

Université de Montréal

L'acquisition foncière communautaire dans les pays en développement : *Land Sharing*
et *Community Land Trust*

par
Philippe Gingras

Faculté de l'aménagement

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures
en vue de l'obtention du grade de
Maître ès science appliquées (M. Sc. A.) en aménagement
option aménagement

Septembre 2006

©, Philippe Gingras, 2006



NA

9000

US1

2006

1000

Direction des bibliothèques

AVIS

L'auteur a autorisé l'Université de Montréal à reproduire et diffuser, en totalité ou en partie, par quelque moyen que ce soit et sur quelque support que ce soit, et exclusivement à des fins non lucratives d'enseignement et de recherche, des copies de ce mémoire ou de cette thèse.

L'auteur et les coauteurs le cas échéant conservent la propriété du droit d'auteur et des droits moraux qui protègent ce document. Ni la thèse ou le mémoire, ni des extraits substantiels de ce document, ne doivent être imprimés ou autrement reproduits sans l'autorisation de l'auteur.

Afin de se conformer à la Loi canadienne sur la protection des renseignements personnels, quelques formulaires secondaires, coordonnées ou signatures intégrées au texte ont pu être enlevés de ce document. Bien que cela ait pu affecter la pagination, il n'y a aucun contenu manquant.

NOTICE

The author of this thesis or dissertation has granted a nonexclusive license allowing Université de Montréal to reproduce and publish the document, in part or in whole, and in any format, solely for noncommercial educational and research purposes.

The author and co-authors if applicable retain copyright ownership and moral rights in this document. Neither the whole thesis or dissertation, nor substantial extracts from it, may be printed or otherwise reproduced without the author's permission.

In compliance with the Canadian Privacy Act some supporting forms, contact information or signatures may have been removed from the document. While this may affect the document page count, it does not represent any loss of content from the document.

Université de Montréal
Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé :

L'acquisition foncière communautaire dans les pays en développement : *Land Sharing*
et *Community Land Trust*

présenté par :

Philippe Gingras

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Michel Boisvert
président-rapporteur

René Parenteau
directeur de recherche

Daniel Gill
codirecteur

Bernadette Blanc
membre du jury

Résumé

Par l'entremise d'études de cas de projets de réhabilitation de bidonvilles, nous analysons leur potentiel de réussite face à l'intégration de la majorité des habitants à ces projets. Que ce soit par le Land Sharing ou par le Community Land Trust, ces différents projets de sécurisation foncière permettent réellement d'intégrer la majorité des habitants des bidonvilles bien que les processus de réalisation connaissent quelques difficultés d'application. Il en ressort qu'un modèle importé, appliqué à un pays d'accueil fort différent de celui où fut créé le modèle de réhabilitation, est difficilement intégrable. Il faudrait prioriser la création de modèles locaux aux régions qui nécessitent la réhabilitation de bidonvilles.

Mots clés

Bidonville

Thaïlande

Bangkok

Kenya

Voi

Réhabilitation

Foncier

Sécurité

Habitat

Communautaire

Summary

Via case studies of projects of rehabilitation of slums, we analyze their potential of success vis-a-vis the integration of the majority of the inhabitants to these projects. That it is by the Sharing Land or Community Land Trust, these various projects of tenure security really make it possible to integrate the majority of the inhabitants of the slums although the processes of realization know some difficulties of application. This reveals that an imported model, applied to a host country extremely different from that where the model of rehabilitation was created, is not easily integrable. One would need priorities the creation of local models for the areas which require the rehabilitation of slums.

Keywords

Slums

Rehabilitation

Poverty

Security

Tenure

Bangkok

Thailand

Kenya

Voi

Habitat

Table des matières

| | |
|--|-------------|
| <i>Liste des tableaux</i> | <i>vii</i> |
| <i>Liste des figures</i> | <i>viii</i> |
| <i>Liste des abréviations</i> | <i>x</i> |
| <i>Remerciements</i> | <i>xi</i> |
| 1 Les bidonvilles et la problématique foncière dans les pays en développement | 1 |
| 1.1 Théories sur le phénomène de la bidonvillisation : le droit à un habitat décent? | 1 |
| 1.1.1 L'état de la situation à travers le monde | 1 |
| 1.1.2 Définition du terme bidonville | 3 |
| 1.1.3 Les approches prioritaires depuis 1950 : de la destruction à la réhabilitation | 5 |
| 1.1.3.1 La période bulldozer | 5 |
| 1.1.3.2 Sites-and-services | 6 |
| 1.1.3.3 Réhabilitation in situ | 6 |
| 1.1.4 Le droit d'accès à un habitat adéquat | 7 |
| 1.2 Théories sur la problématique foncière dans le monde | 9 |
| 1.2.1 L'importance du sol et de la sécurité foncière | 9 |
| 1.2.2 Diversité des régimes fonciers dans les pays en développement | 10 |
| 1.2.2.1 Le code Napoléon | 11 |
| 1.2.2.2 La Common Law | 11 |
| 1.2.2.3 Le droit coutumier et islamique | 12 |
| 1.2.2.4 Complexité de la réalité foncière des PED | 13 |
| 1.2.3 Ceux qui possèdent le sol à travers le monde | 14 |
| 1.2.4 L'influence négative des forces du marché pour les plus pauvres | 15 |
| 1.3 Un modèle foncier dominant : le titre individuel, solution au problème foncier des bidonvilles? | 16 |
| 1.4 L'accès au sol pour les habitants des bidonvilles : de nouvelles approches à prioriser | 18 |
| 1.5 La réhabilitation des bidonvilles par l'acquisition foncière communautaire | 21 |
| 2 Les méthodes d'acquisition foncière basées sur un mode communautaire : le Land Sharing et le Community Land Trust (CLT) | 22 |
| 2.1 Le Land Sharing | 22 |
| 2.1.1 La société thaïlandaise et la réalité des bidonvilles | 22 |
| 2.1.2 Les principes à la base du Land Sharing | 24 |
| 2.2 Le Community Land Trust (CLT) | 30 |
| 2.2.1 Les origines du CLT | 30 |
| 2.2.2 Définition du Community Land Trust (CLT) | 31 |
| 2.2.3 Caractéristiques du CLT | 32 |
| 2.3 De la théorie à la mise en application sur le terrain | 37 |
| 3 Études de cas de Land Sharing | 39 |
| 3.1 Les bidonvilles de Bangkok | 39 |
| 3.1.1 Le problème des évictions forcées | 42 |
| 3.1.2 Les projets de Land Sharing en Thaïlande | 44 |
| 3.1.3 Ailleurs dans le monde | 45 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 3.2 | Les projets de Land Sharing à Bangkok | 46 |
| 3.2.1 | Rama IV | 48 |
| 3.2.2 | Wat Ladbuakaw | 49 |
| 3.2.3 | Sam Yod | 51 |
| 3.2.4 | Klong Toey | 53 |
| 3.2.5 | Manangkasila | 54 |
| 3.2.6 | Soi Sengki | 60 |
| 3.2.6.1 | Conditions d'habitat avant l'incendie de 1978 | 62 |
| 3.2.6.2 | L'entente par le Land Sharing | 63 |
| 3.3 | Critique des projets de Land Sharing à Bangkok | 69 |
| 4 | <i>Étude de cas d'un Community Land Trust au Kenya</i> | 72 |
| 4.1 | Les bidonvilles au Kenya | 72 |
| 4.1.1 | Les terres privées | 73 |
| 4.1.2 | Les terres régies par les lois coutumières africaines | 73 |
| 4.1.3 | Les terres publiques | 73 |
| 4.2 | Les projets de réhabilitation des bidonvilles | 74 |
| 4.3 | Le projet de Community Land Trust à Voi | 74 |
| 4.3.1 | Le CLT adapté à la réalité kenyane | 78 |
| 4.4 | État actuel du projet de CLT et critiques | 82 |
| 5 | <i>Conclusion</i> | 86 |
| | Les Objectifs du Millénaire adoptés par les États Membres de l'ONU en 2000 | 89 |
| | <i>Bibliographie</i> | 91 |

Liste des tableaux

| | | |
|--|-------|----|
| Tableau 1 : Population de la région métropolitaine de Bangkok 1960-1997 | _____ | 39 |
| Tableau 2 : Population des bidonvilles de Bangkok 1990-1993 | _____ | 41 |
| Tableau 3 : Les projets de Land Sharing à Bangkok | _____ | 46 |
| Tableau 4 : Variables associées à la faisabilité des 5 premiers projets de Land Sharing à Bangkok | _____ | 58 |

Liste des figures

| | |
|---|----|
| Figure 1 : Pourcentage de la population urbaine vivant dans les bidonvilles | 1 |
| Figure 2 : Slum dwellers as a percentage of urban population by region, 2001 | 2 |
| Figure 3 : Vue de Bangkok | 39 |
| Figure 4 : Bidonville le long des voies ferrées | 40 |
| Figure 5 : Bidonville de <i>Bon Kai</i> | 44 |
| Figure 6 : Positionnement des projets de Land Sharing à Bangkok | 47 |
| Figure 7 : Le projet de Land Sharing à Rama IV avant et après la réhabilitation | 48 |
| Figure 8 : Le projet de Land Sharing de Wat Lad Bua Kaw avant et après la réhabilitation | 50 |
| Figure 9 : Plans du projet de Land Sharing de Sam Yod avant et après la réhabilitation | 51 |
| Figure 10 : Plans du projet de Klong Toey avant et après la réhabilitation | 53 |
| Figure 11 : Localisation de Manangkhasila | 54 |
| Figure 12 : Les habitations sont faites d'une multitude de matériaux recyclés | 55 |
| Figure 13 : Entrée principale du projet, milieu très accueillant et vivant | 55 |
| Figure 14 : Plans du projet de Land Sharing de Manangkasila avant et après la réhabilitation | 56 |
| Figure 15 : Localisation de Soi Sengki | 60 |
| Figure 16 : Distribution des revenus de la <i>Bangkok Metropolitan Region</i> et de <i>Soi Sengki</i> | 61 |
| Figure 17 : Le bidonville de Soi Sengki avant l'incendie de 1978 | 62 |
| Figure 18 : Les bidonvilles étant des zones inaccessibles et souvent délaissées par les autorités, ce sont des lieux insalubres et propices aux maladies | 62 |
| Figure 19 : Plans du projet de Land Sharing de Soi Sengki avant et après la réhabilitation | 64 |
| Figure 20 : Une des habitations faites de matériaux neufs (1 ^{er} étage en ciment) et usagés (2 ^{ème} étage et autres agrandissements) | 66 |
| Figure 21 : Rue principale de Soi Sengki avec les commerces au rez-de-chaussée et les résidences aux étages supérieures | 66 |
| Figure 22 : Coupes des deux principaux types de bâtiments construits à Soi Sengki | 67 |

| | |
|--|----|
| Figure 23 : Plan de la communauté de Tanzania-Bondeni avant le projet de CLT | 75 |
| Figure 24 : Habitation à Tanzania-Bondeni faite de boue séchée et de tôle recyclée | 76 |
| Figure 25 : Plan du site du CLT de Tanzania-Bondeni à Voi | 79 |
| Figure 26 : les nouvelles maisons produites grâce au centre de recherche de l'Université de Nairobi | 82 |

Liste des abréviations

| | |
|------------|--|
| BTA | Building Together Association |
| CLT | Community Land Trust |
| CPB | Crown Property Bureau |
| GTZ | German Technical Co-operation Agency (Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit) |
| ICE | Institute for Community Economics |
| KPB | King's Property Bureau |
| LS | Land Sharing |
| NHA | National Housing Authority |
| ONG | Organisation Non Gouvernementale |
| ONU | Organisation des Nations-Unies |
| PED | Pays en développement |
| SCHL | Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement |
| UCD | Urban Community Development |
| UNESCAP | United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific |
| UN-HABITAT | Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains |
| USAID | United States Agency for International Development |

Remerciements

Je tiens à remercier particulièrement mon directeur de mémoire, René Parenteau, qui a permis la réalisation de ma recherche sur le terrain à Bangkok et qui a ainsi rendu possible ce mémoire. Je remercie aussi les professeurs de l'Institut d'urbanisme qui ont pris le temps de m'écouter lorsque je ne savais plus où me diriger dans ma longue réflexion qui a mené à ce mémoire. Un grand merci aussi à ceux qui m'ont accueilli à Bangkok, Bernard Lefebvre, Ray Archer et Yap Kioe Sheng, ce dernier m'ayant ouvert les yeux à l'importance de faire une maîtrise pour pouvoir travailler au niveau international dans la réhabilitation des bidonvilles.

1 Les bidonvilles et la problématique foncière dans les pays en développement

1.1 Théories sur le phénomène de la bidonvillisation : le droit à un habitat décent?

1.1.1 L'état de la situation à travers le monde

Toutes les études sont très claires sur le sujet, il y a de plus en plus d'humains vivant dans la pauvreté et un très grand nombre de ces gens vivent dans des conditions alarmantes, surtout dans les pays en développement (PED). Selon UN-Habitat (2003), « *c'est dans les zones de taudis qu'on enregistre les plus fortes concentrations de pauvres et les conditions de vie les plus insalubres* ». À la fin du XX^e siècle, dans les PED, ce sont 25% à 70% des habitants des villes qui vivent dans un bidonville. De plus, le nombre total de ces habitants progresse plus rapidement que le nombre d'habitants dans la plupart des villes des PED (Durand-Lasserve, 2002, p.3).

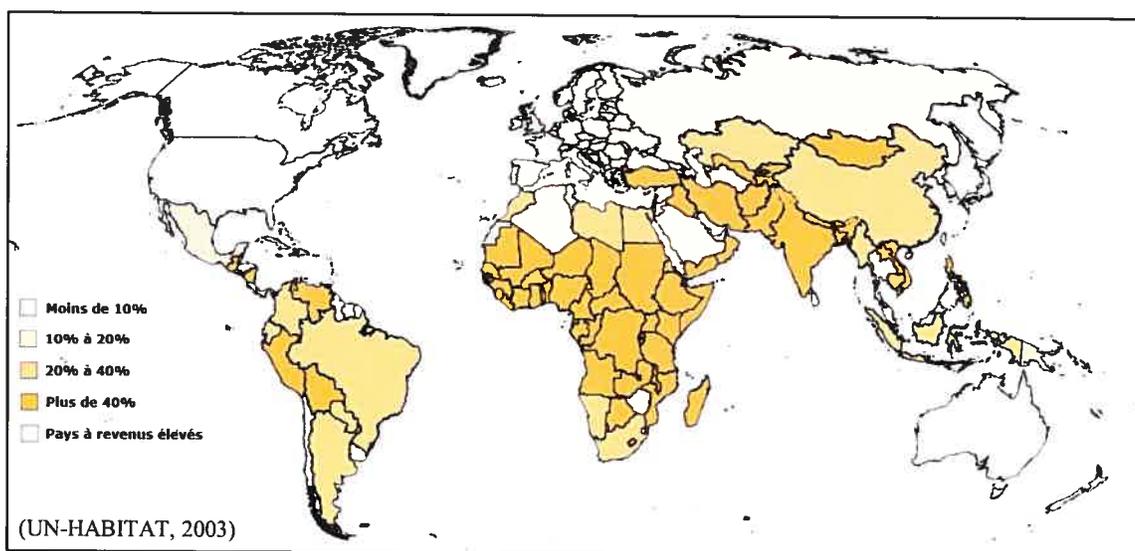


Figure 1 : Pourcentage de la population urbaine vivant dans les bidonvilles.

La figure 1 ci-dessus démontre que c'est principalement en Amérique du Sud, en Afrique et en Asie du Sud que se concentrent les bidonvilles. L'Afrique est particulièrement fragile du fait que l'augmentation de la population de ses villes est

parmi les plus rapides au monde et les ressources de ces villes sont de plus inadéquates pour subvenir à la forte augmentation de citadins. C'est donc dans les bidonvilles que l'on retrouve la majorité de ces nouveaux citadins.

