurité foncière et la forme que prend la tenure dans les zones rurales. L'opinion politique et gouvernementale sur la sécurité foncière tend à ignorer ou nier les pratiques coutumières, ce qui crée un sentiment d'insécurité au sein des communautés. Par exemple, plusieurs gouvernements ont tendance à penser que les systèmes coutumiers sont économiquement défavorables. Ceci nie d'autres aspects importants de la vie communautaire des pays en

voie de développement, dont les membres rattachent à la terre un usage, des valeurs, des intérêts traditionnels et un pouvoir d'émancipation. Les questions relatives, entre autres, les questions de patrimoine, d'identité, de prestige, ainsi que de partages des terres, reflètent bien souvent des aspects de tenure et qui octroient aux communautés un sens de subsistance, d'égalité et de responsabilisation. Les opinions du gouvernement démontrent une déconnexion entre les politiques et les réalités locales menant à des conflits, ainsi qu'à des résultats qui ne répondent pas aux besoins des pauvres.

La planification de l'occupation des sols a une influence importante sur les politiques et les pratiques concernant l'usage des terres. La planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière est un processus qui amène la planification de l'occupation des sols à la prochaine étape de l'amélioration des situations de tenure. Il se fonde sur l'idée que la planification de l'occupation des sols peut devenir un moyen d'améliorer la sécurité foncière dans les pays en voie de développement. Des études empiriques entreprises dans ces pays au cours de la dernière décennie démontrent que la sécurité foncière est un de mécanismes les plus utiles pour réduire la pauvreté.

Ce chapitre explique les concepts et les principes de base de la planification de l'occupation des sols et de la sécurité foncière. Il expose également les grandes lignes de objectifs principaux de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière.

2.2 LES CONCEPTS ET PRINCIPES DE BASE DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS

Le terme « planification de l'occupation des sols » n'a pas de définition unique. Au contraire, différentes organisations (GIZ, AO, PNUE, World Bank, GLTN, FIDA, ONU-Habitat, etc.), différents pays, et même des régions spécifiques dans un pays, peuvent en avoir leur propre définition. De plus, les définitions de « la planification de l'occupation des sols » peuvent changer à travers le temps, au gré des nouveaux développements et des nouvelles technologies. Le fait de l'existence de nombreuses définitions démontre le vaste champ d'application de la « la planification de l'occupation des sols » et de la flexibilité du concept, qui s'adapte aux besoins et aux circonstances spécifiques d'une zone de planification donnée. « La planification de l'occupation des sols » peut donc se concentrer, entre autres, sur des aspects de l'agriculture, de l'environnement, ou de l'infrastructure, ou encore sur des aspects de la tenure. Souvent, le concept aborde un mélange des nombreuses caractéristiques des lieux par le biais d'une approche intersectorielle, multidisciplinaire et intégrée. Néanmoins, le concept commun a pour objectif global de réglementer l'usage des terres et des espaces, ainsi que des ressources et des services qui s'y trouvent.

Ce guide ne fournit pas de définitions additionnelles de la planification de l'occupation des sols. Il résume plutôt les définitions existantes pour ses usagers provenant de plusieurs disciplines, particulièrement dans le contexte de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière. Il considère la planification de l'occupation des sols comme la culmination de toutes les activités et des décisions reliées à la répartition et à l'usage des terres, ceci menant à une amélioration du mode de vie et de l'environnement des communautés.

À l'image de sa définition, l'histoire de la planification de l'occupation des sols est différente dans chaque pays, utilisant des approches différentes au fil des années. Aux États-Unis, par exemple, l'origine de la planification de l'occupation des sols, visant à réglementer l'usage des terres, se trouve dans les premiers plans de zonage de la fin du dix-neuvième siècle.

La nécessité de la planification de l'occupation des sols dans les pays en développement - par le biais de l'aide internationale au développement - est né de l'inquiétude suscitée par la diminution des ressources et de l'augmentation de la population mondiale, exprimées lors des Conférences de Stockholm de 1972 (Conférence des Nations Unies sur l'Environnement Humain). Par conséquent, les problèmes relatifs au foncier vécus dans les pays en voie de développement profitent d'une attention croissante menant à la diversification progressive des concepts autour de la planification de l'occupation des sols. GIZ (2012) reconnaît trois phases, majeures et distinctes, de l'approche de planification du territoire qui coexistent encore dans une certaine mesure dans différents pays ainsi qu'au sein même d'un pays. Afin de dresser un cadre d'une planification du territoire sensible à la tenure foncière, il vaut la peine de comprendre les approches traditionnelles (voir GIZ, 2012, pp. 43-44) et de contextualiser la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière afin d'éviter de recréer les erreurs du passé.

La première phase de la planification de l'occupation des sols était une approche à la planification plutôt scientifique et directive, dont le plan était développé par des experts. Dû à l'absence des technologies modernes de l'information, particulièrement les technologies d'information géographiques, beaucoup de temps était passé à l'élaboration manuelle de cartes.

Les approches participatives étaient rarement utilisées et les autres plans sectoriels rarement intégrés. Une des leçons majeures apprises durant cette phase est que l'approche, bien qu'elle ait produit beaucoup de nouvelles informations scientifiques, a aussi causé un manque d'appropriation des décisions dans les plans. Par conséquent, plusieurs de ces plans ont disparu et ont finalement eu peu d'impact sur le développement. Aujourd'hui, de telles approches, ne comportant aucune implication participative dans la prise de décision, existent toujours et se basent sur la prémisse que la réglementation de l'usage des terres est qu'une fonction pour les gouvernements locaux.

La seconde phase incluait des approches participatives via la participation des villages et des communautés, conduites par le développement d'outils de planification participatifs tels que l'évaluation rurale participative. Au début, la planification de l'occupation des sols participative était isolé et uniquement appliqué dans des zones ou des villages spécifiques ainsi que dans des projets de développement spécifiques. Ni une reproduction vaste des approches développées dans d'autres zones ou à l'échelle du pays, ni une intégration dans des plans de plus haut niveau, n'est survenue. Des mécanismes permettant de documenter, de projeter et de vulgariser à des niveaux plus élevés ont dû être développés. Le développement des technologies modernes d'information spatiale telles que les systèmes d'information géographique (SIG), la télédétection, et le système de positionnement global (GPS), ont permis de facilement capturer et valider l'information participative et de l'intégrer dans différents plans, notamment en la projetant ou la superposant. Les nouveaux concepts et mécanismes d'intégration de la planification de l'occupation des sols furent développés dans les étapes avancées de cette phase (Haub and Boguslawski, 2000).

Se basant sur ces expériences et grâce aux bénéfices de nouveaux concepts, la troisième phase d'approches à la planification de l'occupation des sols inclut nettement sa reproduction sur des zones plus larges ou à l'échelle nationale. De même, cette dernière approche inclut la mise à échelle des plans de planification du territoire participatifs dans d'autres plans et ce, dès le début de ces plans. En raison des approches intégrées, la planification de l'occupation des sols est incorporée dans la gestion globale du développement.

Ce qui suit est une description de quelques caractéristiques typiques de la planification de l'occupation des sols.

La forme que prend la planification de l'occupation des sols

Un plan typique de planification comporte plusieurs composantes, incluant toutes ou une partie du contenu représenté dans le premier schéma. Un plan de planification est un rapport contenant habituellement de texte descriptif, des cartes, des statistiques et des graphiques représentant les usages, les développements et le potentiel de la terre ainsi que les restrictions et les responsabilités s'y rattachant. Un plan de planification est le résultat principal, chargé de documenter les résultats du processus de la planification de l'occupation des sols. C'est un instrument de gestion, de réglementation et d'optimisation du développement foncier et de l'organisation spatiale des améliorations et des usages de la terre. Un plan de planification comprend de nombreuses données et de l'information sur les usages des terres et les développements qui s'y rattachent, autant dans le présent que dans le futur. La planification de l'occupation des sols peut répondre à quelques-unes des questions généralement posées, telles que :

- Quels types d'usage de terres existent et sont utilisés pour l'instant ?
- Qui est responsables des usages faits des terres et à quelle fin ?
- A quoi devrait rassembler l'usage des terres dans le futur ?
- Quels types de terres devraient être utilisés, par qui et à quelle fin ?
- Quels types de terres devraient être protégés ?
- Quels types de droits sont permis aux intérêts publics, privés et de groupe ?
- Où devraient se situer les différents types d'usages des terres ?

Un plan de planification devrait être appuyé et accepté par tous les participants et parties prenantes afin de devenir un document légalement et/ou socialement contraignant pour les usagers des terres et les décisionnaires.

Les objectifs du plan de planification

Les objectifs d'un plan de planification sont établis en fonction des circonstances spécifiques de la zone de planification et se reflètent à travers des différents objectifs. Les conditions culturelles, sociales, économiques, environnementales et géographiques

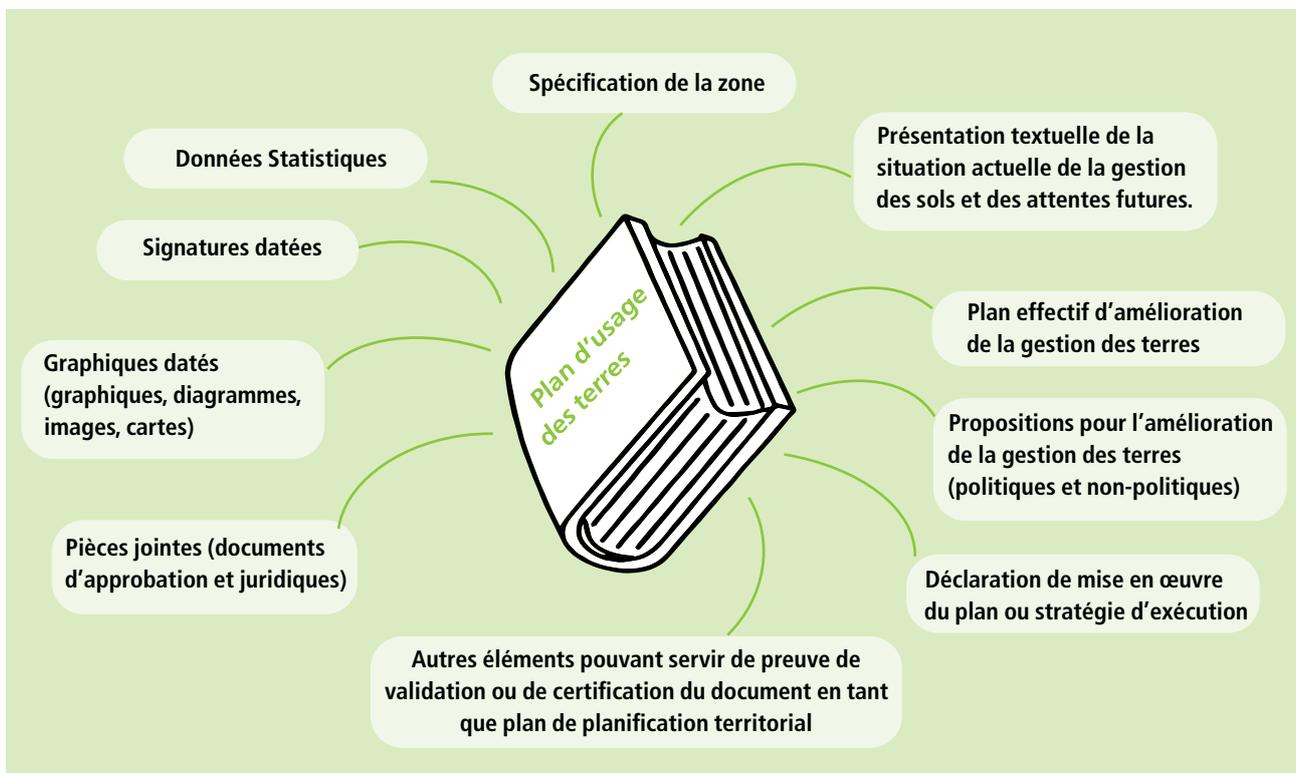


Image 1 : Les différents types d'informations contenus dans un plan de planification. La plupart d'entre eux sont également requis pour les aspects de la tenure foncière

spécifiques ainsi que les ressources et problèmes s'y rattachant, déterminent les objectifs d'une intervention de planification du territoire. Ainsi, une des premières étapes d'un processus de planification du territoire est une analyse rigoureuse des conditions et caractéristiques de la zone de planification afin d'identifier les problèmes et leurs causes, dans le but d'établir des objectifs réalistes. Les objectifs de la planification de l'occupation des sols peuvent inclure, mais ne se limitent pas, aux exemples suivants :

- La protection des ressources tels que l'eau, la terre et les minéraux ;
- L'octroi de terres et la fourniture d'un usage ordonné de la terre et des attributs naturels d'un lieu ;
- Prévention de la dégradation de la terre et du milieu naturel ;
- Promotion et développement du tourisme (par exemple, fournir de l'infrastructure touristique)
- Conservation de l'écosystème et du milieu naturel (les forêts, le paysage, la diversité biologique, etc.);
- La fourniture d'infrastructure sociale et physique aux groupes et aux communautés ;
- La protection ou la conservation d'objets du patrimoine (par exemple des sites culturels, des monuments, etc.)
- Permettre la mobilité et l'accessibilité (par exemple, la fourniture de d'infrastructure de communication et de réseaux de transports intégrés, etc.) ;
- Définition des frontières physiques des activités foncières afin d'encourager les fonctionnalités spatiales ;
- Amélioration de la production agricole afin d'assurer la sécurité alimentaire ou à des fins économiques.

Principes clés de la planification de l'occupation des sols

Le niveau de succès d'un exercice de planification du territoire dépend d'abord des principes et des règles de conduite définis préalablement. De tels principes guideront le processus entier sous la forme de valeurs globales. Quelques principes généraux se réfèrent à "la planification de l'occupation des sols « (une liste exhaustive des principes généraux de la planification de l'occupation des sols est fournie dans Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (2012, pp. 32-34), mais ces principes varient selon l'environnement de planification et les objectifs recherchés par l'exercice de "la planification de l'occupation des sols " lors d'une période donnée (voir ci-dessus). Ainsi, certains principes clés ne sont pas essentiels pour une intervention spécifique, tandis que d'autres principes importants peuvent être ajoutés en vertu des objectifs fixés. Toutefois, certains des principes majeurs sont :

- La planification de l'occupation des sols est appliquée dans le contexte de la situation régionale ou locale ;
- La planification de l'occupation des sols vise à être durable et à trouver un équilibre entre les besoins sociaux, économiques et environnementaux ;
- La planification de l'occupation des sols promeut l'engagement civique par l'entremise de la participation locale active, qui en se basant sur les connaissances locales, s'oriente vers la recherche de consensus et implique les parties prenantes dans les prises de décisions ;
- La planification de l'occupation des sols intègre tous les secteurs et encourage la coopération interdisciplinaire ("l'intégration horizontale")
- La planification de l'occupation des sols intègre les aspects ascendants et descendants ("intégration verticale" des niveaux de planification);



Planification d'occupation des sols participative au Népal. Photo © ONU-Habitat.

- La planification de l'occupation des sols est orienté vers le futur ("visionnaire");
- La planification de l'occupation des sols se rapporte aux espaces et aux lieux ("orientation spatiale");
- La planification de l'occupation des sols vise la mise en œuvre par l'entremise de la collaboration des parties prenantes.

La participation est un principe incorporé dans le processus de planification du territoire. Elle permet à la planification d'atteindre ses objectifs, surtout dans un contexte qui se veut favorable aux pauvres. Afin d'atteindre un consensus et des résultats, toutes les activités (ou sous-processus) de la planification de l'occupation des sols exige la participation des communautés. Les intérêts et les objectifs de toutes les parties prenantes concernées constituent un aspect nécessaire du processus, ainsi, le mécanisme de participation est intégré et inhérent.

La participation implique que les gens et les communautés expriment leurs objectifs et leurs besoins sous forme d'actions ou de mots. Ceci peut prendre

différentes formes, telles que l'implication passive ou active, et des engagements consultatifs ou mobilisateurs. D'autres formes de participation moins intenses, telles que les simples rencontres "d'information" ou de "consultation", n'ont pas eu le succès escompté en termes de responsabilisation des communautés, dû à l'absence de dialogue. Les processus de planification participative la planification de l'occupation des sols sont caractérisés par une communication et une coopération entre les individus impliqués. Ceci assure que la planification de l'occupation des sols est un processus collaboratif et interactif, par le biais de la prise de décision multipartite à laquelle toutes les parties prenantes pertinentes, incluant les groupes marginalisés, participent. Ceci permet à "tous les participants de formuler leurs intérêts et leurs objectifs lors d'un dialogue, qui entraîne des décisions et des activités qui sont en harmonie les unes envers les autres" (GIZ, 2012, p. 153).

L'implication participative permet la transparence lors des procédures de prise de décisions et aide à "construire la confiance, promouvoir la responsabilité, renforcer l'engagement de tous les acteurs envers l'amélioration de la gouvernance, et directement limiter le potentiel de

corruption" dans la planification de l'occupation des sols (ONU-Habitat, 2004b). La participation "comble le fossé entre le gouvernement, la société civile, le secteur privé et le grand public, en établissant une compréhension partagée de la situation, des priorités et des programmes locaux" (ONU-Habitat, 2004b). Ceci fournit un environnement propice à l'atteinte des objectifs de la planification de l'occupation des sols. Par conséquent, la planification de l'occupation des sols aide à arbitrer entre différents groupes d'intérêt et à identifier les compromis des usages, les droits, la propriété et les intérêts qu'ils ont envers la terre.

Différents niveaux de planification du territoire

Dans tous les pays, les gouvernements sont subdivisés dans plusieurs niveaux administratifs différents, généralement local, régional, et national. Dans quelques pays, le niveau régional est divisé dans des couches administratives additionnelles, tels que les districts et/ou les provinces. L'influence qu'ont ces niveaux administratifs sur la planification de l'occupation des sols dépend de leurs fonctions respectives (voir le schéma 2, ci-bas).

Des niveaux de prise de décision supranationaux et mondiaux existent aussi, joignant les intérêts de plusieurs pays et influençant la planification de l'occupation des sols par le biais d'ententes internationales, qui sont ensuite traduites en politiques nationales. La planification de l'occupation des sols, comme processus d'organisation et d'usage ordonné, de la terre pour un développement durable, s'applique aux niveaux mondial, supranational, national, régional, sous régional, municipal, et du village (Image 2).

L'image 2 montre les niveaux de planification du territoire pouvant s'appliquer à travers le monde. Les

décisions prises à ces différents niveaux entraînent normalement différentes échelles de plans d'usage des terres. Les structures administratives varient selon les pays, dépendant de leur cadre légal, de l'ampleur de la décentralisation et de la délégation des prises de décision. Les niveaux du district et de la région peuvent être le même ou deux niveaux distincts dans certains pays. Certains pays sub-sahariens (comme l'Ouganda ou le Ghana) disposent d'autant de districts que de régions. Dans d'autres pays, les provinces pourraient être combinées en plus grandes «régions de planification»

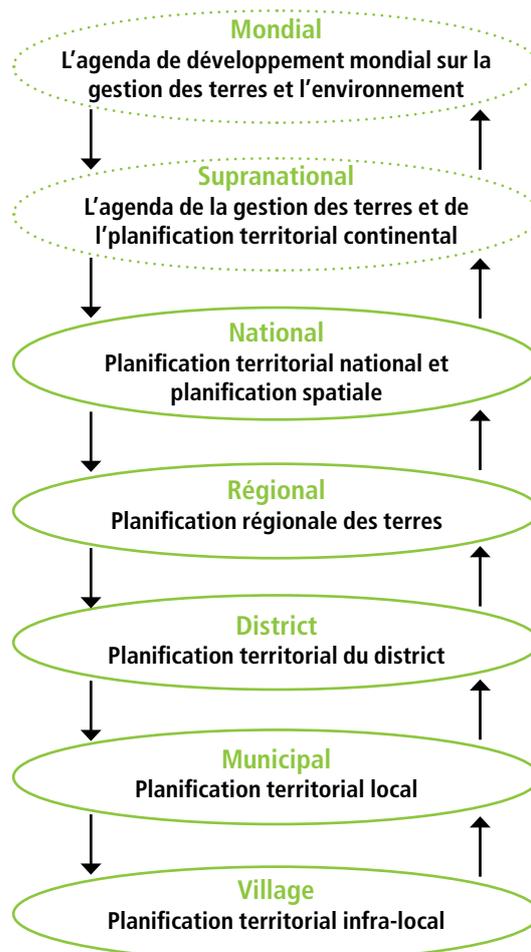


Image 2: " planification du territoire " à différents niveaux possibles

plus larges. Pareillement, la planification de l'occupation des sols peut être entreprise au niveau du village dans certains pays (comme la Tanzanie), mais ceci peut ne pas être applicable dans d'autres pays. Les divers niveaux de planification devraient être reliés par des mécanismes ascendants ou descendants afin d'aligner leurs approches de développement à diverses échelles. Ceci est particulièrement important si la planification de l'occupation des sols n'est pas une activité indépendante.

La planification de l'occupation des sols fait partie intégrale d'une approche de développement plus vaste, qui inclus des besoins relatifs à la terre autant qu'à l'espace. De plus, les décisions prises à un niveau de la planification de l'occupation des sols influencent les activités à d'autres niveaux. Aux niveaux continental ou mondial (ligne pointillée dans la Figure 1), c'est un enjeu non-contraignant dont la participation se limite

aux représentants nationaux de groupes d'intérêt. Un exemple de ces initiatives foncières mondiales pouvant influencer les décisions sur l'usage des terres dans des pays à travers le monde sont les Directives volontaires pour une Gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (FAO, 2012). Les directives recommandent spécifiquement que "les transactions portant sur les droits fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts se font conformément à la réglementation nationale relative à l'occupation des sols et ne pas compromettre les principaux objectifs de développement" (FAO, 2012, p. 19). Pour les pays adoptant et mettant en œuvre ces directives, les aspects d'utilisation des terres doivent être intégrés dans la planification national spatiale et d'utilisation des terres afin qu'elle ait un effet sur l'usage des terres au niveau régional, municipal et villageois.

Encadré 2 : Niveaux d'administration et de planification dans un pays

Les gouvernements sont regroupés en niveaux administratifs en fonction de leurs rôles et responsabilités, généralement au niveau local, régional et national. Bien que les autorités locales puissent avoir une autorité sur les règlements de construction, par exemple, le niveau national est responsable du réseau national de transport. Ces responsabilités peuvent être distinctes ou complémentaires et dépendent du degré de décentralisation en place. En conséquence, les différents niveaux administratifs doivent faire face à différents types d'enjeux, de défis et de problèmes. Le niveau national traite les problèmes d'une « perspective macro » et considère le développement de l'ensemble du pays; les niveaux régionaux ont des « perspectives méso », en mettant l'accent sur les enjeux régionaux; et les niveaux locaux ont des « micro-perspectives », en se concentrant principalement sur le développement de leurs propres villages ou communautés.

Même si la nature et l'ampleur des problèmes et des enjeux des niveaux respectifs diffèrent, les décideurs à un niveau donné doivent en tout temps tenir compte de ceux qui s'appliquent à d'autres niveaux. En d'autres termes, le niveau national doit tenir compte des besoins et des contraintes locales lors de la formulation de politiques et de règlements ; d'autre part, les niveaux locaux et régionaux sont liés par des politiques et des règlements établis par le gouvernement national. (Haub, 2009, p. 10).

TABLEAU 1: LES RÔLES DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS ET LES INSTITUTIONS EN CHARGE À DIFFÉRENTS NIVEAUX DE PLANIFICATION.

Niveaux de la "planification de l'occupation des sols"	Rôles clés "planification de l'occupation des sols"	Institutions
Mondial	Définir les lignes directrices mondiales ou transcontinentales pour la gestion des terres, la planification de l'occupation des sols et de l'espace. Initier des traités et des conventions pour une utilisation durable des terres et des enjeux connexes.	Les comités interministériels, les cadres juridiques, les ministères désignés et les autorités techniques
Continental	Définir les lignes directrices continentales pour la gestion des terres, l'utilisation des terres et la planification de l'occupation des sols. Fournir des initiatives de politique foncière pour les pays du continent.	Les comités administratifs et politiques, les agences du secteur foncier, les services techniques, etc.
National	Définir les systèmes nationaux de planification, les politiques sur l'utilisation des terres et des ressources, l'infrastructure, les programmes nationaux et les directives sur l'utilisation des terres, la planification de l'occupation des sols et la planification.	Les comités administratifs et politiques, les agences du secteur foncier, les conseils consultatifs, les services techniques, etc.
Régional	Interprétation / traduction des lignes directrices nationales (par exemple, planification du territoire nationale) dans les stratégies régionales. Formulation des procédures de base de la planification de l'occupation des sols pour la mise en œuvre à des niveaux inférieurs.	Département de la planification municipale, conseil municipal, comité local pour la planification de l'occupation des sols, etc.
District	Lorsque les districts sont les mêmes que les régions, interpréter les lignes directrices nationales dans les stratégies du district. Lorsque les districts sont inférieurs aux niveaux régionaux, dériver les stratégies des districts à partir des lignes directrices régionales et mettre en œuvre des stratégies.	Équipe de planification villageoise ; Conseil de village, comités de village pour la planification de l'occupation des sols, etc.
Municipal	Préparation d'un plan de planification du territoire basé sur l'action, coordination de la mise en œuvre physique de la planification de l'occupation des sols, approbation du plan, suivi de la conformité au plan de planification du territoire, etc.	Département de la planification municipale, conseil municipal, comité local pour la planification de l'occupation des sols, etc.
Village	Préparation de plans d'utilisation et de plans d'action locaux, représentant les membres du village dans les activités de « la planification de l'occupation des sols », avenants des plans communautaires, coordination de la mise en œuvre physique de la planification de l'occupation des sols, approbation du plan, mise en œuvre de la planification de l'occupation des sols, suivi de la conformité au plan de planification du territoire, etc.	Équipe de planification villageoise; Conseil de village, comités de village pour la planification de l'occupation des sols, etc.

Un exemple au niveau supranational est l'Initiative sur les politiques foncières de l'Union africaine (UA), une politique foncière continentale visant à dynamiser le processus de développement des pays africains.

Comme la planification de l'occupation des sols s'applique à plusieurs niveaux, chaque niveau promeut ses propres principes et pratiques selon les rôles, tâches et institutions à ces niveaux. L'information fournie dans le Tableau 1 est générique (concernant les niveaux du

pays au village) et peut être différent d'un pays à l'autre. Au niveau du village, les plans d'utilisation des terres sont légalement contraignants que s'ils sont approuvés par un niveau supérieur. Ceci peut être au niveau municipal, régional ou du district, selon le système administratif du pays. De plus, l'adoption d'initiatives foncières au niveau mondial ou supranational peut aussi ne pas être légalement contraignant pour les États, sauf lorsqu'elles les incorporent dans leur système légal.

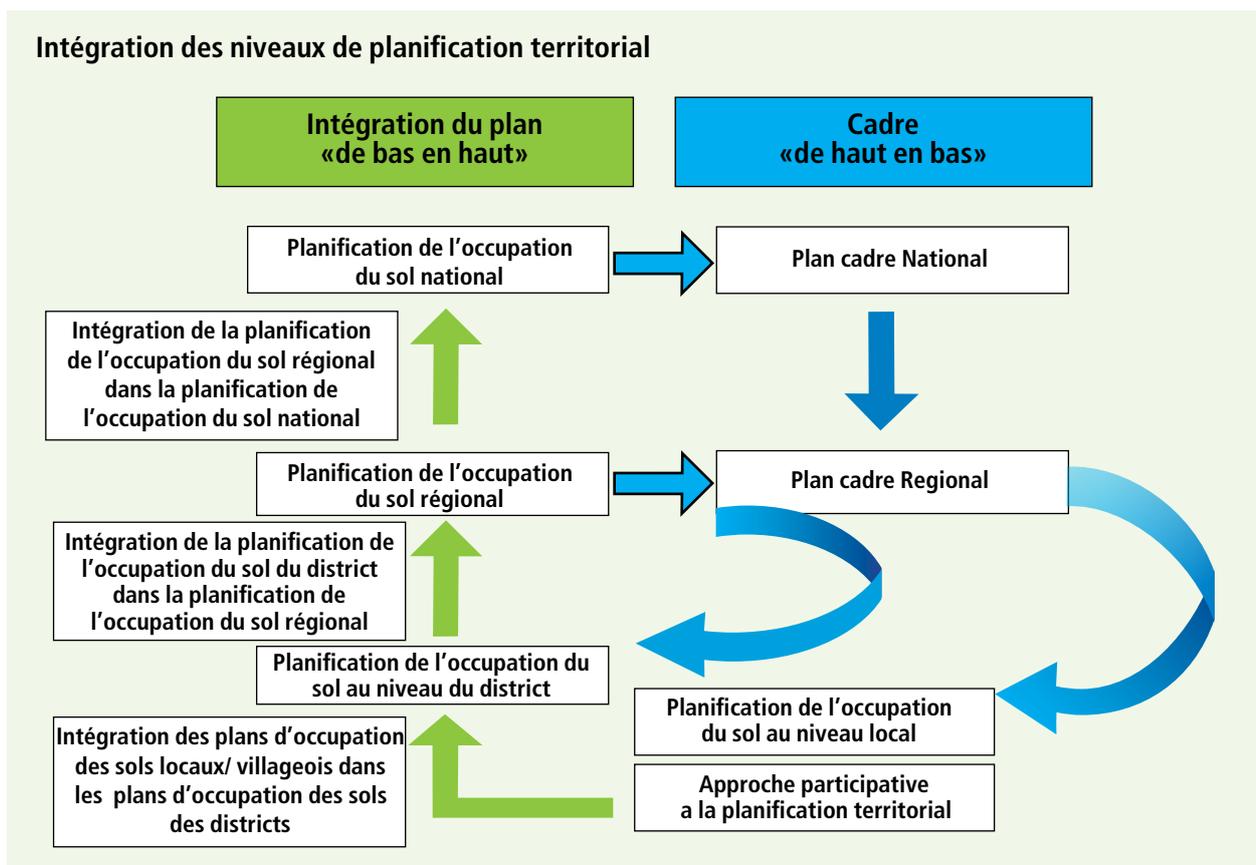


Image 3 : Modèle d'intégration « ascendant » et « descendant » de différents niveaux de «la planification de l'occupation des sols» dans un pays (Haub, 2015)

Le processus de la planification de l'occupation des sols

Une gestion foncière ne peut être l'acteur d'un développement durable que si elle est faite dans un contexte de réaction réelles à la résolution de problèmes. Les procédures de planification doivent être suffisamment flexibles afin de pouvoir être capable de s'adapter et s'ajuster aux circonstances imprévues ou au nouveau développement, plutôt que d'être des étapes de planification rigides, qui ne sont pas en mesure de répondre aux besoins humains. "La planification de l'occupation des sols n'est pas une procédure linéaire, passant d'une étape directement vers l'autre. Au contraire, elle est itérative et cyclique. Un tel processus permet d'apprendre des expériences et de s'adapter rapidement aux circonstances changeantes. Les objectifs approuvés doivent constamment être revus et changés lorsqu'ils ne sont plus appropriés." (GIZ, 2012 ; p. 102). Plutôt que de se concentrer sur des étapes définies, la planification de l'occupation des sols efficace implique un nombre

d'activités itératives entreprises avec toutes les parties prenantes par l'entremise de pratiques participatives (Image 4).

La planification en général consiste à réaliser une séquence d'actions pour façonner l'avenir dans le but de concevoir des développements de manière organisée et coordonnée par le biais d'un processus structuré. Il est guidé par ces questions : Quelle est la situation actuelle ? Quelle situation voulons-nous ? Comment l'atteignons-nous ? Le processus de préparation d'un plan de planification inclut « l'assemblage et l'analyse d'information, l'élaboration d'objectifs et de buts, et le développement d'interventions spécifiques » (ONU-Habitat, 2008b ; p. 6). Les fonctions d'un plan de planification devraient être le reflet des besoins ou des objectifs d'une zone de planification spécifique et sont abordées lors du processus de la planification de l'occupation des sols. Elles peuvent varier d'un pays à l'autre et d'une communauté à l'autre. La planification de l'occupation des sols compte plusieurs caractéristiques qui peuvent être abordées et être directement liées à la sécurité foncière :

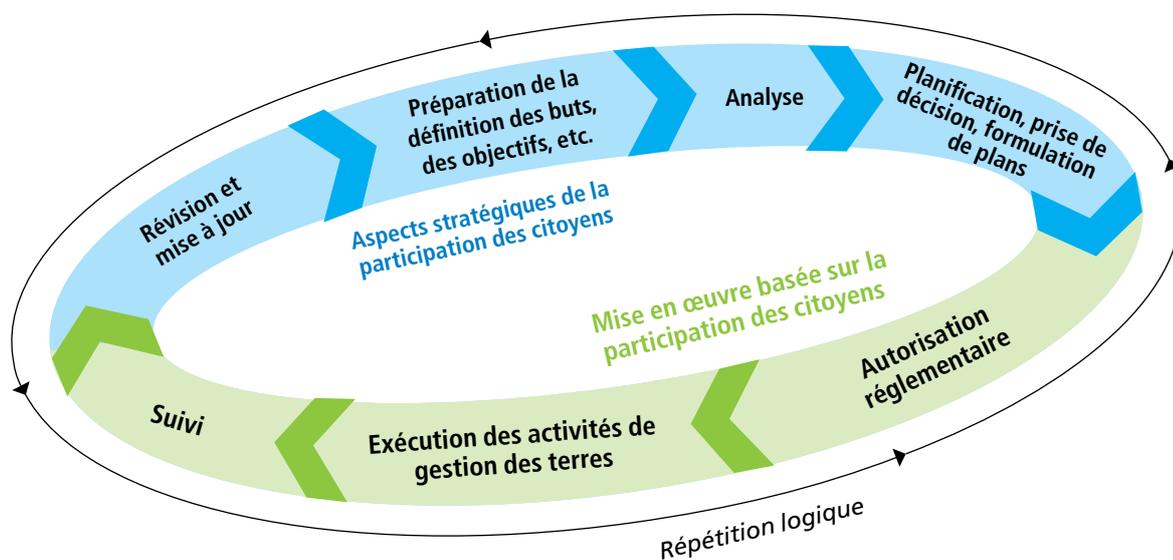


Image 4 : Planification cyclique (d'usage des terres) comme processus itératif et participatif

- Sa fonction d'identification ou de détermination des zones terrestres, des parcelles, des usages et des usagers et de la documentation respective, incluant les droits, les restrictions et les responsabilités.
- Par l'entremise de toutes les parties prenantes, incluant la participation active des communautés, les enjeux relatifs à la tenure, comme par exemple la compensation des revendications, peuvent être abordés directement lors du processus de planification.
- La détermination d'un usage donné pour des zones terrestres ou des parcelles comme telles peut déjà mener à une perception de sécurité d'occupation.
- Son impact sur la valeur foncière, les marchés fonciers et les opportunités de crédit..

