

• IMMOBILIER

« Les projets de villes nouvelles en Afrique sont déconnectés des besoins réels des populations »

La création de « smart cities » et autres pôles urbains modernes ne permet pas de répondre aux défis du continent en matière d'urbanisation, prévient la chercheuse Sina Schlimmer, dans un entretien au « Monde ».

Propos recueillis par Marie de Vergès
Publié hier à 19h00, modifié à 09h56 · Lecture 2 min.

Article réservé aux abonnés



Un immeuble résidentiel en construction de la ville nouvelle Diamniadio, au Sénégal, le 17 octobre 2018. EMILIE IOB / AFP

Diamniadio et désormais Akon City au Sénégal, Konza Technopolis au Kenya, Sèmè City au Bénin... De nombreux projets et chantiers de villes nouvelles ont été lancés en Afrique au cours des années 2010. Chercheuse au centre Afrique subsaharienne de l'Institut français des relations internationales et autrice de l'étude « Villes nouvelles, villes politiques. Diversification des acteurs et recentralisation du pouvoir étatique dans le cas de Diamniadio » parue en janvier, Sina Schlimmer revient sur ces utopies urbaines souvent présentées comme une solution au développement anarchique des agglomérations du continent.

Les projets de villes nouvelles se multiplient en Afrique. Pourquoi cet engouement ?

En réalité, il s'agit rarement de villes créées ex nihilo comme les discours le laissent penser. Sur les terrains dévolus à Diamniadio, Eko Atlantic City au Nigeria ou Konza Technopolis, il y avait déjà une vie urbaine, parfois informelle, ou une vie agricole. Les villes nouvelles sont davantage un label que l'on colle à des projets de réaménagement urbain. Elles sont utilisées comme des vitrines pour affirmer aux investisseurs qu'on peut créer des poumons socio-économiques intégrés à l'économie internationale, loin des images souvent associées aux grandes agglomérations africaines, comme la pollution, les embouteillages et la pauvreté. Le secteur privé est d'ailleurs très présent, à travers les

« Les projets de villes nouvelles en Afrique sont déconnectés des b... <https://www.lemonde.fr/afrique/article/2023/10/08/les-projets-de-vi...>

cabinets d'expertise ou les entreprises de BTP turques, chinoises, européennes, associés aux gouvernements parfois en formant des partenariats public-privé.

Lire aussi : [En Afrique, la ville s'étend entre anarchie et développement](#)

Ces villes sont toujours des projets politiques, et elles sont présentées comme devant servir une cause et remplir des fonctions spécifiques. Par exemple, Diamniadio était censée permettre de désengorger Dakar et offrir du logement social. A Konza City, l'accent a été mis sur les technologies et la promesse de voir fleurir de nouveaux secteurs économiques.

Y a-t-il des projets aboutis ?

On observe souvent des écarts très importants entre les plans sur le papier et la réalité. Par exemple, Diamniadio est devenue une ville avant tout événementielle, avec un grand stade sportif, un centre de conférences, une hôtellerie destinée aux compagnies aériennes. Quinze ans après le lancement du projet, l'objectif d'accueillir les Dakarais en mal de logements ne s'est pas réalisé. Au Nigeria, dans le quartier d'Eko Atlantic City, des constructions ont vu le jour et sont partiellement habitées, mais cela prend du temps. L'appropriation par la population cible est faible car les logements et services construits ne sont souvent pas accessibles financièrement à une majorité urbaine vivant au-dessous du seuil de pauvreté.

Ces villes nouvelles sont pourtant présentées comme une réponse à l'urbanisation exponentielle du continent...

Le problème est que les propositions sont, en général, déconnectées des besoins réels des populations. On monte des projets clés en main, sans penser à faire le lien avec l'environnement social, économique ou administratif dans lequel ces villes doivent être implantées. Prenez l'exemple, au Sénégal, d'Akon City, [ce projet volontairement utopique porté par le rappeur sénégalais américain Akon](#). Le site Internet montre des photos de gratte-ciel au milieu d'une oasis. On ne comprend pas le sens d'une telle ville, censée être construite dans une zone aujourd'hui très rurale.

Lire aussi : [Entre Abidjan et Lagos, 1 028 kilomètres d'autoroute pour soutenir le développement des villes de 5 pays](#)

Il faudrait plutôt s'attaquer aux problèmes là où ils sont et créer à partir de l'existant. Quand on regarde Dakar et d'autres villes capitales, qui ont des millions d'habitants, il est difficilement imaginable qu'un quartier nouveau ou qu'une petite ville nouvelle puisse réduire la pression démographique et alléger leur fardeau.

Marie de Vergès

Le Monde Mémorable

Découvrir

Le génie Chaplin

Personnalités, événements historiques, société... Testez votre culture générale



LES ENJEUX DE CETTE DÉCENNIE POUR LA VILLE AFRICAINNE

Les différentes régions du monde ne vont pas vivre cette prochaine décennie de la même manière, cela fait bien longtemps d'ailleurs que des enjeux identiques ne trouvent pas les mêmes réponses que l'on se situe à Stockholm, Osaka, Nairobi ou Chicago. Oui, la Ville est une forme universelle, une forme de regroupement des hommes ancestrale d'ailleurs, mais son avenir ne se jouera pas de la même manière partout dans le monde ; sur ces sujets aussi, les disparités n'ont fait que s'accroître sur le siècle dernier, et les enjeux à venir n'en sont que plus cruciaux.