Entre 1990 et 2001, la population des bidonvilles dans toutes les régions des PED (sauf l'Afrique du Nord et les pays de l'Europe de l'Est) n'a cessé d'augmenter. Ce sont plus de 924 millions de gens à travers le monde qui vivent dans les bidonvilles soit 32% de la population urbaine de la planète et 43% de la population urbaine des PED (UN-Habitat, 2003). On en compte près de 250 millions uniquement en Asie du Sud soit 60% de la population urbaine de cette région. En Afrique Sub-Saharienne, cette proportion dépasse 70% de la population des villes. L'Amérique du Sud n'est pas en reste avec le tiers de sa population urbaine vivant dans les mêmes conditions (Sachs, 2005, p.26). Déjà en 1975, l'ONU dénombrait pas moins de 200 millions de personnes vivant dans les bidonvilles. C'est une augmentation annuelle de près de 22% de la population dans ces milieux précaires durant les 25 dernières années.

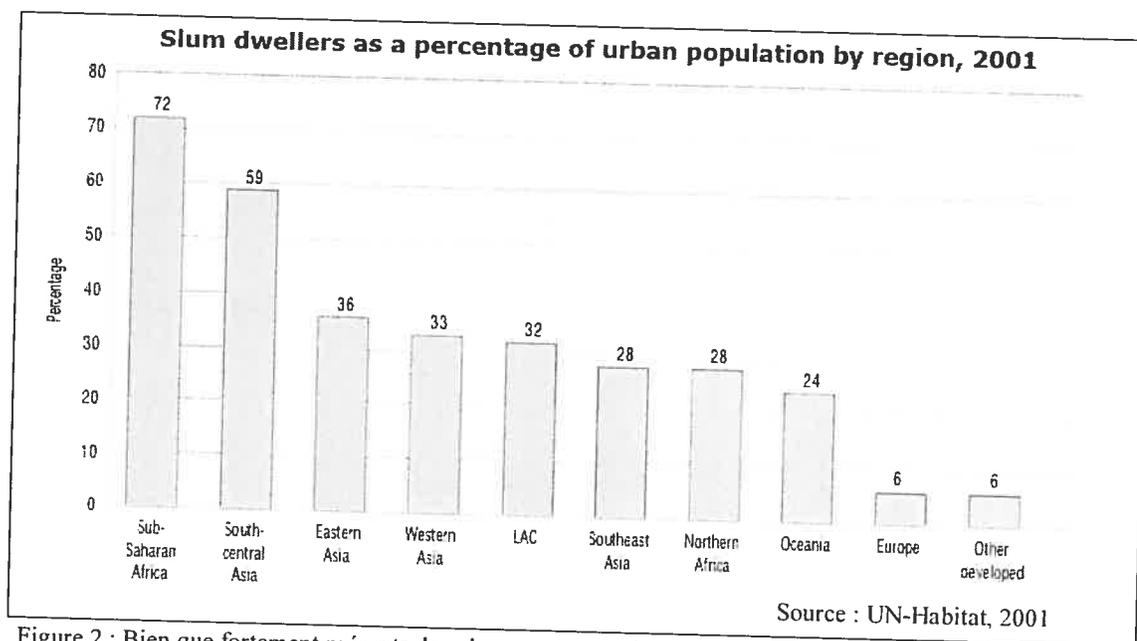


Figure 2 : Bien que fortement présents dans les pays en développement, les bidonvilles ne sont pas exclusifs à ces pays. Ce phénomène est présent sur tous les continents sans exceptions.

Cette tendance tend à s'accélérer et une estimation de UN-Habitat (2005) prévoit pour 2020 que près de 50% de la population des villes sur tous les continents vivra dans les bidonvilles. Nous pouvons déjà estimer qu'en 2025, avec une population atteignant les 5 milliards de citoyens à travers le monde, ce sera près de 2,5 milliards de ces citoyens qui vivront dans les bidonvilles (Jatfors, 2003).

Les études sur les bidonvilles sont encore récentes. Ce n'est qu'après la Deuxième Guerre Mondiale que l'on commença sérieusement à étudier ces milieux pour en comprendre l'organisation et ainsi trouver de nouvelles façons de les réhabiliter. La partie qui suit nous permettra de mieux définir les bidonvilles ainsi que les nombreuses approches privilégiées depuis plus de 50 ans.

1.1.2 Définition du terme bidonville

Les bidonvilles existent depuis que les villes existent, mais avec l'avènement de l'industrialisation, on peut remarquer que ce phénomène prend de l'ampleur dès le début du XIX^e siècle. Le terme bidonville (*slum* en anglais) apparaîtra aussi à cette époque et on utilisera ce terme pour la première fois en 1820 (UN-Habitat, 2003). On en connaissait peu sur ces milieux qui doivent leur nom aux matériaux de provenances disparates qui servent à construire ces habitations précaires. On en connaissait peu aussi sur les gens qui y habitent et cela s'est répercuté sur les façons d'intervenir. Aujourd'hui, la communauté internationale s'entend sur cette définition adoptée par UN-Habitat :

« Un bidonville (slum) est une zone d'habitation contiguë où les habitants sont dotés de logements et de services de base insuffisants. Le bidonville n'est souvent pas reconnu ou pris en compte par les autorités comme une partie intégrante et équivalente de la ville. »

UN-Habitat identifie cinq caractéristiques principales définissant un bidonville :

- **Insécurité foncière** : Les occupants illégalement installés risquent à tout moment l'expulsion.
- **Accès insuffisant à l'eau.**

- **Accès insuffisant à l'assainissement et aux autres infrastructures de base** : Il n'existe pas de connexion directe aux réseaux de la ville (ex. égouts, électricité).
- **Qualité de la structure du logement insuffisante** : Les constructions actuelles ne permettent pas de protéger adéquatement les habitants contre la pluie, la chaleur, le froid et l'humidité. Elles sont parfois construites dans des zones à risques (inondation, éboulement, etc.)
- **Surpeuplement** : Dans les plus grands bidonvilles du monde, la densité d'occupation peut atteindre les 100 000 habitants au kilomètre carré. À New York, une des grandes villes les plus denses au monde, la densité d'occupation ne dépasse pas les 41 000 habitants au kilomètre carré dans son arrondissement le plus densément peuplé.

Malgré la précarité qui le définit, le bidonville n'est pas un milieu vide de sens et éphémère. Bien que certains bidonvilles aient été créés en une nuit, ce sont souvent des milieux qui perdurent dans le temps et qui font réellement partie de la dynamique des villes. « Au début des années 1970, [...] de très nombreuses enquêtes sur le terrain venaient de prouver qu'un grand nombre de ces établissements étaient très structurés socialement et dynamiques dans leur rapport à la ville environnante » (Granotier, 1980, p.286). Mais leur fragilité réside dans le fait qu'ils s'installent illégalement sur des terrains privés ou publics. En tout temps, les habitants de ces milieux peuvent être chassés sans avertissement.

De nombreuses croyances populaires ont été infirmées grâce à un nombre de plus en plus grand de recherches sur les bidonvilles. On reconnaît que ces milieux sont fortement criminalisés, mais ce n'est pas systématique. Dans plusieurs de ces quartiers, où on retrouve une forte cohésion sociale, les taux de criminalité y sont très bas (UN-Habitat, 2003).

Le mythe le plus tenace cherche à expliquer l'existence même des bidonvilles. On croyait à tort que les habitants des bidonvilles désiraient profiter des nombreux avantages que procure la ville (services, emplois, etc.) sans devoir payer de taxe ou de loyer. Les bidonvilles ne sont pas des lieux où l'on vit gratuitement. Un paiement est souvent fait à une personne ou un groupe de personnes qui contrôle le territoire (Durand-

Lasserve, 2002, p.5). Ces milieux étant rarement desservis en services de bases (électricité, eau courante, etc.), il en coûte plus cher à ces habitants pour obtenir ces éléments essentiels, surtout l'eau potable. Le manque de logements accessibles aux plus pauvres est donc la principale cause de l'existence des bidonvilles. Voyons maintenant quelles furent les approches priorisées pour résoudre ce grave problème.

1.1.3 Les approches priorisées depuis 1950 : de la destruction à la réhabilitation

1.1.3.1 La période bulldozer

Deux principes définissent les approches priorisées par les élus des années 1950 jusqu'au milieu des années 1960 : la marginalisation et la destruction des bidonvilles. En réalité, il s'agit de la continuité de ce qui se faisait depuis la fin du XIX^e siècle, mais à une plus grande échelle. Les bidonvilles étaient ignorés tant qu'ils n'empêchaient pas le développement de la ville ou qu'ils ne prenaient pas une ampleur démesurée. Dans le cas contraire, l'unique solution consistait à détruire les bidonvilles à l'aide de *bulldozer*, d'où le nom de cette période.

La destruction du bidonville conduit invariablement au déplacement des habitants du bidonville, mais dans la majorité des cas, il n'y a aucune planification d'établie pour leur relocalisation. « *Les populations déguerpies ne disparaissent pas avec la destruction des bidonvilles. Elles se déplacent simplement quelques kilomètres plus loin* » (Laïdi, p.75). Parfois, elles reviennent sur le même site si ce dernier n'est pas encore développé.

Malgré tous les efforts entrepris par les autorités des différents pays, il est faux de prétendre que l'approche par le *bulldozer* est chose du passé. On note encore aujourd'hui plusieurs exemples de démolitions à grande échelle (Farvacque-Vitkovic, p.112), que ce soit en Corée du Sud, au Lesotho, en Inde et tout dernièrement à l'été 2005 au Zimbabwe où l'on compte plus de 700 000 sans-abri et 2,4 millions de personnes directement affectées (Kajumulo, 2005).

1.1.3.2 *Sites-and-services*

Du milieu des années 1960 et jusqu'à la fin des années 1970, on n'a pas encore abandonné la démolition pure et simple des bidonvilles, mais on planifie maintenant la relocalisation des habitants. Cette période voit l'émergence des *Sites-and-services*. Le site aménagé est, plus souvent qu'autrement, situé dans un milieu très éloigné de la ville centre. On y installe au préalable les services de bases (égouts, aqueducs, électricité). Ce sont ensuite les habitants qui doivent y construire leur habitation avec l'aide d'organismes non-gouvernementaux.

Cette méthode est très dispendieuse sans compter le coût social qu'engendre le déplacement de centaines ou de milliers de personnes. « *Slum clearance and relocation policies do just that – they relocate and do not change or improve the housing or other conditions of the poor, even though they may remove them from view – in most cases the problem is even made worse* » (Payne, 1977, p.67). Les habitants des bidonvilles vivent en relation directe avec la ville qui les entoure. Ils en tirent beaucoup de bénéfices marginaux (contacts d'affaires et personnels, proximité des services essentiels tels les hôpitaux, les écoles, les marchés, etc.) qui ne peuvent être transposés par l'entremise d'un *Sites-and-services*.

1.1.3.3 *Réhabilitation in situ*

En 1976, les Nations Unies, lors de la Conférence mondiale sur les établissements humains (Habitat) à Vancouver, « tirait la sonnette d'alarme sur le thème : comment les différents pays parviendront-ils à bâtir en vingt-cinq ans autant que tout ce que l'humanité a jamais construit depuis le début des cités, il y a dix mille ans en Asie Mineure » (Granotier, 1980, p.52)? Jusqu'à cette conférence de 1976, « *l'attitude courante des gouvernements était d'expulser les squatters manu militari* » (Granotier, 1980, p.56).

On accepte de plus en plus le fait qu'il y a d'autres manières de « vivre la ville » et qu'il faut laisser aux habitants le choix de réinventer leur cadre urbain (Rocheftort, p. 179). Depuis les années 1980, on priorise la réhabilitation des bidonvilles *in situ*. Il s'agit de

réhabiliter le milieu à partir des éléments existants, si possible, et de garder les populations de ces bidonvilles sur le même îlot ou dans le même secteur. Les spécialistes des organismes internationaux misent maintenant sur plusieurs concepts importants pour la réhabilitation des bidonvilles :

- Partage du sol entre les squatters et le ou les propriétaires
- Densification de l'occupation du sol si possible
- Amélioration ou reconstruction des infrastructures
- Participation accrue de la communauté
- Recouvrement des coûts par l'ensemble de la communauté pour ceux qui ne peuvent pas immédiatement payer.

Au tournant des années 2000, la communauté onusienne se lance un défi de taille : *Cities Without Slums*. Ce défi consiste, entre autres, à améliorer la vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles d'ici à 2020. Ce défi touche directement l'accès à un habitat adéquat qui, depuis plus d'un demi-siècle, est au cœur de nombreuses discussions pour en faire un droit universel.

1.1.4 Le droit d'accès à un habitat adéquat

Le droit d'accès à un habitat adéquat ne date pas d'hier, il est intégré à la constitution de 69 pays (UN-HABITAT, 2002, p. 36) de toutes conditions sociales, culturelles et économiques et surtout, il fait partie de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme créée au lendemain de la Deuxième Guerre Mondiale en 1948.

« Everyone has the right to a standard of living adequate for health and well being of himself [or herself] and his [or her] family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services (...) » (Article 25-1 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme)

Bien que ce droit universel soit inclus dans les lois fondamentales de plusieurs pays, où l'État doit faire en sorte que l'on puisse avoir accès à un habitat « adéquat », il n'oblige en rien les États à fournir un logement à tous les citoyens de leur pays. Il s'agit en réalité du droit de tous et chacun de vivre dans un environnement adéquat selon des standards

forts différents d'un pays à l'autre.

La problématique de la sécurité foncière, de façon légale ou non, reste la plus complexe mais aussi la plus importante pour l'atteinte des objectifs pour un habitat adéquat au plus grand nombre d'habitants des bidonvilles. « *À quoi bon investir dans son logement, participer à des opérations d'assainissement et améliorer son cadre de vie, si on craint chaque jour d'être expulsé* » (Durand-Lasserve, 1996, p.1)?

De nombreux chercheurs constatent qu'il est primordial de régler en priorité le problème de l'illégalité foncière. On constate que dans la plupart des PED, l'acquisition foncière informelle (ne passant pas par les méthodes reconnues par les autorités) est en hausse fulgurante et est devenue l'une des formes les plus communes d'acquisition foncière (Fourie, 1999, p.2). La résolution des problèmes liés à la question foncière pourrait permettre de jouer un rôle important pour l'atteinte des objectifs de la campagne *Cities Without Slums*¹ et du même coup réduire le taux de formation de nouveaux bidonvilles (Payne, 2002, p.1).

Les occupants des bidonvilles désirent obtenir une certaine garantie quant à l'occupation du terrain, peu importe la forme qu'elle prendra (Granotier, 1980, p.62). C'est sans contredit l'amélioration de la sécurité foncière qui est à la base de la réhabilitation des bidonvilles dans les zones urbaines (Sachs, 2005, p.73), mais les formes conventionnelles de cadastres et d'enregistrements des lots ne permettent pas à une vaste majorité de la population à faible revenu d'acquérir une maison ou même de se payer un loyer. De nouvelles approches doivent être développées (Fourie, 1999, p.2). Dans la partie qui suit, nous allons analyser les méthodes conventionnelles ainsi que les problèmes fonciers qui y sont liés.

¹ Voir l'Annexe 1 à propos des Objectifs du Millénaire

1.2 Théories sur la problématique foncière dans le monde

1.2.1 L'importance du sol et de la sécurité foncière

La terre est en quantité fixe. Elle est nécessaire pour tous pour vivre et travailler. C'est particulièrement dans les villes que la terre prend toute sa valeur du fait des nombreuses opportunités qui s'y trouvent. La compétition pour ces terres est donc grandement accrue par rapport aux terres rurales. Pourtant, avec les milliers d'hectares de terrains vacants dans les grandes villes, il y a assez d'espaces autant pour les riches que pour les pauvres. Ce n'est donc pas la quantité qui est en cause, mais la distribution selon l'offre de la part des propriétaires de ces terrains. Ce n'est donc pas surprenant de constater qu'il y a absence d'offre de terrain pour les plus pauvres dans bien des cas (Angel, 1983, p.239). Dans un système où la terre constitue un bien permettant de faire des profits, on cherche à la vendre au prix le plus élevé possible. Pour contrer cette absence d'offres à prix abordables, les pauvres s'accaparent illégalement les terrains.