La séquence et l'intensité des activités entreprises lors d'un projet de planification peut varier d'un projet à l'autre et dépend du cadre légal, des objectifs et des circonstances locales. Toutefois, en général, le processus compte cinq étapes majeures, organisée de manière cyclique (pour de plus amples détails, voir FAO, 1993; GIZ, 2012; Haub, 2009) :

Durant **l'étape préparatoire ou d'organisation**, l'équipe de planification du territoire sera mise en place afin de guider et coordonner le processus entier, les animateurs et autres employés seront embauchés, les permis seront demandés, la stratégie de planification sera développée, etc.

L'étape analytique vise à recueillir les données existantes sous forme de cartes, de statistiques, etc. et de les analyser. Une évaluation de la zone et la composition d'un système de base de données sont des tâches typiques du début de l'étape analytique. La participation des parties prenantes est cruciale dès le début ; lors de la collecte, l'interprétation et la communication de l'information. Une des premières

activités de cette étape est donc une analyse méthodique des parties prenantes. D'autres outils de planification peuvent être utilisés à ce stade comme l'analyse SWOT (forces, faiblesses, opportunités et menaces), des ateliers d'évaluation participative, des visites de terrain, etc.

Lorsque l'environnement typique de la zone de planification est identifié - ses problèmes, les causes premières, les ressources disponibles, etc. - la première tâche de **l'étape de planification** est de définir les objectifs du plan de planification, le processus d'usage des terres vise à trouver des options et des alternatives pour des changements visionnaires. Des ateliers, des rencontres et d'autres types d'interaction avec toutes les parties prenantes sont essentielles lors de cette phase, qui devrait établir une vision et des stratégies à long terme pour les interventions proposées. Les changements escomptés doivent être vérifiés afin d'assurer qu'ils soient cohérents avec les autres objectifs de développement, les lois et politiques.

Les processus participatifs durant **l'étape de prise de décisions** visent à obtenir un consensus des parties prenantes sur les décisions relatives au futur. La négociation et la médiation sont les activités principales lors de cette étape du processus de planification du territoire.

L'approbation du plan de planification et des activités et projets identifiés par les autorités responsables, ainsi que l'exécution du plan, font tous partie de **l'étape de mise en œuvre**. Durant la mise en œuvre, la surveillance et l'évaluation et les ajustements au plan d'origine sont importants afin de pallier aux développements inattendus.

L'approche, les étapes entreprises, ainsi que leur envergure et les outils utilisés dépendent du projet spécifique de la planification de l'occupation des sols. Le processus permet une certaine flexibilité afin de rapidement

Encadré 3 : Qu'est-ce que la « La planification de l'occupation des sols »?

« La planification de l'occupation des sols » est un point culminant de toutes les activités et décisions visant à guider l'affectation et l'utilisation foncière dans des modèles qui amélioreront les modes de vie et l'environnement des communautés (Chigbu et Kalashyan, 2015, p. 8).

« La planification de l'occupation des sols » compte de nombreux objectifs. Dans la plupart des cas, son résultat implique l'attribution et le zonage de terres pour des utilisations spécifiques, la réglementation de l'intensité d'utilisation et la formulation d'instruments juridiques et administratifs qui soutiennent le plan. Un plan de planification du territoire peut être préparé pour une zone urbaine, une zone rurale ou une région englobant les zones urbaines et rurales (Banque mondiale, 2010; pp. 108-9).

« Un planification du territoire » mauvais associé avec une insécurité foncière et aux droits fonciers entraîne des problèmes de pollution d'air et d'eau dus aux utilisations des terres agricoles et industrielles (ONU-Habitat, 2008).

reconnaître, éviter ou corriger des erreurs, et afin de s'occuper des développements non désirés. Par exemple, des circonstances inattendues découvertes lors de l'étape de mise en œuvre peuvent mener à une redéfinition des objectifs.

Des informations additionnelles concernant les processus de planification du territoire et les procédures générales, incluant les enjeux concernant la finance et les capacités institutionnelles, sont fournies par l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture, FAO (1993), Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (2012) et le Fonds international pour l'agriculture et le développement (2014).

2.3 DIMENSIONS DE LA SÉCURITÉ FONCIÈRE

Le foncier se rapporte à la manière à laquelle les individus détiennent, possèdent, et profitent des droits à la terre.

Il définit (au plan social, légal et coutumier) comment les gens établissent un rapport avec la terre, soit individuellement ou en groupes. Ces relations viennent avec des défis, au premier plan sont les enjeux concernant la perte de propriété, d'usage et des nombreux privilèges et droits que les gens exercent sur la terre. Une manière importante de résoudre ces défis est d'assurer la sécurité foncière. La sécurité foncière implique "le droit de tout individu et tout groupe à la protection efficace du gouvernement contre des expulsions forcées" (GLTN/ ONU-Habitat, 2011, p. 5).

Il peut aussi prendre plusieurs formes, telles que celle d'un « accord entre un individu ou un groupe, régi et réglementé par un cadre légal et administratif (le cadre légal inclus autant les systèmes coutumiers que statutaires) » [...] « La sécurité foncière provient du fait que les droits d'accès et d'usage de la terre et de la propriété sont garantis par une série de règlements connus, et que ce droit est justifiable » (ONU-Habitat, 2004a, p. 31).

Fournir une sécurité foncière exige la reconnaissance d'une diversité de droits fonciers, passant de types de possession et d'usage les plus informels à la propriété formelle (Image 5).

Dans la vie quotidienne, différents types ou niveaux de sécurité foncière peuvent prévaloir sur d'autres dû aux règlements, aux pratiques sociales et aux lois en vigueur dans une certaine juridiction. Les droits fonciers ne sont pas statiques, prenant plusieurs formes à travers un continuum de types de droits. Un continuum de droits fonciers existe dans plusieurs pays en voie de développement dans lesquels coexistent plusieurs options d'accès à la terre et de types d'usages. Le concept du continuum des droits fonciers prend diverse forme de droits fonciers, incluant le spectre entier entre les droits formels et informels. La promotion du concept d'un continuum de droits fonciers dans les pratiques de tenure entraîne un « système de tenure robuste, en mesure de protéger les gens de l'évincement et offrir aux parents le droit de léguer leur terre à leur enfant » (Sietchiping et al., 2012, p. 1). Différents arrangements de tenure (comprenant normalement une gamme d'options) peuvent s'appliquer à des millions de

personnes de pays en voie de développement à travers le monde. Par exemple, les gens qui ont des maisons dans des bidonvilles urbains ou des zones rurales, ceux vivant sur la chaussée et ceux louant des chambres, des terres ou des propriétés, existent à des points différents sur le continuum des droits fonciers.

Les effets de l'insécurité foncière dans les pays en voie de développement ont mené à l'exclusion d'une grande partie des ménages de la protection légale, qui réduit à son tour les perspectives de développement économique. Les personnes vivant dans la crainte d'une expulsion ont moins de chances de réaliser leur plein potentiel en tant que travailleurs ou citoyens et sont peu susceptibles d'investir dans l'amélioration de leurs terres, de leurs maisons et de leur quartier (Payne et Durand-Lasserre, 2012). Les droits fonciers et de propriété sécurise pour tous sont essentiels à la réduction de la pauvreté.

En plus de créer la base de la richesse des ménages, une sécurité foncière améliorée peut nourrir l'inclusion sociale au sein des communautés, car les droits fonciers et de propriété permettent aux gens d'investir dans leurs maisons et leurs moyens d'existence. La sécurité foncière

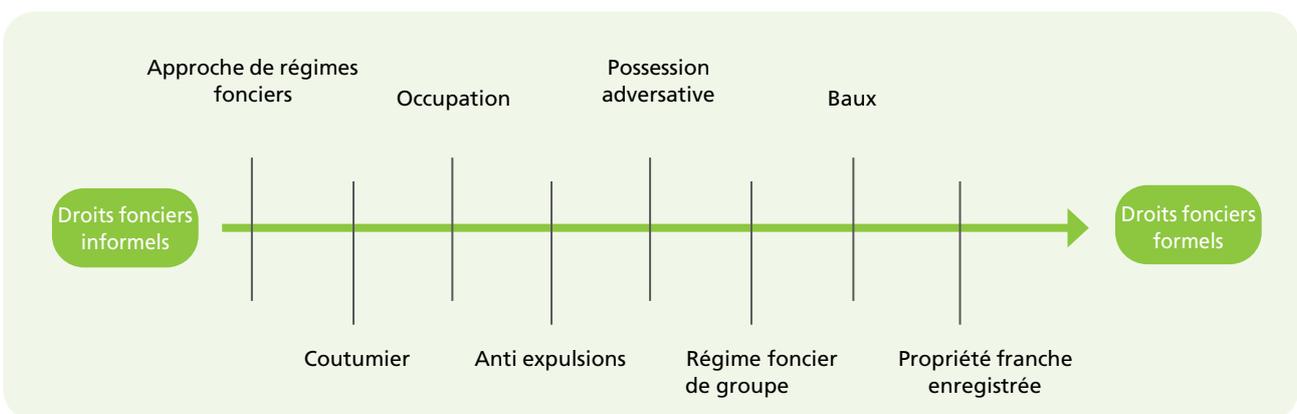


Image 5 : Continuum des droits fonciers (ONU-Habitat, 2008)

soutient aussi la promotion d'une bonne gestion environnementale, améliore la sécurité alimentaire, et soutient directement la réalisation des droits de la personne".

La recherche de moyens afin d'améliorer la sécurité foncière relative aux terres est devenu un enjeu socialement juste et éthique. Avec le temps, les réponses et les politiques d'amélioration de la sécurité foncière ont inclus la promotion de droits fonciers coutumiers, la régularisation et la formalisation de la tenure, les changements de tenure progressifs, le soutien politique pour les possessions adverses et la sécurité foncière perçue ou de facto, et l'adoption de lois anti-éviiction protégeant les résidents de colonies informelles.

Ces tentatives d'améliorer la sécurité foncière se sont concentrées sur l'acquisition de documents comme évidence du statut légal des familles possédant la terre. Peu importe la nature de leur statut, qu'il soit de jure ou de facto, il était nécessaire d'authentifier leurs revendications légales avec des pièces justificatives. Cette pratique faite par l'entremise d'une approche de titrage semble être la seule manière d'assurer la sécurité foncière (pour plus de détails sur la sécurité foncière, voir GLTN/ONU-Habitat, 2011).

Le titrage formel (qui se base traditionnellement sur l'enregistrement foncier et un cadastre) est toujours le moyen le plus fiable d'assurer la tenure. L'enregistrement foncier et les cadastres jouent un rôle crucial dans

Encadré 4 : Comment le manque de droits fonciers sécurisés nuit au développement

L'exclusion d'une proportion importante des populations urbaines et rurales d'un abri légal et de des droits fonciers sécurisés compromet les perspectives de développement économique, car elle réduit les incitatifs à l'investissement et impose des coûts importants au gouvernement lorsqu'il s'agit de faire face aux conséquences :

- Les personnes qui craignent l'éviiction ne sont pas susceptibles d'exploiter leur potentiel maximum ou d'investir dans l'amélioration de leurs maisons, fermes, villages ou quartiers.
- L'insécurité foncière dans les zones rurales nuit à la productivité agricole, à la production alimentaire et à l'utilisation durable des ressources naturelles sur lesquelles les populations comptent pour la subsistance et les moyens d'existence.
- L'incertitude et les droits fonciers peu clairs associés à un régime foncier non sécurisé peut entraver les investissements locaux et étrangers dans les zones urbaines et rurales.
- Les gouvernements locaux sont privés de recettes provenant des taxes foncières et des frais de service, qui pourraient contribuer à améliorer les milieux urbains et à fournir des services essentiels.
- Les mauvaises conditions de vie ont des effets néfastes sur la santé des personnes, avec des impacts possibles sur la communauté dans son ensemble.

Source: ONU-Habitat (2008: p. 14)

l'amélioration de la sécurité foncière, mais ils ne suffisent pas à eux seuls à garantir la sécurité foncière pour les pauvres. Dans les faits, ils n'ont pas connu un succès entier faute de capacité, et à cause des coûts élevés et de la longue période de mise en œuvre nécessaire à la mise en place des systèmes. L'expérience dont dispose la Banque mondiale grâce à ses vastes programmes de sécurité foncière indique que "les titres formels sont une condition nécessaire au développement d'un marché de l'immobilier entièrement fonctionnel, surtout un système de finance immobilière, mais ils ne sont pas une condition suffisante pour débloquer les trillions de dollars qui seraient enfermés dans des actifs sans valeur" (Banque mondiale, 2006, p. 30).

Actuellement, seulement 30% des terres des pays en voie de développement sont enregistrées et, à la vitesse actuelle, l'enregistrement de toutes les terres dans les pays en voie de développement tarderait encore 600 ans. Maintenir le statut quo (c'est à dire assurer la tenure grâce à l'obtention d'un titre foncier) comporte des implications sérieuses pour la réduction et éradication de la pauvreté, un aspect fondamental des Objectifs de développement durables et l'agenda post-2015. De plus, il existe des approches plus simples d'amélioration de l'insécurité foncière et, selon les contraintes actuelles, il existe "une variété d'instruments fonciers qui peuvent être utilisés pour transmettre les droits ou libertés de propriété" (Buckley et Kalarickal, 2006, p. 30). Un exemple est la participation communautaire efficace durant la planification de l'usage foncier et la mise en œuvre commune (volontaire) de projets clés, qui crée un sentiment d'appartenance et une certaine sécurité foncière. La planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière est une nouvelle approche qui pourrait fournir des opportunités de sécurisation de la tenure pour les pauvres. Cette approche est importante pour les pays en voie de développement à cause de son potentiel de répondre aux besoins des pauvres sans déranger les intérêts des riches.

2.4 OBJECTIFS MAJEURS DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS SENSIBLE À LA TENURE FONCIÈRE

La planification de l'occupation des sols est une approche qui a été développée et modifiée au fil des décennies, désormais reconnue comme une "condition préalable centrale à tout développement (spatial) visant la durabilité sociale, écologique et économique" (GIZ, 2012 : p.13). Une caractéristique importante du concept central de la planification de l'occupation des sols est que les procédures et les méthodes sont modifiées pour convenir à des besoins et des circonstances particulières (voir la section 2.2). Ainsi, la planification de l'occupation des sols est mise en œuvre dans plusieurs zones différentes à des fins multiples et spécifiques telles que la protection environnementale, la sécurité alimentaire, le développement rural, la mitigation du changement climatique, etc. Et ce, tout en prenant en compte les fonctions multiples de la terre comme ressource culturelle, écologique et économique. Ce faisant, les objectifs d'un plan de planification sont très spécifiques à chaque intervention. GIZ (GIZ, 2012) et FAO / PNUE (FAO / PNUE, 1999) définissent les objectifs principaux de la planification de l'occupation des sols, les résumant à l'aide des constats suivants :

- Évaluer les potentiels et les contraintes physiques, socio-économiques, institutionnelles et juridiques pour une utilisation optimale des ressources foncières
- Créer des conditions préalables à l'utilisation des ressources foncières respectueuses de l'environnement, de la société et de l'économie ;
- Répondre aux besoins et aux demandes des populations ;
- Activer les processus sociaux et habiliter les gens à prendre des décisions et à établir un consensus ;
- Utiliser et protéger les terres privées et publiques.

Le foncier (section 2.3) est une combinaison des relations sociales et des règles affectant la manière de posséder et d'utiliser la terre (Payne et. Al., 2012). La nature des droits, et la mesure dans laquelle les gens ont confiance dans le fait qu'ils seront honorés et reconnus par les autorités publiques et les communautés concernées, ont un impact direct sur la manière d'utiliser la terre (ONU-Habitat, 2003). La sécurité foncière est affectée par le cadre légal, les normes sociales, et les valeurs culturelles d'une société. La nature, le caractère et l'organisation de l'allocation des droits à la terre sont différents d'une société à l'autre et il existe autant de systèmes fonciers que de sociétés (Payne et. Al., 2012).

Vu la nature complexe et les multiples formes que peut prendre la sécurité foncière, la planification de l'occupation des sols, est une plateforme idéale pour s'attaquer aux problèmes de tenure grâce à ses caractéristiques d'intégration du secteur flexible, adaptative et itérative :

L'objectif de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière est d'améliorer la sécurité foncière dans une zone spécifique, en intégrant des objectifs spécifiques à la tenure dans le processus général de planification foncière. La planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière tient compte des diverses fonctions et formes d'usage des sols sur une zone, ainsi que leur influence sur la sécurité foncière par un processus conçu minutieusement qui se base sur les principes centraux de la planification de l'occupation des sols.

Les règles de conduite de la mise en œuvre de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière joint le concept de base de la planification de l'occupation des sols et les exigences de la sécurité foncière :

1. Concevoir selon les besoins et s'adapter aux conditions locales

Les objectifs, les procédures et les méthodes de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière s'adapteront aux circonstances spécifiques de la zone de planification. La planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière sera conçu pour répondre aux besoins et aux demandes du groupe cible ; elle considère les capacités locales et répond aux exigences administratives et réglementaires.

2. Participation et engagement civique

La participation active à la planification et à la prise de décision par toutes les parties prenantes créera un sentiment d'appartenance envers le plan qui assurera sa mise en œuvre durable. La connaissance locale par la participation civique identifiera les problèmes et développera des solutions.

Les personnes devraient être impliquées dès le début du processus. Leurs rôles peuvent consister à fournir des informations sur les pratiques sociales et le foncier, à contribuer à l'analyse et à l'interprétation des données et de l'information, et en développant des idées et des options sur les meilleures façons d'assurer que les droits de chacun sont respectés et reconnus.

3. Intégration et inclusion

La planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière est multisectoriel ; elle comprend tous

les secteurs et les institutions et organisations connexes. Ainsi, elle est basée sur la coopération interdisciplinaire et la coordination sectorielle. Elle comprend également toutes les parties prenantes et les groupes d'intervenants tels que les utilisateurs des terres, les propriétaires fonciers, les ONG, les organisations du secteur privé, etc. L'inclusion garantit que toutes les parties prenantes peuvent exprimer leurs besoins et leurs préoccupations et bénéficier de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière de manière juste et équitable. Il est également important d'assurer l'égalité entre les sexes, l'équité et la reconnaissance par la participation appropriée des femmes et l'inclusion d'aspects pertinents en matière de genre. Les femmes et les hommes devraient avoir des chances égales dans le processus décisionnel afin de considérer les besoins et les intérêts des femmes et de résoudre les problèmes liés au genre.

4. Bonne gouvernance foncière

La gouvernance foncière implique les règles, les processus et les structures par lesquels les décisions concernant l'utilisation et le contrôle des terres sont faites ; la manière dont les décisions sont mises en œuvre et appliquées ainsi que la manière dont les intérêts fonciers concurrents sont gérés. Ainsi, la bonne gouvernance foncière est un principe fondamental pour améliorer la sécurité foncière. La terre représente la richesse, l'influence sociale et le pouvoir dans de nombreuses cultures et communautés. Les décisions concernant la terre seront holistiques et bénéficieront à tout le monde. Dans le contexte de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière, les décisions liées à la terre assurent l'équité, la sécurité foncière, la loi, la responsabilité, les droits de l'homme, l'inclusion des femmes, le refus de l'intolérance et la durabilité.

Ces normes s'appliquent à tous les aspects et à toutes les étapes de la planification de l'occupation des sols

sensible à la tenure foncière : la conceptualisation, les activités d'évaluation, la documentation et la résolution des revendications, la concrétisation du plan, la ratification, les approbations et les processus de suivi et d'évaluation. La bonne gouvernance foncière dépend d'une coordination du processus de planification efficace entre les acteurs au sein d'un même gouvernement ainsi qu'entre les différents niveaux gouvernementaux. Les stratégies politiques et les visions communautaires (et la volonté politique de les mettre en œuvre) sont des aspects importants et déterminent donc le succès de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière.

5. Adaptation au continuum des droits fonciers

Les droits fonciers ne sont généralement ni absolus, ni clairs. La planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière reconnaît le large éventail de droits fonciers existants qui se reflètent dans le continuum de droits fonciers (Image 5) et distingue entre les différentes formes de tenure, allant des droits formels à informels. En général, il existe des restrictions et des règlements de l'État qui influencent la sécurité foncière dans différents pays. En organisant la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière selon les principes du continuum des droits, une variété d'options de tenure possibles peut être identifiée, reconnue et sécurisée.

6. Reconnaissance des droits et tenures sociaux, administratifs et légaux

La légalité et la reconnaissance de la tenure sociale et des droits sur les terres sont au cœur de l'amélioration de la sécurité foncière à travers la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière. Par conséquent, une reconnaissance sociale, administrative et légale ainsi qu'une « appropriation » du plan de planification est nécessaire. Une telle appropriation est

établie à travers la participation et la négociation. Les instruments qui manifestent une telle appropriation sont les règlements, les accords et les plans de gestion détaillés locaux qui acceptent les formes de tenure et de droits dans le continuum de droits fonciers pour la zone de planification. Ces accords devraient être confirmés par les autorités administratives, sociales et juridiques respectives dans la zone. Cependant, en réalité, la reconnaissance de toutes les formes de droit foncier par les différents systèmes est problématique.

La reconnaissance par les autorités administratives (locales) peut impliquer des instruments politiques spécifiques, puisque les systèmes locaux sont intégrés dans le système administratif général du pays. Il existe toutefois des possibilités de «règlements administratifs» acceptés localement qui donnent aux citoyens un sentiment de sécurité sur les droits et la tenure qu'ils possèdent dans les terres. La reconnaissance juridique peut impliquer l'utilisation des lois existantes pour accorder un statut juridique à une communauté ou à un individu. Selon le système administratif, cela peut impliquer une législation nationale, régionale et / ou locale. La reconnaissance sociale implique l'acceptation de la sécurité foncière par des pratiques coutumières sur les terres, pratiques qui sont acceptées ou pratiquées par les sociétés / communautés locales. Les mécanismes socialement reconnus d'amélioration de la sécurité foncière peuvent être le point d'entrée pour modifier la législation. Les moyens de reconnaissance de la tenure peuvent créer une diversité d'options. Par exemple, un droit qui n'est pas reconnu par le système juridique peut être reconnu par un système social (coutumier) ou administratif. Cela conduira à une approche étagée de la sécurité foncière au sein du concept du continuum de la tenure et des droits fonciers.

7. Développement des capacités

L'amélioration et le développement des capacités individuelles et institutionnelles est un aspect transversal et est crucial pour la durabilité, en particulier lors de l'introduction d'innovations telles que l'outil de planification du territoire sensible à la tenure foncière. Le domaine du renforcement des capacités dans le contexte de la planification de l'occupation des sols sensible à la tenure foncière est large, car l'approche, elle-même un instrument multidisciplinaire, couvre de nombreux secteurs. Les sujets abordés dans le cadre du renforcement des capacités incluent les capacités de gestion intersectorielle, la direction des processus, la coordination multipartite, les approches de développement communautaire, les compétences en matière de modération participative, l'organisation d'ateliers, et bien d'autres. « Le développement de la capacité et « la planification de l'occupation des sols » peuvent aller de pair. Les individus peuvent apprendre et les procédures peuvent être développées en parallèle en menant une planification du territoire participative et en organisant sa mise en œuvre" (GIZ, 2012, p. 181). L'adoption consciencieuse du développement des capacités en tant que principe clé du processus peut être cruciale pour obtenir des résultats améliorés dans le temps. L'inclusion et la participation des personnes dans des processus tels que la cartographie et l'inventaire des terres (évaluations), l'énumération des droits fonciers, le leadership et le pilotage des comités de planification et d'autres activités peuvent améliorer les capacités grâce à l'apprentissage par la pratique. D'autres instruments de renforcement des capacités sont le coaching, l'assistance pratique ou la formation et les cours magistraux.

COMMENT ENTREPRENDRE
UNE PLANIFICATION
DE L'OCCUPATION DES
SOLS RÉCEPTIVES À LA
TENURE

PARTIE 3 : COMMENT ENTREPRENDRE UNE PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVES À LA TENURE

3.1 VUE D'ENSEMBLE

Les défis auxquels font présentement face les zones rurales et urbaines affectent négativement l'utilisation des terres et la sécurité foncière. Pourtant, dans des pays en développement, la planification de l'occupation des sols se fait souvent sans établir les liens suffisants avec la sécurité foncière. La plupart des gouvernements des pays en développement investissent dans des systèmes d'enregistrement foncier visant à l'amélioration des systèmes d'administration des terres avec pour but de réduire les conflits fonciers et d'atteindre des marchés fonciers efficaces. Beaucoup d'entre eux dirigent d'énormes sommes d'argent vers ces projets, mais l'impact sur la réduction de la pauvreté et le développement économique par titrage foncier est vague et les expériences concernant la sécurité foncière par le titrage des terres diffèrent (Payne et al., 2009). Avec la venue de l'enregistrement formel, en particulier dans les zones disposant de systèmes de tenure coutumière, des effets imprévisibles peuvent se produire (Larmour, 2002, voir également la section 2.3). Si le coût des processus formels d'enregistrement est également pris en considération, une initiative plus efficace pour les gouvernements serait d'utiliser la planification de l'occupation des sols pour élargir les marges d'amélioration de la sécurité de la tenure dans leur pays et, le cas échéant, arrêter de traiter la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière comme deux questions entièrement différentes.

Le développement axé sur les personnes n'est pas durable en l'absence d'un régime foncier sécurisé. La planification de l'occupation des sols peut être un moyen pratique d'améliorer la tenure foncière en raison de son efficacité lors de la définition des classifications appropriées de l'utilisation des terres. En outre, son rôle dans l'allocation efficace, la structure fonctionnelle et la répartition équilibrée des ressources foncières peut avoir des répercussions profondes sur le développement social, économique et environnemental.

Il est reconnu que le statut de la sécurité foncière a un impact significatif sur les prix des terrains et donc sur leur accessibilité. La planification de l'occupation des sols a un effet similaire, ce qui en fait un moyen pratique d'améliorer la sécurité foncière. La combinaison de la planification de l'occupation des sols et de la sécurité foncière dans les pratiques de gestion foncière peut avoir un impact plus important sur la sécurité foncière, entraînant des impacts importants sur les marchés fonciers et la capacité des ménages à accéder à des terres sécurisées.

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure foncière ne peut être mise en œuvre par une approche descendante car la pleine participation des personnes concernées (les propriétaires fonciers, les locataires, les utilisateurs des terres, etc.) et d'autres parties prenantes telles que les politiciens, les chefs locaux, etc. est essentielle. Cela diffère des autres approches de planification du territoire principalement parce que son objectif principal est la sécurité foncière. Cependant, la sécurité foncière doit être abordée de manière contextualisée, aux côtés d'autres problèmes liés à la terre.

3.2 INTÉGRATION DES ASPECTS DE RÉGIME FONCIER DANS LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS

Le potentiel de la planification de l'occupation des sols afin d'améliorer la sécurité foncière découle d'expériences pratiques dans les pays en développement. D'une manière générale, la préparation d'un plan de planification du territoire comprend plusieurs étapes et résultats qui sont nécessaires pour résoudre les problèmes de sécurité foncière. Cela crée le potentiel de lier les deux problèmes et d'inclure la sécurité foncière dans le processus de planification du territoire. Ces liens se basent sur les fonctions, les caractéristiques et les fonctionnalités suivantes susceptibles de répondre à la problématique de la sécurité foncière :

Réconcilier les points de vue dans un dialogue passant par la planification de l'occupation des sols

Réunir les différents acteurs autour d'un objectif commun crée un point de rencontre pour les politiciens (par l'entremise des décideurs et des administrateurs locaux) et les communautés afin de négocier un terrain d'entente et une voie à suivre. Un processus dans lequel un équilibre est atteint et les points de vue des communautés sur les problèmes de sécurité foncière sont adoptés conduit généralement à un régime foncier favorable aux pauvres. Ainsi, le dialogue dans un processus de planification du territoire crée un forum pour concilier les points de vue dans un environnement où les membres les plus pauvres de la communauté ont moins peur de perdre les droits fonciers dont ils disposent. Cela réduit la crainte des communautés à propos d'un éventuel empiètement sur leurs terres et leurs droits fonciers associés.

La participation en tant qu'instrument permettant de lier les questions relatives au droit foncier avec l'utilisation des sols à travers la planification de l'occupation des sols

Dans les pays en développement, la planification de l'occupation des sols est souvent réalisée comme un processus sociopolitique qui reflète « les idéologies et les intérêts des acteurs dominants » (Lane, 2006, p. 386) et implique un processus de planification descendant qui écarte la possibilité d'une "appropriation" et réprime les groupes minoritaires. Malgré cela, la sécurité foncière peut être améliorée lorsque la planification de l'occupation des sols passe de « prescriptions modernistes imposées par l'État, vers une approche plus transactionnelle et participative » (Lane, 2006, p. 386). Ceci est un processus interactif, itératif, communicatif, consultatif et collaboratif. Un tel processus favorisera la participation de la communauté et impliquera des parties prenantes ayant des intérêts diversifiés par rapport à la terre, afin d'aboutir à des résultats équitables et efficaces pour les différents individus et groupes impliqués dans la planification de l'occupation des sols. Les processus participatifs dans la planification de l'occupation des sols peuvent jouer un rôle important dans la résolution des revendications territoriales conflictuelles par le biais de négociations avec les parties prenantes. La participation contribue à créer des relations positives entre les différents acteurs ayant des droits et des intérêts fonciers opposés. Un régime foncier favorable aux pauvres ne peut être atteint en niant les opinions que portent les communautés au sujet de leurs besoins, leurs coutumes et leurs priorités en matière de planification du territoire. Il n'est possible que lorsque tous les citoyens sont traités de manière égale en ce qui concerne l'accès à la terre et aux services. Les droits fonciers et de propriété ne sont pas de simples propriétés physiques et intrinsèques. Ils constituent des relations sociales au sein des cultures et entre les membres de la communauté, les personnes et le gouvernement. Ces relations sociales influencent la manière dont les gens construisent leur sentiment d'identité par rapport à leur culture, aux structures familiales, à la classe sociale, aux systèmes politique, etc.

Encadré 5 : Comment la participation à la planification de l'occupation des sols ce relie à la sécurité foncière

Les plans locaux de planification du territoire juridiquement contraignants qui ont été préparés de manière participative et qui sont des accords locaux officiellement reconnus sur l'utilisation de la terre peuvent augmenter les chances que les personnes soient à l'abri de « l'accaparement des terres », surtout lorsque ces plans et accords abordent également la question de la sécurité foncière, comme c'est le cas au Laos et au Cambodge. La planification de l'occupation des sols peut également constituer une plate-forme de résolution des conflits fonciers résultant de l'acquisition de terres à grande échelle. Les organismes administratifs locaux doivent inviter l'investisseur étranger ainsi que les membres responsables de leur gouvernement à négocier des compromis à l'utilisation des sols dans leurs domaines respectifs. La coopération technique pourrait jouer un rôle de médiateur et / ou fournir un soutien à la communauté locale. (GIZ, 2012, p. 14).

En conséquence, les régimes fonciers favorables aux pauvres promeuvent des principes et des actions qui tiennent compte de la situation critique des pauvres et adopte les règles qui régissent les activités liées à la terre. L'implication des communautés est impérative, en tenant compte des préoccupations socio-politiques, économiques et culturelles entravant la tenure dans la planification communautaire. Les procédures participatives incluses dans la planification de l'occupation des sols tiennent compte de ces principes de sécurité foncière et relient la planification de l'occupation des sols aux questions de droit foncier comme élément clé pour négocier un régime foncier pro-pauvres. Son rôle dans l'élimination des principes inéquitables dans le régime foncier à travers d'engagements des parties prenantes, peut directement améliorer la sécurité foncière.

Documentation des terres par l'entremise de la planification de l'usage des sols

La planification de l'occupation des sols comprend diverses documentations des terres, ce qui améliore la sécurité foncière comme la plupart des informations,

des données et des archives capturées sont également nécessaires pour traiter les problèmes de droit de propriété.

Tout au long du processus de la planification de l'occupation des sols, de nombreux documents sur l'utilisation, la propriété, etc. des terrains sont collectés grâce à des activités de cartographie qui définissent les utilisations, les zones et / ou les parcelles de terre. Ces documents peuvent être utilisés pour remédier aux limites foncières peu claires pour aborder les problèmes de sécurité foncière. Pour un plan de planification, ces documents sont communément compilés dans un formulaire généralisé. Lorsque l'on inclut les aspects de la tenure dans le processus de planification du territoire, les enregistrements respectifs peuvent être détaillés (dans une certaine mesure) et / ou améliorés. Dans certaines circonstances, ces documents pourraient être utilisés ultérieurement dans les procédures d'enregistrement ou de titrage (voir étude de cas 1). Les préoccupations concernant les titres fonciers étant l'objectif ultime de sécurité foncière sont discutées dans la section 2.3.



La cartographie participative fournit les moyens de capturer et de documenter les connaissances locales sur les lieux, les limites, l'utilisation des terres, la propriété foncière, etc. Les représentants locaux participent à un exercice de cartographie pour capturer des informations dans un système d'information géographique au Kerala (sud de l'Inde). Photo © Olaf Haub.

En incluant des données et des documents sur la propriété et les droits existants, un plan de planification ajoute des informations détaillées sur l'occupation. Dans les zones rurales, en particulier les terres communales, la restriction à certains usages identifiés par un plan de planification peut assurer la sécurité foncière à travers la perception des utilisateurs de la terre. Dans de tels cas, le plan la planification de l'occupation des sols n'a pas besoin d'inclure les données relatives aux parcelles et les détails sur les propriétaires fonciers.

Un processus spécifique de collecte d'informations foncières est la cartographie participative, généralement appliquée lors de la planification de l'occupation des sols. La cartographie participative a l'avantage de recueillir des informations sur la terre et ses ressources du point de vue des acteurs principaux (c'est-à-dire les utilisateurs des terres). Ce faisant, elle améliore la confiance des gens et leur perception que leurs parcelles de terre, capturées par un plan d'occupation des sols, sont protégées des intérêts acquis.

Prendre en compte le continuum des droits fonciers pour organiser les règlements sur l'utilisation des sols par la planification de l'occupation des sols

La planification de l'occupation des sols comme moyen de sécurisation s'appuie sur le rôle symbolique et pratique de la planification de l'occupation des sols en tant que solution pour l'organisation de l'occupation du territoire et de la régulation des espaces privés et publics. Lorsqu'elle est faite pour améliorer la sécurité foncière, la planification de l'occupation des sols peut se référer à la notion du continuum de droits (section 2.3) et à l'amélioration progressive de la tenure. Étant donné que la planification de l'occupation des sols obtient une reconnaissance officielle par le biais de lois, de politiques gouvernementales, d'actions administratives et de participation communautaire, c'est un outil idéal pour considérer la tenure comme existante sur un continuum et pour préparer des règlements et parvenir à des accords en conséquence.

