

# LE FONCIER ET LE NOUVEL AGENDA URBAIN

Le foncier sous-tend tous les aspects clés du NOUVEL AGENDA URBAIN parce que la terre est un facteur clé pour le développement urbain inclusif et durable



Photo©UN-Habitat



Le Nouvel Agenda Urbain (NUA) concerne les gens. Les gens ont besoin d'un lieu où vivre dignement et ce lieu implique la terre : la terre pour le logement, le travail, l'éducation, les activités commerciales, le loisir, le transport, etc. Le rythme actuel de la croissance démographique met une pression grandissante sur la terre, qui à son tour devient de plus en plus rare. Nous sommes à un moment décisif ! L'usage et l'accès à la terre doit être géré avec soin et de manière responsable afin d'exploiter le plein potentiel transformatif du NUA, en particulier dans les situations où les villes ont besoin de croître.

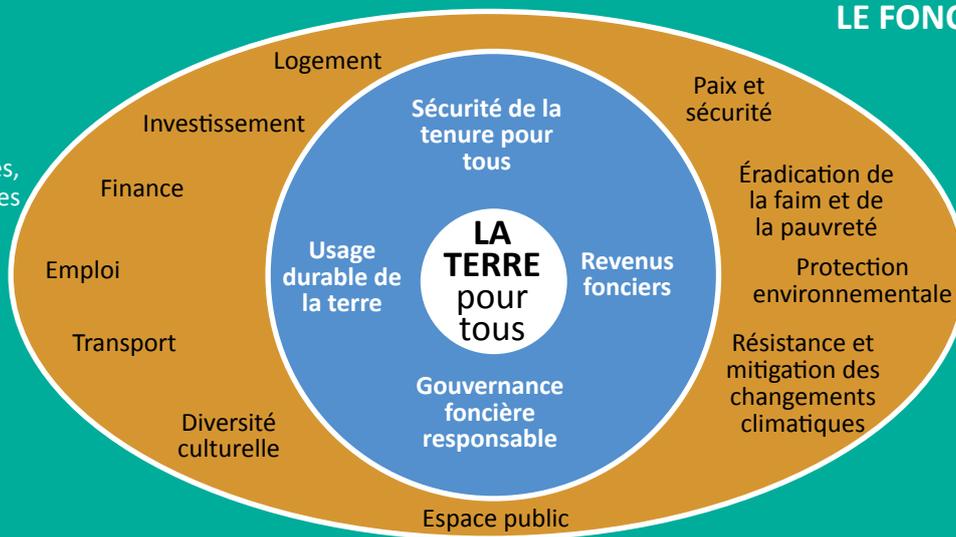
Les gouvernements qui assurent l'accès à la terre et la sécurité de la tenure pour tous, et ce, de manière abordable et équitable, qui établissent des cadres afin d'assurer l'usage durable de la terre et des mécanismes permettant la génération de revenus fonciers, peuvent guider et financer le développement urbain durable et créer des villes inclusives et résistantes.

Les gouvernements qui ne régulent ni l'accès à la terre, ni son usage, laissant plutôt cette tâche au marché et aux élites, et qui ne bénéficient pas des augmentations de la valeur foncière, ne peuvent pas influencer le développement urbain. Ils s'exposent toutefois à des risques de conflits, d'instabilité et de troubles sociaux, à un impact négatif sur le climat et aux désastres.

Au moment de finaliser le Nouvel Agenda Urbain, les États membres des Nations Unies devraient aborder la question du foncier comme secteur d'intérêt clé et inclure la terre dans tous les types d'établissements humains : urbains, périurbains, et ruraux, riches ou pauvres. Les États membres devraient entériner et s'appuyer sur les instruments internationaux existants qui promeuvent la sécurité de la tenure pour tous, le contrôle public de l'usage de la terre et la gouvernance responsable. Ils devraient surtout adopter et incorporer tous les engagements relatifs à la terre pris dans le Plan d'action de Vancouver, l'Agenda Habitat, les Directives volontaires sur la gouvernance responsable des régimes fonciers et les résolutions pertinentes du Conseil d'administration d'ONU-HABITAT.



Rendre les villes et les établissements inclusifs, sécuritaires, résistants et durables par le biais d'une gestion foncière responsable



Les États membres des Nations Unies devraient prendre les quatre engagements clés suivants afin d'accomplir les objectifs du Nouvel Agenda Urbain:

## 1 ASSURER LA SÉCURITÉ DE LA TENURE POUR TOUS

Le Nouvel Agenda Urbain insiste que personne ne doit être laissé de côté dans le dossier des droits fonciers. Il devrait confirmer qu'il est du devoir de l'État de reconnaître, respecter et protéger tous les droits fonciers légitimes du continuum des droits, y compris les régimes informels et coutumiers, de promouvoir et de faciliter leur jouissance. Le Nouvel Agenda Urbain devrait confirmer que les entreprises ont la responsabilité de respecter les droits de l'homme et les droits de propriété foncière légitimes. Le nouvel agenda urbain devrait également promouvoir des solutions durables pour les personnes déplacées.