L'accès au sol constitue l'obstacle le plus difficile à surmonter dans la réalisation des projets d'habitat. Parmi toutes les composantes nécessaires à la production de l'habitat (savoir-faire, capital, travail, matériaux de construction), seul le sol ne peut être « produit » et constitue une ressource rare (Durand-Lasserre, 1996, p.1). Le sol est un élément essentiel de la vie de tous les jours ; il sert autant à la production qu'à l'assise des infrastructures et permet à ceux qui le possèdent ou qui y vivent de subvenir à leurs besoins (Sohail, p.15). L'accès au sol serait donc une question plus importante que le logement lui-même car il est un symbole important de l'insertion urbaine et au droit à l'installation (Blary, p. 99).

Plusieurs études sur la situation socio-économique des populations vivant dans les bidonvilles démontrent qu'il y a une forte corrélation entre la pauvreté urbaine, le statut foncier des habitants, l'accès aux services urbains et la reconnaissance de la citoyenneté. L'insécurité foncière est un élément clé du cycle sans fin de la pauvreté. Le manque de sécurité foncière a un impact direct sur l'accessibilité des services de bases urbains et renforce la pauvreté ainsi que l'exclusion sociale (Durand-Lasserre, 2002; Biau, 2001). De plus, on reconnaît maintenant que le simple fait d'être constamment sous le coup

d'une expulsion influence une grande majorité des habitants à ne pas investir dans leur milieu (UN-HABITAT, 2004, p.6). « *Le simple fait de donner une certaine sécurité foncière, une légitimation de l'usage de la parcelle occupée suffit souvent à inciter l'habitant à se consacrer lui-même à (l')amélioration [de son milieu]* » (Rocherfort, p. 66).

La sécurité foncière c'est la combinaison de la protection administrative, de mesures légales contre les évictions forcées et de l'approvisionnement en services de base. L'objectif principal ici est de préserver la cohésion de la communauté et de la protéger contre les pressions du marché pendant et après le processus de réhabilitation (Durand-Lasserre, 2002, p.14).

La sécurité foncière est un élément crucial de la réhabilitation, mais il faut reconnaître qu'il existe de fortes variations du niveau de vie économique et des contraintes culturelles et sociales pouvant influencer le taux de réhabilitation d'un milieu précaire. Les gouvernements doivent pousser plus loin leurs politiques sur l'habitat que le simple aspect touchant la sécurité, cette dernière restant toutefois nécessaire (Angel, 1983, p.14).

Bien qu'elle soit un prérequis essentiel pour toute stratégie de réhabilitation durable des bidonvilles, la sécurité foncière ne peut à elle seule résoudre les problèmes reliés aux bidonvilles (Payne, 2002; Biau, 2001; UN-Habitat, 2003). La sécurité foncière deviendra toutefois, dès les années 1990, un des objectifs majeurs pour la réhabilitation des milieux informels (bidonvilles).

1.2.2 Diversité des régimes fonciers dans les pays en développement

Dans les pays développés comme le Canada, la propriété foncière est régie par des lois qui réfèrent à la Common Law, issue de l'Empire Britannique. Notre interaction avec le sol est, par le fait même, fortement codifiée. Toute transaction est enregistrée par les autorités publiques et est accessible au grand public. Ce n'est toutefois pas la majorité

des pays qui peuvent régir un tel système foncier qui accapare un grand nombre de fonctionnaires avec les coûts que cela engendre.

Dans les pays en développement, « *la propriété foncière est, selon les lieux et souvent en un même lieu, régie par des systèmes de droit différents* » (Durand-Lasserve, 1986, p.46). Ces systèmes réfèrent surtout à quatre grands systèmes issus, pour deux d'entre eux, de la période de la colonisation française et anglaise : le premier se réfère au code Napoléon et le second à la Common Law. Un troisième système, dénommé *droit coutumier*, précéda les deux premiers et il subsiste encore de façon formelle et informelle dans plusieurs régions du monde. Un quatrième système, présent dans les pays socialistes, ne nous intéresse pas pour ce mémoire du fait que la question foncière n'est pas le principal problème pour les plus pauvres puisque le sol appartient à l'État et qu'il est divisé, en principe, équitablement entre tous les habitants du pays. Pour bien différencier les trois systèmes fonciers, nous allons nous référer aux trois composantes du droit foncier : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*. L'*usus* réfère au droit d'utilisation du sol, le *fructus* est le droit d'en tirer profit et l'*abusus* est le droit d'en disposer, soit de le vendre.

1.2.2.1 Le code Napoléon

Ce code est issu du droit romain et correspond aux régimes fonciers des anciens empires coloniaux de la France, de la Hollande et de l'Espagne. C'est le système qui donne le plus de droits au propriétaire qui le détient. Ce n'est pas uniquement le droit d'usage (*usus*) du sol qui est concédé, mais aussi la propriété même de ce dernier (*fructus* et *abusus*). Cette propriété donne ainsi le droit de « jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue sous réserve de respecter les lois et règlements en vigueur » (Durand-Lasserve, 1986, p.46).

1.2.2.2 La Common Law

Contrairement au code Napoléon, le propriétaire d'un terrain sous la Common Law n'a pas la pleine et entière propriété du sol. Il n'y a pas de concession totale de la terre qui reste, en partie, la propriété de l'État ou de la Couronne (*abusus*). Théoriquement, l'État

ou la Couronne pourrait reprendre possession de ces terres, mais dans la réalité, il s'agit plutôt d'une concession à perpétuité. C'est surtout par l'entremise du droit d'utilisation (usus) à un particulier ou à un groupe de personnes par l'État ou la Couronne que l'on peut vraiment distinguer la Common Law et le code Napoléon (Durand-Lasserve, 1986, p.46). Tout comme pour ce dernier, le propriétaire du terrain peut en tirer profit (fructus). On retrouve ce type de propriété foncière dans les pays autrefois colonisés par l'Empire Britannique.

1.2.2.3 Le droit coutumier et islamique

Le droit coutumier a été grandement modifié avec la colonisation et subordonné aux deux grands systèmes occidentaux expliqués précédemment. Avant la colonisation, le droit coutumier était appliqué à un ensemble de pratiques et de droits touchant de près ou de loin la gestion du sol. « Le sol (au même titre que l'eau) est considéré comme non appropriable » (Durand-Lasserve, 1986, p.46). Le droit d'usage du sol (usus) est géré par un représentant de la communauté. Tout comme la Common Law, on ne cède pas le terrain (abusus) mais un droit d'usage qui est régi selon les règles de la communauté et les besoins de cette dernière (Durand-Lasserve, 1986).

« Les pouvoirs du chef ou maître de la terre consistent en la répartition du patrimoine foncier du groupe, mais aussi en l'accueil et l'implantation des nouveaux arrivants sur les parcelles qu'il met à leur disposition. Il veille aussi à la recherche de solutions aux éventuels conflits fonciers qui surviennent au sein de la collectivité. En somme, il se voit investi autant de l'autorité administrative que judiciaire. [...] Il veille à ce que tous les membres de la collectivité aient une parcelle, que toutes les parcelles abandonnées reviennent au patrimoine foncier commun pour être éventuellement attribuées aux membres qui en ont besoin. De même, c'est à lui qu'incombe d'autoriser l'accès au sol aux étrangers dans le village et aussi de les en expulser au besoin » (Blary, p. 163-164).

À la différence des systèmes fonciers occidentaux, le droit coutumier reconnaît à tout individu faisant partie de la communauté le droit à une parcelle, personne ne doit rester sans terre. Chaque individu a le droit de faire fructifier sa parcelle (fructus), de la mettre en valeur, mais il ne peut la vendre. Il peut uniquement vendre la production qu'il retire

de sa terre ou les biens qu'il y fabrique. « *Selon cette conception, le droit d'appropriation ne peut découler que d'un travail créateur. Pour ce faire, tout ce qui existe naturellement sans un travail créateur ne peut faire l'objet d'appropriation personnelle. [...] (Toutefois), aussi longtemps qu'il exploite (sa parcelle) de manière effective, il en reste le seul maître connu de la collectivité* » (Blary, p.168).

Le droit islamique ne touche pas vraiment l'usage du sol, mais plutôt les actes de transmission d'un propriétaire à un autre. Le but étant d'éviter la dissolution du patrimoine foncier de la communauté (Durand-Lasserve, 1986, p.47).

1.2.2.4 Complexité de la réalité foncière des PED

Cette description sommaire des principaux systèmes fonciers présents dans la plupart des pays en développement ne nous permet pas de comprendre complètement la réalité sur le terrain qui est beaucoup plus complexe. On peut remarquer qu'il y a une superposition de ces différents systèmes fonciers qui en multiplie le nombre existant et il devient pratiquement impossible d'en répertorier la totalité. On remarque toutefois qu'il y a principalement deux conceptions de l'appropriation du sol qui s'affrontent. Il y a le système traditionnel où la communauté est d'une grande importance, où le sol sert à la pérennité du groupe, et un système occidental où le sol est un bien comme les autres qui peut être exploité et rentabilisé, où le propriétaire a pratiquement tous les droits sur le sol ainsi que tout ce qui se trouve dessus (les habitations et les habitants). Ces deux visions de la propriété du sol nous ramènent à la problématique des bidonvilles où le droit foncier bloque toute tentative de réhabilitation des bidonvilles (Blary, 1995).

Un de ces systèmes hybrides est présent dans plusieurs villes de la plupart des pays africains. Il s'agit du système néo-coutumier. On parle de néo-coutumier lorsqu'un terrain régi par les règles coutumières (selon les codes et coutumes de la communauté qui gère le terrain) est cédé en échange d'un montant d'argent (Durand-Lasserve, 2004, p.18).

Il s'agit d'un retour vers un système plus près de la réalité des populations pauvres, mais les autorités de plusieurs pays ont une attitude répressive envers ce type de gestion du sol. On remarque tout de même que les autorités sont de plus en plus enclines à reconnaître ces pratiques dérivées du système de gestion foncière coutumier. Mais dans les zones près des centres urbains, où la demande en terrain est très élevée, les plus pauvres ne peuvent avoir accès à une parcelle, même par l'entremise du système néo-coutumier. Les terrains vont encore à ceux qui peuvent en payer le prix élevé sans compter les problèmes reliés à l'attribution d'un même terrain à plus d'un acheteur du fait qu'il n'y a aucun enregistrement officiel autant au niveau de la communauté que de la municipalité (Durand-Lasserve, 2004, p.20).

Dans ces systèmes fonciers néo-coutumiers, et face aux nombreux migrants de notre époque, un problème a surgi avec la constante arrivée de nouveaux immigrants dans les villes. Les nouveaux arrivants ne peuvent acquérir un lot du fait qu'ils ne sont pas membres de la communauté. On s'aperçoit que ces milieux sont beaucoup plus fermés aux étrangers par rapport aux milieux régis par les modèles dits occidentaux (Angel, 1983, p.55).

Le sol, principalement en Afrique, réfère à plus d'un type et souvent pour un même lieu. Le sol peut être sacré, profane, individuel, collectif ou communautaire. Par rapport à notre vision occidentale, nous avons beaucoup de difficulté à privilégier ce type de rapport à la terre en tant que patrimoine commun puisque nous prônons l'individualisme foncier. Cette réalité nous amène à constater que la très grande majorité du sol à travers le monde est détenue par une infime minorité de la population mondiale.

1.2.3 Ceux qui possèdent le sol à travers le monde

Il y a très peu de statistiques à propos de la propriété privée et des propriétaires à travers le monde, mais déjà en 1979, une étude démontrait qu'environ 2,5% des propriétaires, possédant plus de 100 hectares de terrains, possédaient près des $\frac{3}{4}$ de toutes les terres à travers le monde. De plus, seulement 0,23% de ces propriétaires possèdent plus de 50% du sol mondial (Simms, p.15).

En 1960, on estimait que 20% de la population la plus pauvre de la planète gagnait moins de 5% de tous les revenus. En 1990, ce même 20% détient seulement 1,3% de tous les revenus tandis qu'uniquement 5% de la population la plus riche du monde détient plus de 85% des revenus mondiaux (*Source: A. Hartzok dans Simms, p.16*).

Cette dernière statistique démontre qu'il y a de plus en plus de pauvres et par le fait même un plus grand nombre de personnes ne pouvant pas acquérir un terrain par les voies légales, surtout quand le sol en milieu urbain prend de plus en plus de valeurs. Posséder la terre pour en faire un investissement est actuellement la principale cause de la mauvaise distribution foncière et des inégalités dans les systèmes capitalistes (Hartzok, 2003, p.2).

1.2.4 L'influence négative des forces du marché pour les plus pauvres

Le système capitaliste dépend en très grande partie des forces du marché économique et les forces de ce marché influencent grandement le prix des terrains avec un effet encore plus grand sur les terrains près des centre-villes. Les pauvres ne peuvent pas acquérir ces terrains et doivent, la plupart du temps, se tourner vers les terrains en banlieue (FinMark Trust, p. 7).

Les populations pauvres sont donc expulsées vers la périphérie des villes où le coût des services de transport est le plus élevé. À la périphérie, les services sont parfois déficients et il y a moins de possibilités d'emplois par rapport au centre-ville. Cette réalité pousse ces populations pauvres à se localiser illégalement sur des terrains vacants le plus près possible du centre de la ville (FinMark Trust, p. 8).

Cette réalité nous ramène sur le débat entre le droit à une parcelle qui est privilégié par le système coutumier et le contrôle de plus en plus grand d'une minorité de la population mondiale sur la presque totalité des terres, autant dans les villes que dans le monde rural par un système foncier où le titre foncier individuel est priorisé. Nous allons analyser ce

modèle qui domine autant dans les pays développés que dans les pays en développement.

1.3 Un modèle foncier dominant : le titre individuel, solution au problème foncier des bidonvilles?

De tous les modèles fonciers existants, le titre foncier individuel est à coup sûr celui qui offre une sécurité foncière des plus élevées. Il permet à son propriétaire d'y investir à moindres risques car ces derniers, souvent associés aux évictions forcées, sont pratiquement inexistantes. Seules exception faite d'évictions entreprises légalement par les autorités gouvernementales en cas de force majeure, le tout régi par des lois et accompagné d'une indemnisation monétaire.

Du simple point de vue économique, la possession d'un titre foncier individuel a des répercussions sur la valeur même du terrain. Par exemple, dans un projet d'instauration de titre foncier par la Banque Mondiale dans la ville de Jakarta, on parle d'une augmentation variant de 16,4% (pour les terrains les plus éloignés du centre ville) jusqu'à 82,5% de la valeur initiale des terrains (Baharoglu, 2002). On constate ici qu'il est très avantageux pour le propriétaire de détenir un tel titre foncier, mais les effets pervers sont beaucoup plus importants auprès des plus pauvres qui ne peuvent acquérir de lots dont la valeur ne cesse d'augmenter principalement à cause de la spéculation foncière.

Plusieurs chercheurs se sont penchés sur les problèmes reliés à ce système formel d'acquisition d'un terrain. Il en ressort plusieurs éléments empêchant la majorité de la population de détenir un tel titre foncier individuel (Angel, 1983; Fourie, 2003; Haldrup, 1987; de Soto, 1989 et 2000) :

- Le processus est beaucoup trop long pour rencontrer les besoins immédiats des pauvres
- C'est un processus hautement bureaucratique et inaccessible.

Il est important d'avoir une présence bureaucratique gouvernementale suffisante, souvent absente dans plusieurs pays, pour permettre la mise en place de réformes importantes pour légaliser complètement l'illégal.

- Les coûts sont trop élevés et donc inaccessibles pour les populations à faible revenu.
- Les systèmes formels sont très complexes et demandent une aide technique et de l'information que n'ont pas les plus pauvres ou qu'ils ne peuvent se permettre d'acquérir.