L'utilisation du continuum de droits fonciers comme référence pour les aspects fonciers à travers la planification de l'occupation des sols fournit des options pour obtenir, dans le cadre du processus, la reconnaissance sociale, juridique et administrative des droits fonciers. Ce type de reconnaissance ne conduira pas nécessairement à une sécurité totale de la tenure, mais les propriétaires fonciers, les locataires et les propriétaires peuvent prendre un mouvement progressif,

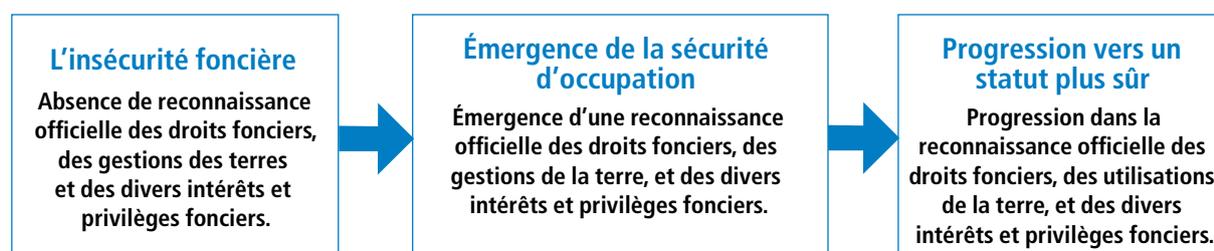


Image 6 : Étapes de sécurisation progressive de la tenure foncière

de l'insécurité foncière vers différents niveaux de sécurité foncière. Un outil qui pourrait être intégré à la planification de l'occupation des sols est, par exemple, la délivrance de certificats d'occupation. En général, les actions administratives des autorités qui reconnaissent les pratiques locales et les droits coutumiers améliorent la confiance contre les expulsions.

Inclure de nouveaux principes de planification urbaine dans la planification de l'occupation des sols

La planification de l'occupation des sols permet d'intégrer les bidonvilles dans la ville en adoptant et en faisant la promotion des principes de la nouvelle planification urbaine. Dans de nombreuses villes des pays en développement, « l'urbanisation est devenue synonyme de création de bidonvilles » (ONU-Habitat, 2010, p. 3). Cela n'est possible que si la planification de l'occupation des sols est basée sur des principes équitables. (ONU-Habitat, 2010, p.3). ONU-Habitat (2010, p.3) a identifié dix principes essentiels pour la «nouvelle planification urbaine»:

1. Promouvoir le développement durable
2. Atteindre la planification intégrée
3. Intégrer les plans avec les budgets
4. Planifier avec des partenaires et des parties prenantes
5. Respecter les principes subsidiaires
6. Promouvoir la réactivité du marché
7. Assurer l'accès à la terre
8. Élaborer des outils de planification appropriés
9. Être pro-pauvre et inclusif
10. Reconnaître la diversité culturelle

La section 3.3 résume les principales caractéristiques du concept de planification du territoire. Ayant également élaboré sur les liens entre la planification de l'occupation

des sols et la sécurité foncière, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure foncière peut être comprise comme une forme particulière de planification du territoire, qui inclut dès le départ les questions de droits fonciers. Le chapitre 3 présente les caractéristiques clés de la planification de l'utilisation des terres (section 3.3) ; il indique les caractéristiques spécifiques de la planification de l'occupation des sols tenant compte de la tenure et décrit sa structure opérationnelle.

L'impact des valeurs foncières par la planification de l'occupation des sols

La planification de l'occupation des sols peut influencer les valeurs foncières et les opportunités de crédit. La planification de l'occupation des sols attribue des fonctions spécifiques ou multiples et peut planifier le développement d'infrastructure sur les parcelles ou autour de celles-ci, ce qui affecte les prix des terrains. Les usages d'une terre dans un plan de planification influencent sa valeur et attirent des investissements dans les quartiers urbains, ruraux ou périurbains. Ainsi, la planification de l'occupation des sols peut fournir des avantages de localisation pour les parcelles ; Identifier des emplacements pour des usages spécifiques, imposer des restrictions à certaines utilisations et protéger les valeurs des ressources économiques et sociales. La planification de l'occupation des sols peut également déclencher le développement socio-économique en identifiant des opportunités régionales d'utilisation des sols. Le développement ou l'amélioration de l'usage des terres influencent le développement des entreprises régionales et locales ou la création de pôles industriels, augmente les possibilités d'emploi, améliore le logement résidentiel, etc.



La migration des zones rurales conduit à des établissements informels et à des bidonvilles à la périphérie des villes, où la fourniture de services est l'un des principaux défis. Les habitants du bidonville de Korogocho font la queue pour obtenir de l'eau. Photo © ONU-Habitat / Julius Mwelu.

3.3 OBJECTIFS, PRINCIPES, NIVEAUX ET PROCESSUS DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE

Bien que l'un des principaux objectifs de l'outil de planification du territoire réceptive à la tenure soit d'améliorer la sécurité foncière, l'outil respecte le concept principal de la conception générale de la planification de l'occupation des sols et comprend également d'autres objectifs clés. Ainsi, la planification de l'occupation des

sols réceptive à la tenure est inclusive dans la manière dont elle traite tous les problèmes liés à l'utilisation des terres. Ainsi, l'approche considère trois aspects majeurs :

1. Le processus de planification du territoire en soi
2. L'aspect de la sécurité foncière dans la zone de planification proposée
3. Les réalités locales dans les pays et communautés dans lesquels les initiatives de planification du territoire sont entreprises (ex : les conditions de cadrage)

La section 2.2 résume les principales caractéristiques du concept de planification du territoire. Ayant également détaillé les liens entre la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut être comprise comme une forme spéciale de planification du territoire, qui comprend les problèmes des droits fonciers dès le début. Le chapitre 2 présente les principales caractéristiques de la planification de l'occupation des sols (section 2.2), indique les caractéristiques spécifiques de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure et décrit sa structure opérationnelle.

Fixer des objectifs concrets pour la planification du territoire

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure unit la réalisation de deux objectifs significatifs en un seul processus : organiser l'utilisation des terres de manière durable et obtenir la sécurité des droits fonciers. Bien que les deux objectifs soient connectés (Chapitre 2), les deux sont généralement traités dans des processus distincts (section 1.1). Les défis d'une politique de planification du territoire réceptive à la tenure impliquent donc la promotion d'une répartition, d'un modèle et d'une préservation des terres ordonnés tout en protégeant la propriété, les droits et les intérêts des utilisateurs contre les menaces qui pèsent sur leurs droits sur leurs terres.

Si la sécurité foncière est un problème ou se révèle comme une question pertinente dans un site pendant le processus de planification du territoire, il doit devenir un objectif de la planification de l'occupation des sols. Cet objectif devrait refléter un résultat qui serait effectivement réalisable. Lorsqu'on s'occupe de la tenure dans la planification de l'occupation des sols, il doit se rapporter au continuum des droits fonciers. L'intégration des principes et des pratiques en matière de continuum

de droits rend tout plan de sécurité foncière sensible et attentif au « régime foncier dans les programmes de planification du territoire afin qu'ils s'accordent ou soient étroitement associés aux enjeux des droits fonciers » (Chigbu et al., 2015, page 9). Ainsi, une analyse de la situation actuelle devrait identifier les formes de tenure existantes, et les solutions convenues devraient tenir compte de la forme appropriée des droits fonciers dans le contexte donné.

Les principes de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

Les principes de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure abordent les règles de base, les normes ou les valeurs nécessaires dans tout processus de planification du territoire. Ils incluent entre autres l'approche centrée sur les personnes, l'intérêt public, la durabilité, la continuité, la participation, l'inclusion, la sensibilité au genre et au changement climatique, la transparence, et l'action en faveur des pauvres. Avec toutes ces questions, la participation se distingue en raison de sa capacité à servir de tremplin pour atteindre des objectifs favorables aux pauvres (voir aussi la section 2.2). Il permet à toutes les parties prenantes d'atteindre des consensus sur la meilleure utilisation des sols.

Considérant l'importance des droits fonciers et de la sécurité de la tenure et de leur impact sur la durabilité de l'utilisation des sols (Chapitre 2), la planification de l'occupation des sols se doit être sensible à la sécurité foncière afin d'être efficace dans l'élimination ou l'atténuation de la pauvreté. La sensibilité à la sécurité foncière devrait donc être un principe clé de la planification de l'occupation des sols. Pour plus de détails sur les principes du régime foncier, voir Directives volontaires pour une Gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (FAO, 2012).

Considérations relatives au processus pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

Un processus de planification du territoire suit une séquence spécifique (section 2.2). Tout au long du processus, l'importance des aspects liés à la tenure dans la zone de planification doivent être identifiées et des solutions possibles doivent être réfléchies et débattues. Selon les circonstances et les conditions liées à la zone de planification, les enjeux ou problèmes liés à la tenure peuvent être très clairs dès le début du processus (pendant la phase d'organisation, voir la section 2.2) et leurs solutions pourraient être l'objectif principal du plan. Cependant, il est aussi possible que les problèmes liés à la tenure soient opaques ou inconnus lors du démarrage du processus. Par conséquent, le processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure comprend une enquête sur les aspects de la tenure au stade analytique (section 2.2). Les problèmes liés à la tenure peuvent être identifiés, par exemple, par l'examen des documents ou lors d'une excursion. Surtout, le principe de participation doit être considérée comme l'outil le plus important pour identifier et analyser les problèmes d'occupation lors de la phase analytique car il considère les perceptions et les perspectives de toutes les parties prenantes (par exemple, les utilisateurs des terres, les propriétaires fonciers, les politiciens, etc.). En outre, les aspects de la tenure peuvent devenir pertinents au cours de la phase de planification, par exemple par le biais d'interventions planifiées, qui pourraient être pertinentes pour les questions des droits fonciers. Par conséquent, l'ensemble du processus doit être sensible à tous les aspects liés à la tenure existants ou à venir afin de les aborder avec les outils appropriés (voir Chapitre 4).

Enfin, il pourrait également y avoir des cas où la planification de l'occupation des sols se déroule dans des secteurs où la tenure et la propriété foncière sont

clairement définies et la sécurité foncière n'a pas besoin d'être abordée dans la planification de l'occupation des sols.

Le processus d'une initiative de planification du territoire visant à améliorer la sécurité foncière doit être « itératif et intégré - touchant différents secteurs et réunissant de multiples parties prenantes » (FIDA, 2014, p. 2). C'est ainsi un processus participatif dont l'intention est d'améliorer la tenure. Le succès ne peut être obtenu qu'en prenant en compte les intérêts et les besoins en matière d'utilisation des sols des communautés locales, et de quelle manière ceux-ci existent dans leurs systèmes fonciers. Bien que les approches descendantes puissent prendre plusieurs semaines, voire même des mois, une approche participative peut prendre plusieurs mois, sinon des années (selon la taille de la zone du projet et les enjeux). Le calendrier d'une planification du territoire réceptive à la tenure peut être long en raison de procédures supplémentaires qui pourraient survenir au cours du processus et en raison du potentiel de conflit dans la résolution des enjeux liés aux droits fonciers. D'autres activités, comme la résolution des conflits ou des problèmes de rémunération, sont à prévoir. Par conséquent, afin d'obtenir des solutions acceptables, il est nécessaire d'investir du temps dans le processus. En outre, les questions liées aux capacités financières et institutionnelles sont essentielles pour mener à bien la planification de l'occupation des sols réceptive à la sécurité foncière. L'image 6 décrit comment se sensibiliser à la sécurité foncière au niveau local par des activités ou des mesures spécifiques dans la planification de l'occupation des sols.

Lorsqu'on se penche sur l'amélioration de la sécurité foncière, il est important d'inclure des activités de mise en œuvre à la fin du processus de planification afin de créer un sentiment de confiance et une appropriation du plan et des mesures qui y sont prévues.

Encadré 6 : Exemple d'un processus de planification de l'occupation des sols participative (POS) en Namibie

La direction centralisée et sectorielle du développement en Namibie, combinée à l'absence de coordination sectorielle et de stratégies de développement holistique, mène à des utilisations conflictuelles et chevauchées des terres faisant usage de modèles d'utilisation des terres difficiles. Afin de parvenir à un développement coordonné et à réduire les conflits liés à l'utilisation des terres, le ministère des Terres et de la Réinstallation (MLR) de la Namibie a élaboré et mis en œuvre une approche pour la planification de l'occupation des sols régionale et intégrée (Haub et Mujetenga, 2012). Le processus aborde également les problèmes sous régionaux / locaux grâce à la planification de l'occupation des sols participative. Ainsi, il combine deux niveaux de planification différents en un seul concept. Ce qui suit résume le processus d'un atelier participatif dans la région de Hardap (Namibie), dans le cadre du Plan régional de planification du territoire de Hardap.

L'objectif était d'améliorer la gestion des exploitations agricoles sur les terres communales en Namibie centrale. Il a suivi les étapes suivantes:

- 1.) Réunion préparatoire avec les principaux intervenants afin d'identifier les principaux défis d'utilisation des sols dans la région et afin de préparer les interactions de la planification de l'occupation des sols participative.
- 2.) Ateliers de planification participative avec la participation de l'ensemble de la communauté agricole de la région. Les ateliers ont fourni les résultats suivants :
 - Arbre à problèmes: les principales entraves à la subsistance de la communauté agricole ont été capturées sous la forme d'un arbre à problèmes.
 - Croquis d'une carte de la communauté: suite aux discussions sur les défis inscrits dans l'arbre à problèmes, les participants ont préparé un croquis d'une carte de la communauté pour situer les ressources et les problèmes liés à l'accès et au contrôle des ressources naturelles.
 - Diagramme de Venn: les rôles des organisations, institutions et parties prenantes importantes ont été identifiés en utilisant un diagramme de Venn.
 - Arbre de solutions: les discussions entre les membres de la communauté ont mené à la préparation d'un arbre de solutions fournissant des solutions à chacun des problèmes identifiés.
 - Plan d'action: la communauté a préparé un plan d'action pour la mise en œuvre d'activités concrètes et a affecté les ressources requises, les institutions responsables et établi la durée du travail.
 - Carte visionnaire: En appui au plan d'action, la communauté a préparé une carte visionnaire de la zone de planification permettant de visualiser les améliorations prévues, mais aussi d'établir une vision de développement plus large pour leur région. La carte est une base pour une planification du développement ultérieur et sera utilisée lors du suivi du plan d'action. La Carte visionnaire a été intégrée dans le Plan régional intégré d'utilisation des sols.

La planification de l'occupation des sols participative a identifié deux problèmes majeurs: la pénurie d'eau potable et la disponibilité limitée de terres agricoles appropriées. Les activités menées dans le plan d'action ont abordé ces problèmes en améliorant l'infrastructure de l'eau, l'utilisation durable de l'eau et l'amélioration de la gestion des exploitations agricoles, telles que les mouvements de bétail contrôlés, etc. La mise en œuvre des activités a été confiée à des organisations responsables, identifiées dans le diagramme de Venn. Le suivi des progrès et l'animation des processus ont été confiés au Comité de développement des circonscriptions représentant la communauté. (Scholler, 2012)

Niveaux de planification et cadre directifs existants de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

Les différents niveaux de planification (section 2.2) sont une composante importante d'un cadre opérationnel et s'influencent mutuellement dans la manière dont la planification de l'occupation des sols se déroule aux différents niveaux. Il est important de comprendre le rôle joué à ces multiples étapes dans la sensibilisation à la sécurité foncière pendant le processus de mise en œuvre local. Pour opérationnaliser la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure, les différentes couches de planification (voir les figures 2 et 3, tableau 1) devraient fournir un environnement propice à un processus d'obtention de sécurité foncière guidé par la planification de l'occupation des sols des sols qui puisse se concrétiser au niveau local. Voici les rôles importants que chaque niveau de planification peut jouer.

Les réalités locales et spécifiques au pays pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

Il est obligatoire de reconnaître les contextes spécifiques au pays dans la planification de l'occupation des sols et les enjeux de sécurité foncière. Il existe différentes réalités de la sécurité foncière et de la planification de l'occupation des sols dans les pays en développement puisque le contexte de la tenure est spécifique à chaque pays. Capter de nombreuses formes de tenure juridiques différentes est important pour réaliser des plans réalisables et viables.

Tenant de réglementer les utilisations des sols, la planification de l'occupation des sols dispose de règles, de lignes directrices et / ou de politiques, qui soutiennent ou restreignent certaines utilisations du sol. Des aspects réglementaires tels que les restrictions

Encadré 7 : Intégrer la planification de l'occupation des sols dans un système de planification global

Comme l'occupation des sols est un instrument de base pour réglementer et gérer le développement et l'utilisation des terres dans un pays, un système d'occupation des sols général devient le fils conducteur reliant les différents plans sectoriels (« intégration horizontale ») et entre les niveaux de planification (« intégration verticale »). Ainsi, un système de planification établit des distinctions entre l'occupation des sols au niveau local, régionale, et nationale.

Idéalement, un plan d'occupation des sols au niveau local, avec ses projets et ses réglementations, se reflète dans un plan national d'occupation des sols, par exemple par le biais d'une classification nationale de l'utilisation des terres, ou des politiques et des lois s'y rapportant. Ainsi, une planification significative nécessite un flux complémentaire d'informations et de règlements du « niveau inférieur » local au « niveau supérieur » national. Dans ce domaine, les niveaux locaux expriment leurs besoins, leurs défis et leurs visions dans le plan d'occupation des sols et le niveau national les considère dans le cadre d'une politique générale. Ainsi, la planification de l'occupation des sols devient un porte-parole de la société civile et un instrument pour le peuple, par le peuple. (Haub, 2009, p. 10).

et les responsabilités des utilisateurs et des propriétaires fonciers, ainsi que des droits fonciers (dans le contexte du continuum des droits, voir le Chapitre 2) peuvent être inclus et décourageront les expulsions violentes et éviteront l'expropriation.

Un problème majeur dans les pays en développement est le cadre de développement territorial, qui guide la répartition spatiale globale des utilisations actuelles et souhaitables des terres dans une municipalité, une province, une région ou un pays grâce à un ensemble commun d'objectifs, de règles, de règlements et de politiques. Un cadre de développement territorial peut également décrire un potentiel spécifique, restreindre les utilisations spécifiques (par exemple pour la protection de l'environnement) ou peut promouvoir certaines utilisations. Idéalement, le cadre de développement territorial réglemente également l'interconnexion des plans spatiaux, entre niveaux administratifs supérieurs et inférieurs, et l'intégration des plans sectoriels. Les cadres de développement territoriaux peuvent s'étendre à une classification nationale de l'utilisation du territoire. Bien que de nombreux pays ne disposent pas d'un cadre de développement territorial défini - et si un pays possède un cadre de développement territorial, il pourrait être tout à fait différent en termes de structure et de contenu d'un autre pays. Si un cadre de développement territorial existe, la politique de planification de l'occupation du sol réceptive à la tenure devrait y être intégrée. Grâce aux plans des niveaux inférieurs (allant des plans de développement spatial et des plans de zones locales aux plans de planification du territoire), il guide à la fois les décisions d'utilisation des sols que les cadres de développement (Todes et al., 2010).

Dans l'amélioration de la sécurité foncière par la planification de l'occupation des sols, un cadre de développement territorial peut servir de guide statutaire ou d'élaboration de politiques pour le développement au niveau local. Il peut permettre à d'autres cadres réglementaires de se lier à la prise de décision sur l'utilisation des terres de manière à soutenir la sécurité foncière. Ainsi, il peut assurer un environnement propice à la mise en œuvre d'un plan de planification du territoire réussi.

Les liens entre le processus de planification, la sécurité foncière et les réalités locales façonnent le concept de planification du territoire réceptif à la tenure qui devrait, dans tous les cas, se concentrer sur les réalités locales dans le but d'améliorer ou de sécuriser la tenure par l'entremise d'un processus de planification du territoire (Image 7).

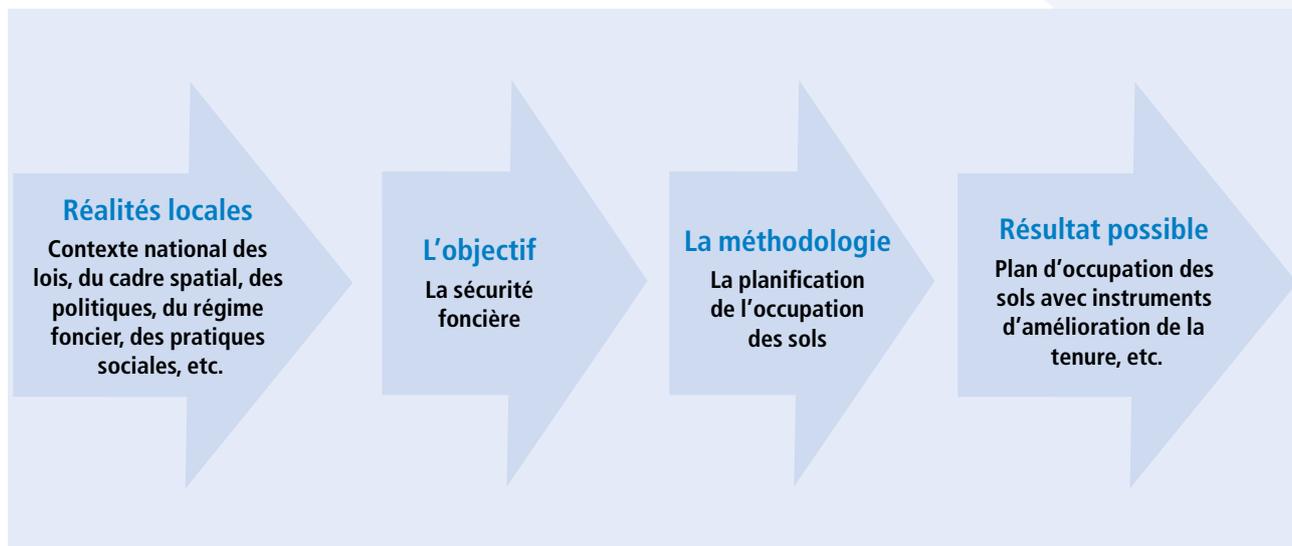


Image 7 : Les aspects majeurs de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

Cela implique de (ré)évaluer les rapports à la terre et aux ressources naturelles qu'entretiennent les communautés. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure identifie la sécurité foncière comme une question essentielle nécessaire à l'atténuation ou l'éradication des inégalités et les problèmes de subsistance découlant de l'utilisation des terres, des propriétés foncières, des pratiques sociales liées à la terre, de la jouissance des privilèges sur les sols et de l'exercice ainsi que de la gestion de droits et des restrictions foncières. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure devrait éventuellement fournir des interventions qui conduisent ou évoquent des droits à la terre reconnaissables auxquels les individus et les groupes peuvent s'identifier. De telles interventions peuvent inclure de décourager les expulsions forcées, améliorer les résolutions des différends, reconnaître le continuum des droits fonciers et renforcer les cadres institutionnels et organisationnels. D'autres interventions par le biais de la planification de l'occupation des sols réceptive à

la tenure reconnaissent le maintien de l'occupation informelle, améliorent le développement des capacités, adoptent des connaissances locales et publient des documents sur la planification de l'occupation des sols.

Les cadres directeurs à prendre en considérations lors de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

- **Directives mondiales ou internationales sur la planification urbain et rural.** Au niveau mondial, des directives internationales pour traiter les problèmes liés à l'utilisation des terres et à la sécurité foncière sont fournies. ONU-Habitat (2015) propose le document intitulé International Guidelines on Urban and Territorial Planning (2005) pourrait jouer un rôle important à cette fin. Directives volontaires pour une Gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire

nationale (publié par la FAO en 2012) propose un autre cadre important de gouvernance des aspects de la tenure. Les International Guidelines on Urban and Territorial Planning d'ONU-Habitat (2015, p.1) guide l'amélioration des politiques, des plans et des conceptions pour des villes et des territoires plus compacts, socialement inclusifs, durables, mieux intégrés et connectés.

- **Initiatives supranationales en matière de gouvernance foncière en faveur de l'accès aux terres, des utilisations durables des terres et de l'amélioration de la sécurité foncière :** Au niveau supranational ou continental, différents organismes gouvernementaux continentaux en Afrique, en Asie et en Amérique du Sud favorisent une bonne gouvernance foncière sur leurs continents. Un exemple est l'Initiative de politique foncière de l'Afrique, qui vise à permettre l'utilisation durable des terres comme moteur de développement sur le continent africain. De telles initiatives peuvent influencer les politiques nationales à adopter la planification de l'occupation des sols durable avec une sensibilité envers la sécurité foncière.
- **Directives nationales de planification et de développement spatial :** Les cadres nationaux pour le développement devraient tenir compte des cadres globaux et supranationaux afin de développer les activités et la planification de l'occupation des sols dans leurs pays respectifs. Le cadre national devrait fournir des lignes directrices sur la façon d'adopter un plan d'action pour tous les aspects du développement national. Il devrait guider l'occupation des sols pour tous les secteurs en fonction de différentes unités spatiales dans tout le pays. Les lignes directrices nationales devraient également contribuer à l'amélioration de la sécurité foncière comme stratégie de développement de base.
- **Directives de planification et de développement régionales (ou de district):** Conformément aux politiques nationales, un cadre régional est nécessaire pour l'ensemble des orientations de planification stratégique pour les zones supranationales. Parallèlement, le niveau régional relie l'occupation des sols avec une mise en œuvre pratique et devrait identifier et mener des initiatives prioritaires (projets pilotes). L'occupation des sols régionale facilite une planification sous-nationale complète dans le but de promouvoir l'utilisation durable des terres et les processus de planification du développement au niveau local. Il devrait intégrer la planification pour tous les secteurs selon leur rapport aux unités spatiales d'une région.
- **Directives locales (municipales ou villageoises) et activités de mise en œuvre :** Des directives locales inspirées des lignes directrices nationales et régionales sont nécessaires pour établir des procédures opérationnelles ayant pour objectif de réaliser les visions politiques dans le cadre de l'occupation des sols. Ce niveau devrait viser à mettre en œuvre les activités et les décisions clés qui améliorent les usages efficaces de la terre et la sécurité foncière. Pour être sensible à la sécurité foncière, la planification de l'occupation des sols devrait fournir des points d'entrée pratiques pour les personnes (individuellement et par groupes) afin qu'elles obtiennent un régime foncier plus sûr tout en pratiquant de manière durable les cultures d'occupation des sols.

3.4 UN CADRE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ FONCIÈRE DANS LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS

Puisque le succès de la planification de l'occupation des sols varie d'un pays à l'autre et d'une région à l'autre, il est impossible de proposer un modèle assurant le succès dans un endroit déterminé. Ce qui fonctionne dans un endroit peut ne pas fonctionner ailleurs, d'où l'importance d'un cadre opérationnel générique qui résume les idées clés et les activités de mise en œuvre en offrant des opportunités qui peuvent être adaptées à différentes situations et circonstances. Le cadre présenté ici est conçu pour aider les agences responsables de la mise en œuvre à préparer leur cadre opérationnel individuel et leurs procédures d'amélioration de la sécurité foncière à travers la planification de l'occupation des sols. Afin de mettre la planification de l'occupation des sols en œuvre comme moyen de sécuriser la tenure, neuf étapes importantes (illustrées à l'image 8) sont nécessaires. Chaque étape comprend plusieurs activités spécifiques. Les différentes étapes sont expliquées dans l'image suivante.

Étape 1 : Initier le projet de planification du territoire - constituer une équipe de projet pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

Le processus de planification du territoire réceptive à la tenure commence en constituant une équipe de coordination et d'organisation du processus. L'une des premières tâches consiste à effectuer une analyse détaillée des parties prenantes pour collecter les intérêts de chacun. Dans l'intérêt de la coordination et de la communication avec toutes les parties prenantes intéressées par le processus, il peut être utile d'établir une autre équipe composée de représentants des parties prenantes. L'équipe des parties prenantes pourrait être élue ou composée d'individus nommés par les utilisateurs

locaux des terres. Le processus pourrait se faire lors de réunions préliminaires entre les membres de la communauté et les administrations locales.

Étape 2 : Fixer un objectif - identifier les objectifs spécifiques de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

L'équipe de parties prenantes constituée devrait définir les objectifs spécifiques du projet. Ces objectifs devraient être clairs et réalistes et basés sur les besoins des communautés locales. Les aspects pertinents de l'amélioration de la sécurité foncière doivent être intégrés dans le processus. Les activités à effectuer au cours de cette étape sont, par exemple, une analyse FFPM; une évaluation des besoins de planification et des ateliers participatifs pour sensibiliser les parties prenantes aux objectifs de la sécurité foncière. La formulation d'objectifs clairs déterminera les données nécessaires à collecter pour l'étape suivante.

Il est probable que certaines préoccupations ou des résistances seront soulevées au sujet de la sécurité foncière comme objectif explicite de la planification de l'occupation des sols, puisque la plupart des praticiens ont été formés pour se concentrer directement sur l'allocation de l'espace et parce que, conventionnellement, la préoccupation primordiale de la planification ne se concentrait pas tant sur l'équité.

Même les programmes de titrage foncier, qui visent spécifiquement la tenure, ont entraîné des inégalités et une insécurité foncière, car les acteurs et secteurs plus puissants sont davantage en mesure de formaliser leurs revendications que les moins puissants. Le défi sera de convaincre les décideurs et les responsables de l'exécution de cibler la tenure comme l'un des principaux objectifs de la planification de l'occupation des sols. L'approche devrait être de plaider pour la sécurité foncière comme un objectif légitime.

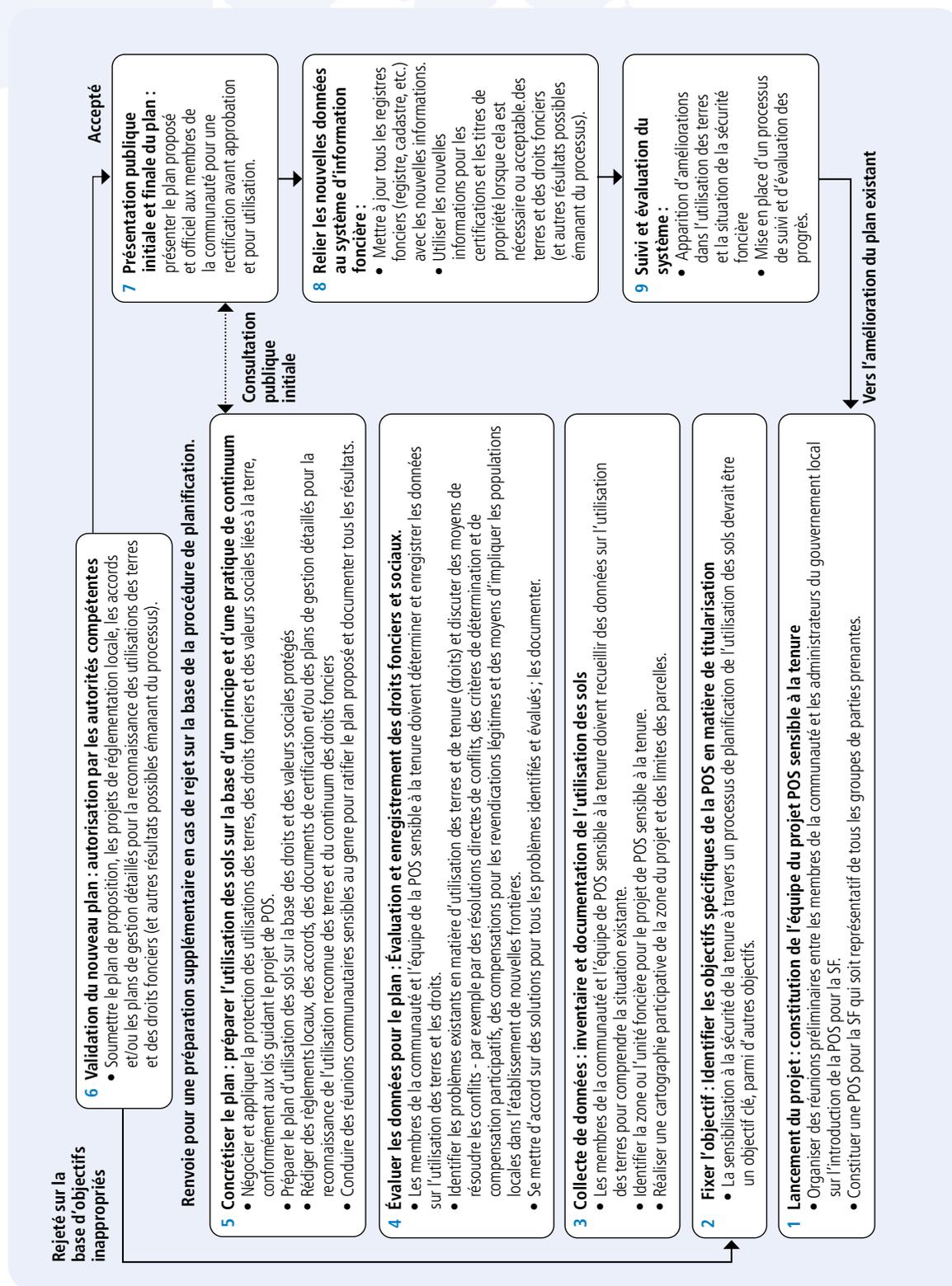


Image 8 : Cadre opérationnel pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure à travers la planification de l'occupation des sols

Étape 3 : Collecte de données - réalisation d'une évaluation de l'inventaire de l'utilisation des terres et de sa documentation

Le processus de collecte des données devrait être d'identifier les besoins en matière de données et d'informations, d'obtenir ces données et d'acquérir des données pertinentes. La première utilisation des données est une évaluation initiale, qui peut révéler un besoin pour des informations supplémentaires. Cela peut inclure des études de terrain par GPS ou des exercices participatifs pour cartographier la zone du projet et ses caractéristiques spécifiques. Les données doivent concerner l'utilisation des terres ; le régime foncier ; les droits environnementaux, juridiques, culturels et les informations politiques et socio-économiques sur les questions foncières. L'interprétation et l'analyse des données impliquent l'utilisation d'outils techniques et analytiques tels que les classifications des capacités foncières, la cartographie des ressources naturelles, l'analyse historique et des tendances, l'utilisation de photographies aériennes, les données SIG, les images satellitaires et les cartes topographiques. La collecte

des données sur l'utilisation des terres est importante pour saisir les problèmes existants d'utilisation des terres et de sécurité foncière. Les données spatiales, en particulier, sont collectées dans une zone de terrain clairement identifiée, la zone de planification pour le projet de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.

Étape 4 : Données d'évaluation pour le plan - recensement et enregistrement des droits fonciers et de (droits de) la tenure sociale.

