

Région d'étude dans la Zone de Solidarité Prioritaire :  
**AFRIQUE SUBSAHARIENNE**

CONTRAT NUMÉRO : 48

TERRAINS D'ÉTUDE	EQUIPE	PAYS ET ORGANISME MANDATAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afrique du Sud</li> <li>• Bénin</li> <li>• Cameroun</li> <li>• Ghana,</li> <li>• Kenya</li> <li>• Sénégal</li> <li>• Tanzanie</li> </ul>	<p>Benoît Allanic            Gaële Goastellec            Michael Mattingly            Thomas Mogale            Rasmus Precht</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CEAN-IEP Bordeaux</li> <li>• AITEC</li> <li>• FRANCE</li> </ul>
RESPONSABLE(S) SCIENTIFIQUE(S) CONTACT ÉQUIPE	ORGANISME(S) ASSOCIÉ(S)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alain DURAND-LASSERVE</li> </ul> <p>a.durand-lasserve@wanadoo.fr</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DPU - UCL (Development planning Unit - University College London) Londres</li> <li>• Responsable scientifique : Michael MATTINGLY</li> <li>• ENDA Tiers Monde - Dakar</li> <li>• Responsable scientifique : Malice SY GAYE</li> <li>• Graduate school of public and development management (P&amp;DM) - Witwatersrand University Johannesburg - Afrique du Sud</li> <li>• Responsable scientifique : Thomas MOGALE</li> </ul>	

**INTITULÉ DE LA RECHERCHE**

La nouvelle coutume urbaine. Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne.

*The new urban custom: comparative development of customary urban land management procedures.*

**RÉSUMÉ DE LA RECHERCHE**

La recherche a porté sur neuf pays : Afrique du Sud (Gauteng & North-West Province) Bénin (Cotonou & Porto Novo), Cameroun (Yaoundé) , Ghana (Kumasi) , Kenya (Nairobi) , Namibie (Oshakati), Sénégal (Dakar), Tanzanie (Dar es Salaam) et Ouganda (Kampala).

Dans l'ensemble des villes étudiées, exception faite des villes d'Afrique du Sud, la grande majorité des terrains pour l'habitat est produite par des filières que l'on peut qualifier de «néo-coutumières». Elles empruntent à la fois aux pratiques coutumières, informelles et formelles de gestion du sol. Elles ont évolué au cours des dernières décennies, mais leur place semble devoir rester prépondérante dans la majorité des villes étudiées.

Ces filières néo-coutumières ont au moins une des deux caractéristiques suivantes : les droits qui sont transférés dérivent de droits coutumiers, mais contrairement au système coutumier, ils font l'objet d'une vente ; les rapports sociaux qui

se mettent en place à l'occasion de la gestion du sol sont fondés sur la confiance et la réciprocité selon un modèle qui renvoie aux rapports sociaux prévalant dans le système coutumier. Ces rapports garantissent un niveau de sécurité de la tenure foncière supérieur à celui des autres filières informelles.

Les équipes associées au projet dans les neuf pays étudiés ont tenté de répondre aux cinq questions suivantes:

- Quel est le rôle actuel et quelle est la place qu'occupent les formes néo-coutumières de production et de gestion foncière?
- Comment les systèmes néo-coutumiers fonctionnent-ils ?
- Comment ont-ils évolué et se sont-ils adaptés au changement ?
- Les formes néo-coutumières de production foncière constituent-elles une alternative viable à la production foncière formelle ?
- Quelles sont les interactions entre pouvoir néo-coutumier et pouvoir démocratique, en particulier à l'échelle locale municipale ?

La reconnaissance des filières néo-coutumières par les pouvoirs publics - et son impact sur le prix du sol - ne risque-t-elle pas de réduire leur capacité à répondre à la demande des groupes urbains les plus pauvres ?

*This research dealt with nine countries: South Africa (Gauteng and North-West Province) Benin (Cotonou and Porto Novo), Cameroon (Yaoundé), Ghana (Kumasi), Kenya (Nairobi), Namibia (Oshakati), Senegal (Dakar), Tanzania (Dar es Salaam) and Uganda (Kampala).*

*With the exception of the cities in South Africa, the delivery of most housing land involves what could be termed "neo-customary" processes. These are a blend of informal and formal customary land management procedures. They have changed somewhat over recent decades, but their dominance seems likely to continue in the majority of the studied cities.*

*The neo-customary practices have at least one of the two following features: the rights that are transferred are derived from customary rights, but in contrast to the customary system a sale takes place; the social relationships that are set up in the context of land management are based on trust and reciprocity in a way which is reminiscent of the social relationships typical of the customary system. These relationships guarantee greater land tenure security than other informal processes.*

*The teams working on the project in the nine countries in question have addressed the following questions:*

- *What is the current role and position of neo-customary systems of land delivery and management?*
- *How do neo-customary systems work?*
- *How have they evolved and adapted to change ?*
- *Do neo-customary systems provide a viable alternative to formal systems for delivering land?*
- *How do neo-customary actors and democratically constituted governments interact, in particular at local and municipal level?*

*Is it likely that the recognition by governments of neo-customary processes, and their impact on land prices, will reduce their ability to respond to demand from the poorest urban groups?*