Dans une ville typique de 6 millions d'habitants, où près de 50% de ceux-ci vivent dans les bidonvilles, il faudrait aux autorités de la ville près de dix années, travailler sept jour sur sept et devoir émettre plus de 400 titres fonciers individuels par jour pour régulariser le statut de ces 3 millions d'habitants illégaux (Durand-Lasserre, 2002, p.3).

- Ce sont des processus beaucoup trop rigides en termes de standardisation et de régularisation.

Il y a une multitude de services ainsi implantés obligatoirement, très coûteux et souvent non requis par les populations à faible revenu.

- Après leur légalisation, ces milieux prennent de la valeur et attirent des personnes dont les revenus sont plus élevés et qui acquièrent ces milieux. En fin de compte, les plus pauvres sont poussés hors du marché légal et ils doivent se tourner vers les systèmes informels.

À la lumière de ces impacts, il est difficile de croire encore que le marché puisse résoudre le problème foncier relié aux bidonvilles. On peut même parler ici de l'échec du libre-marché pour subvenir aux demandes en terme de logements pour les plus pauvres causé par une incompréhension de ce que l'on peut appeler la « culture » de la pauvreté. Cette « culture », considérée aussi comme la réalité sociale de ces milieux, est à la base de l'existence et de la forme des bidonvilles (FinMark Trust; de Soto, 1989 et 2000). L'uniformité du système formel, par ses standards et ses normes trop rigides, peut difficilement répondre aux demandes de cette population. « *At the core of this failure,*

however, is the inability of the market system in general, and the urban land market in particular, to supply adequate land for housing the poor » (Angel, 1983, p.122).

Mais il ne faut pas croire que le système informel, bien que mieux adapté à la réalité des populations à faible revenu, puisse résoudre les nombreux problèmes qu'engendre la possession d'un titre foncier individuel (Haldrup, 1987; de Soto, 1989 et 2000) :

- Le manque de droits légaux ne pousse pas les habitants à investir dans leur habitat.
- La propriété est difficilement transférable puisqu'il n'y a aucune preuve que la propriété appartient réellement à celui qui désire la vendre.
- La propriété ne peut être hypothéquée, ne détenant aucun document légal permettant de garantir un prêt.
- Le risque élevé d'éviction ne motive pas à l'investissement sur une habitation qui risque à tout moment d'être détruite.
- Personne n'a d'obligation d'offrir des services. Les autorités ne veulent surtout pas offrir de services. Ce geste serait perçu comme un signe d'approbation de la part des autorités envers l'existence même des bidonvilles.

Entre la légalité pleine et entière, accordée par le titre foncier individuel, et l'illégalité complète, perpétuée par des systèmes informels, l'accès à la propriété foncière pour les habitants des bidonvilles est possible. Cela nous pousse à étudier et analyser de nouvelles approches qui ont vu le jour au cours des deux dernières décennies.

1.4 L'accès au sol pour les habitants des bidonvilles : de nouvelles approches à prioriser

Les grands organismes d'aide internationale, telle la Banque Mondiale et USAID, ont surtout mis l'accent sur l'atteinte d'un objectif : la sécurité foncière. Ils n'ont pas cherché à développer de nouvelles formes d'acquisition foncière (FinMark Trust, p.13). Puisque nous savons que les méthodes actuelles, avec cette accélération de plus en plus rapide de la croissance urbaine, ne peuvent permettre d'atteindre cet objectif, il est

essentiel de regarder quelles sont les autres formes de réhabilitation existantes appliquées dans les pays en développement.

Geoffrey Payne (1997), qui fut l'un des premiers chercheurs à prouver l'importance de la sécurité foncière, suggère les méthodes de réhabilitation qui priorisent les approches par étapes. Cela va souvent à l'encontre des approches des grands organismes qui cherchent à régler le plus rapidement possible la problématique des bidonvilles. Pour Payne (1997), il s'agit d'aller au rythme des habitants des bidonvilles, surtout du point de vue de leur possibilité de paiement. On accepte maintenant le fait qu'une grande partie du capital monétaire sera remboursé par les habitants eux-mêmes puisque la plupart des autorités ont des ressources assez limitées et que les grands organismes misent maintenant sur les prêts plutôt que les dons (Fourie, 2003, p.9).

Une réhabilitation trop rapide d'un bidonville par l'entremise d'approches conventionnelles risque de dissoudre les nombreux liens sociaux et économiques et de résulter ainsi en une éviction par les lois du marché. Le temps est essentiel puisque le milieu doit forger sa condition économique, mais aussi son leadership au niveau de la communauté et de la ville, et résoudre les nombreux conflits existants à l'intérieur même de la communauté et par rapport à des acteurs externes (Durand-Lasserve, 2002, p.15).

La réhabilitation des bidonvilles doit se faire par étapes. C'est un long processus, mais qui a déjà fait ses preuves. Les nombreux investissements de reconstruction et de légalisation se sont souvent soldés par des échecs du fait du manque de capitaux nécessaires à leur réalisation. De plus, leur entretien devient aussi très coûteux pour des populations qui ne se sont pas enrichies et qui doivent s'endetter pour maintenir le niveau de qualité élevé souvent priorisé dans nombre de projets.

Ces étapes passent avant tout par la stabilisation des communautés en place et de leur légitimité d'y habiter (régularisation foncière avant tout). Par la suite, les habitants pourront développer leur milieu eux-mêmes ou avec l'aide d'organisations non-gouvernementales et des gouvernements, à leur rythme, minimisant ainsi les risques de

retomber dans le cercle vicieux de l'illégalité en aménageant à nouveau dans un autre bidonville.

Les différentes stratégies pour parvenir à la sécurité foncière et basées sur la réhabilitation par étape sont conditionnelles à un fort degré de participation et de décision de la part des habitants des bidonvilles. Ils doivent devenir des partenaires essentiels aux autorités locales (Sachs, 2005, p.73). Partager la même culture, la même langue et la même religion semble certes un atout à la formation d'une communauté forte, mais il faut que les membres de cette communauté poursuivent un même objectif (Lall, 2002, p.2).

Une recherche sur plusieurs bidonvilles de la ville de Bangalore en Inde a été faite selon l'hypothèse suivante : la recherche d'une meilleure sécurité foncière pousse les occupants des bidonvilles à une plus grande participation communautaire du fait d'une hausse appréhendée de la valeur de leur milieu. Deichmann, Lall et Suri (Lall, 2002) ont mené en 2002 une étude sur 2905 ménages qui a permis de démontrer cette hypothèse qui fait de la sécurité foncière un élément significatif qui encourage la participation dans la communauté, plus que toutes autres raisons, et ce malgré plusieurs différences entre les acteurs de la communauté (revenu, langue, éducation, âge, sexe, caste, etc.). De plus, ce sont surtout les personnes dont le revenu est intimement lié à leur milieu de vie qui sont enclin à participer. Il est donc faux de croire qu'il faut être en présence d'une population fortement homogène pour que les membres de cette dernière s'impliquent fortement dans la communauté (Kessides, 2002 ; Lall, 2002; Payne 2001).

Il est recommandé par plusieurs chercheurs de renforcer les liens communautaires déjà présents dans les bidonvilles pour que les habitants de ces derniers puissent prendre en charge, avec l'aide d'organismes spécialisés, leur milieu de vie et le réhabiliter. On maintient ainsi l'équilibre déjà existant (économique et social) en minimisant les effets de changements parfois trop brutaux.

1.5 La réhabilitation des bidonvilles par l'acquisition foncière communautaire

Les recherches les plus récentes cherchent à démontrer l'importance de miser sur des méthodes alternatives au titre foncier tel qu'on le connaît. On admet de plus en plus que l'acquisition foncière par l'entremise des communautés simplifie le processus de réhabilitation et minimise les risques d'éviction par les forces du marché pour les habitants des bidonvilles. Est-ce que ce principe basé sur les modes d'acquisition foncière communautaire permet réellement de réhabiliter les bidonvilles pour la majorité de ses habitants?

Nous supposons que la minorité des habitants devant quitter un projet de réhabilitation sont plus souvent qu'autrement les plus pauvres de la communauté, mais dans le cadre de ce mémoire, nous ne détenons pas de données nous permettant de confirmer cette affirmation.

L'acquisition foncière communautaire est de plus en plus utilisée pour la réhabilitation des bidonvilles, et ce, depuis plus de 50 ans. Pour ce mémoire, nous allons nous concentrer sur deux méthodes qui ont été grandement étudiées par les spécialistes de la question foncière.

Dans la seconde partie de ce mémoire, nous allons analyser les deux méthodes de réhabilitation des bidonvilles en passant pas l'acquisition foncière, soit le *Land Sharing* (LS) et le *Community Land Trust* (CLT). Dans la troisième et dernière partie, nous allons étudier quelques cas de réhabilitation par le *Land Sharing*, surtout à Bangkok, et un cas unique de *Community Land Trust* dans un pays en développement au Kenya, dans la ville de Voi.

2 Les méthodes d'acquisition foncière basées sur un mode communautaire : le Land Sharing et le Community Land Trust (CLT)

Les méthodes privilégiant l'acquisition foncière communautaire visent avant tout à répondre à ces objectifs particuliers : diminuer le nombre d'enregistrements et par le fait même le coût global relié à l'enregistrement auprès de la municipalité; régir les droits d'occupation ou de location par la communauté selon des règles adaptées aux membres de la communauté (coutume, culture, religion, etc.); avoir une plus grande flexibilité pour la planification locale par rapport à la planification municipale existante et surtout permettre aux plus pauvres d'acquérir un habitat décent (Fourie, 2003, p.22).

Mais l'acquisition foncière communautaire comporte certains inconvénients : qui fait partie du groupe, quels sont les droits et responsabilités de chacun des membres? Ces problèmes peuvent être évités entre autres par l'entremise du CLT et du *Land Sharing* (UN-HABITAT, 2005).

2.1 Le Land Sharing

2.1.1 La société thaïlandaise et la réalité des bidonvilles

La société thaïlandaise cherche, la plupart du temps, à éviter les conflits directs et cela se répercute sur la gestion des bidonvilles, même lors de la reprise d'un terrain par un propriétaire à l'encontre des habitants d'un bidonville. La plupart des habitants des bidonvilles de Bangkok paient un montant mensuel au propriétaire pour l'utilisation du terrain. Lorsque le propriétaire cesse de demander un paiement, c'est le signe que ce dernier veut reprendre possession du terrain dans son ensemble et que les habitants devront s'en aller. Il peut se passer des années sans que le propriétaire ne demande de «loyer». C'est une forme de compensation pour le déplacement forcé qui aura lieu prochainement. La plupart des habitants des bidonvilles acceptent ce principe et ils quittent au moment où le propriétaire en fait la demande officielle (Kioe Sheng, 1992, p.9). C'est dans cette culture de la recherche d'une entente sans violence qu'est né le principe du *Land Sharing* à Bangkok et qui a été développé par la *National Housing*

Authority (NHA) au milieu des années 1970 (Yoshimura, Fernandez, 2001, p.7). La NHA a vu le jour en 1972 pour promouvoir la réhabilitation des bidonvilles en Thaïlande.

Le *Land Sharing* est basé sur un arrangement qui bénéficie autant au(x) propriétaire(s) qu'aux habitants du bidonville. Le(s) propriétaire(s) récupère(nt) la partie du terrain ayant la plus grande valeur commerciale qu'il(s) développe(nt) à leur guise. L'autre partie du terrain est soit vendue ou louée aux habitants du bidonville. Cette portion du terrain doit alors subir une transformation radicale.

Dans ces termes, le *Land Sharing* semble simple d'application si on fait abstraction du processus de conciliation entre les deux parties. Dans les faits, cinq conditions incontournables doivent être prises en compte lors de sa réalisation (Angel, 1983, p.437-438; Angel et Boonyabanha, 1988, p.109). En l'absence de plusieurs de ces éléments, il devient difficile d'amorcer le processus de négociation par le *Land Sharing*.

La première, et la plus importante, est que tous les habitants désirants négocier avec le(s) propriétaire(s) doivent être organisés en une seule communauté. Pour contrer le processus d'éviction forcée, la mobilisation doit être faite d'une même voix facilitant aussi le support provenant d'organisations externes. La communauté est importante aussi lors de la planification du site à reconstruire et dans l'allocation des parcelles aux membres de la communauté.

Deuxièmement, il doit y avoir une entente sur la façon dont le terrain sera subdivisé entre les deux parties. Normalement, la partie du terrain possédant la meilleure valeur foncière et avec le potentiel de développement le plus élevé revient au propriétaire. L'autre partie, où seront érigés les nouveaux bâtiments résidentiels, est réservée aux habitants vivant actuellement dans le bidonville.

Troisièmement, la communauté doit accepter une augmentation de la densité dans le secteur qui lui est réservé. Cela est nécessaire puisque l'on reconstruit les maisons de la

totalité de la communauté sur un terrain beaucoup plus petit qu'à l'origine. Si la densité initiale du bidonville était déjà élevée, il est inévitable que la nouvelle densité d'occupation sera beaucoup plus élevée et cela pourrait engendrer l'exclusion d'une certaine partie des habitants du bidonville.

Quatrièmement, toutes les maisons doivent être reconstruites pour permettre cette hausse de la densité. La hausse de la densité résidentielle et la nécessité de libérer la partie du terrain revenant au propriétaire rendent obligatoire la destruction des habitations existantes et la construction de nouveaux habitats. La reconstruction pourrait requérir une mise à niveau aux normes légales de construction qui obligerait l'utilisation de matériaux neufs et solides pour pouvoir densifier comme prévu lors de la planification. Ce dernier point a une grande influence sur le coût du projet et surtout sur les risques d'exclusion des plus pauvres de ce projet.

Et finalement, les résidents doivent investir à même leurs épargnes pour la reconstruction. Ce dernier élément est le point le plus critique de la négociation qui retarde souvent la construction des habitations et ce pendant plusieurs années. La communauté devient alors très importante car c'est par elle que les habitants peuvent négocier un prêt avec une banque à des taux d'intérêts raisonnables. Pour être économiquement viable, le Land Sharing ne doit pas reposer sur des rentrées massives d'argent provenant des gouvernements ou d'autres organismes, mais du potentiel de paiement de la part des membres de la communauté. C'est donc selon les possibilités de paiement des membres qu'il est possible de planifier la reconstruction et d'en connaître les limites de réalisation.

2.1.2 Les principes à la base du Land Sharing

Le Land Sharing peut être justifié par deux principes fondamentaux de la réalité des bidonvilles : le droit des habitants des bidonvilles à vivre dans la ville et le droit de ces derniers d'obtenir une part de la hausse de la valeur du terrain. Le droit de vivre dans la ville provient souvent du fait que les habitants des bidonvilles y habitent depuis nombre d'années (et depuis plusieurs générations) et qu'ils obtiennent ainsi *de facto* le droit d'y

rester, surtout quand il n'y a aucune autre place dans la ville pour y vivre. Certains investissements faits par les habitants d'un bidonville sont l'une des causes de l'augmentation de la valeur d'un terrain. De plus, ces habitants ont payé, pour la plupart, un droit d'occupation. Il est donc inconcevable pour ces derniers de devoir quitter un terrain où ils ont investi temps et argent sans obtenir une compensation (Kioe Sheng, 1992, p.16-17).

Dans la réalité, ces deux principes ne sont nullement appliqués à Bangkok, car les propriétaires ont tous les droits sur leurs terres et les habitants des bidonvilles ne peuvent légalement y faire abstraction. C'est surtout par charité ou pour la recherche d'un acte de mérite que les propriétaires acceptent de régler un conflit potentiellement embarrassant avec les habitants d'un bidonville. Le *Land Sharing* requiert des deux parties qu'ils acceptent de partager les bénéfices de la transaction. Pour les habitants du bidonville, cela consiste en une sécurisation foncière ainsi que la réhabilitation du milieu avec des habitations permanentes. Pour le propriétaire, il s'agit de la reprise partielle de son terrain à des fins commerciales plutôt que de s'engager dans une lutte dont la finalité est inconnue avec les habitants du bidonville et à un coût probablement plus élevé, sans compter le temps perdu dans cette lutte (Kioe Sheng, 1992, p.17; Angel, Boonyabancha, 1988, p.109). Pour le gouvernement, le principe de *Land Sharing* lui permet de rester neutre en ne privilégiant aucun des partis en cause, ce qui lui assure un certain respect lors d'un arbitrage qui serait nécessaire dans certains cas pour le maintien de l'ordre social et des lois (Angel, Boonyabancha, 1988, p.109). « *Land-sharing works in societies that have history of negotiation and compromise. In societies where there is a total mistrust of government policies or private investment intervention, attempts at land-sharing may lead to protracted negotiation and eventual collapse of the process* » (Badshah, 1996, p.89).