Après avoir recueilli des données pertinentes pour la documentation sur l'utilisation des terres et les aspects liés à la tenure, les données devraient être analysées afin d'identifier la nature des problèmes sous-jacents, en particulier les causes et les effets, ainsi que d'autres ressources. Bien que la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure inclue des aspects de la tenure, elle est toujours un aspect de la planification de l'occupation des sols et doit inclure d'autres aspects du développement liés à la terre. Une analyse rigoureuse des problèmes aidera à développer des stratégies

Encadré 8: Procédure de négociation d'un plan de planification

Les décisions concernant l'amélioration de la sécurité foncière dans un plan préliminaire de planification devraient être prises dans un forum auquel sont présents tous ceux qui participeront au processus de planification. Les populations locales, en particulier les groupes pauvres et moins favorisés, devraient être présentes parce qu'elles sont les plus touchées par l'insécurité foncière. S'ils ont une voix forte (et ils devraient si le processus est participatif), ils appuieront toutes les idées qui protègent leurs intérêts, y compris la sécurité foncière comme objectif clé de la planification de l'occupation des sols. Ils sont les principaux groupes bénéficiaires.

Les processus de négociation ne se déroulent pas toujours en même temps et avec toutes les parties prenantes. En fait, ils devraient être considérés comme une activité continue tout au long du processus de la planification de l'occupation des sols. Cependant, il doit y avoir un accord pour inclure la sécurité de la tenure dès le début de la phase de création des objectifs.



L'équipe de planification de l'occupation des sols se préparant pour un voyage de reconnaissance en Namibie centrale.
Photo © Olaf Haub.

efficaces. En plus d'une analyse générale des problèmes, il est primordial d'évaluer, d'énumérer et d'enregistrer les résultats liés à l'utilisation des terres et à la tenure sociale (et les droits s'y rattachant) dans le contexte de l'utilisation des terres et de la sécurité foncière. Les membres de la communauté et l'équipe des parties prenantes intéressées à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure (voir l'étape 1) devraient discuter des moyens de résoudre les conflits liés aux

problèmes existants d'utilisation des terres et de (droits de) tenure, par exemple par le biais de la résolution directe des conflits, la détermination participative des repères de rémunération, la compensation des revendications légitimes et les moyens d'impliquer les populations locales lors du marquage de nouvelles limites. Les parties prenantes doivent s'entendre sur les solutions à adopter pour tous les problèmes identifiés et évalués.



Un exercice participatif de cartographie pour la planification de l'occupation des sols au Nepal. Photo © Patrick Meier.

Étape 5 : concrétiser le plan - préparer la planification de l'occupation des sols basé sur le concept de continuum de droits fonciers

La planification de l'occupation des sols final est le résultat principal du processus. «Selon les objectifs du processus de la planification de l'occupation des sols et de la portée du plan de planification, des niveaux différents de détails sur les utilisations du sol pourraient être nécessaires. L'information recueillie au moyen d'approches participatives doit être consolidée et documentée dans les cartes et les données qui constituent la base du plan de planification. Une méthodologie simple consiste à organiser les terres selon leur usages prioritaires dans le futur. Le zonage

(qui définit des zones délimitées pour des utilisations spécifiques des sols) peut être fait par les utilisateurs locaux des terres et constitue la base de leurs plans d'action communautaires pour le développement des moyens de subsistance » (FIDA, 2014, page 8). Les négociations peuvent porter sur la protection des utilisations des sols, des droits fonciers et des valeurs sociales liées à la terre et conformément à la loi. Les règlements locaux, les accords, les documents de certification et /ou les plans de gestion détaillés sont des instruments pour reconnaître les utilisations existantes et prévues des terres ainsi que la forme prévue des droits fonciers. Des réunions communautaires sensibles au genre peuvent soutenir la ratification du plan proposé. Afin d'atteindre les résultats attendus du plan de

planification, le plan doit fournir des détails sur les rôles et les responsabilités des différentes parties prenantes lors de la mise en œuvre du plan, ainsi qu'un calendrier et des détails sur les ressources requises pour réaliser les activités s'y rattachant (ex : les ressources humaines, les finances, le matériel, etc.) Le plan de planification devrait intégrer des questions transversales telles que le genre, l'adaptation au changement climatique et la gestion des risques de catastrophe (FIDA, 2014, p. 8). Le plan final devrait être présenté au public pour recevoir leurs commentaires et révisions finales avant d'être soumis aux autorités compétentes pour leur approbation. Si le public a des préoccupations, elles devraient être adressées avant de demander l'approbation officielle.

Étape 6 : Approuver le nouveau plan de planification- approbation ou désapprobation par les autorités compétentes

Le plan proposé devrait être soumis à l'autorité compétente pour leur soutien. Tout autre document découlant du plan devrait être mis à la disposition des autorités en tant qu'addendum. Des documents supplémentaires qui peuvent aider à améliorer la sécurité foncière sont : les règlements locaux sur les utilisations du territoire, les accords entre les communautés et les individus sur les réclamations contestées, les documents de compensation, les plans de gestion détaillés pour la reconnaissance des utilisations du territoire par les individus et les groupes, et les droits fonciers. Une fois le plan accepté et approuvé, il doit être présenté de nouveau au public en tant que plan final (étape 7). Les données recueillies ou produites au cours du processus de planification devraient être intégrées dans les systèmes d'information foncière existants (étape 8).

Si le plan est rejeté en raison de problèmes de procédure, il devrait revenir au niveau précédent pour examen et révision conformément aux procédures acceptées. Si le plan est rejeté en raison d'objectifs inacceptables, il devrait revenir à l'étape d'établissement des objectifs afin de reformuler les objectifs.

Outre le nouveau plan, il peut y avoir d'autres résultats possibles du processus, mais cela dépendra en grande partie des choix d'utilisation des terres faites en raison du contexte politique, social, juridique et culturel spécifique au pays. Par exemple, dans un pays où la propriété communautaire est disponible en vertu du droit coutumier, le nouveau plan pourrait renforcer le maintien de la communauté grâce à une utilisation spécifique des terres identifiée dans le processus. En conséquence, d'autres instruments de propriété (tels que les titres fonciers collectifs ou individuels, les contrats de location, les accords de cogestion, les ordonnances locales, les propositions de budget, les plans de gestion de la zone, etc.) pourraient surgir comme résultats possibles.

Étape 7 : Présentation finale du plan de planification (et autres résultats possibles) au public

Suite à son approbation par les autorités compétentes, le plan devrait être présenté aux membres de la communauté et à toutes les parties prenantes impliquées. Un forum pourrait être créé à cet effet, tenant également compte de l'implication possible du suivi et de la mise en œuvre du plan de planification du territoire. Le public peut maintenant obtenir des copies du plan approuvé (et des cartes accompagnant) pour leurs usages respectifs.

Encadré 9 : Exigences minimums s'assurant de la durabilité sur le long terme de la planification de l'occupation des sols pour la sécurité foncière

Les agences de planification doivent rencontrer les exigences minimums suivantes afin de s'assurer de la durabilité sur le long terme de la planification de l'occupation des sols dans une recherche de sécurisation de la tenure:

- Personnel et équipement qualifiés;
- Plan itératif pour guider le processus;
- Personnel motivé et compétent sur le point de vue technique
- Sécurité financière assurée sur le long terme;

Les capacités et responsabilités institutionnelles majeures suivantes doivent être établies:

- Règles et régulations pour guider le processus dans son entièreté;
- Fonctions;
- Responsabilités;
- Systèmes de planification;
- Systèmes de coordination;
- Systèmes de surveillance et de rapport;
- Outils et mécanismes de motivation et de pénalités

Étape 8 : Relier ses données à un système d'information foncière existant

La prochaine étape sera de lier les données du nouveau plan aux terres existants et / ou à d'autres systèmes d'information. Cela devrait notamment inclure la mise à jour de tous les enregistrements fonciers (registre, cadastre, etc.) avec les nouvelles informations, qui peuvent être utilisées pour les accords fonciers, les certifications et les titres, lorsque nécessaire ou acceptable.

Étape 9 : Système de surveillance et d'évaluation

Une fois que le plan de planification est approuvé ou accepté, l'organisation, l'agence ou le groupe qui est responsable de sa mise en œuvre doit établir un système de suivi afin de tracer les progrès réalisés au fil de la mise en œuvre du plan. Le système de suivi et d'évaluation mesure l'avancement des activités prévues et l'impact des changements prévus à l'aide d'un processus participatif. Ainsi, l'implication des parties prenantes en mode participatif sera un objectif clé, même après la finalisation du plan. Pour un aménageur foncier réceptif à la tenure, le succès et l'impact sur la sécurité foncière est, bien sûr, l'objectif principal à suivre et à évaluer. Le système de suivi et d'évaluation tient également compte des mécanismes efficaces de rétroaction pour les adaptations, les améliorations, la planification ou la mise à jour du plan.

3.5 RESPONSABILITÉ INSTITUTIONNELLE ET CAPACITÉ DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE

Le succès de la mise en œuvre de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dépend en grande partie des capacités de tous les acteurs, en particulier l'agence responsable du projet et de toutes les autres institutions ou groupes qui ont un rôle. « Les responsabilités en matière de planification, de mise en œuvre, et de gestion financière et administrative peuvent être concentrées dans une organisation (par exemple, l'agence de planification en place) ou réparties entre deux ou trois organisations différentes. En règle générale, l'intégration dans les institutions publiques existantes ayant le mandat officiel de la planification de l'occupation des sols - peu importe leur faiblesse possible - devrait toujours avoir la priorité sur la création de nouvelles structures distinctes. Cette dernière ne devrait être considérée que dans des situations exceptionnelles et comme une solution temporaire. » (GIZ, 2012, p. 180)

Dans la mesure du possible, les institutions existantes devraient être chargées de la mise en œuvre d'un projet de planification du territoire réceptive à la tenure. Si aucune institution appropriée n'existe (et ce n'est généralement pas probable), une nouvelle organisation (peut-être temporaire) devrait être créée et dotée des ressources de base (par exemple, les capacités financières et de personnel) pour diriger le processus.

Le montant des fonds disponibles pour la planification de l'occupation des sols peut avoir une incidence sur ses résultats. Les expériences démontrent que si la planification est liée à des finances considérables, d'énormes processus organisationnels et administratifs seront impliqués. De tels processus (ou tâches) supplémentaires ne peuvent pas être considérés comme un projet parallèle par la plupart des organisations participantes. Il faudrait donc que l'organisation en charge fournisse des capacités supplémentaires (GIZ, 2012 : p.181), ce qui implique généralement la formation et le renforcement des capacités.

Encadré 10 : Quand est-ce que la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure pourrait-il être utilisé?

- Quand l'actuelle planification du territoire est insensible aux préoccupations des membres de la communauté local à propos de leur sécurité foncière.
- Quand il n'y a pas de planification du territoire existant et que les membres d'une communauté se sentent en insécurité par rapport à leur régime foncier.

Ceci fournit une opportunité pour l'intégration d'une utilisation des terres et d'une sécurité foncière via le biais d'une approche réactif qu'est la planification de l'occupation des sols.

Qui met en oeuvre la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure?

L'instigateur et l'exécutant le plus commun du projet de la planification de l'occupation des sols devrait être le gouvernement local ou la municipalité. La raison en est qu'il a habituellement le pouvoir de gérer les problèmes de gestion foncière et d'urbanisme. En fait, les organisations qui mettent en oeuvre peuvent varier de pays en pays, ou au sein d'une même ville, d'une municipalité rurale. Par exemple, une agence internationale ou une ONG peuvent démarrer le projet en collaboration avec les communautés locales. Les chefferies locales des autorités traditionnelles ou les responsables des communautés locales peuvent en effet être les exécutants dans les espaces collectifs. Un département d'un gouvernement national ou provincial aussi le démarrer.

COMMENT INCORPORER
LA PLANIFICATION DE
L'OCCUPATION DES SOLS
RÉCEPTIVE À LA TENURE
À D'AUTRES OUTILS ET
APPROCHES

4 COMMENT INCORPORER LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE À D'AUTRES OUTILS ET APPROCHES

4.1 VUE D'ENSEMBLE

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est un outil foncier qui appuie les améliorations à la sécurité foncière. Les concepts essentiels de l'outil consistent à accueillir la participation de toutes les parties prenantes et à intégrer les objectifs de la sécurité foncière comme une priorité fondamentale dans la planification de l'occupation des sols. Lorsqu'il est appliqué, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure doit être ajusté aux besoins et aux conditions respectifs. En raison du caractère multidisciplinaire, politique et culturel des thèmes liés à la terre (voir la section 1.3) ; la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est très flexible et peut être facilement adapté à une situation spécifique. Conformément aux critères du GLTN, elle est considérée comme un « outil foncier » car il sert de « moyen pratique de résoudre un problème dans l'administration et la gestion des terres » et elle « met en pratique les principes, les politiques et la législation » (GLTN, 2014, p. 3).

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure n'est pas un « outil autonome » et peut-être combiné avec d'autres « outils fonciers » tels que Réajustement Foncier Participatif et Inclusif (RFPI) ou STDM. L'incorporation d'outils fonciers est un moyen efficace d'utiliser efficacement les ressources pour répondre aux défis de la gestion et de l'administration foncière. La combinaison de plusieurs outils fonciers peut aider à produire des processus et des résultats plus robustes, plus diversifiés et plus efficaces. Elle considère également les aspects transversaux, tels que la sensibilité aux questions de genre et le renforcement des capacités, car il « renforce, crée, adapte et maintient la capacité au fil

du temps » lorsqu'il est appliqué de manière participative (OCDE, 2006, p. 12).

Dans la plupart des cas, l'intégration des outils fonciers liés à la tenure dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure constituera la principale différence entre cette dernière et la planification de l'occupation des sols commune. Par conséquent, les principaux outils fonciers et leur application possible dans le contexte de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure sont décrits dans le présent chapitre.

Des outils ou des approches qui seront combinés avec l'outil de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure comprennent idéalement les capacités fonctionnelles suivantes :

- La capacité d'assurer la sécurité foncière aux personnes pauvres, ou au moins à ne pas entraver ou s'opposer à la sécurité foncière.
- La possibilité d'harmoniser les procédures et les formats de compilation des données et de permettre une collecte cohérente de données entre les deux outils (ou plus).
- Le système de base de données devrait être compatible et devrait permettre l'entrée commune de données et la gestion de la base de données entre les différents outils.
- Permettre l'intégration des activités de cartographie sociale et des inventaires sur les actifs fonciers qui favorisent la sécurité foncière.
- Ensemble de données qui peuvent être gérés et mis à jour au fil du temps.
- Données pouvant être utilisées comme preuve de droits lors de l'arbitrage.

Ces caractéristiques se réfèrent à des outils fonciers tels que le modèle du domaine de la tenure sociale (STDM), les critères d'évaluation du genre et les

énumérations participatives pour la sécurité de la tenure, la stratégie de développement des capacités, le mécanisme de base, la médiation foncière et les critères de réactivité des jeunes, qui peuvent être facilement combinés à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Il se réfère également à d'autres outils fonciers du GLTN qui sont encore en cours de développement, par exemple la Suivi de la sécurité foncière dans les villes, la réalisation d'un inventaire foncier, l'enregistrement fonciers favorable aux pauvres, la sécurité foncière coutumière, le Réajustement Foncier Participatif et Inclusif (RFPI) et d'autres. Il peut également être joint à des outils de gestion foncière ne provenant pas du GLTN, tels que les Solutions for Open Land Administration (SOLA) de la FAO et ses approches connexes. Pour combiner n'importe lequel de ces outils avec la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure, il est important de les relier aux aspects opérationnels connexes de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. En ce qui concerne les étapes 3, 4, 5 et 8 du cadre opérationnel (Image 8), les aspects opérationnels de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure sont :

- La collecte de données - réalisation d'un inventaire et d'une documentation sur l'utilisation des sols.
- Évaluation et analyse des données du plan de planification- recensement et enregistrement de l'usage des sols et de la tenure sociale.
- Concrétiser le plan de planification- préparer un plan de planification du territoire, des propositions d'utilisation des sols et des règlements sur l'utilisation des terres fondés sur un principe et une pratique de continuum.
- Relier ou importer des données dans un système d'information foncière existant.

Les sections suivantes expliquent comment et pourquoi les outils existants du GLTN et d'autres outils fonciers peuvent être combinés avec l'outil de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure, ainsi qu'à quel stade du cadre opérationnel de l'outil ceux-ci peuvent être incorporés (voir l'image 8) et ce, comme référence pour l'incorporation d'autres outils fonciers.

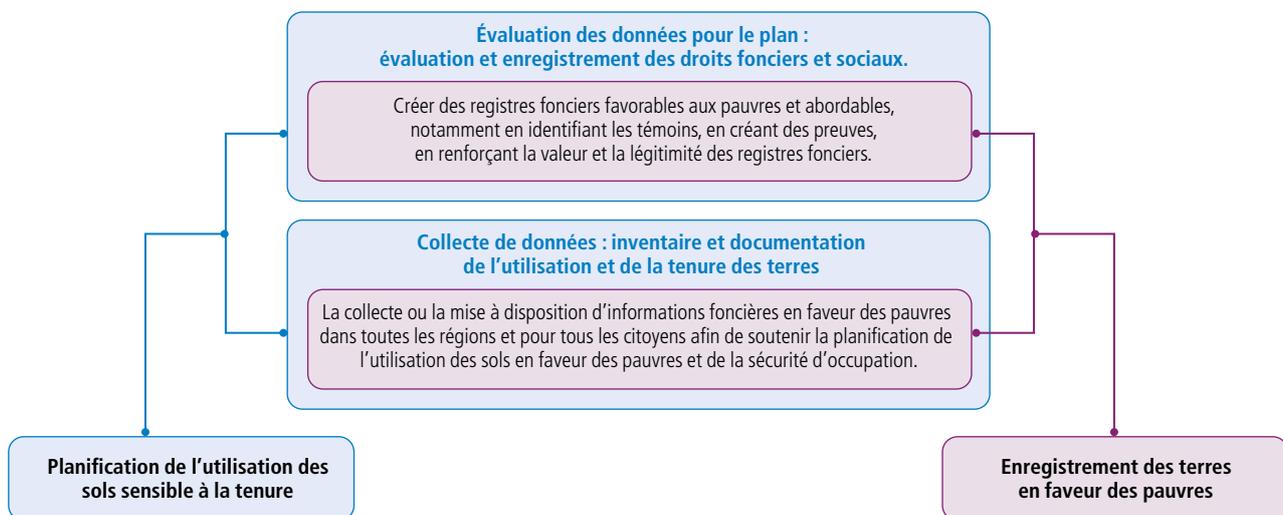


Image 9 : Modes d'intégration de l'enregistrement foncier pro-pauvres avec l'outil de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

4.2 COMMENT COMBINER LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE AVEC L'OUTIL D'ENREGISTREMENT FONCIER FAVORABLES AUX PAUVRES

L'enregistrement foncier favorable aux pauvres est un outil au service d'un continuum de droits grâce à un continuum d'enregistrement foncier. C'est un système d'enregistrement des terres plus abordable, plus simple et crédible. Les deux outils, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure et l'enregistrement foncier pro-pauvres, sont basés sur des processus menés par la communauté dans lesquels l'enregistrement appuie les objectifs de la sécurité de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Ainsi, les deux outils se complètent et leur combinaison est idéale. En fait, « la conception d'un système d'enregistrement des terres pro-pauvres repose sur un processus mené par la communauté qui implique des leaders communautaires, un agent foncier auxiliaire et un archiviste local » (GLTN, 2012b).

Deux activités ou étapes majeures de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peuvent être opérationnalisées parallèlement avec l'outil d'enregistrement pro-pauvres ou de certaines de ses composantes, comme ses outils habilitants. Dans la phase de collecte de données de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure, la collecte communautaire ou la fourniture d'informations sur les terres en faveur des pauvres peuvent être réalisées grâce à l'enregistrement des ces dernières. Lorsque l'enregistrement des terres a déjà été effectué ou est en cours, ses données pourraient être utilisées pour augmenter les inventaires d'utilisation des terres pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. De plus, l'enregistrement foncier pro-pauvres peut jouer un rôle important dans la création d'enregistrements fonciers favorables et abordables aux pauvres (y compris l'identification des témoins, la

création de preuves, le renforcement de la valeur et la légitimité des documents fonciers) lors de l'évaluation et de l'enregistrement de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.

4.3 COMMENT COMBINER LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE AVEC LES OUTILS D'ÉNUMÉRATION PARTICIPATIVE ET RÉAJUSTEMENT FONCIER PARTICIPATIF ET INCLUSIF (RFPI)

« L'énumération participative est un processus de collecte de données qui, dans une large mesure, est conçu conjointement et mené par les personnes interrogées » (GLTN, 2010, p.7). L'outil est destiné à recueillir des données sur les établissements informels avec la participation des résidents.

Réajustement Foncier Participatif et Inclusif (RFPI) est un outil qui vise à combiner les unités foncières avec différents propriétaires et demandeurs dans un seul domaine. Le RFPI repose sur un processus participatif et inclusif pour une planification, une réorganisation des parcelles et un développement unifiés.

Ces deux outils fonciers sont conçus pour la planification urbain peuvent être inclus dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure pour les aspects de la tenure dans les établissements informels et pour la réorganisation des parcelles, le cas échéant. Les étapes auxquelles ces outils et l'outil de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peuvent être incorporés sont illustrés à l'image 10. Les principaux problèmes liés à l'intégration de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure avec le Réajustement Foncier Participatif et Inclusif (RFPI) et des outils d'énumération participative sont expliqués ci-dessous.

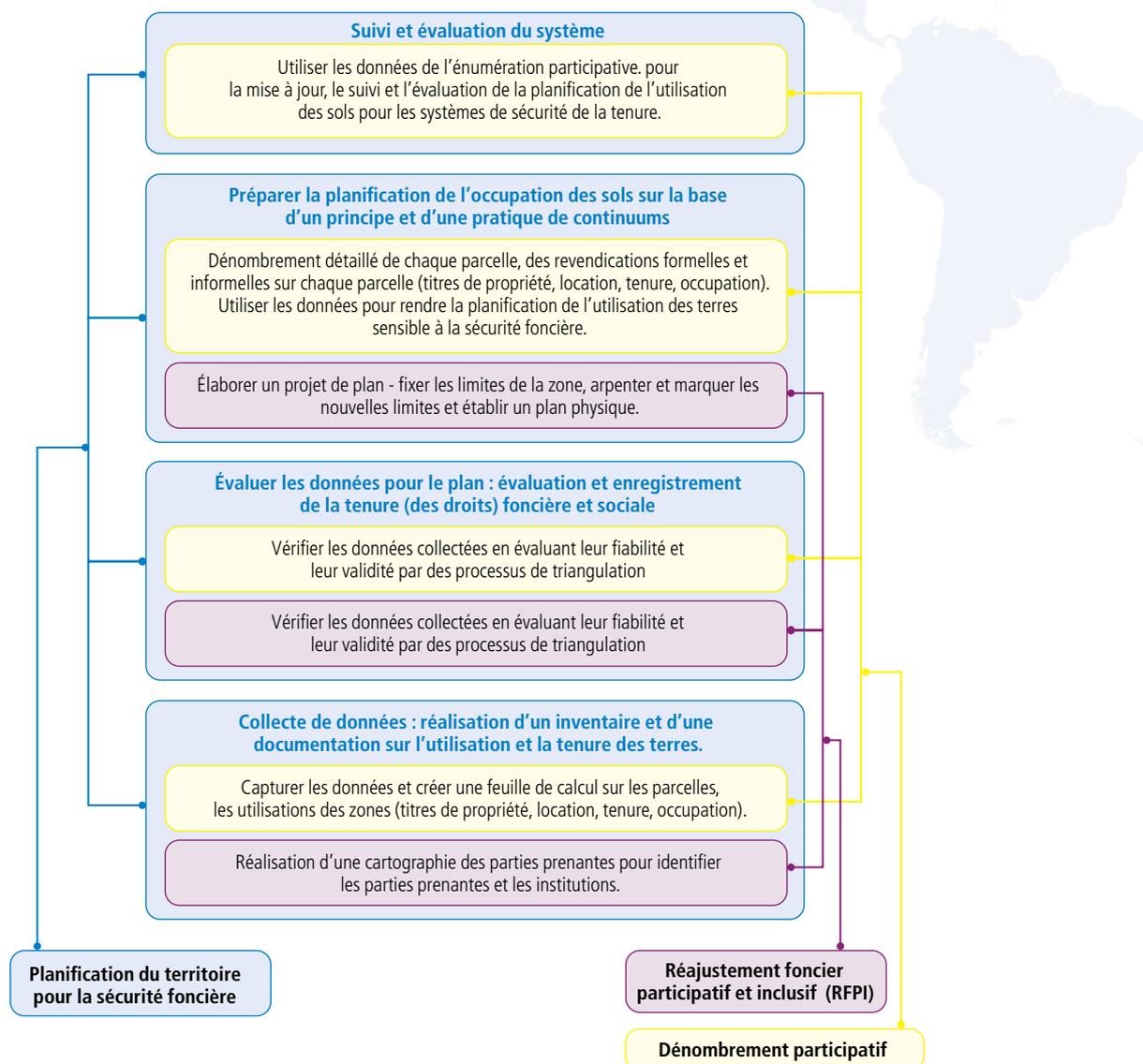


Image 10 : Moyens d'incorporer l'utilisation des terres pour la sécurité foncière avec Réajustement Foncier Participatif et Inclusif (RFPI) et les outils d'énumération participative.

Incorporer l'énumération participative avec la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

L'énumération participative peut être incorporée avec la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure à quatre étapes différentes : la collecte de données, l'évaluation des données, la préparation de la planification de l'occupation des sols et l'étape de suivi et d'évaluation. À l'étape de la collecte des données,

l'énumération participative permet la saisie de données et la création d'une feuille de calcul sur les parcelles, les zones et les utilisations (titres de propriété, location, régime foncier, occupation). À l'étape de l'évaluation des données, l'énumération du régime foncier aide à vérifier les données recueillies en évaluant leur fiabilité et leur validité par triangulation. Lors de la préparation du plan d'occupation des sols, l'énumération détaillée des zones terrestres et des parcelles fournit des données pertinentes sur la tenure sociale pour la planification et

l'intégration dans le projet final du plan. En outre, les informations sur les demandes formelles et informelles pour chaque parcelle (titres de propriété, location, régime foncier, occupation) peuvent sensibiliser les personnes impliquées à la sécurité foncière dans le processus de planification du territoire. Au stade de suivi et d'évaluation, les données de l'énumération participative sont utiles pour la mise à jour, le suivi et l'évaluation des systèmes de mise en œuvre et de régime foncier. D'autres énumérations participatives des droits fonciers peuvent également être menées pour recueillir des données dans le but d'améliorer le système de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.

Incorporer le réajustement foncier participatif et inclusif (RFPI) à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

Le RFPI est conçu pour regrouper des unités foncières dans les zones urbaines, où différentes personnes réclament des droits de tenure. Il peut être incorporé à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure en trois étapes : pour la collecte de données, pour l'évaluation des données et pour la phase de planification. À l'étape de la collecte des données de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure, RFPI peut être incluse pour la saisie de données et la création d'une feuille de calcul sur les parcelles, les zones, les usages (titres de propriété, location, régime foncier et occupation). Au cours de l'étape de l'évaluation des données, il peut appuyer la vérification des données collectées en évaluant leur fiabilité et leur validité par triangulation. Pour la préparation du plan de planification du territoire, des dossiers détaillés pour chaque parcelle de terrain (revendications formelles et informelles, titres de propriété, location, régime foncier et occupation) peuvent soutenir les décisions relatives à la sécurité foncière.

4.4 COMMENT COMBINER LA POS RÉCEPTIVE À LA TENURE AVEC LES OUTILS DES CRITÈRES D'ÉVALUATION DU GENRE, LE MÉCANISME DE BASE ET LA MÉDIATION FONCIÈRE

Les critères d'évaluation du genre (CEG), les mécanismes de base et la médiation foncière sont trois des outils fonciers du GLTN qui traitent des questions transversales (aspects de genre, participation de base) et / ou des situations spécifiques (médiation foncière post-conflit). L'intégration de ces outils dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est possible dans quatre aspects ou étapes : la collecte de données, l'évaluation des données, la préparation du plan de planification, et le suivi et l'évaluation (Image 11). En tant qu'outils transversaux, le CEG et le mécanisme de base devraient déjà être appliqués pendant la phase de conception globale du processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.

Incorporer les critères d'évaluation du genre (CEG) dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

L'outil de critères d'évaluation de genre (CEG) vise à évaluer la sensibilité au genre d'autres outils fonciers et offre des options pour adapter diverses dimensions des questions de genre. Le CEG est un cadre qui comprend 6 critères et 22 questions d'évaluation. Il fournit également des indicateurs possibles qui peuvent être adaptés par des outils fonciers à un large éventail de situations différentes. Le CEG peut être incorporé dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure à trois étapes : la collecte de données, l'évaluation des données et la préparation du plan de planification du territoire réceptif. L'inclusion des critères d'évaluation du genre garantit une participation égale des femmes et des hommes et un processus de

planification du territoire réceptif à la tenure sensible au genre. Il créera également une prise de conscience par rapport au genre, fournira un développement de capacité et soutiendra l'organisation et l'autonomisation des femmes et des hommes pour utiliser, accéder et bénéficier du processus de planification du territoire réceptif à la tenure.

Incorporer la médiation foncière à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

La résolution des conflits fonciers fait partie intégrante de la gestion foncière et fait souvent partie de la planification de l'occupation des sols. En particulier dans les situations post-conflit, la planification de l'occupation des sols peut être plus controversé ou contentieux lorsqu'il met l'accent sur la sécurité foncière comme l'un de ses principaux objectifs. Dans de telles situations, l'intervention d'un tiers (neutre et sans pouvoir décisionnel) de médiation est importante.

L'outil de médiation foncière fournit des conseils pratiques pour le processus de médiation foncière. Il s'agit d'un ensemble d'outils, de processus, de normes et de mécanismes harmonisés pour guider un processus de médiation, qui peut être long et complexe (ONU-Habitat, 2013). Selon les besoins, l'outil de médiation foncière peut être intégré dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure à trois étapes : la collecte de données, l'évaluation des données et la préparation du plan de planification. Lors de la collecte de données, des informations détaillées sur les conflits existants et leurs antécédents permettent d'identifier les besoins, les défis, les opportunités, les risques et les points d'entrée pour résoudre les conflits fonciers et pour parvenir à des accords. À l'étape de l'évaluation, un problème et une analyse de la situation, ainsi que la vérification des données factuelles et des éléments de preuve, permettent d'identifier les solutions possibles

et les mesures d'accompagnement pour résoudre les conflits fonciers. Lors de la phase de préparation d'une planification foncier réceptive à la tenure, des mécanismes de recherche de consensus, des sessions de médiation, etc. visent à conclure des accords et à compenser les réclamations pour obtenir des résultats favorables aux défis, y compris la signature de documents et la documentation du processus.

Incorporer les mécanismes de base à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

L'outil de mécanisme de base appuie les groupes de base ayant un rôle d'orientation majeur lors de la mise en œuvre du processus. La plupart du temps, « les interventions foncières sont basées sur une approche exclusive et descendante qui ne consiste pas à impliquer les communautés de base, qu'elles sont destinées à servir. Également, la mise en œuvre est souvent descendante. Les communautés de base jouent un rôle purement passif : elles sont considérées comme des objets de collecte de données et plus tard comme bénéficiaires » (ONU-Habitat, 2012b).

Le mécanisme de base est un cadre pour évaluer les outils fonciers et leur mise en œuvre pratique, et fournit des mécanismes pour assurer la participation de base tout au long du processus. Ainsi, l'outil Mécanisme de base est appliqué au cours d'une étape préparatoire, avant l'intervention de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure, et se réfère plus ou moins à toutes les étapes du processus dans le but d'identifier les étapes principales auxquelles la participation de base est cruciale, et comment la participation à la base est appliquée dans des cas spécifiques. Les principales étapes sont : la phase de collecte des données, l'étape d'évaluation des données, l'étape de préparation du plan de planification, le suivi et l'évaluation. À l'étape de la collecte des données, il faut veiller à ce que les participants

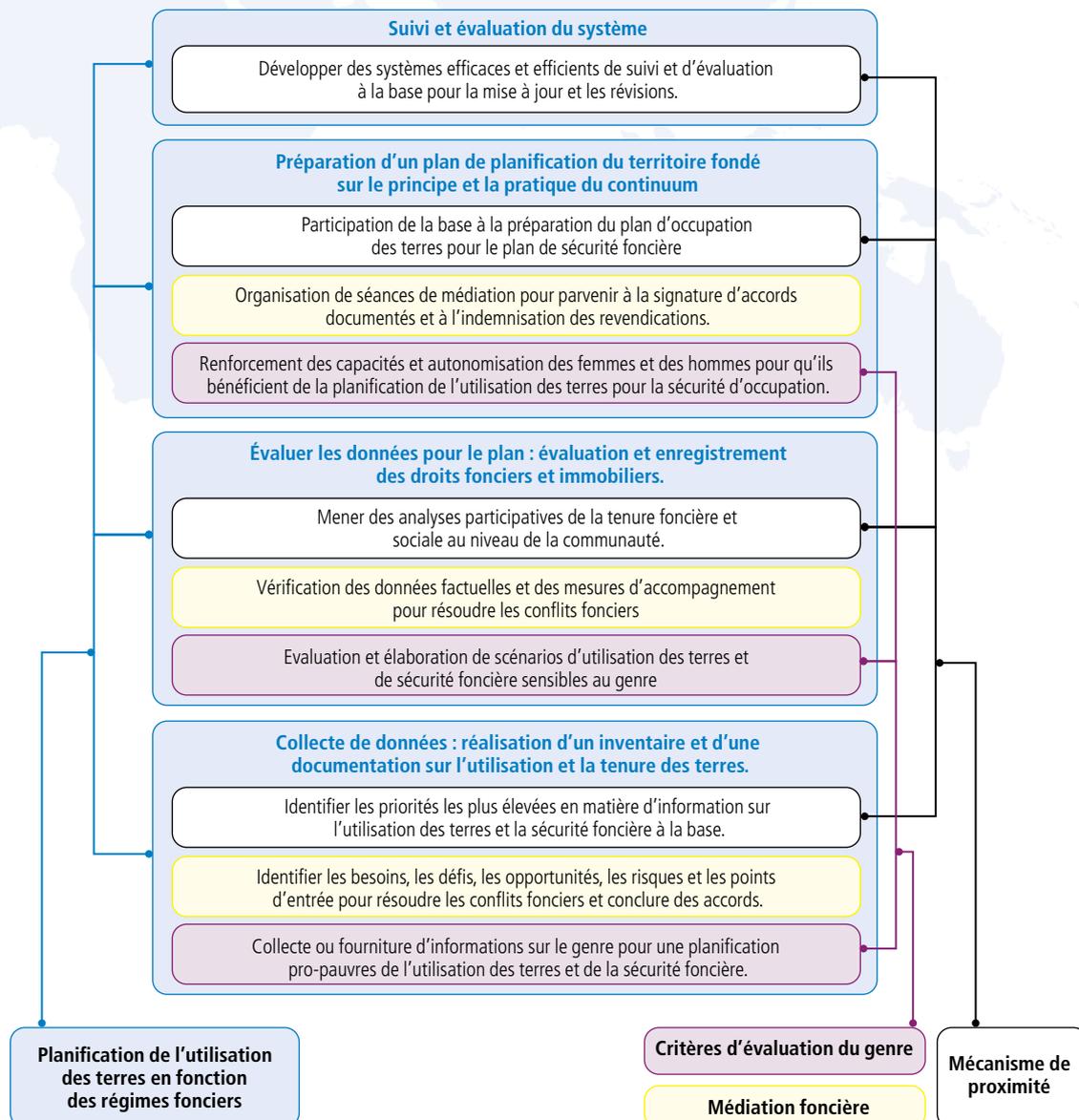


Image 11 : Moyens d'incorporer la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure avec les outils de Médiation foncière, de mécanisme de base et de critère d'évaluation du genre

provenant de la base participent pleinement à la collecte de l'information sur la sécurité foncière. Au cours de la phase d'évaluation, l'information est analysée et une interprétation participative menée par la communauté (par exemple, des « ateliers d'interprétation et d'analyse » avec la participation de la base) est incluse dans les informations relatives à la propriété foncière et sociale. Les résultats de ces analyses influenceront le processus de prise de décision et de consensus pour la préparation du

plan de planification, qui devient un plan communautaire en faveur des pauvres. Pour le suivi et l'évaluation du plan, les informations recueillies servent de données de référence pour le suivi de l'impact et de la mise en œuvre du plan grâce à des systèmes efficaces de suivi et d'évaluation provenant de la base. La participation de la base au cours du suivi et de l'évaluation est importante afin d'assurer une mise à jour et un examen efficace des plans globaux d'améliorations futures vers une prise en compte à la base.