Par Renaud Tarrazi, architecte urbaniste*

*Fondateur de Map Architecture
Président fondateur du Club Immobilier Marseille Provence
Vice-président des M&M
Membre d'Allicadix
Professeur à l'Espa

Les données de bases sont connues. Le réchauffement de la planète, augmentation de la population mondiale, rarefaction de la ressource eau, nouvelles sources d'énergie, concentrations urbaines... Les enjeux planétaires auront des conséquences très rapides dans cette prochaine décennie, la ville africaine est en première ligne ! En première ligne, car le continent africain est déjà un condensé mondial de ces grands enjeux, et ses mégapoles en subiront les conséquences parfois de manière très rude. Car le poli-tropisme qui sévit en Afrique depuis déjà quelques décennies continue de se renforcer alors même que les villes existantes sont pour beaucoup en limite de rupture. Si déjà deux mégapoles africaines dépassent les 20 millions d'habitants, un très grand nombre de villes croissent de manière fulgurante, et les indices observent un doublement moyen des populations urbaines sur 17 ans seulement, +4 % par an ! Face à ce constat que certains dramatisent fortement, la réalité reste néanmoins préoccupante. Sans vouloir généraliser, il est aisé de constater que les grandes villes d'Afrique souffrent des mêmes maux. Les problèmes d'adduction d'eau, et surtout d'eau potable, sont récurrents, tout comme ceux des réseaux d'assainissement. La gestion des déchets, depuis leur ramassage jusqu'à leur traitement, reste très sommaire, voire précaire dans de très nombreuses agglomérations... On est encore loin du tri sélectif. L'hygiène demeure une réelle préoccupation avec de forts risques sanitaires liés à l'insalubrité bien souvent sous-estimée. L'énergie fait défaut bien fréquemment avec des coupures d'électricité récurrentes. Quant à la gestion des déplacements, les solutions de transports publics sont rarement efficaces, laissant souvent place aux « cars rapides » véritables vecteurs de liens sociaux par ailleurs. Oui, la ville africaine en général est très largement sous-équipée, majoritairement inadaptée sur son faubourg, et pourtant, elle ne cesse de s'étendre... Ce constat doit nous amener, nous, observateurs avertis, à rechercher les clés de sortie d'une spirale qui ne doit pas être infernale. Si l'organisation des villes va devenir le plus grand problème à gérer pour nombre d'États africains, il est temps que les gouvernements prennent la tenue de ces grands enjeux. Car la ville est l'affaire de ceux qui l'administrent, en l'occurrence les maires ou les institutions similaires qui en ont la charge. C'est donc dans la décentralisation de la gestion, coroborée à l'octroi de moyens conséquents, et ce dans le cadre d'une délégation radicale des pouvoirs, que les États devront tenter de résoudre les grands problèmes énumérés plus tôt. Le rôle du maire devient central, il doit avoir les moyens d'une vraie politique de développement et de gestion de sa ville. En cela, il doit pouvoir s'appuyer sur les expertises nécessaires, celles d'urbanistes par exemple.

Certes, l'urbanisme ou la science de la composition des villes est extrêmement ancien, les Grecs puis les Romains en ayant depuis l'Antiquité inventé les principales règles, mais cette science a parfois été oubliée... et les conséquences sont graves. L'urbanisme est avant tout une discipline de l'anticipation, faisant aussi appel à une forte capacité d'adaptation, car les temps sont longs et nécessitent de la flexibilité et de la souplesse. Prévoir par le dessin l'extension des villes, et anticiper routes, places ou équipements font notamment défaut à bon nombre de mégapoles qui poussent dans une anarchie parfois irréversible. Seuls des maires affublés de réels pouvoirs et de budgets conséquents assistés d'équipes expertes pourront redonner de la cohérence aux faubourgs tentaculaires de ces villes expansives. La multiplicité de centralités et de polarités pour éviter des déplacements trop longs pour redonner une échelle de temps viable aux déplacements quotidiens. Dans de nombreux cas, la clé de la réussite sera le fruit d'un travail très fin de couture urbaine consistant à créer des quartiers où la vie quotidienne sera à disposition des habitants.

« La grande ville africaine n'a pas d'autre solution que de se nucléariser en de multiples mini-centralités »

Dans cette idée simple de la capacité de réaliser 80 % de ses activités de la semaine à quelques dizaines de minutes de son foyer, ce sont ces noyaux villageois qu'il faut générer, composés d'habitats, de services, de marchés, d'écoles, d'administrations de proximité. La grande ville africaine n'a pas d'autre solution que de se nucléariser en de multiples mini-centralités. La maîtrise des déplacements passe donc par moins de nécessité de déplacements, donc par plus de densité, mais aussi par la mise en place de moyens de transport efficaces pour les trajets plus longs. Dans de nombreuses structures urbaines, les transports par câbles suspendus pourraient par exemple être une solution efficace à la mobilité. Enfin, les concessions en énergie, eau, collecte de déchets devront être la hauteur des enjeux et ce très rapidement, car ils procurent le bien-être, mais surtout l'hygiène indispensable au monde moderne. C'est ainsi par la frugalité que de nombreux problèmes vont trouver leurs solutions. Moins de déplacements, moins de nécessité d'énergie, moins de consommation d'eau, une vraie gestion à la source des déchets... sont les éléments constitutifs d'une gestion anticipée des problèmes urbains récurrents au service d'un mieux vivre de la ville. Cette décennie sera celle de cette prise de conscience ou alors il commencera vraiment à être trop tard. La ville africaine est à la croisée des chemins. ◆