Le Land Sharing est un processus complexe et long et son succès dépend de la coopération et de l'implication de chacun des partis impliqués. On peut regrouper ces acteurs sous cinq différents groupes (Badshah, 1996, p.90) :

1. Les résidents et leur organisation (communauté);

2. Le ou les propriétaires du terrain, qu'il soit privé ou gouvernemental. À Bangkok, le gouvernement, l'armée et les temples sont de très grands propriétaires fonciers;
3. Les ONG ou les agences gouvernementales qui aideront à la négociation et pourront soutenir la communauté dans tous les éléments techniques de la réalisation du *Land Sharing*;
4. L'institution financière pour le prêt d'argent qui servira à la construction des infrastructures et, dans certains cas, à la location ou à l'achat du terrain;
5. Pour de grands projets, les agences internationales sont de mise pour assurer un financement adéquat ou pour toutes autres assistances techniques.

Bien avant de pouvoir entreprendre une démarche de réhabilitation par le *Land Sharing*, qui s'étendra sur plusieurs années, on doit tenir compte de la réalité socio-économique dans laquelle s'inscrit le projet pour assurer sa viabilité, bien que ces éléments ne soient pas tous incontournables (Angel et Boonyabancha, 1988, p.120-123) :

- Une faible pression sur le développement des terrains vacants de la ville. Plus la pression foncière est élevée, plus il sera difficile pour les habitants du bidonville d'acheter ou même louer la partie du terrain qui leur sera allouée car le propriétaire du terrain voudra obtenir un maximum de profit s'il doit vendre en tout ou en partie son terrain;
- Une communauté forte et unie. Pour faciliter la négociation, les habitants du bidonville doivent parler d'une même voix. La négociation est l'élément clé du projet de *Land Sharing* car c'est à ce moment que sera scellée la forme que prendra le projet. Cela se répercutera sur tous les aspects du projet, que ce soit le nombre de personnes qui seront admises dans la communauté, la sélection des dirigeants et l'allocation des responsabilités à ces derniers, la dimension du terrain concédé et son coût, la densité d'occupation, le type d'habitat, la largeur des rues, des trottoirs et des espaces ouverts, nettoyage du site et érection d'habitations temporaires et l'organisation du travail de reconstruction (Angel, 1983, p.447). Bref, tout est à négocier et les représentants de la communauté doivent avoir la pleine complicité de ses membres (Badshah, 1996, p.89). En fait, la participation doit être totale et la moindre anicroche pourrait faire échouer la négociation (Angel, 1983, p.446);

- Un désir de la part du ou des propriétaires de coopérer avec la communauté. Malgré les pressions des organisations non-gouvernementales ainsi que des élus, rien ne peut obliger un propriétaire de concéder une partie du terrain aux habitants d'un bidonville;
- Une certaine légitimité de l'occupation pour les résidents du bidonville qui détiennent une entente verbale avec le propriétaire du terrain leur permettant de rester en échange d'un paiement régulier. Cette légitimité s'acquiert aussi par l'ancienneté de l'occupation, surtout lorsqu'on parle d'une communauté y vivant depuis plusieurs générations;
- Le processus d'éviction doit être à ses débuts. Plus le processus est avancé, plus il sera difficile de parvenir à une entente commune. La communauté doit prendre en charge la négociation le plus tôt possible.

« One crucial factor that is absolutely necessary before any land-sharing (et même CLT) process can be initiated is the threat of eviction. Once the threat is imminent, the process can be initiated either by the residents themselves, or by the owner, or by the government, or by a non-profit organization. If there were no threat of eviction then most involved parties would not be interested in upsetting the status quo to seek a solution » (Badshah, 1996, p.88; Kioe Sheng, 1992, p.66).

Le risque d'éviction élevé pousse ainsi une majorité des habitants du bidonville à travailler ensemble à la recherche d'une solution durable;

- Un support à la communauté par un ou plusieurs organismes externes (ONG, gouvernements, la presse). Le *Land Sharing* n'est pas une méthode de réhabilitation simple d'application et il est souvent initié par ces organismes externes à la communauté. Seulement à Bangkok en 1986, on comptait déjà plus d'une cinquantaine d'ONG travaillant à la résolution des problèmes liés aux bidonvilles. Ce sont pour la plupart des groupes d'instituts de recherches, des groupes religieux, des syndicats de travailleurs, des partis politiques, etc. (Kio Sheng, 1992, p.64). Ces regroupements travaillent surtout contre les évictions forcées en informant la population par l'entremise des médias. Pour ce mémoire, ce sont principalement

deux grands organismes (gouvernemental et non-gouvernemental) qui nous intéressent et qui ont participé à la réalisation de plusieurs *Land Sharing*: la *National Housing Authority* (NHA) et la *Building Together Association* (BTA);

- Une faible densité de l'occupation existante. Il est possible de réaliser un projet par le *Land Sharing* malgré une forte densité déjà existante dans un bidonville. Cela nécessitera toutefois la construction de bâtiments aux coûts plus élevés car ce seront des structures en hauteur. De plus, dans le cas de constructions en hauteur, cela diminuera les possibilités de construction par les habitants eux-mêmes, ce qui entraîne une hausse des coûts de construction;
- Des habitations existantes de petites dimensions. Déjà habitués de vivre dans de petites demeures, les résidents accepteront plus facilement d'être réaménagés dans de petites habitations par rapport à des résidents ayant vécu dans de grandes habitations;
- Une valeur des habitations existantes le moins élevée possible, car elles devront être détruites. La négociation sur la nécessité de démolir les habitations existantes en sera simplifiée;
- Que la plupart des habitants puissent faire des paiements réguliers pour le financement des nouvelles maisons. On admet que plus les différences dans les revenus sont élevées entre les habitants d'une même communauté, plus il sera difficile de planifier une cédule de paiements réguliers ou même de s'entendre sur le minimum de services requis pour la communauté (Kioe Sheng, 1992, p.66). Dans le cas où toute la population de la communauté aurait peu de revenus, il faudrait que les autorités investissent encore plus d'argent, ce qui mettrait en péril la réalisation du *Land Sharing*. Cela n'exclut pas nécessairement les familles les plus pauvres d'un tel projet, ces dernières pouvant être supportées par la communauté, si cette dernière possède en moyenne des revenus plus élevés;
- Un accès à du financement pour la construction des habitations et des infrastructures. Pour certains cas, ce financement servira à l'achat de la partie du terrain offert aux habitants du bidonville. Ce financement peut provenir de divers organismes (ONG,

gouvernements par exemple) ou par l'entremise de banques avec un taux préférentiel pour l'emprunt pouvant être garanti par les organismes impliqués.

La réussite d'un projet par le *Land Sharing* est intimement liée à ces conditions déjà présentes dans le bidonville. Il n'est toutefois pas nécessaire que chacune de ces conditions soit maximale, mais il faut tout de même qu'une majorité d'entre elles soit fortement présente.

2.2 Le Community Land Trust (CLT)

2.2.1 Les origines du CLT

Le *Community Land Trust* nous renvoie au système coutumier de gestion de la terre où cette dernière, jusqu'à une certaine époque de notre histoire, n'était pas transigée mais plutôt cédée soit par héritage, pour services rendus ou par l'entremise de la communauté selon les besoins de ses habitants (Simms, 2004 p. 34). À la base de tous les CLT, cette notion d'une terre non-monnayable remonte même aux premiers regroupements d'individus dont les croyances religieuses rendaient la possession individuelle de l'air, de la terre et de l'eau impensable puisqu'ils servaient au bien commun. « *The principle that people can never own land absolutely and the recognition of the duality of individual and community interests in land are deeply embedded in the Judeo-Christian tradition, as they are in other major religious and ethical traditions.* » (ICE, 1982, p.28)

À une époque où la terre était déjà un bien de consommation de plus en plus rare, l'économiste Henry George publiait en 1880 *Progress and Poverty* (George, 1880) qui remettait de l'avant ce principe que semblait avoir oublié la société en général : la terre est un bien commun. La valeur de la terre doit être séparée de la valeur des biens qui y sont créés (agriculture, habitation, industrie, commerce, etc.). Il propose donc la *taxe unique* qui touche uniquement la valeur du terrain sans prendre en compte la valeur des biens qui y sont rattachés (ICE, 1982, p.28). Cette séparation entre le terrain et ce qui se retrouve dessus est l'un des principes de base du CLT qui sera décrit un peu plus loin avec les caractéristiques du modèle.

Le modèle du CLT a été développé par Robert Swann, président de la E.F. Schumacher Society aux États-Unis, à la fin des années 1960 et est inspiré d'une pratique fort répandue en Inde à partir des années 1950. Vinoba Bhave, un disciple et successeur du Mahatma Gandhi, a initié un programme promouvant les donations de terrains aux plus pauvres de la société mieux connu sous le nom de *Bhoodan* (ICE, 1982, p.29). On remarqua rapidement que les terres ainsi données aux plus pauvres étaient rachetées par les plus riches. Le programme *Bhoodan* fut donc transformé pour que les terrains ne

soient pas revendables en les formant en fiducie : la terre appartient à la communauté. Ce programme, qui a inspiré les CLT aux États-Unis, est connu sous le nom de *Gramdan (village gift)* (ICE, 1982, p.29; Witt, 2005, p.3).

Le CLT, inventé aux États-Unis dans les années 1960, répondait à une problématique importante qui touchait des milliers de familles des États du centre du pays qui ne pouvaient pas acquérir individuellement une parcelle de terre (dans le cas de fermiers) ou un lot (en milieu urbain) pour y construire leur demeure. C'est un modèle qui est calqué sur celui de la coopérative mais au niveau de la propriété foncière en particulier.

2.2.2 Définition du Community Land Trust (CLT)

La *U.S. Institute for Community Economics* (ICE) donne la définition suivante d'un CLT : « une société sans but lucratif créée dans le but d'acquérir un terrain et de le conserver pour le bénéfice d'une collectivité et de fournir aux résidents de la collectivité un accès sûr et abordable au terrain et au logement » (SCHL, 2005, p. 1). Le CLT est donc une corporation sans but lucratif et démocratique. Il est accessible à tous en devenant membre de la communauté et en acceptant les règlements de cette dernière. Une règle de base commune à tous les CLT est que la terre est un bien commun inaliénable. L'abus appartient à la communauté et il doit être bénéfique pour l'ensemble des individus de la communauté.

L'acquisition de la terre se fait par donation ou par achat avec l'intention de le conserver à perpétuité. Par l'entremise d'une location à long terme, la terre est disponible pour les membres de la communauté (individus, familles, organisations), ces derniers étant propriétaires du bâtiment ou tout autre bien se rattachant au terrain (produits agricoles par exemple). Pour permettre aux plus pauvres d'accéder à la propriété ou tout simplement avoir un habitat décent, le CLT restreint les droits des membres et inclut certaines responsabilités (Ashton, 1983, p.39). Nous développerons sur ces aspects du CLT dans la partie décrivant les caractéristiques du modèle.

2.2.3 Caractéristiques du CLT

Il existe une infinité de types de CLT, si on compare les modèles présents aux États-Unis, au Canada et en Grande-Bretagne, mais ils partagent une multitude de caractéristiques qui peuvent être regroupées sous deux éléments : une structure de base identique et un pattern généralisable (autant du point de vue des activités que de la structure de base) qui allient diversité et flexibilité (Ashton, 1983, p.39). Ce modèle de réhabilitation peut donc être adapté selon les intérêts de la population en question ainsi qu'à la stratégie désirée pour atteindre les objectifs souhaités par la communauté (ICE, 1982, p.32). Dans la plupart des cas, les CLTs ont été formés pour combattre la spéculation foncière et la gentrification dans le but de privilégier les familles à faibles et moyens revenus qui sont, pour la plupart du temps, laissés de côté dans une économie de libre marché (Payne, 2002, p.3).

Tout comme le modèle du *Land Sharing*, le CLT est souvent initié par des organisations oeuvrant au niveau des différentes communautés dans les villes et qui regroupent les spécialistes pouvant mettre en œuvre ces modèles d'acquisition foncière communautaire. Toutefois, le Community Land Trust est un modèle se différenciant grandement des autres modèles communautaires du fait qu'on peut y intégrer une multitude de modèles fonciers (terres régies par l'entremise des droits coutumiers tout en étant basé sur le modèle de propriété foncière anglais par exemple) et d'activités très variées (jardins, parcs, commerces, industries légères, habitations, etc.) (Ashton, 1983, p.58).

Le *Community Land Trust* est un organisme sans but lucratif qui est incorporé en société ou en corporation. On y retrouve les mêmes documents servant à régir l'organisation (articles d'incorporation et de réglementation) ainsi que la même structure administrative (président, secrétaire, trésorier, etc.) (Ashton, 1983, p.40). Le Comité Directeur, qui préside au fonctionnement journalier de l'organisation et de ses activités, est élu démocratiquement parmi les membres du CLT :

« Les fiducies foncières collectives (CLT) sont administrées par leurs membres sur une base démocratique. En général, tous les résidents de la collectivité peuvent en devenir membres. Les membres comprennent souvent les bailleurs du terrain, des

personnes intéressées à louer un logement, d'autres résidents de la collectivité et des représentants de divers groupes communautaires tels que des organismes commerciaux et des organismes locaux sans but lucratif. Un conseil d'administration élu par les membres gère les activités de la fiducie; ce conseil est généralement structuré de manière à représenter les divers groupes concernés. Les fiducies foncières collectives (CLT) comptent habituellement un nombre d'employés peu élevé; la majorité d'entre elles sont administrées uniquement par des bénévoles. Le personnel s'occupe de la collecte de fonds, de la gestion de la propriété, de l'aménagement et de l'acquisition » (SCHL, 2005).

Cette structure démocratique ne donne toutefois aucune garantie que cette organisation reflètera la volonté générale de la communauté ou ne peut empêcher qu'un certain groupe prenne le contrôle et impose sa vision (Ashton, 1983, p.41). Mais la structure du Comité Directeur, où siège également trois différents groupes se retrouvant dans la communauté, pourrait empêcher ce contrôle par un seul groupe d'intérêt. On y retrouve les membres réguliers vivant dans le CLT, des résidents du voisinage qui ne vivent pas sur le terrain du CLT et des personnes possédant une formation professionnelle particulière (comptable, avocat, menuisier, etc.) provenant de divers organismes externes (Ashton, 1983, p.43). De plus, le Comité Directeur est élu pour un temps limité, en moyenne pour deux années, permettant ainsi à la communauté un ultime contrôle sur l'organisation par l'entremise d'élection (ICE, 1982, p.18).

Pour assurer que les principes de bases de la création du CLT soient maintenus à perpétuité, ils peuvent être inscrits dans les Articles d'Incorporation en tant que milieu devant être abordable pour les plus pauvres par exemple. Ainsi inclus dans les Articles, il devient très difficile de les changer.

L'élément central d'un CLT est la possession communautaire du terrain. Ce dernier appartient au CLT qui en accorde le droit d'utilisation à ses membres par l'entremise de baux à long terme. « *They offer a practical way to take land off the market and place it into a system of trusteeship, maintaining the affordability of land because there is no capacity for speculation or profiteering* » (Simms, 2004 p. 34).