Le genre et les mécanismes de base sont des points d'entrée clés pour l'amélioration de la sécurité foncière dans le processus de planification du territoire. Une femme apprend à utiliser l'imagerie satellite et à tracer les limites de ses terres dans le district de Dolakha. Photo @ ONU-Habitat/Shristee Singh.

4.5 COMMENT COMBINER LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE ET LES OUTILS DU STDM

Le Modèle du (domaine de la) tenure sociale (STDM) est un système d'information foncière développé par le GLTN qui se veut être participatif, en faveur des pauvres et adapté au genre. Il soutient la cartographie SIG de

la tenure sociale et a quatre impacts principaux sur les systèmes d'administration des terres. Ils sont :

- Une nouvelle façon de concevoir l'enregistrement de la terre ;
- Un logiciel gratuit et ouvert pour enregistrer des informations sur le foncier ;
- Une approche pour recueillir des données sur le foncier ;
- Une façon d'utiliser et de diffuser des informations sur le foncier.

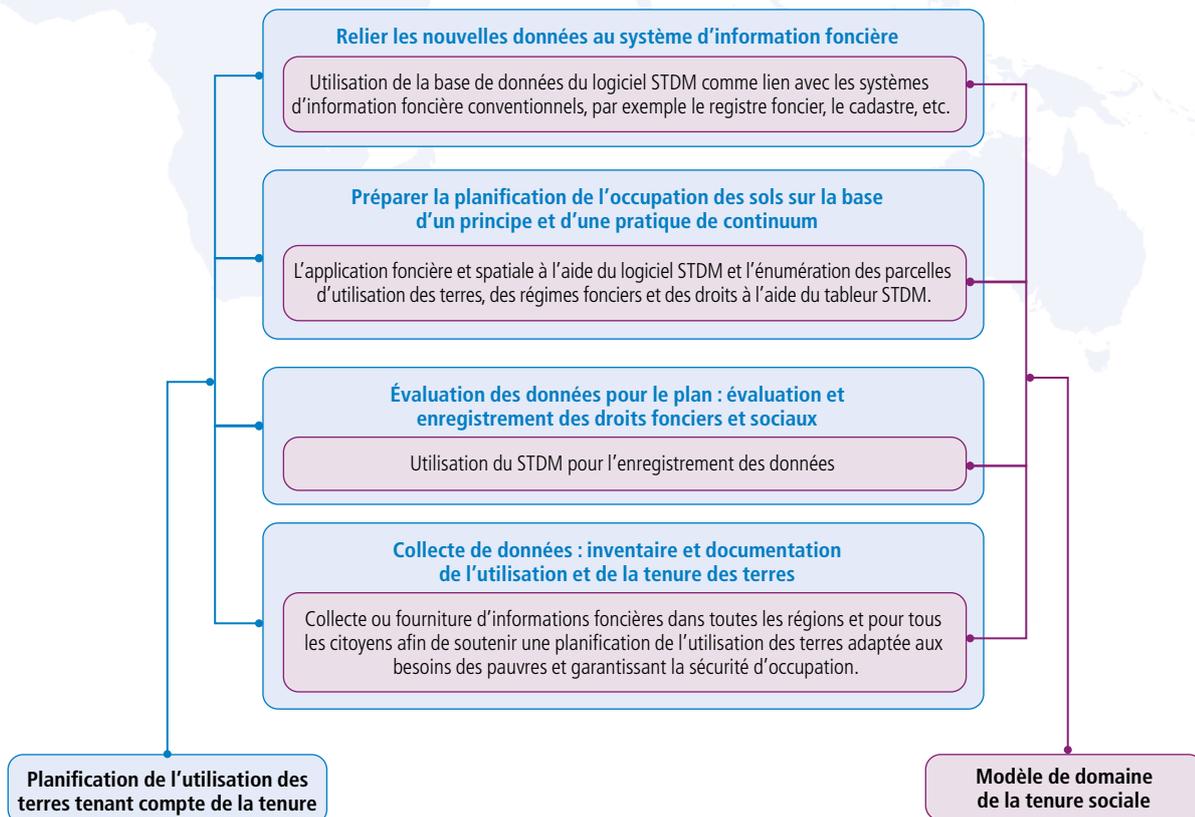


Image 12 : Différentes possibilités d'intégration du STDM avec la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure

En gardant à l'esprit que « lorsqu'il y a peu d'informations foncières, il y a peu ou pas de gestion foncière » (Lemmen, 2010, p.7), le STDM permet d'enregistrer tous les types de tenure observés sur le terrain et tels qu'ils sont convenus dans les communautés locales. Le STDM peut être incorporé dans l'outil de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure parce que les deux outils ont des objectifs et un cadre opérationnel similaires. Leurs principales activités opérationnelles se concentrent sur la sécurité foncière des personnes, et ce, en faveur des pauvres, et par l'entremise de la compréhension des relations de vie sociale entre les personnes et les terres et la cartographie des unités terrestres ou spatiales.

Les quatre principales activités et étapes impliquées dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut être mis en œuvre parallèlement avec le STDM ou avec le STDM comme outil habilitant. En tant que système d'information foncière, le STDM peut soutenir la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure foncière tout au long de la procédure de planification. Il fournit des informations sur l'utilisation des terres et l'état du régime foncier, qui peuvent être utilisées pour l'interprétation, l'évaluation, la planification, le suivi et l'évaluation (Image 12). Le STDM peut être utilisé pour capturer et enregistrer des informations sur les terres et le régime foncier, la cartographie des terres et le développement des capacités.

CHAMPS D'APPLICATION
POSSIBLES POUR LA PLANIFICATION
DE L'OCCUPATION DES SOLS
RÉCEPTIVE À LA TENURE

5 CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES POUR LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE

5.1 VUE D'ENSEMBLE

Le résultat attendu de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure va au-delà de la production d'un plan de planification des sols favorable aux pauvres. Il traite des contextes spatiaux et sectoriels, comme le fait le plan de planification des sols. Toutefois, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure vise également à produire des preuves de la documentation, des accords et de l'enregistrement de tenure, et ce, avec un certain nombre de règles

écrites et de documents juridiques nécessaires à la compréhension des objectifs spécifiques au processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Si la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure était faite de cette façon, elle servirait d'outil pour la délimitation de différentes utilisations de sols - par ex. l'agriculture, les raisons industrielles, les bâtiments, les espaces ouverts, les cours d'eau, les installations communautaires, les aires protégées, le transport, etc. - mais cela comprendrait également une amélioration du régime foncier. Cela rend la portée de son application très large. Sur la base des nombreuses fonctions de la planification de l'occupation des sols en général, il existe des domaines d'application possibles pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.



La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est un outil clé pour les projets d'amélioration des logements et des bidonvilles. Projet de rénovation urbaine en Turquie. Photo © Julius Mwelu/ONU-Habitat.

5.2 DÉVELOPPEMENT RURAL

Les zones rurales dans les pays en développement, en plus de dépendre fortement de la terre et des ressources naturelles, ont connu d'énormes changements au cours des dernières décennies. Diverses activités de développement de la terre et de l'agriculture impliquent des défrichements et des problèmes de propriété foncière (tels que les droits de succession et les subdivisions coutumières) conduisant à la fragmentation des terres. Ces activités font partie du développement et de l'utilisation des terres à des fins d'occupation dans les zones rurales.

D'une part, la mauvaise croissance économique rurale exerce une pression spécifique sur les communautés rurales suite à l'utilisation concurrente des terres, par exemple le développement des infrastructures,

l'industrialisation rurale, l'approvisionnement en énergie et les services publics, le logement, la conservation de l'environnement, l'utilisation agricole, les loisirs et la conservation du patrimoine. En revanche, la migration des zones rurales entraîne une pénurie de main d'œuvre pour le travail de développement communautaire rural. Pire, tous ces changements se produisent dans une période où les défis environnementaux (par exemple, le changement climatique et la dégradation des ressources naturelles) se produisent à travers le monde. Compte tenu du fait que les terres rurales sont principalement constituées d'atouts terrestres et de ressources naturelles, le renouvellement du développement rural est très important pour s'assurer d'une vie durable dans les zones rurales. À cet égard, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut jouer un rôle très important en offrant l'occasion de s'attaquer à la sécurité foncière et aux défis de l'utilisation durable des terres.



Les activités rurales de subsistance liées à la terre peuvent avoir un fort potentiel économique si la sécurité de la tenure est abordée par la POS. Un village au Cambodge. Photo © Président de Land Management, Technische Universität München.

Encadré 11 : Enregistrement des terres communales en Namibie - Soutien au développement rural et à la sécurité foncière

Les terres en Namibie sont classées comme terres étatiques, terres communales ou terres commerciales, et chaque catégorie profite de certains droits et responsabilités pour les utilisateurs fonciers et les propriétaires fonciers. Les terres urbaines et rurales peuvent appartenir à l'une de ces catégories. Les zones terrestres communales sont formellement « détenues » par l'État et sont maintenues « en confiance pour le bénéfice des communautés traditionnelles » vivant dans ces régions. Sur la base des droits traditionnels, les autorités traditionnelles ont utilisé l'attribution de droits fonciers conformément à leurs systèmes de régime fonciers habituels. Ces allocations n'ont pas été documentées et ont été considérées comme biaisées. En conséquence, certaines personnes ont été affectées à de grandes parcelles de terrain qu'elles ont eu le droit de séparer par une clôture, tandis que d'autres n'ont pas reçu de tels avantages. Il y a eu également des cas d'attribution multiple de droits fonciers. Ainsi, le régime foncier était caractérisé par des conflits fonciers, des litiges concernant les limites des terrains, des extensions informelles, des clôtures illégales et une insécurité foncière.

En tant que propriétaire formel de terres communales, l'État a mis au point un système d'enregistrement des droits fonciers coutumiers et la coordination d'une administration foncière appropriée et uniforme avec un régime foncier sécurisé pour tous, qui minimise les conflits fonciers dans les zones communales. L'enregistrement reconnaît deux grandes catégories de droits fonciers dans les terres communales : droits fonciers coutumiers et droits de bail. Les droits fonciers coutumiers sont des droits sur les unités résidentielles et les unités agricoles. Ils concernent principalement les activités à petite échelle et de subsistance. Les concessions couvrent tous les droits à des fins commerciales spécifiques. Le reste de la terre est appelée commune et peut être utilisée pour le pâturage par la communauté locale.

Pour l'enregistrement des droits fonciers, le ministère des Terres et de la Réinstallation (MLR), avec le soutien technique et financier de la Commission européenne (CE), DED et GTZ (maintenant GIZ) et KfW, a développé des méthodes basées sur l'utilisation de photos aériennes en combinaison avec le GPS pour suivre rapidement le processus d'enregistrement foncier. (Meijs, et al 2011.)

5.3 DÉVELOPPEMENT PÉRI-URBAIN

Les zones périurbaines ne sont pas des unités spatiales ou des établissements clairement définis géographiquement. Elles sont fortement caractérisées par des attributs qui existent dans les zones urbaines et rurales, mais elles présentent des caractéristiques distinctes qui les rendent différentes des zones urbaines et rurales. Cela implique également qu'elles sont les défis qui peuvent ou non exister dans les zones urbaines et rurales. Les défis de la gestion des terres dans les

zones périurbaines sont liés à la pression croissante des défis environnementaux, de la production agricole, de la demande socioculturelle et du développement. Les conflits entre les utilisations des terres applicables et le régime foncier, en particulier les améliorations en infrastructure, sont les types de défis qui rendent la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure nécessaire dans les zones périurbaines. Elle offrira une opportunité de (re)définir les utilisations des terres et les systèmes fonciers, ce qui entraînera des limites physiques et foncières plus claires.

5.4 DÉVELOPPEMENT URBAIN

En raison des espaces bâtis et de la concentration de personnes, les zones urbaines ou les villes ont des utilisations territoriales très limitées. La nécessité d'ajuster les options de développement pour s'adapter à des espaces limités a conduit à un changement global continu « vers des combinaisons appropriées d'utilisations compatibles (ex: résidentiel avec petites entreprises, institutionnel avec des bureaux). À partir d'une approche antérieure de développement urbain plat et à faible densité, il y a un changement vers des villes plus compactes de densité variable, en corrélation avec les systèmes de transport urbain » (Banque mondiale, 2010, p. 114).

Conformément à ces changements de paradigme dans le développement urbain, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut jouer quatre grands rôles pour faciliter le développement urbain durable :

- Premièrement, étant donné que les zones bâties caractérisent le système urbain, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut assurer la disponibilité de multiples utilisations des terres, ainsi que leurs liens fonctionnels pour des systèmes urbains efficaces.
- Deuxièmement, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans les zones urbaines peut avoir un impact direct sur les valeurs foncières et les avantages de localisation, parce que le terrain peut être affecté à des fonctions spécifiques ou multiples. Elle vise également à localiser des infrastructures proches des parcelles de terre. Cela attire des investissements et des activités économiques

importantes sur les parcelles de terre dans les quartiers urbains. La clarification du régime foncier dans ce processus augmentera directement la valeur des parcelles de terre sur le marché foncier urbain.

- Troisièmement, les processus de planification du territoire réceptive à la tenure activent la participation au développement urbain. Les intérêts divers des acteurs urbains peuvent être intégrés dans le processus de planification du territoire réceptif à la tenure pour économiser en temps et en coûts qui auraient autrement été investis dans des questions isolées.
- Quatrièmement, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut engendrer un mécanisme de contrôle pour l'enregistrement (et la documentation) effectif de la tenure, l'utilisation durable des terres et l'utilisation des ressources naturelles dans les zones urbaines. Ceci est possible lorsque le processus stipule les diverses utilisations et l'affectation des terres, ainsi que les droits (y compris les types de propriété, les privilèges et les restrictions) dont les détenteurs devraient jouir de la terre. Il peut jouer un rôle de premier plan dans l'identification et la résolution (par le biais des négociations des parties prenantes dans le processus de planification) des conflits relatifs à la propriété, à la terre, au développement et aux ressources naturelles.



Le logement, le transport, les services publics et les questions liées à la mobilité et à l'accessibilité sont certaines des préoccupations de la planification de l'occupation des sols, Rio de Janeiro, Brésil. Photo © Julius Mwelu/ONU-Habitat.

5.5 DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Les expériences des pratiques de développement rural, urbain et régional au cours des dernières décennies ont conduit à des approches renouvelées pour le développement des établissements humains, conformément aux principes environnementaux, sociaux et économiques durables. Le développement territorial est un domaine d'application dans lequel la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut jouer un rôle majeur.

« Le développement territorial signifie l'amélioration des moyens de subsistance sur un territoire défini par une délimitation politique, administrative, naturelle ou culturelle allant au-delà des limites / dichotomie rurales-

urbaines traditionnelles [... Il implique de] » lier les activités de différents domaines politiques en utilisant les structures de gouvernement existantes, le secteur privé et la société civile aux niveaux local, régional et national et de favoriser la participation de la population au processus de développement (GIZ, 2012, p. 67).

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure offrira des opportunités pour une conception et une mise en oeuvre efficaces des territoires. Elle permettrait de tenir compte des intérêts des différents groupes d'utilisateurs sur un territoire défini (par exemple, les communautés, les agriculteurs, les bergers, les sociétés minières, etc.) dans le cadre d'un développement à l'échelle de la région qui implique différents niveaux spatiaux ou administratifs.



Différents modes de transport local pro-pauvres au sein d'un établissement humain. Un marché dans la communauté d'Achara, au Nigeria. Photo © U. Chigbu.

5.6 GESTION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES

La gestion durable des ressources naturelles implique des enquêtes sur la façon dont les ressources sont utilisées, ce qui les affecte et leur meilleure façon d'être utilisées, protégées et préservées. Elle vise à améliorer la façon dont les communautés gèrent les ressources naturelles pour assurer durablement leur disponibilité et leur fonctionnalité. Le contrôle de l'érosion, la gestion de la ligne de partage des eaux, la protection de la biodiversité, la conservation de l'environnement, la lutte contre la désertification, la gestion des zones protégées, la foresterie (et bien d'autres) sont des éléments clés de la gestion durable des ressources naturelles. En termes sociaux et juridiques, les ressources naturelles font également partie de la terre, car elles sont situées sur, en dessous ou au-dessus des terres.

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut aider à définir l'allocation et les utilisations générales des ressources naturelles. Elle offre des possibilités d'améliorer la sécurité foncière pour les questions relatives à la tenure de l'eau et des forêts. Cela peut également conduire à la génération d'informations techniques et culturelles liées au régime foncier. Celles-ci peuvent servir de mesures de contrôle pour la prévention des conflits liés aux ressources naturelles.

5.7 L'AGRICULTURE DURABLE ET LA SÉCURITÉ ALIMENTAIRE

La production agricole durable et la sécurité alimentaire sont directement liées. L'agriculture durable implique la production de nourriture, de fibres et de nourriture animale fondée sur des principes technologiques qui permettent une continuité dans les aspects environnementaux, sociaux et économiques de la vie

humaine. La sécurité alimentaire se définit comme suit : tous les individus ont accès à une consommation régulière de nourriture, en tout temps, et dans les quantités et de qualité (nutriments équilibrés) qui répondent à leurs besoins alimentaires pour une vie saine. La planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière jouent un rôle crucial dans l'agriculture durable et la sécurité alimentaire.

La planification de l'occupation des sols met celle-ci à disposition, entre autres, de la production agricole durable dans une nation, une région, une municipalité ou un village précis. Cependant, la disponibilité des terres ne peut pas conduire à la sécurité alimentaire, à moins qu'il n'y ait de sécurité dans le régime foncier pour les pauvres. La clé de la sécurité alimentaire réside dans l'amélioration de la tenure - voir les dépendances dans l'illustration suivante :

Droits fonciers sécurisés ↔ Sécurité du régime foncier ↔ Usage des terres amélioré ↔ Meilleures incitatifs à l'investissement ↔ Augmentation de la productivité des terres ↔ Sécurité alimentaire

La sécurité foncière (obtenue en assurant les droits fonciers) a de très grands liens vers la sécurité alimentaire. De même, la sécurité alimentaire peut entraîner la sécurisation des droits fonciers. Par conséquent, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure répond aux aspects de la disponibilité et de la sécurité foncière des contestations foncières. Son application peut aider à (re)organiser les terres et à améliorer la sécurité foncière de la production agricole. En général, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure aiderait à améliorer la répartition spatiale et les liens avec l'infrastructure pour la promotion, la distribution et le marketing post-récolte dans différentes régions d'un pays, ce qui rendrait la nourriture disponible et accessible aux populations locales.



Le maintien de la sécurité foncière est la base d'une utilisation appropriée et durable des terres. Ici, un bénéficiaire de la réforme foncière travaille sur son champ après avoir acquis le statut de propriétaire foncier. Province du sud de Quezon, Philippines. Photo © Olaf Haub.

5.8 ADAPTATION ET ATTÉNUATION DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Le changement climatique est une préoccupation environnementale mondiale. L'utilisation non durable des terres et la concurrence croissante pour les ressources foncières sont des facteurs clés du changement climatique. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure a le potentiel de contribuer à l'adaptation et à l'atténuation des changements climatiques car elle permet d'identifier les zones touchées par les changements climatiques tels que les forêts, la biodiversité, la production agricole ou l'intensification et les menaces environnementales.

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut permettre l'adaptation au changement climatique lorsqu'elle intègre l'évaluation des impacts et des usages inappropriés et comprend les aspects du droit foncier. Le processus peut aider à identifier des zones de séquestration du carbone ainsi que des sites appropriés pour la production d'énergie renouvelable (par exemple, les exploitations d'énergie solaire, les centrales hydroélectriques, les bassins de marée et des parcs éoliens terrestres). Ceci la rend très pertinente pour préparer les communautés à faire face aux risques actuels et ceux qui les attendent dans le futur en raison des changements climatiques.

5.9 GESTION DES RESSOURCES ET ADMINISTRATION DES ZONES CÔTIÈRES

Le processus de planification du territoire réceptive à la tenure intègre la connaissance de l'environnement naturel et construit. Il est essentiel afin de déterminer, d'affecter ou de façonner où le développement devrait et ne devrait pas être fait. Ceci est essentiel pour traiter les espaces ouverts, les aires protégées ou les zones de préservation, etc. L'approche de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut permettre la protection ou la conservation des zones terrestres (ou des habitats d'espèces en voie de disparition) qui seront limitées sur le plan environnemental par des dommages futurs.

Les bassins de marée ou les zones côtières sont quelques-uns des domaines qui peuvent bénéficier de l'initiative, en particulier en rendant les côtes résilientes.

L'approche de planification du territoire réceptive à la tenure peut aider à identifier les zones riveraines habitables, les zones d'eaux pluviales, les zones sédimentaires, les zones sujettes à des risques géologiques (par exemple, l'érosion, le tremblement de terre, les glissements de terrain, la liquéfaction, etc.) et d'autres zones de stabilisation du littoral. L'usage des techniques d'utilisation des terres (par exemple, la croissance intelligente, l'identification et la gestion des plaines d'inondation, les servitudes de conservation, les codes de construction et le zonage) peut permettre de l'identification et la mise en œuvre ultérieure de règles où il faut construire et où il ne faut pas construire.



Il est important de gérer les ressources côtières avec des connaissances appropriées pour maintenir leur équilibre écologique et leur utilité pour les communautés. Cette image montre les ressources côtières de Rouseau, la Dominique. Photo © Iris Proske.

La définition de la tenure permet de rendre publics les différents droits dans une zone côtière (et pour qui) et fournit des informations sur la meilleure façon de gérer de tels droits.

5.10 LA RECONSTRUCTION POST-CATASTROPHE ET LA RÉDUCTION DES RISQUES

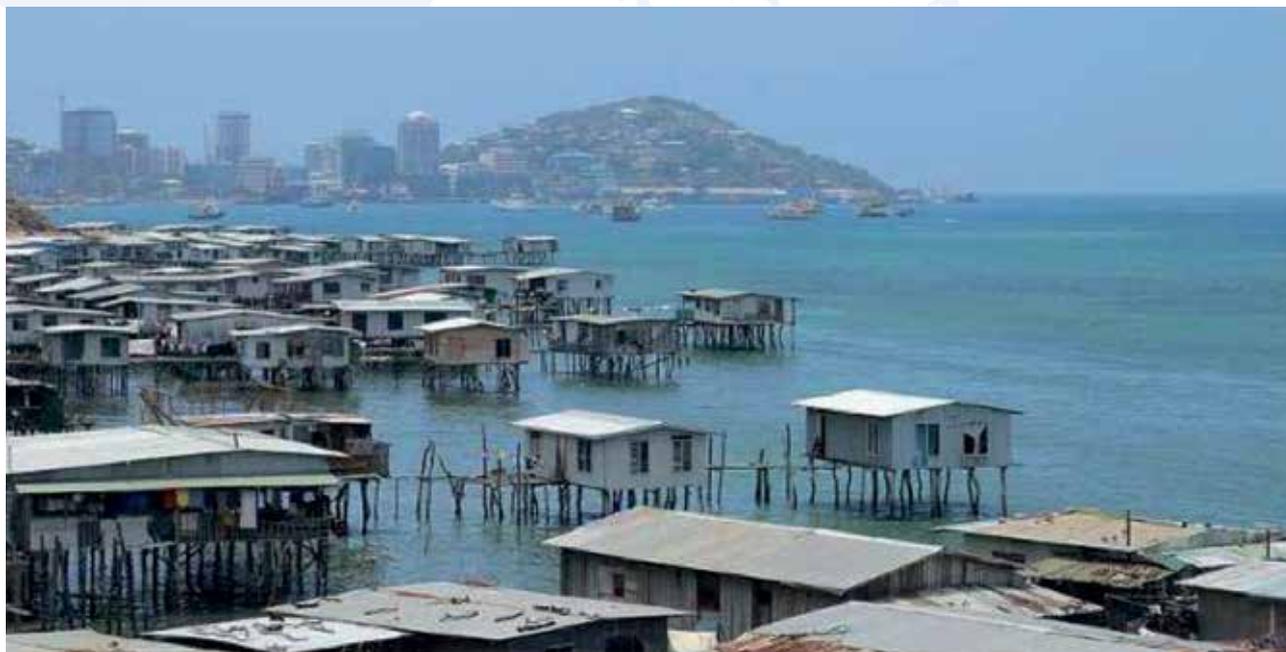
Les communautés, les régions et les nations traitent régulièrement des catastrophes naturelles et leur rétablissement est rendu plus difficile par des utilisations inappropriées des terres et l'insécurité foncière. Cela fait de la planification de l'occupation des sols et de la sécurité foncière un enjeu central dans les efforts de rétablissement post-catastrophe. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut être une approche efficace. Un objectif majeur pour la planification de l'occupation des sols post-catastrophe est d'identifier les stratégies, les politiques, les rôles et les responsabilités afin de réduire les risques de catastrophes naturelles futures. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut jouer un rôle important dans l'évaluation des risques de catastrophe avant ou après les catastrophes naturelles de la manière suivante :

- Évaluation des dommages et pertes initiaux : la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut aider à la recherche, à l'évaluation et à l'analyse des utilisations possibles des terres liées aux pertes, y compris les problèmes liés à la sécurité foncière.
- Enregistrement des données, utilisation future des terres et amélioration de la sécurité foncière.
- Institutionnalisation de la réglementation efficace de l'utilisation des terres : le cadre institutionnel pour la planification et la réglementation devient faible dans les périodes post-catastrophe. La planification

de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans une période post-catastrophe peut conduire à des règlements efficaces sur l'utilisation des terres si elle est juridiquement contraignante.

- Restauration des activités sociales, culturelles et économiques locales perdues : souvent, les activités sociales, culturelles et économiques locales sont négligées dans les périodes post-catastrophe. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut aider à les remettre au centre du développement.
- Détermination des emplacements appropriés pour différentes activités foncières : Les catastrophes et les guerres (ou conflits) peuvent entraîner des perturbations dans l'acquisition de biens et la légalisation des terres pour les droits d'accès et la relocalisation dans les périodes post-catastrophe. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut conduire à une (re)identification des droits de propriété des propriétaires fonciers et une (re)organisation de l'utilisation des terres à des fins de relogement ou de réinstallation.
- Mise en place d'une nouvelle vision du développement : après une catastrophe, la nécessité de créer un nouveau départ pour le développement futur est importante. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure offre des possibilités d'élaborer une vision renouvelée pour la planification de l'occupation des sols en fonction des objectifs de la sécurité foncière grâce à un processus participatif et inclusif.

En outre, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut être appliquée dans divers domaines. Par exemple, dans la planification régionale, la modernisation des villes, les transports, la prévention et la résolution des conflits, la gestion du parc national, etc.



Les villes côtières sont vulnérables aux impacts du changement climatique. Port Moresby, Papouasie-Nouvelle-Guinée.
Photo © UN-Habitat/Bernhard Barth.

PROBLÈMES GÉNÉRAUX
DANS LA PLANIFICATION DE
L'OCCUPATION DES SOLS
RÉCEPTIVE À LA TENURE

6 PROBLÈMES GÉNÉRAUX DANS LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE

6.1 VUE D'ENSEMBLE

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure présenté dans ce guide s'est concentrée sur le cadre et les principes de fonctionnalités de sa mise en œuvre. En dépit de cela, certains thèmes généraux sont importants au succès et à la conduite du processus. Ce sont des questions transversales, applicables à tous les éléments et à toutes les étapes du processus de la planification de l'occupation des sols, et se rapportent au « renforcement des capacités et au développement », à la « participation des différents acteurs », aux « aspects financiers », aux « enjeux de genre », aux « légalités » et aux « préoccupations environnementales », pour n'en mentionner que quelques-uns. Bien que ces problèmes n'aient pas été abordés dans le cadre opérationnel (voir l'image 8), ils sont essentiels à son succès.

6.2 RENFORCEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES CAPACITÉS

Une faible capacité dans les ressources financières et techniques ainsi que le manque de ressources organisationnelles et humaines est l'un des plus grands obstacles à la réussite de la planification de l'occupation des sols. Dans tous les éléments de la planification, la construction et le développement des capacités (sociales, professionnelles ou techniques) devraient être réalisés consciemment grâce à une assistance pratique, au coaching, au mentorat ou à des sessions de formation liées au sujet. Le défi pour les institutions et les parties prenantes est démontré par le projet de reboisement au Brésil (étude de cas 6, chapitre 8). « Le développement des capacités pour une planification

du territoire réussie implique des améliorations dans un grand nombre d'institutions ainsi que des connaissances accrues, de nouvelles compétences et des changements d'attitudes » (GIZ, 2012, p. 184). Ceci est fondamental pour le renforcement des institutions impliquées dans la planification de l'occupation des sols.

L'expérience montre que la combinaison la plus réussie est celle de la formation professionnelle et de la formation en classe. Toute formation, incluant la formation en classe, doit aborder la situation de travail spécifique des gens en formation. Toutes les connaissances et les compétences enseignées doivent être discutées dans le contexte national / local. À cet égard, les jeux de rôle et les exercices pratiques adaptés au contexte national / local sont cruciaux. Toute formation devrait se traduire par une situation de soutien dans laquelle les anciens formateurs deviennent des entraîneurs (dans une relation de coaching). L'établissement de réseaux d'anciens étudiants pour l'échange et l'apprentissage commun a également été très efficace (GIZ, 2012, p. 185).

Cela signifie que le développement de la capacité des individus et des institutions devrait être inclus dans toutes les activités de la planification de l'occupation des sols dans les pays en développement. Des efforts conscients sont nécessaires pour permettre le développement des capacités dans les différentes compétences pour la facilitation et la gestion de la planification de l'occupation des sols. De telles compétences peuvent être développées par les membres de la communauté,

par exemple à travers la cartographie, la communication, le leadership, la coordination, le mentorat, la facilitation, la gestion des processus, la résolution des conflits, etc. En outre, la sensibilisation et la connaissance de la sécurité foncière seront acquises grâce à une participation active dans le processus de POS réceptive à la tenure.

6.3 FINANCEMENT

Le financement d'une intervention de planification du territoire réceptive à la tenure ne sera pas différent des autres projets de la planification de l'occupation des sols. Cependant, le coût de la préparation d'un plan de planification du territoire dépend considérablement des circonstances particulières : la zone de planification, les objectifs prévus, les problèmes sous-jacents, etc. Les dépenses typiques sont pour le soutien des consultants, des coûts d'atelier, des frais de voyage, des achats (ex : logiciels et matériel informatique), les frais administratifs, les coûts des publications et autres.

Un plan d'occupation des sols n'est pas un but en soi, mais un instrument pour l'utilisation utile et durable des terres; ce n'est pas un objectif mais un outil pour atteindre un objectif. La planification de l'occupation des sols ne devrait donc pas être lancée sans un examen approfondi et sans une discussion à propos des moyens financiers nécessaires et des sources disponibles pour sa mise en œuvre. Les décisions appropriées devraient être fondées sur le cadre financier disponible. Sans cette sécurité, même un plan bien établi sera bientôt confronté à des goulets d'étranglement financiers, et il ne sera pas possible de mettre en œuvre les mesures prévues dans le plan. Par conséquent, la question clé est de lier la planification

à l'élaboration du budget - voire mieux, le budget avec la planification (GIZ, 2012, p. 178).

D'une manière générale, la préparation de la planification de l'occupation des sols s'effectue comme un projet qui a un point de départ et d'arrivée et nécessite des ressources, financières et autres, pour son achèvement. La préparation du budget est la manière organisée d'établir la structure de financement d'un projet de planification du territoire. La préparation d'un plan de gestion pour un projet consiste à décomposer le processus en éléments, étapes et activités individuelles (voir l'image 8 comme référence pour les principaux éléments du projet). Il établit des délais pour mener à bien ces activités et alloue les ressources humaines et financières à chaque activité. La préparation du budget identifie en outre les dépenses - telles que les salaires, les achats de biens et services, les frais, les loyers, etc. - pour chaque activité et évalue leurs coûts. Ces coûts sont fixés par rapport au budget disponible. Le budget disponible détermine ce qui peut vraiment être fait, dans quelle mesure, à quelle intensité et pour combien de temps. Il en résulte un plan budgétaire dans le cadre du plan de gestion (avec un plan temporel, un plan d'activités, des jalons pour le suivi de la progression, etc.). Le financement peut provenir de différentes sources. Les principales sources budgétaires pour la planification de l'occupation des sols sont les suivantes :

- **Budget municipal, provincial, régional.** Une source possible de financement est l'administration publique du secteur de la planification, à savoir le gouvernement municipal, provincial ou régional. Cependant, les gouvernements locaux dans les pays en développement manquent généralement de finances, de sorte que cette source ne pourrait être possible que dans les pays où la décentralisation est avancée et les autorités locales ont le pouvoir de collecter de gros revenus. Des exceptions à cela

sont les initiatives de planification urbaine dans les grandes villes métropolitaines, où un budget suffisant est disponible (par exemple dans le cas de la planification de l'occupation des sols pour les bidonvilles ou les établissements informels). Une autre source possible de financement local est le partenariat public-privé entre les autorités locales et les organisations privées. En outre, les gouvernements locaux peuvent établir un fonds commun par lequel ils accumulent des fonds pour un plan de planification inter-local couvrant plusieurs municipalités. Cela pourrait établir un budget pour la planification de l'occupation des sols, qui pourrait au moins servir un cofinancement local.