*La sécurité foncière pour tous est importante, car elle est à la base d'un logement convenable pour tous, de l'investissement privé responsable et de la prospérité globale d'une ville inclusive et sûre.*

## 2 ASSURER L'USAGE DURABLE DE LA TERRE

Le Nouvel Agenda Urbain doit: a) insister sur la régulation publique responsable de l'utilisation des terres, déterminée par les intérêts à long terme du public, en particulier les communautés touchées, y compris les gens pauvres et marginalisés; b) prioriser de réduire au minimum la consommation de terres tout en planifiant à l'échelle la croissance démographique prévue afin de réduire l'empreinte écologique des établissements, de protéger la nature et de conserver les paysages culturels; c) promouvoir le respect de la fonction sociale de la terre et promouvoir la provision d'espace public sécuritaire répondant aux besoins de tous, y compris les femmes, les enfants, les jeunes et les LGBT; d) promouvoir des outils de gestion foncière, tels que l'aménagement du territoire, le remembrement et le partage des terres qui offrent d'énormes possibilités pour le développement urbain durable; et e) mettre en évidence l'importance du développement territorial équilibré.

*L'usage durable des terres est important parce qu'il permet un équilibre entre les besoins et les intérêts variés des tous les citoyens, rendant les villes et les établissements urbains inclusifs, sécuritaires, résistants et durables.*

## 3 GÉNÉRER UN REVENU FONCIER AU BÉNÉFICE DE TOUS

Le Nouvel Agenda Urbain devrait insister sur le potentiel élevé de: a) l'établissement de mécanismes de partage de la valeur foncière transparents, équitables et efficaces, par exemple la capture de la valeur foncière, l'impôt sur les plus-values et la vente de droits de développement; b) la sélection d'un ou plusieurs types de taxation foncière adaptés aux conditions locales, par exemple l'acquisition de terrain, le maintien des terres, les ventes de terrains et la taxe d'augmentation de la valeur des terres; et c) l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie sur les banques de terres et la génération de revenus grâce au domaine foncier national.

*Les revenus fonciers sont justes et durables au plan social car ceux qui bénéficient le plus de l'urbanisation contribuent plus à son coût. Ces revenus sont importants parce qu'ils augmentent la base de revenus des gouvernements locaux, ce qui leur permet de financer un développement urbain inclusif et durable.*

## 4 PERMETTRE UNE GOUVERNANCE FONCIÈRE RESPONSABLE

par l'entremise de: a) l'élimination de la corruption, de la fraude et du clientélisme administratifs et politiques dans l'administration et la gestion foncière; b) la promotion de la responsabilité, de la transparence et de la participation de tous dans la gestion des terres; c) l'établissement et la mise en œuvre des politiques foncières, des lois et des normes nationales, conformément au droit international; d) la création de procédures et de normes courtes, simples, abordables et adaptées aux besoins locaux; e) systèmes de livraison conviviaux, efficaces et efficients, accessibles et abordables, responsables et transparents, qui exploitent les technologies numériques et de la communication, ainsi que le large éventail de données et l'information, y compris l'information géospatiale; f) la gestion transparente et responsable du domaine foncier national; et e) du suivi de l'application des cadres nationaux et mondiaux.

*La gouvernance foncière responsable est importante parce qu'elle protège les villes contre la corruption foncière et peut résoudre et prévenir les conflits et les troubles sociaux, et mène à des villes plus inclusives et durables.*

**L'INCLUSION ADÉQUATE DES QUESTIONS FONCIÈRES DANS LE NOUVEL AGENDA URBAIN EST CRUCIALE POUR PARVENIR À UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE!**

Pour plus d'information, veuillez nous contacter:

Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-HABITAT)  
Branche Législation Urbaine, Terre et Gouvernance  
Unité Terre et Réseau Mondial des Instruments Fonciers  
C.P. 30030, Nairobi 00100, Kenya  
Tél. : +254 20 76 23120 Téléc. : +254 20 762 4266  
site web : [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

Secrétariat du GLTN, soutenu par ONU-HABITAT  
C.P. 30030, Nairobi 00100, Kenya Tél. : +254 20 76 5199  
Téléc. : +254 20 762 4256  
courriel : [gltn@unhabitat.org](mailto:gltn@unhabitat.org)  
site web : [www.gltn.net](http://www.gltn.net)

**GLTN**  
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

Les publications du GLTN peuvent être téléchargées gratuitement au [www.GLTN.net](http://www.GLTN.net)