Le bail foncier (*ground lease*) est d'une importance capitale car c'est par celui-ci que l'on connaît ce qui appartient au CLT et ce qui appartient à chacun des membres. La définition exacte de ce qui est de propriété commune et privée est très importante pour chacun des baux fonciers pour éviter les zones grises et des mésententes entre les membres du CLT ou entre des membres et la Direction du CLT (Ashton, 1983, p.48). Selon l'ICE, le CLT garantit aux membres de sa communauté une sécurité foncière à long terme (ICE, 1982, p.19), tant et aussi longtemps que chacun des membres respecte les règlements adoptés lors de la création du CLT.

Le CLT acquiert la terre soit par l'achat ou la donation avec l'intention de posséder le terrain à perpétuité et le retirer ainsi du marché spéculatif foncier. L'utilisation du sol est déterminée selon les besoins actuels et futurs de la communauté tout en étant souvent beaucoup plus flexible que le zonage régi par la municipalité.

« Using its ownership of the land and its power to grant or withhold leases, the CLT exercises effective community control over development. Specific land-use plans can be formulated through democratic procedures and with expert advice where needed. The stability and character of established neighborhoods can be protected. Undeveloped land can be divided, appropriate building sites identified, roadways, sewage systems, and other facilities mapped out, all with a concern for the long-range effects on the land and on the community. Sites that are appropriate for commercial or industrial use can be identified, and the use of these sites allocated to enterprises that will offer long-term benefits to the community » (ICE, 1982, p.27).

Le sol est disponible uniquement pour ceux qui vont y vivre, prioritairement aux plus pauvres ou aux organisations qui gèrent un terrain pour le bénéfice de la communauté. Un terrain peut être loué à des personnes seules, à des familles, à des organismes communautaires, à des entreprises, etc. Ces personnes ou ces organismes doivent être compatibles avec les objectifs du CLT dont le principal objectif est d'occuper physiquement le terrain car les propriétaires absents ne sont pas admis.

On ne possède pas la terre, mais uniquement ce qui se trouve dessus ou ce qu'on y produit (agriculture, usine, etc.). Il ne faut pas voir le CLT comme un moyen d'acquérir la terre en commun, mais plutôt un moyen pour la communauté de posséder la terre pour le bien commun (Simms, 2004 p. 35). La communauté possède donc un terrain d'une certaine superficie dans le but qu'il soit profitable pour l'ensemble de la population y vivant. Il peut s'agir d'un vaste terrain agricole servant à des familles rurales ou bien un espace inséré dans la ville ou en périphérie de cette dernière. En fonction du milieu d'insertion de la communauté, cette dernière peut concevoir de nouveaux quartiers ou même rénover un quartier délabré.

Le fait de régir le développement par le CLT permet à la communauté de contrôler l'utilisation des terrains, éliminer le coût du terrain de l'équation du logement et de rendre celui-ci plus abordable (SCHL, 2005). Le paiement de la location de la terre par chacun des membres de la communauté équivaut dans le marché standard à la taxe que tout propriétaire paie à la différence que cette taxe est basée uniquement sur la valeur de la terre, sans considération pour la valeur des biens qui s'y trouvent (habitations) et des améliorations qui y sont apportées (ICE, 1982, p.25). Cela contribue à encourager les investissements faits aux habitations sans risque de voir sa facture de location du terrain augmenter.

La possession communautaire du terrain, élément principal du CLT, a pour but d'offrir à ses membres des habitations abordables par la séparation de la valeur du terrain et de ce qui se trouve dessus. Puisque les biens se trouvant sur le terrain appartiennent à chacun des membres, le CLT doit aussi régir la revente de ces biens en limitant leur valeur pour qu'ils soient, le plus possible, accessibles aux plus pauvres par l'entremise de formules de revente inscrites dans les contrats des baux fonciers.

« Le coût de base imputé au résident est calculé en fonction de ce que l'on appelle la valeur d'utilisation plutôt que la valeur marchande du terrain. Cette politique permet d'offrir aux occupants (en particulier ceux à faible revenu) une garantie que les coûts du bail n'augmenteront pas en fonction de l'augmentation de la valeur marchande du terrain. La valeur d'utilisation est la valeur du terrain, calculée en fonction de son utilisation actuelle réelle ou de son utilisation éventuelle par la

communauté, contrairement à la valeur marchande qui correspond à la valeur du terrain s'il était vendu dans la perspective d'une utilisation optimale » (SCHL, 1995, p.5).

L'accessibilité aux familles les plus pauvres est un élément très important d'un CLT. C'est dans cette optique que la communauté peut gérer aussi des logements locatifs pour des familles n'ayant pas les revenus nécessaires pour acheter ou construire une maison. Les locataires des logements, s'il y en a, sont ainsi protégés au même niveau qu'un propriétaire d'une habitation car le contrôle sur la valeur des paiements est plus bas que sur le marché des logements privés. La communauté peut aussi être propriétaire de lieux publics, de jardins et même de petites entreprises permettant ainsi à ses membres de travailler tout près de leur demeure et de leur assurer un revenu constant.

Il est possible de vendre ce que l'on possède (tout, sauf la terre), mais à un prix déterminé selon un calcul inscrit dans la charte du CLT et qui tient compte de la hausse de la valeur du bâtiment qui est directement lié à l'entretien et à l'amélioration faits par le propriétaire et non du fait d'une hausse attribuable au marché immobilier qui mise trop sur la spéculation. Cela empêche que l'immeuble ne prenne trop de valeur et qu'il ne soit plus accessible aux plus pauvres. Un locataire d'un logement appartenant à un propriétaire sur le marché standard ne retire rien de ce logement, qu'il ait fait des améliorations ou tout simplement un entretien régulier. Lors de son départ, le locataire ne reçoit rien en échange. Même un locataire dans un CLT est donc avantagé à entretenir le logement puisque le prix de location peut être en lien direct avec les investissements qui y auront été faits.

« Le loyer du terrain est minimal. Les locataires doivent généralement verser une contribution pour couvrir l'impôt foncier, les coûts administratifs et les frais d'assurance. Certaines fiducies foncières collectives exigent le paiement d'un léger supplément visant la constitution d'un fonds modeste qui permet aux locataires de ne pas dépendre uniquement des subventions et des dons reçus par la fiducie. Dans tous les cas, le locataire n'est jamais tenu de défrayer le coût d'achat du terrain, d'effectuer une mise de fonds ou de contracter une hypothèque sur le terrain » (SCHL, 2005).

La formule peut tenir compte de la dépréciation (vieillesse) du bâtiment et des investissements qui y auront été faits. Il est possible aussi de tenir compte de la réalité du marché en calculant dans le prix de revente un certain pourcentage de la réalité du marché. Mais cette dernière risque de pousser la valeur du logement en dehors du montant accessible pour les plus pauvres. « *Le calcul du prix de revente doit refléter un juste équilibre entre le maintien d'un prix abordable à long terme du logement et le profit raisonnable que le propriétaire est en droit d'obtenir* » (SCHL, 2005).

« La revente des logements de la fiducie est assujettie aux dispositions du bail viager. Le règlement varie énormément dans les détails, mais ces baux visent essentiellement à reconstituer la participation en capital du propriétaire tout en maintenant l'abordabilité des logements pour les futurs acheteurs à faible revenu. Les dispositions du bail permettent généralement aux propriétaires de récupérer leur mise de fonds initiale en plus de toucher un profit raisonnable excluant la plus-value » (SCHL, 2005).

Bien que la revente soit assujettie à des règles strictes, il est toutefois possible de transférer ses biens à sa succession (enfants, parents, etc.). Le bail à long terme, pour ce qui est du sol, et la propriété privée sont deux éléments rendus compatibles par l'entremise d'un CLT et assurent aux occupants qu'ils ne seront pas expulsés par les forces du marché de leur demeure par un promoteur voulant racheter à fort prix leur propriété (ICE, 1982, p.20).

2.3 De la théorie à la mise en application sur le terrain

Nous avons fait ici un descriptif sommaire des caractéristiques des deux méthodes de réhabilitation à l'étude pour ce mémoire. Théoriquement, leur structure flexible et leurs objectifs de justice sociale nous portent à croire que la participation et la réussite seront de mises dans la plupart des projets de *Land Sharing* et de *Community Land Trust*. De plus, le *Land Sharing* a été inventé et appliqué à plusieurs reprises dans un pays en développement, la Thaïlande, ce qui devrait en simplifier l'intégration puisque ce modèle a émergé de la culture thaïlandaise. Pour ce qui est du CLT, ses principes ayant aussi comme origine un pays en développement, l'Inde, et qui fut réalisé une

cinquantaine de fois dans divers pays développés, nous pourrions croire qu'il puisse atteindre aussi les objectifs recherchés dans un pays en développement comme le Kenya.

La réhabilitation des bidonvilles sur leur site d'origine est bien sûr l'un des principaux objectifs recherchés, mais la question foncière, souvent délaissée lors de certaines réhabilitations, devrait être le principal objectif de la réhabilitation de ces milieux. Pour ce mémoire, nous analyserons, par l'entremise de certaines études de cas, comment fut réalisée la réhabilitation de ces bidonvilles. Pour ce faire, nous utiliserons les données provenant de la littérature spécialisée ayant traité de ces cas en particulier durant les vingt dernières années. Nous sommes à même de valider les informations de cette littérature par l'entremise d'une recherche sur le terrain d'une durée de trois semaines en février 2004 pour les cas de *Land Sharing* à Bangkok. Pour l'étude de cas du projet de *Community Land Trust* de la ville de Voi au Kenya, nous utiliserons uniquement la littérature disponible en librairie et sur Internet.

3 Études de cas de *Land Sharing*

3.1 Les bidonvilles de Bangkok

Tous les cas de *Land Sharing* à l'étude furent développés à Bangkok, la capitale de la Thaïlande. Bangkok est de loin la plus grande ville de Thaïlande, dépassant 50 fois la taille de la deuxième ville du pays, Chiang Mai, et regroupant plus de 57% de toute la population urbaine du pays (Savant, 2002, p.1). C'est à partir des années 1960 que la ville de Bangkok commença à subir les effets d'un fort



Figure 3 : Dans toute la ville, il y a une forte mixité d'édifices en hauteur et de petits bâtiments ne dépassant pas les 6 étages (comme au bas de cette photo).

exode rural relativement à la disponibilité de ses terrains en zones urbaines. Le tableau 1 ci-dessous nous montre bien que Bangkok a connu une forte augmentation surtout durant les années 1970 et 1980 avec des taux de croissance de 62% et 46% respectivement.

Tableau 1 : Population de la région métropolitaine de Bangkok 1960-1997

| Année | Population | Augmentation | % | Densité (hab/km ²) |
|-------|------------|--------------|--------|--------------------------------|
| 1960 | 2 168 657 | - | - | 1 382 |
| 1970 | 3 516 829 | 1 348 172 | 62,17% | 2 242 |
| 1980 | 5 153 902 | 1 637 073 | 46,55% | 3 399 |
| 1990 | 5 546 937 | 393 035 | 7,63% | 3 583 |
| 1996 | 5 584 963 | 38 026 | 0,69% | 3 560 |
| 1997 | 5 604 772 | 19 809 | 0,35% | 3 573 |

Source : Bangkok Metropolitan Administration, 1997-1998.

Toutefois, la densité d'habitants au kilomètre carré est relativement faible pour une ville de plus de 5,6 millions d'habitants. Avec 3 573 habitants au kilomètre carré, Bangkok est bien en dessous de la moyenne des villes de même taille : Singapour (6 389 hab/km²), Chennai en Inde (24 231 hab/km²), Bogota en Colombie (5 261 hab/km²) sont quelques exemples démontrant la faible densité de la ville de Bangkok. Malgré la

présence de centaines de gratte-ciel, dont la majorité furent érigés à partir du début des années 1990, la densité d'occupation a peu progressé du fait que la ville ne cesse de s'étendre vers le Nord et vers l'Est grâce au réseau très développé d'autoroutes.

Malgré le boom démographique et immobilier, on remarque qu'il existe un grand nombre de terrains vacants en plein centre de la ville de Bangkok. Il y a donc de grands espaces ouverts en plein cœur des îlots, le long et en dessous des autoroutes, le long des canaux et des chemins de fers, ces derniers étant très nombreux dans la

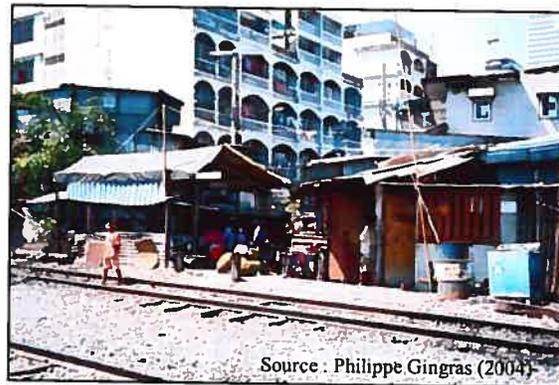


Figure 4 : Bidonville le long des voies ferrées.

ville. Ce sont des endroits propices à l'établissement d'habitations illégales. La ville de Bangkok est mitée par un millier de bidonvilles pouvant regrouper quelques habitations jusqu'à des établissements en comptants plusieurs centaines (Angel, 1983, p.434).

« Travel times in Bangkok are considerable, so location is a decisive consideration for the poor who need to live near employment and other income generating activities. Under the circumstances low income persons were forced to settle for less than adequate housing, often with low levels of tenure security » (Savant, 2002, p.2).

Le phénomène n'est pas récent à Bangkok. Certains bidonvilles de cette ville ont plus de 100 ans et la moyenne d'âge de tous les bidonvilles se situe entre 25 et 30 ans (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.6). Les bidonvilles font donc partie du paysage et de la culture urbaine de Bangkok depuis fort longtemps. Malgré cette forte présence qui date de plus de 100 ans, les autorités en connaissaient peu sur le phénomène à Bangkok jusqu'au milieu des années 1980.

Il est à noter que les données du Tableau 1 n'incluent pas les personnes vivant illégalement à Bangkok. Ce n'est qu'avec l'étude de terrain de Pornchokchai (Pornchokchai, 1992), en 1984, qu'une première estimation du nombre de bidonvilles a

pu être établie. Selon cette étude, il y avait en 1984 environ 1 020 bidonvilles à Bangkok pour une population totale d'environ un million d'habitants. Quelques années plus tard, en 1988, une étude de la *National Housing Authority* (NHA) estimait le nombre de bidonvilles à 1078 établissements avec 1 060 000 habitants. Toujours selon la NHA, en 1990, le nombre de bidonvilles avait diminué à 981 établissements comptant 946 839 habitants (Savant, 2002, p.3).

Le Tableau 2 ci-dessous illustre la répartition des bidonvilles dans la région métropolitaine de Bangkok pour les années 1990 et 1993. La baisse de population qu'ont connue les bidonvilles de Bangkok durant les années 1980 n'aura été que temporaire malgré les nombreux projets de réhabilitation.

Tableau 2 : Population des bidonvilles de Bangkok 1990-1993

| Zone de développement | Nb de bidonvilles | | Pop. des bidonvilles | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|----------------------|------------------|-------------|
| | 1990 | 1993 | 1990 | 1993 | Diff. % |
| Rayon de 5km du centre | 338 | 325 | 374 500 | 355 333 | -5,1 |
| Rayon de 5 à 10km du centre | 295 | 318 | 351 819 | 406 744 | 15,6 |
| Au-delà de 10km du centre | 315 | 580 | 220 520 | 494 193 | 124,1 |
| Total | 948 | 1 223 | 946 839 | 1 256 270 | 32,7 |
| Population de Bangkok | | | 5 546 937 | 5 572 712 | 0,46 |
| % de la pop. des bidonvilles | | | 17,07% | 22,54% | |

Source: Pacific Consultants International Suuri-Keikaku Co.Ltd., 1997, Statistical profile of BMA.

Malgré une faible hausse de la population de Bangkok au début des années 1990 (0,46%), on s'aperçoit que la population des habitants des bidonvilles augmente de façon alarmante avec une progression de plus de 32% pour la même période de temps. Les informations les plus récentes, datant de 1998, nous montrent que la hausse fulgurante du début des années 1990 a été freinée et que le nombre de bidonvilles a même régressé pour atteindre un total de 910 établissements comptant 1 167 082 habitants vivant dans 208 699 habitations (Savant, 2002, p.3).