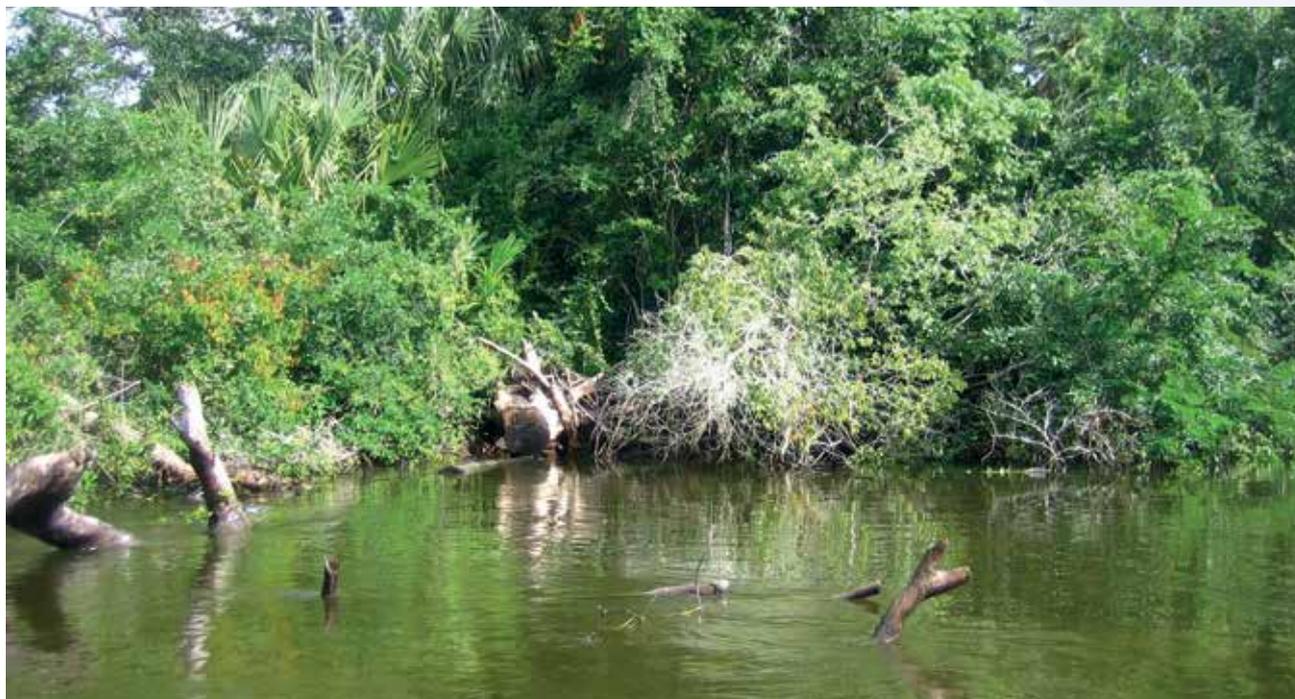
- **Budget du gouvernement central.** Généralement, les gouvernements centraux ont la force financière pour financer la planification de l'occupation des sols. Le financement national est généralement facilité par les ministères sectoriels respectifs au niveau national ou régional (ce dernier dans les systèmes politiques fédéraux ou décentralisés). Certains gouvernements créent également des fonds spéciaux pour les plans d'occupation des sols locaux, régionaux ou sub-nationaux. Il existe également la possibilité de cofinancement lorsque les fonds publics locaux ne sont pas suffisants.
- **Financement externe.** Le financement externe peut provenir du secteur privé, des ONG nationales ou internationales, des gouvernements étrangers, des agences internationales et d'autres donateurs. Les fonds destinés à la planification de l'occupation des sols des donateurs internationaux sont généralement intégrés dans des projets ou des programmes et sont basés sur des accords bilatéraux. Ces fonds sont fournis sous forme de subventions ou de prêts (des banques de développement).

En plus de la planification de l'occupation des sols, un autre aspect important est le financement de la mise en œuvre du plan. Chaque plan a des activités spécifiques à réaliser, et sans financement le processus de planification reste un exercice théorique. Bien que le coût de la mise en œuvre ne puisse être anticipé avant la planification, l'identification des sources de financement possibles devrait être abordée avant le processus de planification. Dans le processus de planification, le budget requis pour la mise en œuvre devrait être décrit en détail (en évaluant les coûts pour chaque activité) et les sources de financement suggérées.

6.4 ENJEUX DE GENRE

Très commun sont les fortes sociétés et cultures traditionnelles dans les pays en développement. Alors que les sociétés traditionnelles fournissent des emblèmes et des identités culturels solides, dans certains d'entre eux, la structure des questions de genre donne aux hommes des avantages élevés, notamment au plan économique. Selon la FAO (1997), le genre décrit les :

« relations entre les hommes et les femmes, à la fois perceptuelles et matérielles. Le genre n'est pas déterminé biologiquement en raison des caractéristiques sexuelles des hommes ou des femmes mais il est socialement construit. C'est un principe central des sociétés organisées et qui régit souvent les processus de production et de reproduction, de consommation et de distribution. Les rôles assignés à chaque genre représentent la « définition sociale » des femmes et des hommes. Ils varient au sein des différentes sociétés, cultures, catégories, âges, et



La préservation de l'écosystème est plus réalisable grâce à la planification de l'occupation des sols, surtout lorsque les droits et les intérêts des utilisateurs sont sécurisés. Une zone riveraine située dans la forêt tropicale de Belize. Photo © U.E. Chigbu.

en fonction des différentes périodes de l'histoire. Les rôles spécifiques assignés à chaque genre et leurs responsabilités sont souvent conditionnés par la structure du ménage, l'accès aux ressources, les effets spécifiques de l'économie mondiale, et d'autres facteurs d'importance locale tels que les conditions écologiques. (FAO, 1997).

Le genre ne concerne pas seulement les femmes ; Il s'agit plutôt de la relation entre les hommes et les femmes et leurs responsabilités, par exemple, dans les activités ménagères, l'accès aux ressources, les besoins, les droits et les intérêts, etc. Le genre est un enjeu clé dans les objectifs de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure, car lorsque l'égalité entre les sexes et l'équité est réalisée dans l'utilisation

et les droits fonciers, il existe une base pour améliorer la sécurité foncière. Il existe de nombreuses preuves démontrant que les femmes ont moins d'opportunités que les hommes de réaliser leur potentiel économique. Beaucoup de femmes n'ont pas accès à des moyens de subsistance (comme les terres) qui pourraient leur permettre d'améliorer leur statut économique et social. La planification de l'occupation des sols offre de bonnes occasions d'impliquer les femmes dans la planification et la prise de décision, en leur permettant de prendre en charge les responsabilités dans la communauté et de démontrer qu'elles peuvent faire une contribution efficace au développement durable et à la paix « (GIZ, 2012, P. 15). Intégrer les questions et la sensibilisation au genre à tous les aspects de la planification de l'occupation des sols dans le but d'assurer une répartition uniforme des rôles entre les femmes et

les hommes peut aider à atteindre cet objectif (voir également la section 4.4). Cela comprend l'intégration d'activités visant à sensibiliser les femmes aux questions de genre, à intégrer le genre dans les stratégies et les activités de la planification de l'occupation des sols, à organiser une formation sur le genre dans le cadre du développement des capacités et à adopter des méthodes participatives de planification qui englobent le genre.

6.5 QUESTIONS POLITIQUES ET LÉGALES

Il existe de nombreuses questions juridiques relatives à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Dans l'ensemble du processus, les questions juridiques devraient être traitées avec le plus grand professionnalisme. L'aide juridique est importante pour comprendre et appliquer des lois spécifiques sur la propriété, les règlements sur l'utilisation des terres, les lois historiques de conservation, les lois environnementales sur la conservation, le zonage, les lois de planification et les codes municipaux (où ces faits juridiques existent). Les questions relatives aux politiques foncières et aux questions constitutionnelles peuvent aussi surgir. Par exemple, les lois environnementales peuvent couvrir les statuts environnementaux nationaux et locaux qui influent sur la conservation des sols, les zones côtières, les zones humides, les plaines inondables, les terres agricoles, la qualité de l'eau de surface et souterraine, la conservation de l'habitat, la qualité de l'air, le contrôle du bruit, etc. ainsi que les lois relatives aux domaines éminents, au zonage, aux codes du bâtiment et au logement, à la gestion de la croissance, aux limitations constitutionnelles sur l'utilisation des terres, au contrôle public et privé de l'utilisation des terres, etc.

Selon l'endroit, les objectifs et les buts de la planification de l'occupation des sols, certaines de ces lois peuvent s'appliquer. Les procédures légales pour

la réalisation de certains éléments de la planification sont essentielles pour la mise en œuvre réussie de la planification de l'occupation des sols. Par exemple, il existe des procédures spécifiques pour l'approbation réglementaire, les procédures de mise en œuvre, l'examen et la mise à jour des plans, ainsi que la réalisation de la planification de l'occupation des sols. En outre, la planification de l'occupation des sols est un processus intersectoriel impliquant divers secteurs de l'économie et nécessitant l'adhésion à différentes dispositions légales. Pour que cela réussisse, il est important d'être certain du résultat attendu de sa mise en œuvre et d'envisager d'autres plans sectoriels. Il est possible (en fonction de la juridiction spécifique) d'obtenir un plan juridiquement contraignant et exécutoire. Dans ce cas, les lois doivent être considérées et implémentées. Il est également possible qu'un plan soit basé sur une mise en œuvre juridiquement non contraignante ; dans ce cas, le plan d'occupation des sols n'est qu'un guide pour les décideurs, les élus et les communautés. Même ces cas il existe des exigences légales pour établir son statut non contraignant.

6.6 PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Habituellement, les pratiques économiques et culturelles (par exemple, résidentielles, minières, loisirs ou récréatives, agricoles, industrielles, forestières, etc.) conduit à l'utilisation des terres. L'importance des principes de durabilité et de la sensibilisation au changement climatique signifie que les préoccupations environnementales sont devenues un enjeu global dans la planification de l'occupation des sols. Ce n'était pas toujours le cas, mais l'accent est désormais mis sur le besoin d'atteindre un équilibre entre les problèmes économiques et sociaux et les besoins environnementaux pour l'avenir. Par exemple, selon USEPA (2008) :

Certains usages de la terre peuvent accélérer ou exacerber la propagation des espèces envahissantes. Certaines pratiques d'utilisation des terres, telles que le surpâturage, la conversion des terres, la fertilisation et l'utilisation de produits chimiques agricoles, peuvent améliorer la croissance des plantes envahissantes. Ces plantes peuvent modifier l'habitat des poissons et de la faune, contribuer à la diminution de la biodiversité et créer des risques pour la santé du bétail et des humains. L'introduction d'espèces envahissantes sur les terres agricoles peut réduire la qualité et la disponibilité de l'eau pour les espèces indigènes et les espèces sauvages. La recherche commence à élucider les liens entre les changements d'affectation des terres et les maladies infectieuses. Par exemple, la fragmentation des habitats forestiers en petites parcelles séparées par des activités agricoles ou des terres développées augmente les lisières et favorise l'interaction entre les agents pathogènes, les vecteurs et les hôtes. (USEPA, 2008, pp. 13-14).

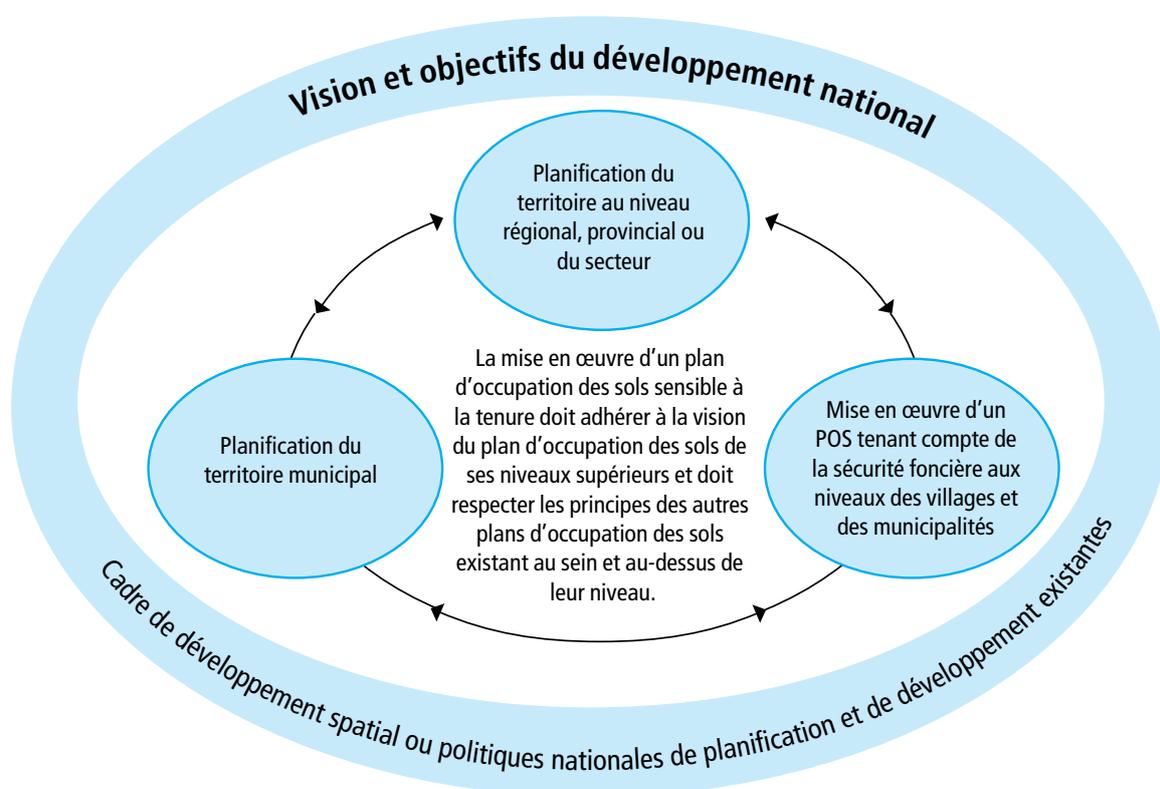


Image 13 : Relier la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure au système de planification global

La mention ci-dessus est une indication que, outre ses impacts négatifs sur la biodiversité, l'utilisation inappropriée des terres a des conséquences pour la santé humaine. La planification de l'occupation des sols devrait contrôler les usages inappropriés des terres (et les changements qu'ils provoquent), de sorte que leurs effets négatifs (sur le climat, l'air, la flore et la faune, l'eau, les humains, etc.) soient minimisés. Cette approche découle de l'importance d'un développement responsable lors de la planification de l'occupation des sols et requiert l'intégration des besoins écologiques et des facteurs de changement climatique dans tous les aspects du processus.

6.7 COMMUNICATION

La communication dans la planification de l'occupation des sols est l'un des aspects les plus sous-estimés du processus et la manière dont les médias et les structures de communication sont conçus et appliqués peuvent affecter le succès de l'ensemble du processus. Les parties prenantes la planification de l'occupation des sols exigent différents types de communication dans différentes situations et étapes de leur contribution au projet. Il est donc impératif que les messages soient adaptés de manière à ajouter de la valeur au processus. Par exemple, les messages bien construits peuvent motiver la participation et obtenir un soutien maximal des parties prenantes. En outre, ils peuvent renforcer la réalisation des objectifs fixés pour la planification de l'occupation des sols. Une communication efficace peut contribuer à la sensibilisation au stade le plus précoce du processus, ce qui conduit à une acceptation publique. Une communication efficace tout au long du processus peut offrir des possibilités d'engagement communautaire élevées.

Trois aspects principaux rendent la communication efficace :

- Tout d'abord, procédez à une analyse des parties prenantes pour identifier à qui communiquer et quels sont leurs intérêts différents. Par exemple, les intérêts du public peuvent différer des intérêts des politiciens.
- Deuxièmement, identifiez les moyens de communication les plus appropriés et efficaces. Différents membres de l'équipe et des communautés peuvent être plus réceptifs aux messages via Internet, des ateliers, des affiches, des annonces radio ou des bulletins d'information, etc. Il est nécessaire de transmettre et de partager des informations de manière à ce qu'ils fassent écho avec différentes personnes et points de vue.
- Troisièmement, faire de la communication un élément central. Il est important d'en donner la responsabilité à une personne ou à une équipe. De cette façon, ils peuvent toujours dédier leur attention au maintien d'une communication équilibrée. Cela est possible grâce à une communication bidirectionnelle qui permet des mécanismes de rétroaction appropriés. Une telle équipe ou personne doit être accessible aux communautés impliquées dans la planification de l'occupation des sols. Cela signifie savoir quelles informations partager et quand est-il préférable de le faire.

6.8 INTÉGRER LA PLANIFICATION RÉCEPTIVE À LA TENURE À UN SYSTÈME DE PLANIFICATION GÉNÉRAL

Outre les plans de planification, il existe de nombreux plans de développement sectoriel et général qui guident le développement national, et beaucoup d'entre eux existent à différents niveaux administratifs. Par exemple, un plan de développement national pourrait être constitué du système de développement global d'un pays. Habituellement, les économies nationales se composent de plusieurs secteurs (par exemple le tourisme, les industries manufacturières, l'agriculture, l'éducation, la santé, l'approvisionnement en services, les mines, etc.). Certains de ces secteurs génèrent de la richesse (comme l'exploitation minière, l'agriculture, la technologie, etc.) tandis que d'autres se concentrent sur le développement humain (comme l'éducation, la santé, etc.). Dans la plupart des cas, un plan national de développement identifiera les besoins du pays et définira sa vision et ses objectifs par rapport à tous ces secteurs. Au-dessous du niveau national, il peut être nécessaire d'avoir un plan directeur. Il s'agit d'un plan qui présente le concept de développement général d'une ville ou d'une région (vu en termes de plan de ville ou de plan régional). Un tel plan ajouterait généralement de la valeur aux plans nationaux de développement en mettant l'accent sur les éléments de développement régional ou urbain (comme l'infrastructure, les problèmes de conception urbaine, la fourniture de services, la planification rurale, l'infrastructure, etc.).

À partir de la vision générale ou des objectifs du plan de développement, un plan directeur crée un cadre plus

clair pour le développement d'une zone spécifique au cours d'une période spécifique. En outre, d'autres types de plans peuvent exister au niveau local ou municipal pour la gouvernance stratégique des zones locales. Une fois de plus, il existe d'autres types de planification qui permettent le développement dans différents aspects des besoins d'un pays. Un plan stratégique peut exister comme effort pour façonner et orienter les visions de développement de différentes parties d'un pays ou d'une région. Des plans spécifiques à une zone peuvent être nécessaires pour relever les défis uniques aux préoccupations de cette zone. Il peut également s'agir de planifier un quartier spécifique (planification de quartier). Les plans fonctionnels (et sectoriels) peuvent émerger sous la forme des plans de gestion des eaux usées, des plans de contrôle de l'environnement, des plans d'infrastructure, des plans forestiers, des plans agricoles, des plans de transport, etc.

Pour que la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure soit efficace et qu'elle ait l'impact escompté sur les personnes (ainsi que l'environnement et l'économie), elle doit concilier ses objectifs et relier son contenu à d'autres processus de planification (Image 13). Un moyen efficace d'intégrer les résultats dans le système global de planification d'un pays est d'aligner sa mise en œuvre avec un cadre de développement spatial (voir la section 3.3), la vision du développement national ou les objectifs nationaux de développement du pays où elle est mise en œuvre.

La manière d'intégrer la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure (ou la planification générale de la planification de l'occupation des sols) dans le système de planification globale d'un pays est de l'entreprendre dans le cadre de sa vision ou de ses

objectifs de développement national. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure (ainsi que tout autre plan subordonné) devrait respecter la vision de ces niveaux supérieurs et respecter les principes des autres plans sectoriels existants au-delà de leurs niveaux. Par exemple, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure au niveau du village ou de la municipalité devrait adopter les lois municipales de planification et respecter les principes d'autres lois et règlements non liés à la terre. Il en va de même pour les situations au niveau régional (de district ou provincial) et national. Si tous les niveaux de la planification de l'occupation des sols adhèrent à cette approche, ils ne seront pas en conflit avec les principes d'autres systèmes de planification du territoire ou le système de planification général.

6.9 CONDITIONS PRÉALABLES IMPORTANTES POUR LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est basé sur des besoins (pour améliorer une situation existante et future) et des objectifs (objectifs ou vision de la sécurité foncière) spécifiques. Il ne peut être réalisé séparément d'autres aspects des systèmes sociaux, environnementaux, économiques, culturels et politiques d'un pays, d'une région ou d'une zone locale. Il doit être intégré dans un cadre de planification plus large existant (voir la section 6.8). Lorsqu'il n'y a rien de tel, le processus de planification du territoire réceptif à la tenure doit être coordonné et harmonisé avec d'autres développements en cours et prévoit d'éviter les contradictions. Malheureusement, « dans la plupart des pays en développement, la pratique de la planification

et de l'action coordonnée et systématique n'est pas très courante » - par exemple « La planification et la budgétisation sont généralement déconnectées » (GIZ, 2012, p. 103).

Dans de nombreux pays en développement, les institutions n'ont pas les moyens de coordonner la planification de l'occupation des sols de manière à relier leurs objectifs à l'intérêt public. Souvent, la planification est trop administrative et n'inclut pas la participation des citoyens. Au niveau local, les communautés peuvent ne pas être motivées à participer au processus en raison de leur méfiance dans l'ensemble du système d'administration des terres. Les fonctionnaires, en particulier les décideurs et les exécuteurs (par exemple, les politiciens), peuvent ne pas avoir la volonté politique de soutenir les processus de planification qui génèrent des dividendes pour le développement des personnes. En outre, les impasses politiques ou les structures de gouvernance antidémocratiques peuvent constituer un obstacle majeur au succès de la planification de l'occupation des sols. Ces problèmes (et beaucoup qui ne sont pas mentionnés ici) sont quelques-unes des raisons pour lesquelles certaines conditions préalables devraient être remplies pour permettre à la planification de l'occupation des sols de réussir. L'expérience de GIZ (2012, pp. 107-108), certaines des conditions préalables à un planification du territoire réussi dans les pays en développement (aux niveaux national, régional ou local) sont idéalement :

- a) Liberté de réunion, d'opinion et d'expression
- b) Besoin existant et demande de planification du territoire
- c) Volonté politique de définir l'utilisation des terres d'une manière transparente et participative

- d) La volonté de toutes les parties prenantes de discuter ensemble de l'utilisation durable optimale de la terre et d'autres ressources, y compris les politiciens de haut rang, les autorités publiques et les investisseurs privés
- e) Sécurité juridique et règle de droit pour s'assurer que toutes les parties adhèrent au plan de planification
- f) Intégration de la planification de l'occupation des sols dans les institutions et structures officielles, ce qui donne lieu à des plans d'occupation des sols juridiquement contraignants
- g) Obligation par la loi pour tous les niveaux administratifs de faire la planification de l'occupation des sols, de coopérer et de relier leurs plans et activités de planification
- h) Une utilisation du sol ; une politique de planification indiquant les responsabilités pour la direction de la planification de l'occupation des sols et la définition des plans d'occupation des sols comme instruments contraignants
- i) Les budgets publics liés à la planification de l'occupation des sols comme incitation à la planification et à la mise en œuvre des plans
- j) Des règles claires sur une compensation équitable en cas de limitations d'utilisation des terres pour les particuliers, les groupes ou les entreprises
- k) Décentralisation (déconcentration) de la prise de décision sur l'utilisation des terres et des ressources (selon le principe de subsidiarité)
- l) Disponibilité des données et partage des données entre différentes institutions
- m) Existence requise des conditions logistiques de base

Dans la liste ci-dessus, les conditions préalables A à F sont obligatoires. Lorsque ces conditions préalables ne sont pas encore toutes en place, des difficultés sont susceptibles d'apparaître dans la planification de l'occupation des sols. Pour éviter cela, « il doit y avoir au moins un engagement gouvernemental clair pour la planification de l'occupation des sols. Par conséquent, la transparence, le dialogue, la coopération et la participation sont des questions clés pour toute institution ou projet visant à introduire la planification de l'occupation des sols dans un contexte où les conditions préalables mentionnées ci-dessus sont faibles » (GIZ, 2012. p. 108). Les conditions préalables G à M peuvent aider à catalyser le processus, mais elles ne sont pas nécessaires. Elles ne sont pas obligatoires parce qu'elles sont réalisables au cours des processus d'intervention par la planification de l'occupation des sols, donc ne doivent pas être en place au début d'un tel projet. Le renforcement de ces conditions au cours de l'intervention dépendra en grande partie de la planification des éléments et des outils adoptés dans l'exercice général.

LA MARCHÉ À SUIVRE

7 LA MARCHÉ À SUIVRE

7.1 VUE D'ENSEMBLE

Les pays en développement représentent plus de 95 pour cent de la croissance de la population mondiale, en particulier dans les zones urbaines. Cette réalité est incompatible avec la superficie de terrain disponible et l'accès à celle-ci, et présente toutes sortes de défis de sur les terres. Cela a entraîné une inégalité et des conflits croissants entre les différents utilisateurs de la terre. Dans ces pays, « les personnes à faible revenu n'ont pas le pouvoir politique et les ressources économiques nécessaires pour prendre des décisions sur la façon dont la terre est gérée et en faveur de qui » (Urban Landmark, 2013, p.1). Pour cette raison et plus que jamais, améliorer la sécurité foncière est important pour les pays en développement. La façon dont ces défis sont abordés sera cruciale pour le développement mondial. Le point d'introduction de la la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est d'élargir les options offertes aux praticiens et décideurs pour traiter les problèmes fonciers. Ceci est important car un développement axé sur les personnes n'est pas possible sans un régime foncier sécurisé. C'est pourquoi ce guide se consacre à l'amélioration et à l'élargissement des options de sécurité foncière par la planification de l'occupation des sols. Il fournit des conseils pour la planification de l'occupation des sols de manière à impliquer les résidents locaux dans la prise de décision, en mettant l'accent sur leurs besoins en matière de sécurité foncière.

La réduction de la pauvreté étant un enjeu d'actualité, plusieurs organisations et gouvernements ont formulé différents instruments ou approches axés vers l'action. Dans le contexte de la planification de l'occupation des sols, des approches de planification classiques (de haut en bas) sont encore mises en œuvre dans de nombreux pays en développement, bien que les approches

participatives se soient avérées plus efficaces et ont gagné en importance. L'approche de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure a beaucoup en commun avec les approches participatives existantes, mais elle comporte également des fonctionnalités qui la rend unique et lui confèrent les caractéristiques d'une opportunité souple pour améliorer la tenure. Sa flexibilité réside dans les liens possibles avec d'autres outils et approches foncières existants. Elle n'a pas été conçue pour remplacer un outil ou une approche foncière spécifique, plutôt elle élargit les options existantes pour améliorer la sécurité foncière.

7.2 DIFFÉRENTIATION ENTRE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE ET LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS PARTICIPATIVE

Bien que la participation ou planification participative ait été associées à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans ce guide, les deux concepts et pratiques (la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure et la planification de l'occupation des sols participative) sont différents et ne doivent pas être confondus. Ils ont des similitudes en ce sens que les deux dépendent de la participation en tant que principe et de la la planification de l'occupation des sols comme méthodologie ou plate-forme de mise en œuvre. Ils sont également similaires de la manière suivante :

- La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure et la planification de l'occupation des sols peuvent être réalisés en tant que partie intégrante de la planification du développement local.
- Ils jouent des rôles clés au niveau de la mise en œuvre du projet dans tout processus de développement.
- Ils créent des opportunités pour répondre aux besoins, aux préoccupations et aux propositions des parties prenantes pour le développement local.

- Ils permettent la création de consensus dans le développement local en raison de leur promotion de l'inclusivité, des principes de la bonne gouvernance locale et du consentement préalable et éclairé.
- Leurs procédures habilite les bénéficiaires du projet ou les communautés locales à prendre des décisions sur des questions d'intérêts prioritaires, comme la conservation, la compatibilité de l'utilisation des terres agricoles, le zonage, etc..

Les principales différences sont notables dans leurs objectifs et leurs procédures. Ces différences comprennent :

- La planification de l'occupation des sols participative garantit que « les utilisateurs locaux de terres aient la possibilité de jouer un rôle central dans les processus décisionnels concernant les terres et les ressources qu'ils utilisent et dont ils dépendent » (FIDA, 2014, p.1). La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure garantit spécifiquement « une méthode consciente d'exploration des opportunités de la sécurité foncière en tant que principale préoccupation dans la planification de l'occupation des sols » (Chigbu et al., 2015, page 8).
- La planification de l'occupation des sols participative peut contribuer à la sécurité du régime foncier, mais elle met l'accent sur l'utilisation générale des ressources foncières identifiées par des méthodes participatives. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure met l'accent sur l'amélioration de la tenure en explorant les modes de tenure alternatives qui sont intégrés dans tout processus de planification de territoire. Ainsi, alors que le résultat de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure doit inclure l'amélioration de la sécurité foncière (entre autres), ce n'est pas le cas dans une procédure participative de planification du territoire.

7.3 LE RÔLE DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE DANS L'ATTEINTE DES ODD POST-2015

La population urbaine mondiale devrait presque doubler au cours des quatre prochaines décennies, principalement dans les villes asiatiques et africaines. Par ailleurs, les défis en milieu rural persisteront. Cette situation aura des implications majeures sur la façon dont nous aborderons la durabilité environnementale et l'élimination de la pauvreté. Continuer avec une approche commerciale « status quo » approfondira la fracture urbaine-rurale, entraînera des conflits fonciers, des inégalités et des défis environnementaux croissants. L'adoption des Objectifs de développement durable (ODD) n'est que le point de départ de la procédure post-2015. Il faudra développer des outils qui ont la capacité de produire des résultats qui ajoutent directement de la valeur aux cibles des ODD.

En tant qu'outil clé pour le développement dans les établissements humains, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure jouera un rôle crucial dans la résolution de certains de ces défis. Les ODD essaieront de répondre à la demande croissante de terres, car celles-ci joueront un rôle critique dans les ODD. Peu importe la façon dont la situation est vue ou analysée, l'ambitieux programme de développement post-2015 dépendra de la façon dont les terres sont gérées - y compris la façon dont nous possédons (et détenons des droits) et utilisons les terres - l'idée centrale derrière la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Ceci indique le chemin d'un changement de paradigme vers une plus grande égalité - un facteur majeur de l'éradication de la pauvreté.

TABLEAU 2 : RÔLE DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE DANS LA RÉALISATION DES ODD DANS LES PAYS EN VOIE DE DÉVELOPPEMENT

ODD proposés	Aspects spécifiques et clauses des ODD proposés	Le rôle possible de la la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans la réalisation des ODD
Objectif 1	Mettre fin à la pauvreté sous toutes ses formes, partout dans le monde	Le développement continu des droits fonciers peut élargir les améliorations foncières menant à l'amélioration des moyens de subsistance.
Objectif 2	Mettre un terme à la faim, assurer la sécurité alimentaire et améliorer la nutrition, et promouvoir l'agriculture durable	L'amélioration de la sécurité foncière conduit à une utilisation durable et améliorée des terres et à une amélioration de la productivité agricole
Objectif 5	Atteindre l'égalité entre les sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles	Le processus participatif et sexospécifique dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure contribue à l'égalité et à l'autonomisation des femmes
Objectif 6	Assurer la disponibilité et la gestion durable de l'eau et de son assainissement pour tous	La qualité de l'eau souterraine et la gestion durable sont directement liées aux utilisations appropriées des terres. La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure aidera à élargir la sécurité foncière dans les droits à l'eau
Objectif 10	Réduire les inégalités au sein des pays et entre ceux-ci	La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure contribuera à la répartition équitable des terres, à la sécurité foncière et à l'amélioration de l'utilisation des terres, réduisant ainsi les inégalités dans les communautés
Objectif 11	Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables	La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut permettre des liens économiques, sociaux et environnementaux positifs entre les zones urbaines, périurbaines et rurales en renforçant la planification du développement national et régional; mieux si elles sont menées dans le cadre (spatial) de développement national.
Objectif 15	Protéger, restaurer et promouvoir l'utilisation durable des écosystèmes terrestres, gérer les forêts de manière durable, lutter contre la désertification, inverser la dégradation des terres, et arrêter la perte de biodiversité	Grâce à une tenure plus sécurisée, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure contribuera aux opportunités de lutte contre la désertification et restaurera les terres et les sols dégradés (y compris les terres affectées par la désertification, la sécheresse et les inondations, et s'efforcera d'atteindre un monde où la dégradation des terres sera neutralisée). Une tenure plus sécurisée conduira à une gestion foncière améliorée, qui elle-même entraînera à des usages des sols durables. Compte tenu du caractère intersectoriel des sujets fonciers, relatives à des utilisations multiples (protection, production, etc.), la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure aura un impact considérable sur les systèmes écologiques et fonciers terrestres durables.

Il existe des ODD spécifiques qui nécessiteront l'application de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans les années post-2015. Le tableau 2 montre comment la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure peut contribuer à l'actualisation de ces ODD. Ces objectifs sont ambitieux, mais en ce qui concerne leur mise en œuvre dans les pays en développement, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure contribuera aux principes et au contexte pratique de leur opérationnalisation. Pour commencer, il est important que les planificateurs, les administrateurs et les spécialistes de la gestion foncière adoptent ce guide pour soutenir la planification de l'occupation des sols afin d'améliorer la sécurité foncière dans leurs différentes zones de projet.

7.4 LES CHOSES À FAIRE ET À NE PAS FAIRE DANS LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE

Il existe de nombreuses possibilités de sécurité foncière. Celles-ci peuvent varier selon les différentes unités spatiales (par exemple, établissements informels et villages ruraux) et selon les perspectives sectorielles, par ex. dans les zones agricoles ou commerciales. Ils peuvent également varier selon les différences culturelles et historiques entre les endroits, et entre les lieux avec différentes utilisations de la terre et divers processus de règlement (régime foncier). Dans tous les cas, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure devrait être mise en œuvre en fonction des réalités locales.

Afin que la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure contribue à l'amélioration de la sécurité foncière, sa mise en œuvre dépendra de si elle suit certaines meilleures pratiques. Le tableau 3 présente des conseils rapides sur les choses à faire et à ne pas faire qui peuvent guider la livraison réussie d'un processus de planification du territoire réceptif à la tenure.

TABLEAU 3 : LES CHOSSES À FAIRE ET À NE PAS FAIRE LORS DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE À LA TENURE

Choses à faire	Choses à ne pas faire
Incluez la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans les plans globaux de développement d'une ville, d'un village ou d'une zone rurale.	Traiter la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure comme un problème spécial en dehors de la planification normale de la ville, du village ou du développement rural.
Élaborez des plans nationaux (ou locaux) spécifiques pour gérer la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Supposer que la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure sera la fin de l'insécurité foncière.
Identifiez les parties prenantes et les partenaires qui peuvent contribuer au processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Sous-estimer le nombre de parties prenantes et les partenaires potentiels qui seront préparés et souhaitent participer au processus de planification du territoire réceptif à la tenure.
Considérez les communautés (et par extension, tous les utilisateurs des terres locales) comme les principaux fournisseurs de données sur l'utilisation réelle des sols.	Ignorer la communauté ou s'attendre à ce qu'il existe des données fiables et disponibles.
Ne laissez pas les fonds limités vous empêcher d'agir; adoptez une approche progressive à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Imposer des normes et des règlements irréalistes dans le processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.
Investissez dans le capital social pour développer la cohésion et les ressources organisationnelles.	Sous-estimer l'importance des communautés pauvres dans la conception, la mise en œuvre et le suivi du processus.
Identifiez les ressources que les communautés peuvent contribuer à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Penser que, les communautés n'ont pas de ressources parce qu'elles sont pauvres.
Fournissez aux communautés la sécurité foncière en utilisant la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Supposer que les titres fonciers individuels sont le seul moyen d'obtenir la sécurité foncière.
Encouragez les initiatives des communautés et reconnaissez le rôle des femmes, des filles, des garçons et des jeunes dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Laisser les personnes traditionnellement puissantes, vocales et visibles ou influentes dominer le processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure
Impliquer les utilisateurs des terres, les locataires et les propriétaires et les différents titulaires de droits fonciers dans la recherche de solutions qui leur profitent dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Discriminer ou promouvoir une option d'occupation unique.
Identifiez la cause de l'insécurité foncière durant la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.	Supposer quelles sont les causes de l'insécurité foncière.
Recherchez un large éventail de sources de financement et de mécanismes de paiement (public, privé, subventions, subventions croisées, etc.) pour la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure	S'appuyer sur les subventions gouvernementales ou sur le recouvrement intégral de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure
Recherchez des mécanismes financiers créatifs pour soutenir les initiatives des ODD.	S'appuyer sur les subventions gouvernementales ou sur le recouvrement intégral de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure ou supposer que les pauvres ne peuvent apporter que des ressources de main-d'œuvre à la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.

7.5 GUIDE RAPIDE DE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE

La liste suivante résume tous les points dans le texte pour mener une planification du territoire réceptive à la tenure. Les praticiens devraient les utiliser pour s'assurer qu'ils couvrent toutes les étapes importantes.

- **Mesure de pré-initiation:** Quiconque déclenche la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure doit s'assurer que les critères d'éligibilité sont rendus publics avant le début du projet. Cela aidera à atténuer les comportements opportunistes et manipulateurs au début du projet. Plus important encore, cela renforcera la confiance entre l'équipe du projet et les personnes ou la communauté.
- **Initiation du projet - constituer l'équipe de projet de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure :** Avant de lancer un projet de planification du territoire réceptif à la tenure, recherchez des partenariats avec tous les acteurs et ne sous-estimez pas le potentiel des populations locales, même si elles sont pauvres. Le processus, à partir de ce point, devrait être participatif et ce, tout au long du processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Il est important de rechercher des personnes de différentes parties de la communauté. Les personnes handicapées, les enfants et les personnes âgées (et toutes les personnes et tous les groupes) devraient être consultées, afin qu'elles puissent contribuer de leur apport au processus.
- **Fixer des objectifs - identifier les objectifs spécifiques de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure :** Il est obligatoire d'inclure la sécurité foncière comme objectif principal dans la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Il existe de nombreux types de sécurité foncière. La sécurité foncière est un continuum de divers types et cela devrait faire partie de l'objectif de planification du territoire réceptif à la tenure.
- **Collecte de données - réalisation d'un inventaire et d'une documentation sur l'utilisation des terres :** Effectuer des enquêtes pour apprendre de l'histoire et découvrir les politiques et les approches précédentes du lieu (communauté) afin d'intégrer les points d'apprentissage et d'éviter de répéter les erreurs. Il est utile d'identifier les principales causes de l'insécurité foncière dans la communauté du projet pour être mieux préparé à offrir d'autres options de tenure.
- **Évaluation des données pour le plan de planification du territoire réceptif à la tenure - évaluation foncière et de la tenure sociale (droits) et enregistrement :** Vérifiez quels sont les droits légaux dont tous les parties prenantes profitent (ceux qui s'intéressent à la terre) et qui sont protégés par des lois et des dispositions constitutionnelles afin de prévenir les affaires judiciaires et les problèmes liés aux interventions de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure. Les membres de la communauté et l'équipe de planification du territoire réceptif à la tenure devraient déterminer et enregistrer toutes les données sur les usages et les droits fonciers. Faites des accords pour toutes les solutions pour tous les problèmes identifiés et évalués, et les documentez.
- **Réalisation du plan planification du territoire réceptif à la tenure : préparer un plan de planification basé sur un principe et une pratique de continuité :** Négociez et respectez les utilisations des sols, des droits fonciers et des valeurs sociales liées à la terre, conformément aux lois qui régissent les projets de planification du territoire dans la région ou la communauté. Rédigez des règlements locaux, des accords, des documents de certification et / ou des plans de gestion détaillés pour la reconnaissance des utilisations des sols et du

continuum des droits fonciers. Réalisez des réunions communautaires sensibles au genre pour ratifier le plan proposé et documentez tous les résultats. Assurez-vous d'avoir une bonne cartographie des zones, en définissant leur emplacement, l'utilisation des sols, la taille des terres, le niveau de service et la situation de la tenure. Préparez un plan de planification en fonction des droits protégés et des valeurs sociales. Présentez le nouveau plan au public (présentation publique initiale) pour approbation publique avant de le soumettre aux autorités compétentes. S'il est rejeté, considérez les recommandations pour un plan amélioré en conséquence. S'il est accepté, transmettez-le aux autorités compétentes pour leur approbation.

- **Approuver le plan de planification du territoire réceptif à la tenure - approbation par les autorités compétentes :** Soumettez le plan proposé, rédigez des règlements locaux, des accords et / ou des plans de gestion détaillés pour la reconnaissance (des utilisations des terres et des droits fonciers, et d'autres produits possibles découlant du processus) pour approbation par les autorités compétentes. S'il est rejeté par les autorités compétentes (selon les procédures de planification), réviser et concrétisez le nouveau plan pour une resoumissions. S'il est rejeté (sur la base d'objectifs inappropriés), envisagez de

réinitialiser les objectifs et de passer à l'étape de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure stipulée avant de la soumettre à nouveau. Si les autorités compétentes approuvent le nouveau plan, faites une présentation publique finale.

- **Présentation publique finale du plan de planification du territoire réceptif à la tenure :** Utilisez la présentation publique finale comme une opportunité pour permettre au public de voir le plan approuvé.
- **Liaison de nouvelles données du système de planification du territoire réceptif à la tenure au système d'information foncière :** Mettez à jour tous les enregistrements fonciers (registre, cadastre, etc.) avec de nouvelles informations. Utilisez de nouvelles informations pour les certifications et les titres si nécessaire ou acceptable.
- **Suivi et évaluation du système de tenure :** À ce stade, il est clair quels instruments de sécurité foncière ont émergé du plan de planification du territoire réceptif à la tenure. Étant donné que la sécurité foncière est un continuum de types, sa gamme peut varier de temps en temps. En particulier, la sécurité foncière découlant des pratiques sociales peut fluctuer entre les individus. Il est important que le système reste surveillé et évalué afin de maintenir (soutenir) et d'accroître les améliorations apportées à la sécurité foncière.

Encadré 12 : Qui devrait diriger le processus de planification du territoire réceptif à la tenure?

La planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est un processus hautement multidisciplinaire. Sa coordination ne doit pas se limiter à une profession spécifique. Les planificateurs spécialisés peuvent provenir de milieux professionnels différents. En plus des qualifications techniques dans le domaine, ils peuvent être des personnes ayant une formation académique et professionnelle dans la gestion foncière, l'urbanisme, la planification de l'espace, la planification urbaine et régionale, l'arpentage, la géographie, l'agriculture ou la foresterie, etc. Indépendamment des antécédents professionnels, ils devraient avoir un bon esprit d'équipe, être en mesure d'organiser, et d'avoir l'expérience de travailler avec, les communautés locales de manière participative. Ils devraient avoir la capacité d'animer les groupes et un engagement fort pour les problèmes liés à la gestion foncière. Il est important qu'ils soient des généralistes experts en gestion foncière, sur le régime foncier et les problèmes liés à la terre.

7.6 DÉVELOPPER D'AVANTAGE LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVES À LA TENURE FONCIÈRE

La planification de l'occupation des sols n'est pas une nouvelle activité de la gestion foncière. L'utiliser comme moyen d'élargir les marges de sécurité foncière dans les pays en développement est unique car elle aborde les conflits fonciers par la planification de l'occupation des sols et fournit des solutions pratiques à ces conflits, tout en ayant un impact immédiat et des avantages pour l'utilisation des terres. Cela nécessite des innovations participatives et inclusives qui assurent le maintien de la tenure des populations au lieu de restreindre leurs droits fonciers. L'utilisation de la planification de l'occupation des sols comme moyen de sensibilisation à la sécurité foncière est ce qui rend la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure différent à la planification de l'occupation des sols et crée un nouvel outil pour améliorer la tenure. Étant donné que la planification de l'occupation des sols est encore en cours de développement, il y aura de nombreuses possibilités de l'améliorer. Les domaines d'amélioration de l'outil comprennent :

- Présentation de l'outil aux gouvernements nationaux et municipaux dans les pays en développement : cela est important pour initier son utilisation dans les pays en développement.
- Développer la capacité des organisations et des praticiens pour sa mise en œuvre dans les pays en développement : ce guide et son ensemble d'outils d'apprentissage virtuel (e-learning) sont la première étape, mais des efforts supplémentaires sont encore nécessaires.
- Combinaison de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure avec d'autres outils fonciers : des efforts ont été faits dans ce guide pour montrer comment relier la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure à d'autres outils. Le GLTN, ses organisations partenaires et d'autres ont produit de nombreux outils. Lier l'usage de cet outil à d'autres outils ajoute de la valeur aux efforts mondiaux visant à garantir la tenure et à utiliser les terres de manière durable.
- Actualiser et documenter le guide pratique présenté ici : l'application de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure apportera des expériences et des apprentissages pratiques. Il est important de documenter et de communiquer ces expériences et de présenter de nouvelles études de cas pour des améliorations futures sur les principes et les pratiques de l'outil.
- Enfin, la question de la sécurité foncière est une préoccupation constante pour les efforts mondiaux de développement durable. Trouver d'autres moyens d'appliquer la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est crucial et devrait être exploré.

Actuellement, les communautés mondiales et locales font face à des défis complexes qui sont inter-reliés aux droits fonciers et à l'utilisation des terres. Le 21ème siècle pose la question de la manière dont l'humanité peut faire de la Terre une planète viable et durable. La manière d'atteindre un tel objectif est de relever les défis locaux localement et d'avoir des impacts globaux positifs. De même, les défis mondiaux devraient être gérés globalement avec des effets locaux positifs.

Encadré 13 : Le meilleur moment pour démarrer l'approche de planification du territoire afin d'améliorer la sécurité foncière est maintenant

“La planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière sont essentielles pour atteindre des objectifs de développement globaux, et ce particulièrement dans la période après-2015. Il est crucial que les individus et les communautés aient une certaine assurance sur le fait que les gouvernements de ce monde n'empiéteront sur leurs intérêts, biens et propriétés, privilèges et droits sur la terre. Si les droits des peuples sur la terre sont reconnus et protégés les défis, incidents portant sur des revendications concurrents, conflits, évictions ainsi que insécurité alimentaire seront réduits. Plus important encore, cela mènera à un meilleur usage de la terre. Le régime foncier et les modes d'utilisation des terres affectent la distribution des terres et les actifs reliés à la terre parmi les peuples et communautés. Lorsque le processus d'aménagement est soutenu par une sécurité d'occupation, il a des implications durables et sur le long-terme pour le développement socio-économique” (Chigby, et al., 2015, p.3).

Cela signifie que les défis posés par l'urbanisation, le développement rural, le changement climatique, le développement communautaire, l'utilisation des ressources naturelles et la gestion foncière (et de nombreux autres défis) doivent être traités avec soin et attention. Il existe de nombreuses possibilités pour une approche de sécurité foncière menée par la planification de l'occupation des sols servant d'outil pour relever certains de ces défis. En général, la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure fait cela en considérant les avantages spécifiques à la localisation et en diversifiant « des fonctions, afin de répondre à une variété de besoins » dans tous les aspects de la société (ONU-Habitat, 2013a, p. 2).

L'amélioration de la sécurité foncière peut influencer les problèmes liés à la pauvreté. Par conséquent, l'outil de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure est un instrument utile pour l'utilisation durable

des terres et pour atténuer la pauvreté. Il est destiné à être utilisé comme un outil efficace pour la mise en place de lieux habitables et l'amélioration des systèmes socio-économiques pour les communautés locales.

Un concept, un fonctionnement et une approche de planification du territoire réceptive à la tenure dépendent de la culture, du cadre juridique ou du contexte de pays dans lequel elle opère. Son succès dépendra fortement du niveau de participation et de l'acceptation des procédures par les communautés locales, ainsi que d'une forte volonté de la part des acteurs politiques et administratifs de mettre la procédure en œuvre. En outre, la disponibilité des ressources fiscales et techniques est cruciale pour son succès. Étant conscient de ces réalités, ce guide fournit les connaissances pour la réalisation d'une planification du territoire réceptive à la tenure dans un sens générique.

ÉTUDE DE CAS

8 ÉTUDE DE CAS

ÉTUDE DE CAS 1 : PROJET DE PLANIFICATION DU TERRITOIRE DANS LES ZONES PÉRIURBAINES DU GHANA

Au Ghana, il a été possible d'améliorer la sécurité de la tenure à travers la planification de l'occupation des sols dans une zone périurbaine. Le projet était une initiative multipartite impliquant AMC, DFID, GIZ, KfW, NDF et la Banque mondiale. Les priorités de ces bailleurs couvraient un éventail de thèmes d'administration des terres et de questions intersectorielles dans divers secteurs. Cela a peut-être contribué à engendrer la sécurité foncière dans sa mise en œuvre.

Contrairement à la plupart des autres pays d'Afrique subsaharienne, le Ghana dispose d'un cadre de développement spatial (CDS) pour le développement à l'échelle du pays. Bien que le CDS au Ghana soit devenu une politique officielle longtemps après le démarrage du projet pilote, le projet a examiné le concept de CDS pour sa mise en œuvre avant l'approbation officielle du CDS. Au niveau régional, le CDS traite des décisions d'utilisation des terres dans les régions administratives du Ghana. Il existe des plans de structure et des plans locaux pour les districts où le développement physique doit avoir lieu. Le Ghana démontre qu'un cadre de développement territorial peut influencer les décisions de développement foncier du niveau national jusqu'au niveau local.

ÉTUDE DE CAS 1: PROJET D'ADMINISTRATION FONCIÈRE DU GHANA

Projet de planification du territoire dans une zone péri-urbaine

Le défi ou le problème	La phase 1 du projet a commencé en 2003 et s'est terminée en 2010. La phase 2 est en cours (de 2011 à 2016). Cette étude de cas reflète l'impact de la phase 1 dans l'amélioration de la sécurité foncière. Le site du projet était Awutu Breku, la capitale du district d'Awutu Senya dans la région centrale du pays. C'est une ville périurbaine et l'une des établissements où les défis de sécurité de tenure sont les plus évidents au Ghana. Il impliquait 987 parcelles appartenant à 3 familles de propriétaires terriens. Dans le contexte du Ghana, le nombre de ménages qui constitue une famille propriétaire terrienne peut varier considérablement. Certaines familles propriétaires possèdent entre 10 et 300 ménages. Ce district comprenait 25 familles propriétaires de terres.
Contexte entourant le projet	L'objectif initial du projet était d'améliorer les systèmes de titrage, d'enregistrement, d'évaluation et de systèmes d'information foncière pour les établissements humains, parmi d'autres objectifs.
Objectif	L'existence d'un cadre de développement spatial national et régional a permis le développement de plans de structure, ce qui a conduit à la production de plans locaux. Les plans locaux, ainsi que les permis de planification et de construction ont été préparés et réalisés (selon les plans du site). Les exercices de cartographie des services, des noms de rue et de numérotation (géocodage) ont été appliqués. Les questions de sécurité foncière constituaient une composante de la planification de l'occupation des sols grâce à son lien à l'inscription et au titrage en tant que questions politiques essentielles. La participation des parties prenantes s'est faite au niveau régional et local.
Approches et mesures clés entreprises	Les délivrances de permis aux propriétaires fonciers ou aux utilisateurs des terres a augmenté leur sécurité foncière de facto. L'enregistrement et le titrage des terres ont augmenté la sécurité foncière de jure. La préparation d'un plan local a donné aux utilisateurs et aux propriétaires fonciers une perception plus sophistiquée de la sécurité foncière. Dans les cas où les autorités traditionnelles ont attribué des terres à des particuliers, ces personnes ont reçu (en raison du transfert de propriété) la sécurité foncière dont jouissaient auparavant les autorités traditionnelles.
Résultat et impact	Les délivrances de permis aux propriétaires fonciers ou aux utilisateurs des terres a augmenté leur sécurité foncière de facto. L'enregistrement et le titrage des terres ont augmenté la sécurité foncière de jure. La préparation d'un plan local a donné aux utilisateurs et aux propriétaires fonciers une perception plus sophistiquée de la sécurité foncière. Dans les cas où les autorités traditionnelles ont attribué des terres à des particuliers, ces personnes ont reçu (en raison du transfert de propriété) la sécurité foncière dont jouissaient auparavant les autorités traditionnelles.
Leçons apprises	Les résidents d'Awutu Breku ont considéré la sécurité physique de leur vie et de leurs propriétés comme étant essentielle à la sécurité foncière. Dans les cas où le développement a précédé la planification, la planification de l'occupation des sols a permis de connaître les développements existants. Ce faisant, les citoyens ont vu la planification de l'occupation des sols du point de vue de la protection du développement, c'est-à-dire comme un outil de légalisation ou de formalisation des développements informels ou illégaux. Dans les cas où la démolition de leurs développements dans le cadre de la planification de l'occupation des sols en tant que forme de sécurité foncière. Lorsque la planification a précédé le développement, les personnes devaient suivre les directives prescrites par le plan d'occupation des sols. Dans cette situation, ils considéraient la planification de l'occupation des sols comme un contrôle du développement. En suivant les lignes directrices de la planification de l'occupation des sols, ils ont perçu leurs développements avec un sentiment supérieur de sécurité foncière.

ÉTUDE DE CAS 2 : LE PROJET DE PLANIFICATION DU TERRITOIRE DANS UNE RÉGION RURALE DU LAOS

Une expérience menée dans le Laos rural montre la façon dont la planification de l'occupation des sols peut favoriser la sécurité foncière. Dans ce pays, tous

les terrains dans les zones rurales sont considérés comme des terres de l'État. La population locale détient généralement des droits traditionnels non enregistrés. L'enregistrement foncier et la délivrance de titres formels sont très limités et se concentrent dans les zones de logement et les rizières.

ÉTUDE DE CAS 2 : RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE POPULAIRE LAO Le projet de planification du territoire dans une région rurale du Laos

Le défi ou le problème	Avant le projet de planification de l'occupation des sols au Laos, la population rurale du Laos avait des droits fonciers formalisés très restreints. Le titrage des terres était principalement une pratique urbaine et périurbaine. Sans titres fonciers officiellement reconnus, les agriculteurs ruraux ont perdu l'accès, pour une utilisation individuelle ou communautaire, à des ressources foncières précieuses.
Contexte du projet	De nombreux bayers ont appuyé le projet, mais cette étude de cas porte sur la contribution de GTZ (maintenant GIZ) au nom du ministère fédéral de la Coopération économique et du Développement (BMZ) de l'Allemagne.
Objectif	L'objectif était de mener la planification de l'occupation des sols au niveau du village et du pour améliorer la gestion des terres et des ressources naturelles.
Approches ou mesures clés prises	<p>Le projet a porté sur la participation de la population locale ainsi que les femmes et les hommes sur la reconnaissance des droits des villageois par les minorités ethniques. Les principales mesures prises sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étape 1 : Préparation à la planification de l'occupation des sols participative ; • Étape 2 : Collecte de données socio-économiques, terrestres et forestières ; • Étape 3 : Délimitation des limites des villages ; • Étape 4 : Zonage de l'utilisation des terres agricoles et des forêts dans les villages ; • Étape 5 : Plans de gestion foncière des villages ; • Étape 6 : Conservation des données foncières et cartographie numérique ; • Étape 7 : Enregistrement et titrage des terres dans les villages ruraux ; • Étape 8 : Réseaux et réseautage de villages ; • Étape 9 : Suivi et évaluation ; <p>En plus de ces mesures, les interventions suivantes ont été entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informer les paysans des risques liés à la location de terrains et à l'agriculture contractuelle, fournir aux paysans des contrats de location et d'élevage normalisés pour permettre la négociation d'arrangements équitables ; • Fournir des consultations agricoles aux paysans sur les méthodes durables de production des cultures commerciales en mettant l'accent sur l'utilisation durable des pesticides pour éviter les risques pour la santé ; • Combiner les plans de planification et les plans du district.
Résultat et impact	Jusqu'à présent, des certificats fonciers ont été émis dans 25 villages. En 2010, plus de titres fonciers ont été émis dans environ 20 villages.
Leçons apprises	<p>La planification de l'occupation des sols participative s'est avéré efficace comme un processus d'amélioration de la sécurité foncière, car la population locale l'a acceptée</p> <p>Bien que la sécurité foncière soit une question juridique et sociopolitique, il s'agissait d'une question de perception pour les habitants des villages ruraux. La planification de l'occupation des sols a permis d'améliorer la sécurité foncière, car le processus a été largement accepté et reconnu par le public au Laos.</p>

La délimitation des limites des terres villageoises ou communales était en grande partie obscure et non reconnue officiellement. Il était difficile pour le gouvernement d'identifier des terres pour les projets d'investissement, en particulier pour les investissements directs étrangers dans le secteur agricole et forestier. Le gouvernement courrait le risque de détourner des terrains qui étaient cruciaux à la population locale pour ses moyens de subsistance »(GIZ, 2012, p.22). Le projet a porté une démarcation claire du village, le zonage et l'enregistrement des terres individuelles et communautaires, ce qui a facilité l'attribution de terres pour différentes utilisations et a contribué à éviter les conflits sur les terres. Les fonctionnaires du gouvernement ont assuré la médiation dans le processus (avec les représentants des villages voisins) pour résoudre les différends sur les terres entre les individus et les villages voisins. Comme le processus a été mené de manière participative (avec des accords locaux officiellement reconnus sur l'utilisation de la terre), il a contribué à « accroître les chances de la population locale d'être à l'abri de l'accaparement des terres » (GIZ, 2012 : p . 14). Aujourd'hui, le plan de planification du territoire de la RDP lao a été formalisé. Il est devenu une partie intégrante du système de planification global.

Le succès du cas du Laos est l'amélioration de la tenure qui est attribuable à la la planification de l'occupation des sols du pays, ainsi qu'à l'expérience de GIZ. «Au début des années 1990, le gouvernement lao a lancé une campagne nationale de planification du territoire. Même si ses résultats sont douteux, la planification de l'occupation des sols est bien connue et acceptée dans le pays. Elle a atteint une large couverture dans

les zones rurales. Aujourd'hui, l'approche a été développée et la planification participative de la planification de l'occupation des sols au niveau des villages est maintenant une procédure standard de la gestion foncière (GIZ, 2012, p.41).

ÉTUDE DE CAS 3 : LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS DANS UN PLANIFICATION CYNÉGÉTIQUE EN ZAMBIE

Le cas de la Zambie montre que le niveau de sensibilisation et de participation peut déterminer la perception de la sécurité des gens dans le cadre de la planification de l'occupation des sols. Le cas implique une évaluation du projet de planification du territoire par la WWF dans la Zone de planification cynégétique de Lupande (LGMA). Les résultats des enquêtes sur le terrain montrent que la participation des parties prenantes a joué un rôle clé dans la préparation d'un plan de planification du territoire. Cependant, l'approbation du plan par les chefs et les communautés locales a été retardée en raison du manque de participation inclusive et de « relations de pouvoir conflictuelles entre les principales institutions de gouvernance locale » dans la zone du projet (WWF, 2004).

ÉTUDE DE CAS 3 : ZAMBIE

Les perceptions de la sécurité foncière dans la planification de l'occupation des sols – cas de la Zone de planification cynégétique de Lupande

Le défi ou le problème	La zone de planification cynégétique de Lupande (LGMA) en Zambie est confrontée à de nombreux défis en raison de l'essor de l'industrie du tourisme dans le pays. Une population croissante a entraîné des changements spatiaux et physiques dans la région. Les gens ont construit des propriétés sur des terres désignées comme des couloirs migratoires pour les animaux sauvages. Cela a conduit à des conflits d'utilisation des terres entre les humains et la faune.
Contexte du projet	De 2001 à 2005, le Fonds mondial pour la nature (WWF) LGMA a lancé un projet de planification du territoire dans LGMS, financé par l'Agence norvégienne pour la coopération au développement (NORAD). Le projet était en collaboration avec le Conseil de district de Mambwe (MDC) et l'Association de la faune de Zambie (ZAWA) qui sont les principaux agents chargés de la fourniture de services et de la protection de la faune, respectivement, dans la région.
Objectif	L'objectif principal de l'initiative de planification du territoire était d'évaluer l'impact et la pertinence que la planification de l'occupation des sols a dans la gestion des réserves cynégétiques. À cette fin, une carte d'utilisation des terres de la région a été produite. La carte a été utilisée pour la prise de décision et devait être intégrée dans le Plan de planification cynégétique (GMP) de ZAWA.
Approche ou mesures clés prises	Le projet a utilisé la participation des parties prenantes comme mesure clé. Les parties prenantes étaient le WWF, les chefs locaux et leurs communautés, le Conseil de district de Mambwe, la Société de conservation du Luangwa du Sud, les chasseurs de trophées, et les opérateurs de safaris. Le projet a utilisé une méthodologie de zonage pour classer les utilisations des terres dans 5 zones : <ol style="list-style-type: none"> 1. Zone de développement : pour les établissements humains, l'agriculture et le développement des infrastructures. 2. Zone de développement du tourisme : pour le tourisme et le développement d'infrastructures connexes. 3. Zone de conservation d'utilisation limitée : pour la conservation des ressources naturelles. 4. Zone du canton : pour un développement coordonné des résidences et des infrastructures. 5. Zone forestière locale : pour la conservation et le développement de la forêt pour assurer l'approvisionnement en bois et autres produits forestiers, la protection contre les inondations, l'érosion et la dessiccation, et les bassins hydrographiques.
Résultat et impact	Le projet a conduit à la formulation d'un plan de gestion cynégétique, qui sera mis en œuvre et surveillé par ZAWA. Il a également produit une carte d'occupation des terres en 2005, qui a été adoptée par ZAWA dans son plan de planification cynégétique actuel de 10 ans, en vigueur de 2013 à 2023. Ce plan attend toujours la ratification des chefs locaux.
Leçons apprises	Les entretiens avec les populations locales ont montré que ceux qui connaissent le projet ont une perception de sécurité foncière plus élevée sur leurs terres. Ceux qui ignorent le projet se sentent toujours en insécurité dans la région.

Les points de vue contradictoires de l'étude de cas de la Zambie, tirés des entretiens en face-à-face, sont présentés dans l'encadré 14.

Bien qu'il y ait eu des problèmes dans le cas zambien, il montre que la sécurité foncière peut être influencée positivement lorsqu'elle est intégrée dans la planification de l'occupation des sols. L'implication participative des communautés a augmenté la sensibilisation de la

communauté et l'acceptation d'un plan de planification. Ceux qui ont participé au processus (et avaient une forte connaissance de ses processus) ont développé une perception améliorée de la sécurité foncière, alors que ceux qui n'y ont pas participé ont vu leur sentiment d'insécurité augmenter. L'étude de cas démontre l'importance de la participation dans le processus de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure.

Encadré 14 : Points de vue des entretiens face-à-face avec les principaux acteurs concernant la Zone de planification cynégétique de Lupande en Zambie

- WWF : Les zones de conservation n'appartiennent à personne et personne n'est autorisé à s'y installer. Ces zones ont été désignées pour les communautés locales pour collecter du bois de chauffage et des fruits pour leur survie. Les animaux sauvages obtiennent également leur nourriture à partir de là.

Citoyens

- locaux : la conservation des ressources naturelles par les populations locales dans la LGMA n'est possible que si des sources de revenus alternatives sont fournies pour eux.
- ZAWA : La vie sauvage est le moteur économique principal du LGMA. La conservation sans bénéfice pour les gens n'est donc pas durable.

South Luangwa Conservation Society: Personne ne peut investir dans les Zones de planification cynégétique où il n'y a pas de plan de planification du territoire parce que le développement incontrôlé est répandu. Cela a souvent entraîné une diminution de la faune en raison de l'augmentation des activités de braconnage agricoles et illégales. (D'après des entretiens sur le terrain de Mulenga, 2015).

ÉTUDE DE CAS 4 : PROGRAMME DE CERTIFICAT DE ZONAGE NUMÉRIQUE EN MILIEU URBAIN CHILI

Le cas du Chili montre que la disponibilité de l'information pour les parties prenantes, en particulier les populations locales, découlant d'un système d'administration foncier déjà en place, offre un grand avantage pour améliorer le maintien de la tenure par la planification de l'occupation des sols et les activités connexes. Lorsque les gens sont bien informés, ils développent une meilleure perception de la tenure. En outre, lorsque les informations sur les terres sont facilement disponibles, les gens ont tendance à avoir des informations fiables sur les utilisations des terres et les droits fonciers, en prenant ainsi les mesures appropriées qui renforcent ou améliorent leur statut de sécurité foncière.

La situation du Chili est unique par rapport à d'autres pays en développement. Contrairement à plusieurs, le Chili dispose d'un système d'enregistrement fonctionnel.

La situation du Chili est unique par rapport à d'autres pays en développement. Contrairement à plusieurs, le Chili dispose d'un système d'enregistrement fonctionnel. Le système d'enregistrement a été développé il y a deux siècles et compte actuellement environ 160 bureaux d'enregistrement dans le pays. Depuis lors, elle a connu une modernisation substantielle. La numérisation du registre remonte à 1998 lorsque les documents écrits ont été transformés en documents numériques, mais il n'y avait pas d'accès en ligne pour les utilisateurs à ce moment-là (Conservador de Bienes Raíces de Santiago, 2013). En 1999, la première mise à niveau du système en ligne a été effectuée pour améliorer les services au public. Au cours des années suivantes, le système de base de données a été modernisé et tous les registres ont été intégrés dans la même base de données. Vingt-cinq pour cent des plans municipaux de planification ont été mis à jour après l'an 2000 ; 45% ont été mis à jour avant 2000 ; Et seulement 30 pour cent du pays n'est pas couvert par un plan de planification (Ministère de l'économie du Chili, 2014).

ÉTUDE DE CAS 4 : CHILI

Programme de certificat de zonage numérique (CEDIZ) au Chili

Le défi ou le problème	Seulement 25% des municipalités du Chili ont des plans de planification à jour. La plupart des municipalités n'ont pas les instruments nécessaires à la gestion de leurs territoires. Le public et les entrepreneurs manquent d'informations sur l'utilisation des terres dans leurs différentes communes. Cela constitue un obstacle majeur au développement économique et à la création de nouvelles entreprises.
Contexte du projet	Le ministère de l'Économie du Chili a lancé le programme CEDIZ en 2012.
Objectif	L'objectif était de faciliter l'établissement de nouvelles petites et moyennes entreprises pour favoriser le développement économique urbain.
Approche ou mesures clés prises	Le CEDIZ s'est concentré sur l'introduction de nouvelles technologies d'information foncière au niveau municipal en incorporant les instruments disponibles pour la planification de l'occupation des sols. Il combine un ensemble d'outils qui renforcent la transparence de la gestion de l'utilisation des terres pour améliorer l'administration foncière et protéger les droits fonciers. Le pilier de l'intervention est une plate-forme en ligne qui permet aux personnes physiques ou morales de savoir si des usages particuliers sont autorisés dans une parcelle spécifique afin d'obtenir le certificat de zonage (CZ). Le CZ est signé numériquement par l'autorité municipale pour le développement des terres et est une condition préalable à la demande de permis provisoire, conformément à la loi n° 20.494. CEDIZ adopte la carte de parcelle urbain (CBPU) comme base de son fonctionnement.
Résultat et impact	CEDIZ travaille actuellement avec plus de 80 municipalités. On s'attend à ce que toutes les municipalités du pays se joignent à cette initiative dans les années à venir. En raison de la transparence croissante apportée par CEDIZ dans le système d'administration foncière du Chili, les informations concernant les droits et restrictions attribués sur les parcelles sont facilement identifiables et accessibles au public. Cela a conduit à un renforcement du système foncier général. En raison de la systématisation de l'information foncière au niveau des parcelles, les droits et restrictions conférés à chaque parcelle sont maintenant affichés et appliqués par le système, ce qui rend cette information disponible pour le gouvernement (à tous les niveaux), les institutions privées et les particuliers. CEDIZ permet d'identifier les zones de différents niveaux d'activité économique. Cela offre aux décideurs une vision plus claire des domaines qui nécessitent la promotion de certains types d'utilisations et de développement des terres. Avant la mise en œuvre de CEDIZ, le délai de traitement pour la création de nouvelles entreprises était de 27 jours en moyenne, ce qui dépassait largement les normes de l'OCDE. Le processus était trop long, trop compliqué et coûteux. CEDIZ a réduit ce temps à seulement quelques minutes.
Leçons apprises	Les informations recueillies pour construire les cartes des parcelles ont permis de mieux connaître l'état du foncier et de l'utilisation des terres (formelles ou informelles) et a renforcé les tâches de gestion foncière menées par les autorités locales.

Les problèmes du pays tendent davantage vers le manque de mise à jour de la planification de l'occupation des sols que de l'absence d'un plan de planification. Ce cas montre que, pour que l'État puisse promouvoir le développement économique, il est nécessaire d'introduire de nouvelles technologies qui permettent la gestion et la diffusion de l'information de manière plus efficace. Cela dépend en grande partie des capacités

que les municipalités ont en tant que collecteurs et mainteneurs d'informations foncières pertinentes. Le cadre opérationnel de CEDIZ implique l'accès à la base de données CEDIZ à partir de n'importe quel ordinateur personnel connecté à Internet, comme un point d'entrée pour déterminer si un type d'entreprise déterminé peut être établi sur une parcelle de terrain particulière. Cette étape n'a pas de frais pour le demandeur.