Il est important d'être critique face à ces statistiques officielles. Il n'est pas rare de constater, avec des études impliquant les communautés des bidonvilles en question, que la population de ces milieux est parfois deux à cinq fois plus élevée que celle enregistrée

par les autorités (Savant, 2002, p.5). Quand on sait que la densité d'occupation d'une communauté a un impact significatif sur la réhabilitation du milieu, il est important d'en tenir compte puisqu'un projet de *Land Sharing* est possible surtout dans des conditions de faible densité d'occupation.

3.1.1 Le problème des évictions forcées

Nous pouvons remarquer que les bidonvilles situés dans un rayon de 5 kilomètres du centre ont régressé en nombre et en population, ce qui pourrait être une bonne nouvelle. Mais, pour la plupart des occupants de ces bidonvilles qui ont disparu, il s'agit d'un exode vers la périphérie pour s'installer à nouveau dans un bidonville. Dans la zone centrale, le fort développement immobilier a restreint le nombre de terrains libres. Cette pression immobilière s'est bien sûr répercutée sur les bidonvilles du centre de la ville. Déjà en 1984, sur les 1 020 bidonvilles répertoriés, 269 étaient menacés d'éviction. Ce furent plus de 269 000 habitants de ces milieux qui du jour au lendemain risquaient de tout perdre (Angel, Boonyabanha, 1988, p.110).

Dans la plupart des cas, les évictions se firent sans violence et la majorité des habitants durent s'installer à nouveau dans d'autres bidonvilles. Les statistiques sur les établissements situés au-delà de 10 kilomètres du centre le démontrent assez bien avec une augmentation de plus de 124% de la population des bidonvilles de la périphérie. Il ne faut pas croire que ce sont tous les habitants de ces bidonvilles qui ont migré vers la périphérie car plusieurs projets de réhabilitation furent entrepris depuis la fin des années 1970. La plupart du temps, lorsque les communautés s'organisaient pour contrer l'éviction, les habitants de ces bidonvilles parvenaient à conserver leur milieu de vie en retardant les actions légales du propriétaire. C'est dans ces situations précises que fut décidé d'employer le concept du *Land Sharing* comme alternative à l'éviction (Angel, Boonyabanha, 1988, p.110). C'est aussi dans la zone centrale que furent réalisés les projets de *Land Sharing* au nombre de sept. Nous reviendrons sur ces projets un peu plus loin dans cette partie sur les études de cas.

À Bangkok, malgré le nombre élevé d'habitants des bidonvilles, on ne peut pas parler ici de pauvreté extrême (selon l'ONU, s'établissant à des revenus de moins de 2\$ US par jour). Les nombreuses études de terrains ont permis de découvrir que tous les ménages des bidonvilles de Bangkok possèdent un téléviseur couleur et que le nombre moyen de ces appareils par ménage est de 1,6. Dans une même proportion, on retrouve aussi 1,5 téléphones portables par ménage. Dans la quasi-totalité des ménages, on retrouve aussi un réfrigérateur et près des deux tiers des ménages possèdent une laveuse à linge (UN-Habitat, 2003).

Déjà, au début des années 1980, on remarquait que le revenu des résidents des bidonvilles de Bangkok était considérablement plus élevé que celui de la plupart des habitants du monde rural du pays et avantageusement plus élevé que celui des habitants des bidonvilles des autres pays asiatiques (Angel, 1983, p.432).

« The slum of Bangkok house hundreds of thousand of people in good locations, are in close proximity to middle and upper-income residential areas, and are an integral part of the fabric of the city. People of different income groups have access to each other, and can be of most use to each other. This closeness is particularly important for low-income people who hold many occupations in the informal sector of the economy, and who can take advantage of temporary and even non-recurring economic opportunities of the city. The informal economy functions best when the mixture of income groups is allowed. In Thailand, where the patron-client system of contacts still flourishes, this is of special significance. In this system, closeness to people of influence can mean survival. Building contacts within and outside the community is the essence of participation in the economy » (Angel, 1983, p.437).

Dans ces conditions, bien que précaires, les habitants pourraient privilégier le statu quo (Angel, Boonyabancha, 1988, p.109). Ils possèdent une certaine richesse et vivent à proximité du centre avec un coût de vie beaucoup moins élevé que peuvent déboursier les propriétaires ou les locataires ayant un statut légal. Mais à Bangkok, le seul fait d'avoir un enregistrement légal de son habitation permet à ses résidents d'avoir accès à l'école locale et à plusieurs autres services publics (Angel, 1983, p.434). C'est à cause de ces nombreux avantages sociaux et économiques que les habitants des bidonvilles de

Bangkok sont portés à trouver une solution équitable pour tous et régulariser ainsi leur état précaire. En les gardant dans le milieu même où ils vivent depuis plusieurs années, on conserve aussi tous les avantages des liens sociaux qu'ils ont tissés avec le temps et ce principe est à la base même du concept de *Land Sharing* (Angel, 1983, p.438).

3.1.2 Les projets de Land Sharing en Thaïlande

Entre 1980 et 1987, on dénombre sept projets de réhabilitation par le *Land Sharing* à Bangkok. Ce nombre de projets est très limité par rapport à tous les projets de réhabilitation qui furent réalisés durant cette même période (Savant, 2002, p.2) du fait que le concept de *Land Sharing* est basé sur des principes de densification, de reconstruction et de négociation qui ne s'appliquent pas à tous les



Figure 5 : Bidonville de *Bon Kai*, en plein centre de Bangkok, choisi pour faire partie du projet *Baan Mankong*.

bidonvilles. Il est à noter que ces sept projets ont été réalisés grâce à l'intervention du gouvernement et que plusieurs recherches furent entreprises sur ces projets. Yap Kioe Sheng, Chef de la division sur la réduction de la pauvreté de l'UNESCAP (United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific), lors d'une entrevue à Bangkok en février 2004, nous a confié qu'il était fort probable qu'il y ait eu d'autres projets de *Land Sharing* durant cette même période de temps, mais qu'ils furent négociés uniquement entre la communauté en question et le propriétaire du terrain. Aujourd'hui encore en Thaïlande, dans l'ensemble du pays, le projet national *Baan Mankong* de réhabilitation des bidonvilles mise sur la promotion de la sécurité foncière par l'entremise, entre autres, de projets de *Land Sharing* (UN-Habitat, 2005, p.4). Ce grand projet, qui débuta en 2003, cherche à réhabiliter plus de 2 000 bidonvilles à travers le pays et regroupant près de 2 500 000 habitants. À la fin de l'année 2004, sur les 137 projets de réhabilitation, il y avait 5 projets de *Land Sharing* de réalisés (Boonyabanacha, 2005, p.34).

3.1.3 Ailleurs dans le monde

Les projets de Land Sharing ne sont pas uniques à la Thaïlande. On en retrouve maintenant en Inde et au Cambodge. En 1991, entre 25% et 30% de la population d'Hyderabad vivait dans des bidonvilles. En 1979, on comptait 455 bidonvilles tandis qu'en 1994, il y en avait 811 avec une population globale de 1 259 000 personnes. La majorité de ces personnes, soit les 2/3, vivent sur des terrains privés. La dimension moyenne des habitations est de 5,5m² et sur un lot moyen de 16m². La densité moyenne y est trois fois plus élevée que la densité moyenne de la ville (Adusumilli, 2001, p.2).

Au début des années 1960, l'État d'Andhra Pradesh, dont la capitale est Hyderabad, a créé un organisme, l'*Urban Community Development (UCD)*, pour la réhabilitation des bidonvilles. Un peu moins de la moitié des 811 bidonvilles fut réhabilitée et ils ne sont plus listés comme étant des bidonvilles. Cependant, cet organisme intervient surtout sur les bidonvilles situés sur des terrains appartenant aux domaines publics. Une majorité des bidonvilles, situés sur des terrains privés, ne peuvent être réhabilités selon les méthodes utilisées habituellement, surtout en ce qui a trait à la légalisation foncière. On a alors privilégié le concept de Land Sharing (Adusumilli, 2001, p.3). Le principal bidonville à avoir été réhabilité de la sorte est Gandhikuteer qui est situé en plein centre de la ville d'Hyderabad regroupant 240 ménages vivant sur un lotissement de 12 000 m² depuis le début des années 1930.

En 1984, une entente est intervenue entre les habitants du bidonville de Gandhikuteer et le propriétaire du terrain. Ce dernier, pour aider les plus pauvres de la communauté, leur a cédé un montant d'argent atteignant les 1 000 roupies pour accélérer le travail de réhabilitation du milieu qui débuta en 1985. En 2001, une étude a confirmé que la communauté est maintenant bien installée et que le niveau de vie s'est grandement amélioré (Adusumilli, 2001, p.7).

Pour ce qui est du projet au Cambodge, il est présentement en cours de négociation entre le gouvernement, propriétaire du terrain, et les habitants du bidonville de Borei Keila. Nous n'avons pas d'autres informations sur ce dernier cas qui est probablement basé sur les projets qui eurent lieu en Thaïlande 25 ans plus tôt.

3.2 Les projets de Land Sharing à Bangkok

Pour ce mémoire, nous allons nous concentrer sur les projets des années 1980, qui datent maintenant de plus de 20 années, et qui nous permettront de répondre à notre questionnement principal traitant de l'importance de la gestion foncière communautaire à la base des projets de *Land Sharing*. Le Tableau 3, ci-dessous, nous résume les ententes négociées par rapport aux superficies partagées et aux pourcentages des familles ayant pu participer aux projets de réhabilitation.

Tableau 3 : Les projets de Land Sharing à Bangkok

| Projets de Land Sharing à Bangkok | Dimensions en hectares | | % de terrain pour la communauté | Nb de familles | | % de familles | Densification |
|-----------------------------------|------------------------|-------|---------------------------------|----------------|-------|---------------|---------------|
| | Avant | Après | | Avant | Après | | |
| Wat Ladbukaw | 1,6 | 0,32 | 20,00% | 300 | 67 | 22,33% | 111,67% |
| Klong Toey | Nd | Nd | Nd | 1780 | 1080 | 60,67% | Nd |
| Manangkasila | 1,75 | 0,67 | 38,29% | 500 | 198 | 39,60% | 103,43% |
| Rama IV | 8,5 | 2,4 | 28,24% | 1000 | 850 | 85,00% | 301,04% |
| Sam Yod | 0,95 | 0,65 | 68,42% | 210 | 192 | 91,43% | 133,63% |
| Soi Sengki | 1,1 | 0,6 | 54,55% | 216 | 198 | 91,67% | 168,06% |
| Inthamar 10 | 0,3 | 0,1 | 33,33% | 85 | 70 | 82,35% | 247,06% |

Source : Yap Kio Sheng, 1992 ; Savant Mohit, 2002.

Deux aspects importants ici s'additionnent : la superficie du terrain obtenu par la communauté et le nombre de familles restantes. Ceux-ci nous permettent de définir la densité d'occupation réelle de chacun des projets. Les ententes négociées ont permis d'obtenir entre 20% et 68% de la superficie du terrain d'origine pour les habitants des différentes communautés et ce sont entre 22% et 91% des familles qui ont pu rester dans leur communauté. La densification réelle se situe entre 103% pour la communauté de Manangkasila et elle atteint plus de 300% pour la communauté de Rama IV.

Nous devons toutefois faire attention à ces chiffres qui pourraient nous paraître fort élevés. Dans le cas de Rama IV, la densité initiale était de 118 familles à l'hectare par rapport à 286 pour la communauté de Manangkasila. Après la réalisation des projets, on retrouve 354 familles pour un hectare à Rama IV et 296 à Manangkasila. La densité d'occupation à Rama IV est seulement 1,2 fois plus élevée par rapport à celle de Manangkasila. Rama IV était aussi le site ayant la plus faible densité d'occupation de tous les projets et l'on pouvait donc en augmenter substantiellement la densité. C'est dans la communauté de Inthamar 10 que l'on obtient le plus haut taux de densité à l'hectare après la réalisation du projet avec 700 familles à l'hectare. Le projet le moins dense est celui de Wat Ladbukaw avec un taux de 209 familles à l'hectare.

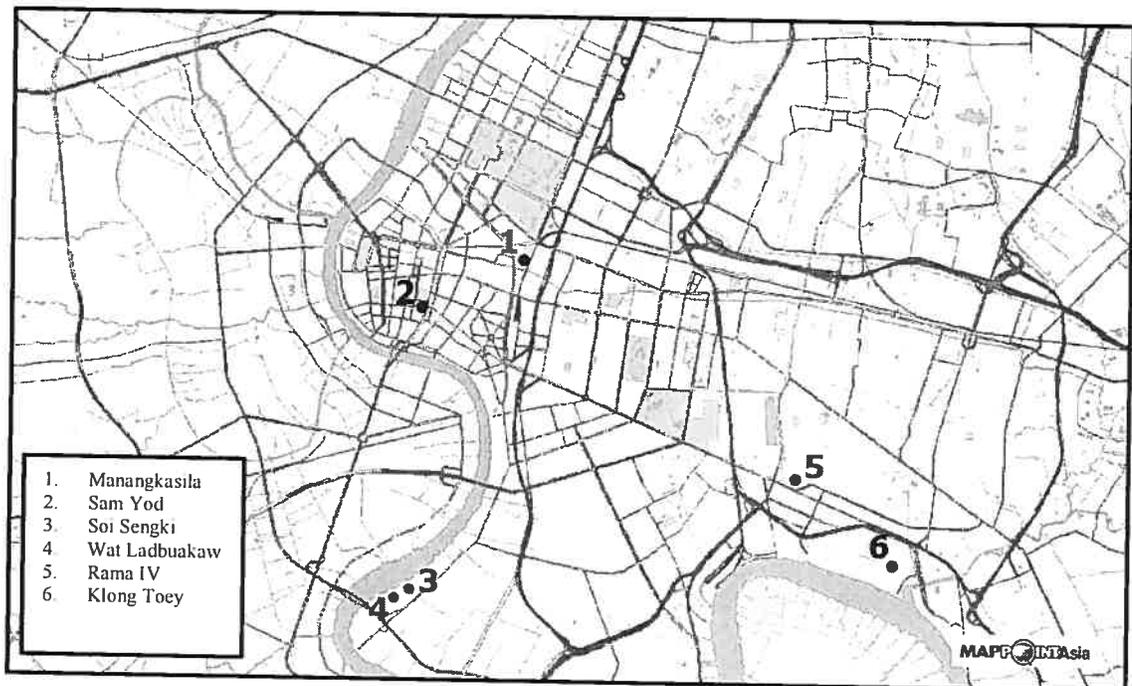


Figure 6 : Positionnement des projets de Land Sharing à Bangkok.

De ces sept projets, nous relaterons sommairement ceux de Rama IV, Wat Ladbukaw, Sam Yod, Klong Toey et Manangkasila pour en souligner les particularités de réalisation. Nous allons surtout nous attarder sur le projet de Soi Sengki que nous avons pu analyser sur le terrain lors d'un séjour de trois semaines à Bangkok en 2004. Pour ce qui est du projet de Inthamar 10, nous avons peu d'éléments pertinents qui auraient pu être utiles à nos propos.

3.2.1 Rama IV

Le bidonville de Rama IV, situé sur les terrains appartenant à la Couronne, fut le premier cas de réhabilitation par le *Land Sharing*. Il est situé le long d'une importante artère reliant le centre-ville au port de Klong Toey. Durant l'année 1966, un feu détruisit la très grande partie des habitations. À partir de ce moment, le propriétaire des lieux a le droit de développer le milieu à sa guise et d'évincer les habitants du bidonville. Le site a ainsi été vendu à une société privée, la Saha Krungthep Pattana Company, sans que le problème de l'éviction des occupants ne soit réglé. La communauté de Rama IV s'est vivement opposée à son déplacement en attirant l'attention de la population par les médias. Cela a aussi attiré l'attention d'organismes étrangers dont d'importants donateurs internationaux du gouvernement thaïlandais (Savant Mohit, 2002, p.286).