Du système CEDIZ, il est possible de sélectionner la région et la municipalité d'intérêt ainsi que l'adresse de la parcelle. Une fois que la parcelle a été localisée, l'utilisateur doit entrer le type d'entreprise qu'il / elle souhaite établir. Le système traite la requête et fournit une réponse immédiate indiquant : «Autorisée», «Non autorisée» ou «Nécessite une analyse supplémentaire». Si la réponse est «Autorisée», le demandeur peut immédiatement demander le certificat de zonage, sans frais, signé numériquement par le directeur de l'autorité municipale de développement foncier. Le certificat est téléchargeable sur le même site et recevable par courrier électronique. Une fois que le certificat de zonage est reçu, l'utilisateur ou l'entrepreneur peut se rendre à la municipalité et déposer une demande de permis d'entreprise.

La simplicité de ces étapes garantit que tout entrepreneur a accès au processus de demande de manière économique et rapide, favorisant ainsi un bon environnement pour le développement économique. Il est important de noter que l'existence d'un système d'administration foncière déjà fonctionnel est une des principales raisons pour lesquelles le programme CEDIZ a réussi au Chili.

ÉTUDE DE CAS 5 : APPLIQUER LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE DANS LES COLONIES DE SQUATTERS EN ETHIOPIE

L'expansion des squatteurs dans les zones périphériques d'Addis-Abeba a modifié la mise en œuvre du plan de planification proposé par la ville. Cela a provoqué un modèle de développement urbain non planifié qui à son tour, a entraîné une mauvaise affectation des terres et une insécurité foncière. Dans ce cas, une évaluation a été faite pour trouver une voie à suivre. L'étude de cas souligne que les intérêts des acteurs gouvernementaux vont de l'exécution de responsabilités authentiques de l'administration publique aux pratiques de recherche de loyer, en fonction de leur position dans les bureaux de l'administration foncière.

Les intérêts des acteurs non gouvernementaux varient également en fonction de si un accès équitable et accès abordable à la terre est garanti ou de si une maximisation des profits est pratiquée illégalement. Ils le font en connivence avec les acteurs gouvernementaux, soit par voie légale, soit par violation de la réglementation foncière de la gestion de la ville. Cela entraîne des répercussions directes sur le système de gouvernance foncière de la ville. En outre, l'évaluation du cadre juridique et institutionnel suggère que l'existence de goulots d'étranglement axés sur les politiques instaure l'insécurité foncière, qui a des manifestations différentes. En ce qui concerne l'écart d'utilisation des terres, environ 85 pour cent de l'utilisation des terres dans l'occupation des squatteurs a été exécuté de manière contraire au plan officiel d'utilisation des terres. La recherche a recommandé la révision de la politique foncière pour bloquer les failles juridiques et administratives existantes manipulées par les agents immobiliers et les fonctionnaires.

ÉTUDE DE CAS 5 : APPLIQUER LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS RÉCEPTIVE À LA TENURE DANS LES COLONIES DE SQUATTEURS D'ADDIS ABEBA EN ETHIOPIE

Évaluation de la planification de l'occupation des sols réceptive à la tenure dans les établissements des squatteurs en Ethiopie

Le défi ou le problème	Les espaces dans les colonies de squatteurs sont utilisés de manière inefficace. En conséquence, l'intensité de leur utilisation ne pouvait correspondre à celles prescrites dans les plans de planification du territoire et les règlements de planification. L'implication est que, lorsque le gouvernement de la ville s'est efforcé de relever le défi, les occupants squatteurs ont du faire face à une nouvelle insécurité foncière.
Contexte du projet	En raison de la croissance rapide de la population, la ville a été affectée par l'intensification de la croissance rapide de l'espace dans les colonies de squatteurs de Woreda 11 à Addis-Abeba.
Objectif	Cette étude a analysé l'effet de l'occupation illégale des terres à la fois sur l'utilisation des terres et la sécurité foncière.
Approche ou méthodologie	<p>Différentes méthodes d'analyse ont été utilisées pour comprendre l'état juridique et physique des quartiers des colonies de squatteurs. Les analyses comprenaient l'utilisation des terres (selon l'approche de recouvrement), la densité résidentielle et les intérêts des parties prenantes, les analyses juridiques, institutionnelles et foncières. Pour analyser l'intensité de l'utilisation des terres, on a utilisé la méthode suivante :</p> $\frac{\sum_{i=1}^n PS_{t2}}{\sum_{i=1}^n PS_{t1}} = \frac{PS_{t2} \times f_{t2} \times BAR_{t1}}{PS_{t1} \times f_{t1} \times BAR_{t2}}$ <p>Où:</p> <ul style="list-style-type: none"> $\sum_{i=1}^n PS_{t2}$ = Superficie totale de terrain allouée à la résidence en 2014. $\sum_{i=1}^n PS_{t1}$ = Superficie totale de terrain allouée à la résidence en 2005. P_{t2} = Population totale de la zone de recherche en 2014. P_{t1} = Population totale de la zone de recherche en 2005. f_{t2} = Espace par personne en 2014. f_{t1} = Espace par personne en 2005. BAR_{t2} = Ratio de superficie construit en 2014. BAR_{t1} = Ratio de superficie construit en 2005.
Résultat et impact	L'étude a identifié que la planification de l'occupation des sols et la sécurité foncière ont une relation directe. Dans les cas où les plans de planification proposés étaient exécutés selon la réglementation de la planification de l'occupation des sols de la ville, il y avait une augmentation de sécurité foncière. À l'inverse, dans les zones où les plans de planification du territoire ont été violés et les règlements de lotissement ont été perturbés ; l'insécurité foncière a prévalu.
Leçons apprises	L'évaluation de la sécurité foncière a révélé que l'insécurité foncière provient de l'informalité de l'accès à la terre, de la période d'occupation plus courte et de l'impossibilité d'accéder à la documentation nécessaire concernant les biens occupés de manière informelle ainsi que des obstacles percevables et juridiques à l'exercice des groupes de droits inter-reliés. Cette étude de cas souligne la question de la documentation comme un aspect nécessaire de la planification de l'occupation des sols qui joue un rôle dans la sécurisation du foncier.

ÉTUDE DE CAS 6 : LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS DANS UNE COMMUNAUTÉ FORESTIÈRE DU BRÉSIL

Le cas du Brésil montre comment la cartographie et la résolution des conflits dans la planification de la planification de l'occupation des sols peuvent engendrer des problèmes de sécurité sociale. Dans ce cas, les processus (cartographie de l'utilisation des terres et

activités de résolution de conflits) ont eu lieu en étroite collaboration avec les professionnels locaux et les professionnels de la gestion foncière. Au début, les gestionnaires du projet montraient quelques difficultés à convaincre les habitants locaux de participer au processus. Durant une période, l'intérêt local dans le projet a été établi après que les personnes aient gagné la confiance des gestionnaires du projet. Depuis 2009, les terres de 58 propriétaires fonciers (5 227 ha) ont été enregistrés.

ÉTUDE DE CAS 6: BRÉSIL

Projet la planification de l'occupation des sols à Rio Claro, Brésil

Le défi ou le problème	Le Brésil a des problèmes graves de sécurité foncière. Des problèmes surviennent en raison d'un registre foncier inexact, du chevauchement des titres pour les mêmes parcelles et du manque de protection contre l'expulsion. Ces défis se manifestent sous différentes formes à Rio Claro - une municipalité dans la zone préservée de la Forêt Atlantique. Les agriculteurs et les quillombros (anciens esclaves) font face à des expulsions en raison de problèmes de contestation de droits et de conflits incessants sur les terres et les ressources forestières. Ces scénarios soulèvent des problèmes d'insécurité foncière.
Contexte du projet	En particulier en raison de la déforestation de la Forêt Atlantique, qui causait l'affaissement des eaux souterraines, il fallait améliorer la situation. L'ONG brésilienne Instituto Terra de Preservação Ambiental (ITPA), la municipalité de Rio Claro et le gouvernement local ont lancé le projet Produtores de Água e Floresta.
Objectif	L'objectif principal du projet était d'arrêter de déboiser davantage et de promouvoir le reboisement des zones cultivées dans la Forêt Atlantique afin de sécuriser les eaux souterraines grâce à l'utilisation durable des terres. Un aspect central de la réalisation de cet objectif était de cartographier la zone, de développer des données plus fiables sur l'utilisation des terres et des biens afin de permettre un contrôle approprié de la déforestation.
Approche ou mesures clés prises	L'approche comportait l'inventaire des droits de propriété sur l'information foncière, la cartographie des zones touchées et la création d'un système amélioré d'information géographique et foncière. La base de données améliorée a été utilisée comme base pour le reboisement et les paiements compensatoires pour ceux dont la propriété foncière et les droits ont été affectés. En outre, des accords à long terme ont été signés entre les agriculteurs et la municipalité sur les moyens d'appliquer l'utilisation durable des terres, en particulier en ce qui concerne la culture. Le projet a porté sur l'inclusivité des personnes de toutes origines et leur participation. Dans les cas où les populations locales devaient prouver leurs propriétés / droits fonciers, l'équipe du projet les a soutenus pour organiser les documents pertinents. Les mesures de reboisement ont également servi de processus de renforcement des capacités pour les populations locales.
Résultat et impact	Entre 2009 et 2015, une superficie totale de 5 227 ha a été enregistrée. Bien que le processus d'inscription ne soit pas légal, il existe un consensus sur l'inventaire des biens fonciers. En outre, la propriété et la documentation foncières ont amélioré la sécurité foncière. Les limites de propriété sont devenues plus claires et l'information sur les droits fonciers est devenue plus fiable et vérifiable.
Leçons apprises	La propriété foncière et l'énumération des droits avec les communautés forestières locales peuvent élargir les marges de sécurité foncière d'un point de vue social. La documentation peut jouer un rôle crucial en permettant la reconnaissance et le respect des droits fonciers parmi les membres de la communauté.

La documentation des droits fonciers a joué un rôle majeur dans l'amélioration de la sécurité foncière. En outre, les habitants interrogés ont déclaré que leur implication dans le processus de cartographie, et surtout la résolution des conflits fonciers, étaient essentiels à l'amélioration de leur propriété, de leurs droits, de leurs intérêts et de leurs privilèges sur les terres.

D'autres mesures importantes ont contribué à l'augmentation des options de sécurité foncière pour

les habitants. L'une d'entre elles est la compensation versée aux agriculteurs et aux propriétaires fonciers dont les droits fonciers ont été confisqués ou restreints. En outre, les habitants locaux se sont vu offrir des possibilités d'emploi dans le projet de reboisement. Ces mesures ont renforcé la confiance des membres de la communauté dans l'équipe du projet et les ont encore renforcés grâce à une meilleure capacité de subsistance.



La déforestation conduit à des écosystèmes moins diversifiés. Les pressions posées par la pénurie de nourriture conduisent à la conversion des forêts en usages comme terres agricoles telles que les pâturages ou les plantations. Le reboisement offre la meilleure occasion de restaurer l'équilibre de la nature en augmentant la superficie forestière. La zone du projet de reboisement à Rio Claro, au Brésil. Photo © Anna Leitmeier.

ÉTUDE DE CAS 7 : LA PLANIFICATION DE L'OCCUPATION DES SOLS DANS LES RÉGIONS CÔTIÈRES DES PHILIPPINES

Des catastrophes naturelles fréquentes aux Philippines ont entraîné des dommages aux élevages, aux propriétés et ont causé des problèmes de subsistance des personnes, en particulier à la population rurale. Par exemple, Typhoon Haiyan a détruit les moyens de subsistance de nombreuses personnes sur l'île de Leyte en novembre 2013. En conséquence, la planification de l'occupation des sols dans l'île de Leyte a été pensée comme une approche globale pour guider la croissance et le développement futur de l'île de Leyte.

Le projet a été piloté dans deux provinces, Leyte et Leyte Sud, au sein des 12 municipalités comprenant un composant d'une ville et une ville fortement urbanisée. Huit cents villages ont été impliqués et sont à plusieurs étapes d'achèvement de leurs Plans d'Occupation du Sol (POS). La participation locale active, l'utilisation d'outils développés pour intégrer le changement

climatique et la réduction des risques de catastrophe, et la promotion du concept de « ridge to reef » font partie du plan de planification du territoire.

L'élément de sécurité foncière de la POS aux Philippines était intégré dans ces processus participatifs. Cela a été renforcé par les objectifs de réduction des risques de catastrophe du projet. Pour les identifier, les contraintes de développement ont été évaluées afin d'établir la vulnérabilité des zones aux catastrophes de tempête, d'érosion et d'inondation.

Les documents pertinents émanant de la POS ainsi que l'amélioration de la protection des écosystèmes et des mesures de gestion des ressources naturelles ont amélioré la durabilité des ressources naturelles. Grâce aux activités de renforcement des capacités, les populations locales ont maintenant accès à d'autres moyens de subsistance et ont davantage confiance en la résistance de leurs écosystèmes côtiers face aux risques de catastrophe. Cela leur donne un sentiment de sécurité sur l'île.

Encadré 15: Pourquoi la cartographie participative ?

La cartographie des ressources est un puissant outil de génération d'informations. L'exercice déclenche des discussions au niveau communautaire sur leurs ressources et les problèmes qui les entourent. Les cartes peuvent être utilisées pour identifier et comprendre les différentes utilisations des ressources, les différents emplacements des ressources, l'accès aux ressources et la saisonnalité des ressources. Les cartes représentent des informations importantes telles que les points d'eau, l'infrastructure du marché, les limites d'utilisation des terres et les différentes zones de production et leur statut. Quand la cartographie est réalisée, les problèmes de gestion, les défis et les solutions possibles peuvent être discutés. La carte fournit un enregistrement visuel de la superficie et de l'utilisation des terres et des ressources. La cartographie terrestre (sur le terrain) ou la cartographie par esquisse (sur un morceau de papier) représentent les caractéristiques clés du terrain à vue d'oiseau, identifiée par la communauté. Elle ne dépend pas des mesures exactes, mais ils montrent la taille relative et la position approximative des caractéristiques. La cartographie peut aider à présenter et explorer les concepts de planification spatiale avec des communautés qui ne peuvent être utilisées pour une telle approche. (FIDA, 2014, p. 5).

ÉTUDE DE CAS 7: LES PHILIPPINES

Projet participatif de planification du territoire à Leyte Island, Philippines

Le défi ou le problème	L'utilisation durable des terres et la sécurité foncière posent des défis majeurs aux Philippines. La terre n'est généralement pas réglementée. Les gouvernements locaux ont le mandat de formuler des plans complets de planification du territoire pour générer des revenus, orienter l' planification de la zone, protéger l'environnement, etc.
Contexte du projet	Le projet faisait partie du programme Environnement et Développement Rural conçu par les gouvernements allemand et philippin en 2005 et soutenu par la GIZ.
Objectif	Le projet a été conçu pour améliorer les lignes directrices nationales de planification du territoire.
Approches ou mesures clés prises	<p>Le projet a mis l'accent sur la planification en groupe de village en impliquant tous les secteurs. Il a utilisé une approche ascendante en fonction des étapes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étape 1 : Préparation - orientation, mobilisation de ressources, construction d'équipe • Étape 2 : Collecte de données par évaluation rapide participative (ERP) • Étape 3 : Délimitation des limites du village (production de carte de base SIG à l'aide de GPS par les villageois avec l'aide d'experts) • Étape 4 : Cartographie thématique suivant les protocoles de cartographie recommandés (la cartographie foncière et des conflits fonciers inclus) • Étape 5 : Production du plan de planification des terres actuel • Étape 6 : Planifier la légitimation aux niveaux du village, de la municipalité et de la ville • Étape 8 : Consolidation et intégration des préoccupations foncières par une analyse spatiale à l'échelle du bassin hydrologique • Étape 10: Examen du plan et légitimation par le conseil législatif provincial (pour les municipalités et les petites villes) et par le Conseil de réglementation du logement et de la planification de l'occupation des sols (pour les villes fortement urbanisées).
Résultat et impact	L'exercice a conduit à des bénéfices différents pour différentes parties de l'île de Leyte. Plus précisément : à Silago (Southern Leyte), le plan de planification du territoire a intégré les adaptations aux changements climatiques et les mesures de réduction des risques de catastrophe pour produire un plan de planification ascendant. Certaines municipalités (par exemple, Bontoc, Liloan, Hinunangan et Hinundayan) ont utilisé de planification du territoire comme une opportunité pour répondre à leurs préoccupations en matière de tenure en participant à la gestion des ressources naturelles. Les terres dévasté par le super typhon Haiyan, les municipalités (par exemple, Abuyog et Javier) poursuivent vigoureusement l'établissement d'accords de cogestion qui bénéficieront aux petits agriculteurs qui occupent la zone.
Leçons apprises	Les processus participatifs dans la planification de l'occupation des sols, fournit une orientation municipale et mettent en place son rôle dans le développement provincial général cela a permis aux communautés côtières et forestières d'articuler leurs besoins, y compris leur manque de soutien foncier. La planification de l'occupation des sols leur a permis de désigner des zones adaptées à de multiples usages et à la protection. Cela a mené à des nouveaux régimes fonciers (par exemple, les contrats de cogestion des forêts, les aires marines protégées, les accords communautaires de gestion forestière).



Les populations locales travaillent en groupe et définissent leurs objectifs pour la planification de l'occupation des sols à Gobabis, Namibia. Photo © Namibia Housing Action Group.

RÉFÉRENCES

Banque mondiale (2006). Thirty Years of Banque mondiale Shelter Lending – What Have We Learned? Dans Buckley, R. et J. Kalarickal (dir.). Washinton D.C.: Banque internationale pour la reconstruction et le développement / Banque mondiale

Banque mondiale. (2010). Safer Homes, Stronger Communities: A handbook for reconstructing after natural disasters. Washington D.C.: Banque internationale pour la reconstruction et le développement / Banque mondiale.

Buckley, R. et J. Kalarickal (2006). Land Market Issues: The mystery of capital revisited. p 30. Dans Buckley, R. et J. Kalarickal (dir.) Thirty Years of Banque mondiale Shelter Lending: Directions in Development Infrastructure, Washington D.C.: Banque mondiale.

Chigbu, U.E., F. Masum, A. Leitmeier, S. Mabikke, D. Antonio, J. Espinoza et A. Hernig (2015). Securing tenure through Land-Use Planning: Conceptual framework evidences and experiences from selected countries in Africa, Asia and Latin America. Papier présenté a la conférence de la Banque mondiale sur la terre et pauvreté. 23-27 mars, 2015, Washington D.C.

Chigbu, U.E et V. Kalashyan (2015). Land use Planning and Public Administration in Bavaria, Germany: Towards a public administration approach to land use planning. Geomatics, Landmanagement and Landscape, 4 (1): p. 7-17.

Commission Économique des Nations Unies pour L'Europe (2008). Spatial Planning: Key instrument for development and effective governance with special reference to countries in transition. New York et Genève: CEE-ONU

Commission Européenne (1997). The European Union Compendium of Spatial Planning Systems and Policies. Luxembourg: Communautés Européennes.

Commission Européenne (1999). Article 12 dans la Directive Seveso II. Dans Christou, M.D et S. Porter (dir.). Guidance on Land Use Planning As Required by Council Directive 96/82/Ec (Seveso II). Italie: Communautés Européennes.

Commission Européenne (2003). Land Use Planning Guidelines in the Context of Article 12 of the Seveso II Directive 96/82/EC as Amended by Directive 105/2003/EC. Italie: European Communities.

Conservador de Bienes Raíces de Santiago (2013). Website Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Repéré Octobre 2013, de <https://conservador.cl/portal/>

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (2012). Land Use Planning : Concept, tools and applications. Eschborn: GIZ.

RÉFÉRENCES

Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (1995). Landnutzungsplanung: strategien, instrumente, methoden (land use planning: strategies, instruments and methods). Eschborn: GTZ.

Fonds international pour le développement agricole (2014). How to Do Participatory Land-use Planning: Land tenure toolkit. Rome: FIDA.

Gebrie, T. N. (2015). Assessment of Land Use Planning To Improve Tenure Security in Squatter Settlement Neighbourhoods of Addis Ababa. MSc. Thèse, Chair of Land Management, Technische Universität München.

GLTN (2006). Global Land Tool Network: Themes and issues. Nairobi : GLTN / ONU-Habitat.

GLTN/ONU-Habitat (2008a). Secure Rights For All. Nairobi: ONU-Habitat.

GLTN/ONU-Habitat (2010). Count Me In: Surveying for tenure security and urban land management. Nairobi : ONU-Habitat.

GLTN /ONU-Habitat (2011). Monitoring Security of Tenure in Cities: People, land and policies. Nairobi: ONU-Habitat.

GLTN (2012a). Handling Land: Innovative tools for land governance and secure tenure. Nairobi: ONU-Habitat.

GLTN (2012b). Land Records for the Poor Participatory: Affordable, credible and equitable. GLTN Brief, 1. Nairobi: GLTN

GLTN (2012c). Designing a Land Records System for the Poor. GLTN Report no. 2. Nairobi: GLTN.

GLTN (2013). Guide to Land Mediation Based on the Experience in the Eastern Democratic Republic of the Congo. Nairobi: GLTN/ONU-Habitat.

GLTN (2014). The GLTN Capacity Development Strategy. Nairobi: GLTN / ONU-Habitat.

GLTN (n.d). Grassroots Participation in Land Tool Development. Factsheet. Nairobi: GLTN/ONU-Habitat.

GLTN (2015). Participatory and Inclusive Land Readjustment. GLTN Brief. Nairobi: GLTN/ONU-Habitat.

Gouvernement du Ghana (2014). Spatial Development Framework of Ghana.

RÉFÉRENCES

Haub, O. and C. Mujetenga (2012). Innovating land use planning in Namibia: The development of a new approach for Integrated Regional land use planning (IRLUP). Rapport de conférence de la Banque mondiale. Windhoek, Namibia.

Haub, O. (2009): Understanding of Land Use Planning and Its Relevance in Namibia. Namibia Land Management Series No. 1. Windhoek (Namibia): Ministry of Lands and Resettlement (Namibia) and Namibia Institute for Democracy.

Haub, O. and M. v. Boguslawski (2000). Decentralized Planning with Modern Tools – Some Experiences with on the Combination of SIG, GPS and Participative Planning Procedures on the Bondoc Peninsula, Philippines. Dans Experiences with SIG-Application in the Framework of German Technical Cooperation. Eschborn. Universum Verlagsanstalt, Wiesbaden: Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ)

Lane, Marcus B. (2006). The role of planning in achieving indigenous land justice and community goals. Land Use Policy 23, p. 385–394.

Larmour, P. (2002): Policy transfer and reversal: Customary land registration from Africa to Melanesia. Public Administration and Development, vol. 22: p. 151–161. Hoboken: John Wiley and Sons,.

Lemmen, C. (2010). The Social Tenure Domain Model: A pro-poor land tool. Denmark: International Federation of Surveyors, GLTN and ONU-Habitat.

Meijs, M., D. Kapitango and R. Witmer (2011). Land Registration Using Aerial Photography in Namibia: Costs and Lessons. Rapport de conférence de la Banque mondiale. Windhoek, Namibia.

Ministry of Economy Chile (2014). CEDIZ, Modernización y Optimización de la Gestión Pública. Resumen General. Santiago, Chile.

Mulenga, Christopher. (2015). Securing tenure through land use planning: Evidence from Lupande Game Management Area, Zambia. MSc. Thèse, Chair of Land Management, Technische Universität München.

Nadin, Vincent (2007). The emergence of the spatial planning approach in England. Planning Practice and Research, 22 (1), p. 43-62.

OCDE (2006). The Challenge of Capacity Development: Working towards good practice, development assistance committee. Paris: OCDE.

ONU-Habitat (2003). Handbook on Best Practices. Security of Tenure and Access to Land. Implementation of the Habitat Agenda. Nairobi : ONU-Habitat.

RÉFÉRENCES

ONU-Habitat (2004a). Global Campaign for Secure Tenure: A tool for advocating the provision of adequate shelter for the urban poor. Concept Paper, 2nd Edition. Nairobi : ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2004b). Urban governance toolkit series. Nairobi : ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2008). Enhancing urban safety and security global report on human Settlements 2007. Volume 2: Enhancing land tenure security: policy directions. ONU-Habitat: Nairobi.

ONU-Habitat (2010). Planning Sustainable Cities: ONU-Habitat practices and perspectives. Nairobi: ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2012a). Streets as Tools for Urban Transformation in Slums: A street-led approach to citywide slum upgrading. Nairobi: ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2012b). Tapping the Potential: The role of grassroots in land policy implementation. Nairobi: ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2013): Guide to Land Mediation – Based on the Experiences in the Eastern Democratic Republic of the Congo. ONU-Habitat: Nairobi.

ONU-Habitat (2014). The Evolution of National Urban Policies: A global overview. Nairobi: ONU-Habitat.

ONU-Habitat (2015). International Guidelines on Urban and Territorial Planning : Towards a compendium of Inspiring Practices. Nairobi: ONU-Habitat.

Organisation des Nations Unies (2015). Millennium Development Objectives Report 2015. New York : Organisation des Nations Unies.

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (1993). Guidelines for Land-Use Planning. Development Series 1. Rome: FAO.

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (1997). Gender: The key to sustainability and food security. SD Dimensions, Mai. Rome: FAO.

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture et Programme des Nations Unies United pour l'Environnement Nations (1999). The Future of Our Land: Facing the challenge. Guidelines for Integrated Planning for Sustainable Management of Land Resources. Rome: FAO & PNUE.

RÉFÉRENCES

- Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (2012).** Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Rome : FAO/
- Payne, G., A. Durand-Lasserve and C. Rakodi (2009).** The limits of land titling and home ownership. *Environment and Urbanization*, Octobre 2009, vol. 21, no. 2: p. 443–462. International Institute for Environment and Development, London.
- Payne, G. et A. Durand-Lasserve (2012).** Holding On: security of tenure - types, policies, practices and challenges. London: Geoffrey Payne and Associates.
- Scholler, D. (2012):** Participatory land use planning (PLUP) Exercise. Documentation for the Ministry of Lands and Resettlement (MLR), Namibia. Windhoek, Namibia
- Sietchiping, R., D. Aubrey, N. Bazoglu, C. Augustinus and G. Mboup (2012).** Monitoring Tenure Security Within the Continuum of Land Rights: Methods and practices. Conférence annuelle sur la terre et pauvreté de la Banque mondiale, Washington D.C., April 23-26.
- Taylor, N. (2010).** Commentary – What is this thing called spatial planning ? An analysis of the British government's view. *Town Planning Review*, 81 (2), p. 193-208.
- Todes, A., A. Karam, N. Klug et N. Malaza (2010).** Beyond Master Planning? New approaches to spatial Planning in Ekurhuleni, South Africa. *Habitat International*, 34 (41): p. 414-420.
- United States Environmental Protection Agency (2008).** EPA's 2008 Report on the Environment. National Centre for Environmental Assessment, Washington, D.C.; EPA/600/R-07/045F. Disponible du National Technical Information Service, Springfield, VA, et en ligne à <https://www.epa.gov/report-environment>.
- Urban Landmark (2013).** Incrementally Securing Tenure: Promising practices in informal settlement upgrading in Southern Africa.
- World Wide Fund for Nature (2004).** Lupande Land Use Planning Project. Mid-term internal progress review. Zambia: WWF. Repéré le 16 Juin, <https://www.eldis.org/vfile/upload/1/document/0708/DOC21747.pdf>

LISTE DE LECTURE SPÉCIFIQUE

Sujet	Littérature	Auteur et année
La planification de l'occupation des sols	Guidelines for Land Use Planning. Food and Agriculture Organization Development Series 1	FAO (1993)
La planification de l'occupation des sols	Land Use Planning : strategies, instruments and methods	GTZ (1995)
Genre	Gender: the key to sustainability and food security.	FAO (1997)
La sécurité foncière	Secure Land Rights for All	GLTN/ONU-Habitat (2008).
Social Tenure Domain Model	The Social Tenure Domain Model: A Pro-Poor Land Tool	FIG/GLTN/ONU-Habitat (2010).
Médiation foncière	Count Me In: Surveying for tenure security and urban land management. / Guide to land mediation based on the experience in the eastern Democratic Republic of the Congo.	GLTN/ONU-Habitat (2010) / GLTN/ONU-Habitat (2013).
Planification post-catastrophe	Safer homes, stronger communities: a handbook for reconstructing after natural disasters.	Banque mondiale (2010)
Changement climatique	Methane and Nitrous Oxide Emissions from Natural Sources	USEPA (2010)
La planification de l'occupation des sols	Land Use Planning	
Concept, Tools and Applications	GIZ (2012)	
Mécanismes ascendants / Critères d'évaluation sensibles au genre	Tapping the potential: the role of grassroots in land policy implementation for large-scale land tools. / Factsheet, "Grassroots participation in land tool in land tool development"	GLTN/ONU-Habitat (2012).
Enregistrement foncier pro-pauvres	Designing a Land Records System for the Poor	GLTN/ONU-Habitat (2012).
La sécurité foncière	Incrementally securing tenure: promising practices in informal settlement upgrading in southern Africa.	Urban Landmark (2013)
Réajustement Foncier Participatif et Inclusif (RFPI)	Factsheet: Participatory and inclusive land readjustment	GLTN/ONU-Habitat (2015).
POS réceptive à la tenure	Securing tenure through Land Use Planning : conceptual framework, evidences and experiences from selected countries in Africa, Asia and Latin America	Chigbu, U.E., Masum, F., Leitmeier, A., Mabikke, S., Antonio, D., Espinoza, J. et Hernig, A. (2015).
La sécurité foncière	From slums to sustainable Communities: the transformative power of secure tenure	Habitat pour l'humanité et Cities Alliance (2015)



PROGRAMME DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS DES NATIONS UNIES (ONU-Habitat)

ONU-Habitat aide les pauvres des zones urbaines en transformant les villes en endroits plus sûrs, plus sains et plus verts, avec de meilleures opportunités permettant à chacun de vivre dans la dignité. ONU-Habitat travaille avec les organisations à tous les niveaux, y compris au niveau de la sphère gouvernementale, de la société civile et du secteur privé afin d'aider à construire, gérer, planifier et financer un développement urbain durable. Notre objectif vise à atteindre des villes sans quartiers pauvres, des lieux habitables pour tous, ne polluant pas l'environnement, ni épuisant les ressources naturelles.

LE RESEAU MONDIAL DES OUTILS FONCIERS (GLTN)

GLTN vise à contribuer à la réduction de la pauvreté et aux Objectifs du millénaire pour le développement grâce à la réforme foncière, à l'amélioration de la gestion foncière et à la sécurité foncière. Le réseau a développé un partenariat foncier mondial. Ses membres comprennent des organisations internationales de la société civile, des institutions financières internationales, des institutions internationales de recherche et de formation, des bailleurs et des organismes professionnels. Il vise à adopter une approche plus holistique des problèmes fonciers et à améliorer la coordination foncière mondiale de diverses façons. Pour plus d'informations et pour vous inscrire, visitez le site Web du GLTN à l'adresse www.gltm.net.



TECHNISCHE UNIVERSITÄT MÜNCHEN (TUM)

La Technische Universität München (TUM) est l'une des meilleures universités d'Europe. Elle s'est engagée à l'excellence dans la recherche et l'enseignement, l'éducation interdisciplinaire et la promotion active de jeunes scientifiques prometteurs. L'université compte 13 départements académiques avec environ 36 000 étudiants, plus de 500 professeurs, plus de 6 000 enseignants et plus de 3 000 membres du personnel non enseignant. Le président de la gestion foncière et le Centre de gestion des risques fonciers, environnementaux et aquatiques se sont engagés à transférer des connaissances dans le domaine de la gestion foncière à tous les niveaux académiques et administratifs, afin de contribuer directement et efficacement à la réalisation d'un développement durable et la réalisation des objectifs internationaux de développement.

GESELLSCHAFT FÜR INTERNATIONALE ZUSAMMENARBEIT (GIZ)

Les services fournis par la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH s'appuient sur une vaste expertise régionale et technique et un savoir-faire de gestion éprouvé. En tant qu'entreprise fédérale, GIZ soutient le gouvernement allemand dans la réalisation de ses objectifs dans le domaine de la coopération internationale pour le développement durable. GIZ opère dans toute l'Allemagne et dans plus de 130 pays dans le monde dans de nombreux domaines : le développement économique et la promotion de l'emploi ; la gouvernance et la démocratie ; la sécurité, la reconstruction, la consolidation de la paix et la transformation des conflits civils ; la sécurité alimentaire, la santé et l'éducation de base ; et la protection de l'environnement, la conservation des ressources et l'atténuation des changements climatiques.

À PROPOS DE CETTE PUBLICATION

Ce guide est principalement conçu pour fournir des connaissances pratiques sur la façon d'améliorer la sécurité foncière via la planification de l'occupation des sols, en mettant l'accent sur les applications dans les pays en développement. Le guide est basé sur un examen approfondi des publications sur la planification d'occupation des sols et la sécurité foncière et s'appuie sur les délibérations d'experts tenues à travers des réunions de groupes d'experts multipartenaires et des connaissances et des expériences acquises dans des études de cas spécifiques au pays reflétant la sécurité foncière dans la planification de l'occupation des sols d'Asie, d'Amérique du Sud et d'Afrique subsaharienne. Ce guide est complété par un paquet d'enseignement virtuel (e-learning) qui soutient la coordination didactique efficace des connaissances, l'apprentissage efficace et la diffusion des connaissances.

Ce travail a été entrepris dans le cadre d'une collaboration avec le président de la gestion des terres de Technische Universität München (TUM), le projet sectoriel Land Policy and Land Management de Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) et ONU-Habitat à travers le Global Land Tool Network (GLTN).

Numéro HS: HS/012/22F

Pour plus d'information, veuillez contacter:

PROGRAMME DES NATIONS
UNIES POUR LES ÉTABLISSEMENTS
HUMAINS (ONU-HABITAT)
P.O. 30030, Nairobi 00100, Kenya
Tél : +254 20 762 3120
Fax : +254 20 762 4266
Site Web : www.unhabitat.org

Deutsche Gesellschaft für
Internationale Zusammenarbeit (GIZ)
Dag-Hammarskjöld-Weg 1-5
65760 Eschborn
Tél: +49 6196 79-0;
Fax: +49 6196 79-1115
Email: info@giz.de
Website: www.giz.de

Technische Universität München
Arcisstraße 21
D-80333 Munich, Germany
Tél: +49 89 28901
Fax: +49 89 2892 2000
Website: www.tum.de

Veuillez nous contacter pour des
informations plus détaillées :
GLTN Secrétariat
Facilité par ONU-Habitat
P.O. 30030, Nairobi 00100, Kenya
Tél : +254 20 762 5199
Fax : +254 20 762 4256
E-mail : gltn@unhabitat.org
Site Web : www.gltn.net