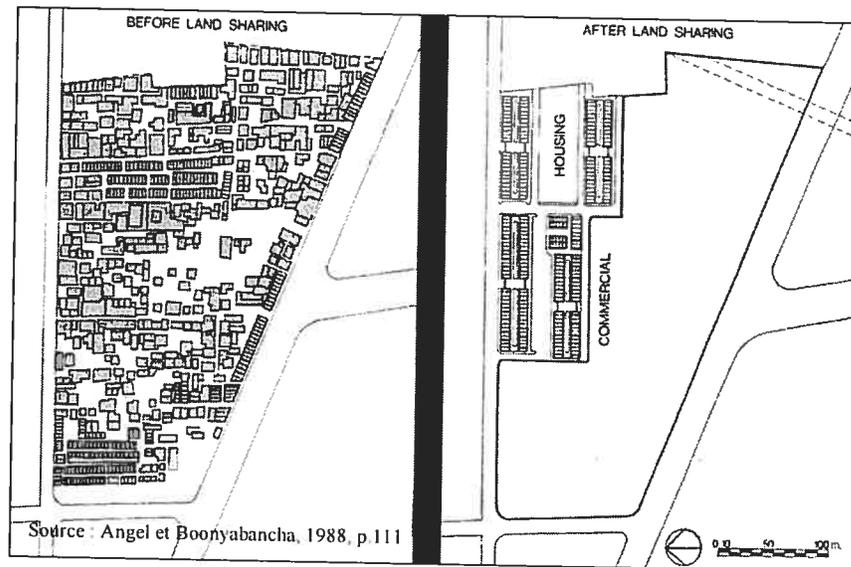


Figure 7 : Le projet de Land Sharing à Rama IV avant et après la réhabilitation.

Ce n'est que 14 ans après l'incendie, en 1980, qu'un comité regroupant des représentants de la communauté et des professionnels de l'organisme *Building Together Association* (BTA) ont soumis quelques propositions pour le partage du terrain en litige. Ces dernières ont été refusées par la compagnie, mais la pression du public et de la *National Housing Authority* (NHA) a permis d'en venir à une entente par le *Land Sharing* en 1981. Cette entente, très avantageuse pour les habitants de Rama IV, consiste en la construction et le financement de 850 logements sur 8 étages par la compagnie Saha

Krungthep Pattana, propriétaire du terrain. Elle acquittera aussi tous les frais de construction des infrastructures de services grâce à un prêt à un taux bien en deçà du marché accordé par la *Crown Property Bureau* (CPB). Ce sera la NHA qui gèrera les 850 logements en question et qui s'occupera aussi de la gestion du bail de 20 ans octroyé aux habitants de Rama IV (Angel, Boonyabanha, 1988, p.111 ; Savant Mohit, 2002, p.286).

Dans ce cas précis, c'est le propriétaire du terrain qui a pris sur ses épaules la réalisation complète du projet de Rama IV, minimisant ainsi la pression économique qu'aurait eue un tel projet sur les habitants du bidonville. Le projet a donc été rendu accessible à plus de 85% des familles. Ce n'est pas une question d'accessibilité pour les familles qui a entraîné le départ de 15% d'entre elles, mais bien le manque d'espace, surtout qu'il fallut construire des bâtiments atteignant les huit étages. Ce sont toutefois les familles les plus pauvres qui écopent lorsqu'il doit y avoir des départs, sauf lorsque les départs sont volontaires ; ce sont surtout les familles les plus riches qui, grâce à un montant de départ, peuvent se payer un petit appartement dans la ville. Les plus pauvres, malgré une compensation monétaire, retournent souvent dans un autre bidonville.

3.2.2 Wat Ladbuakaw

Tout comme à Rama IV, c'est un incendie qui sera le point de départ en 1978 d'un ordre d'éviction par la Mahasin Development Company. Cette dernière offre une compensation monétaire, allant de 25\$ à 250\$US, aux 219 familles qui acceptent de quitter de leur plein gré. Mais quelques familles refusèrent de quitter et s'engagèrent dans des poursuites judiciaires qui se soldèrent par des échecs. Comme la majorité des habitants des bidonvilles, l'ancienneté de leur communauté, datant de plus de 50 ans, est un facteur très important qui doit être pris en compte et qu'il est impensable pour eux de devoir quitter leur milieu de vie (Angel, Boonyabanha, 1988, p.113).

En 1981, les doléances des dizaines de familles arrivèrent aux oreilles de la NHA qui accepta d'offrir une assistance technique pour en arriver à une entente par le *Land Sharing* auprès du propriétaire du terrain en 1982. La partie du terrain rendue aux

habitants du bidonville leur sera vendue à la moitié de la valeur réelle du terrain sur le marché foncier. En moyenne, le paiement sera fait en cinq années, selon les possibilités de paiements mensuels de chacune des familles auprès de la Mahasin Development Company (Angel, Boonyabancha, 1988, p.114 ; Kioe Sheng, 1992, p.19). Dans ce projet, ce sont les habitants qui doivent démolir et reconstruire leur maison, c'est pourquoi on retrouve en majorité des maisons dont la structure est un mélange de matériaux neufs et usagés. Aussi, le financement accordé aux familles couvrait uniquement l'achat du terrain. Le financement pour la reconstruction s'est fait à même les épargnes des familles, ce qui n'empêcha nullement ces dernières d'investir le double de l'argent initialement prévu pour la reconstruction (Angel, Boonyabancha, 1988, p.115).

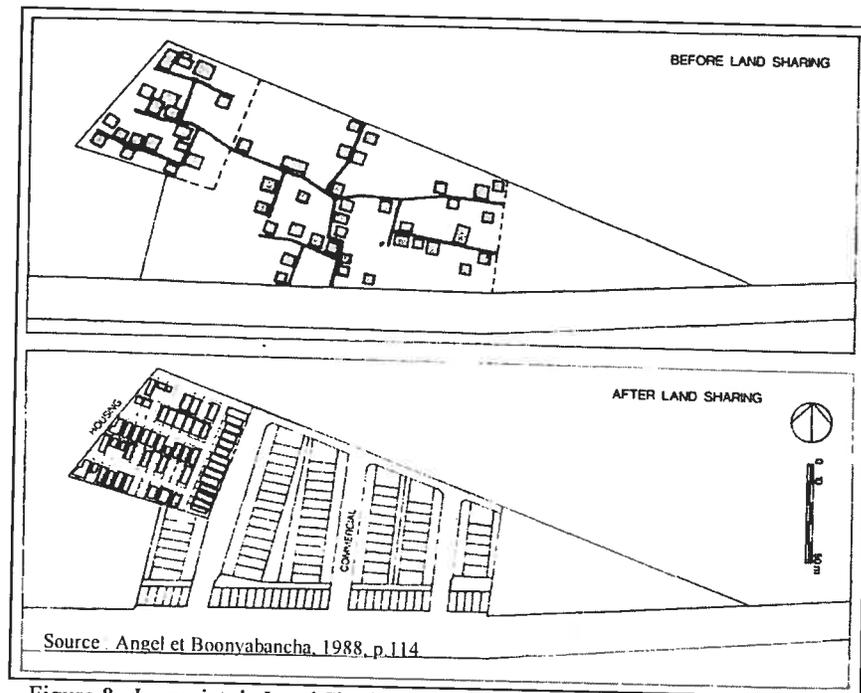


Figure 8 : Le projet de Land Sharing de Wat Lad Bua Kaw avant et après la réhabilitation.

3.2.3 Sam Yod

Depuis plus de 70 ans, la communauté de Sam Yod résidait sur un terrain de la *Crown Property Bureau* (CPB) situé derrière un des plus importants centre commercial de la ville de Bangkok. En 1980, le feu va détruire l'ensemble des habitations de la communauté et s'en suivra un ordre d'éviction par la CPB. Une trentaine de familles vont s'opposer fortement à leur éviction et iront jusqu'à envoyer une pétition auprès du Roi pour

qu'Il intervienne en leur faveur. Cette démarche porta fruits et l'ordre d'éviction fut mis en suspens. À partir de ce moment, de nombreuses familles s'installèrent à nouveau sur ces terrains et dès 1982 on comptait 156 familles. L'ONG *Building Together Association* (BTA), une organisation promouvant l'auto-construction, proposa une entente par le *Land Sharing* aux habitants de Sam Yod. La *National Housing Authority* (NHA), comme dans la plupart des ententes de *Land Sharing* à Bangkok, permit de formaliser l'entente en 1982 auprès du propriétaire du terrain, la CPB (Angel, Boonyabanha, 1988, p.115).

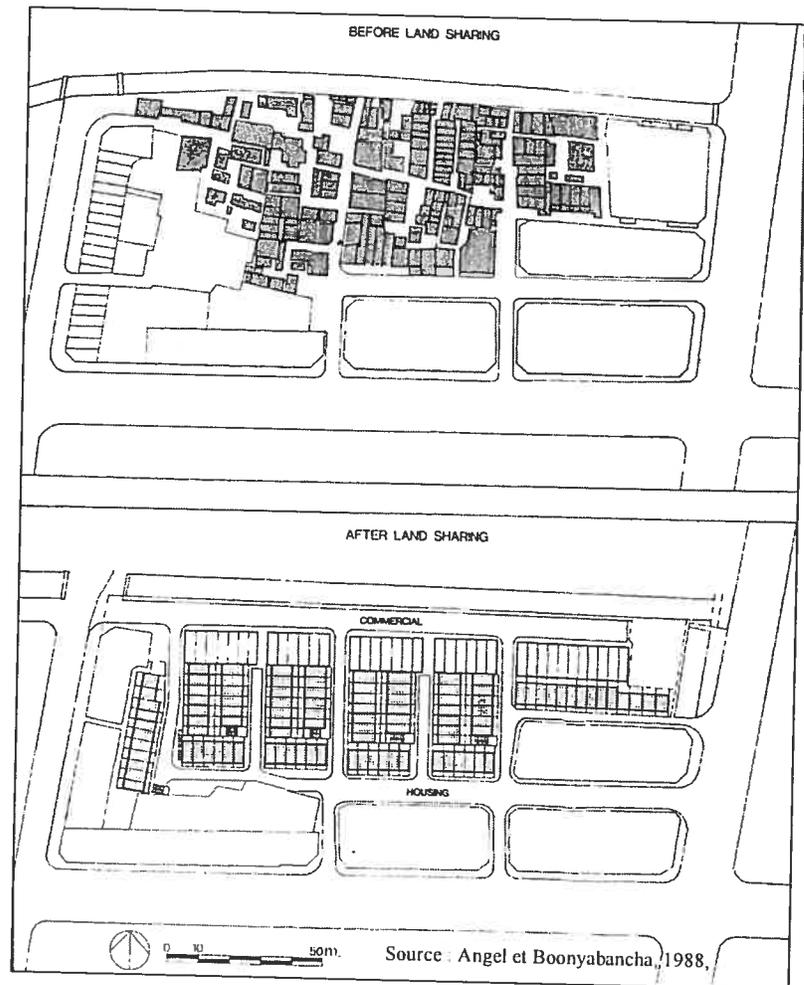


Figure 9 : Plans du projet de Land Sharing de Sam Yod avant et après la réhabilitation.

C'est la NHA qui devait construire les logements à être loués aux habitants de Sam Yod, mais en 1983, ces derniers s'installèrent dans des logements à moitié complétés du fait qu'un nouveau directeur de la NHA fut nommé et celui-ci voulut revoir les plans de construction. Jusqu'en 1988, les logements restèrent à l'état de chantier (Angel, Boonyabancha, 1988, p.117) et lors de notre visite de terrain en 2004, le site ne ressemblait aucunement au plan initial. Le milieu semblait avoir changé de vocation avec la construction d'un marché pour des familles aisées à l'emplacement même de plusieurs logements prévus au plan initial de 1982. Le projet de Sam Yod démontre la fragilité d'une entente par le *Land Sharing* lorsqu'un des partis ne remplit pas ses obligations et lorsqu'il y a mécontentement sur la forme même que devrait prendre le projet. Ce n'est toutefois pas unique au *Land Sharing*, tous les projets de réhabilitation de bidonvilles peuvent subir le même sort lorsqu'il s'agit de négociation entre plusieurs partis.

3.2.4 Klong Toey

Klong Toey était de loin le plus grand bidonville de Bangkok avec un total de 1780 familles sur les terrains appartenant au Port Authority of Thailand et qui bordent le port de Klong Toey. De nombreux travailleurs du port vivent dans ce bidonville qui est, à la différence des autres bidonvilles à l'étude, totalement illégal. Aucune entente n'existait entre les autorités du port et les squatters. La qualité des infrastructures et des maisons était bien inférieure à celle des autres bidonvilles. Les familles qui y vivaient avaient des revenus bien en deçà de la moyenne des habitants des bidonvilles de Bangkok (Angel, Boonyabanha, 1988, p.117).

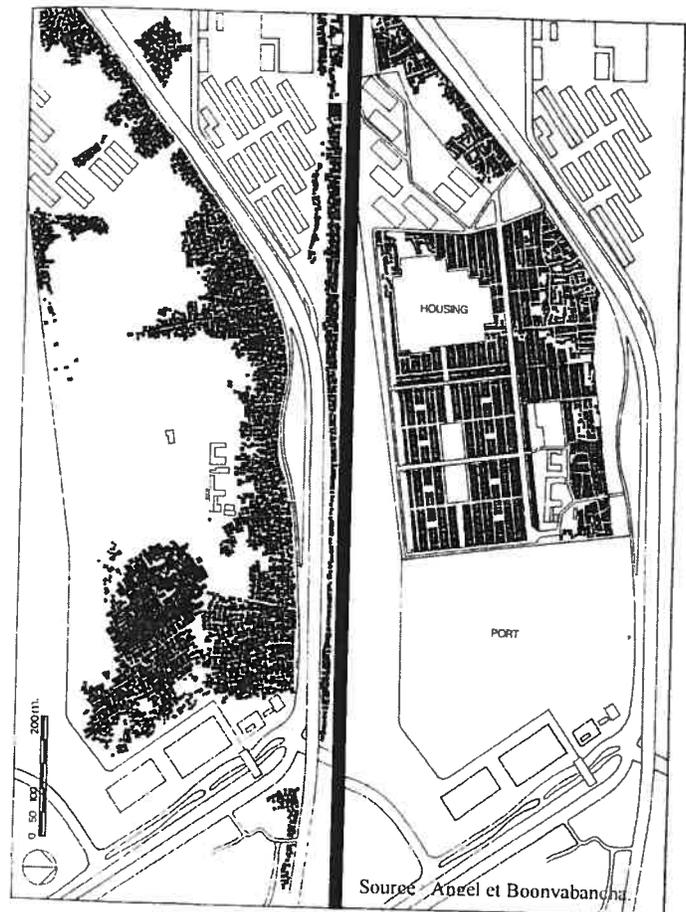


Figure 10 : Plans du projet de Klong Toey avant et après la réhabilitation.

Le bidonville de Klong Toey existe depuis 1939 et ses habitants ont reçu à maintes reprises des ordonnances d'éviction, car les autorités du port avaient besoin de ce terrain pour les activités du port. Cette communauté s'est rapidement organisée pour contrer les évictions et, depuis 1973, les autorités du port font maintenant face à une organisation très bien structurée, aidée par plusieurs agences locales. Les autorités du port ont transféré la propriété du terrain en question à la *National Housing Authority* (NHA) en 1982. On ne parlait plus de structure pour le port mais bien d'habitations pour les familles du bidonville. La NHA a donc choisi de traiter avec la communauté de Klong Toey en privilégiant un projet par le *Land Sharing*. Le port pouvait ainsi récupérer une grande partie du terrain pour ses activités. En 1983, tous les partis acceptent les plans

proposés et le site est loué aux résidents pour une période de 20 ans, renouvelable à l'échéance. Les habitations ont été construites par les familles avec l'aide d'une organisation, la *Human Development Center*, qui leur fournissait à très bon prix les matériaux nécessaires à la construction (Angel, Boonyabancha, 1988, p.117).

3.2.5 Manangkasila

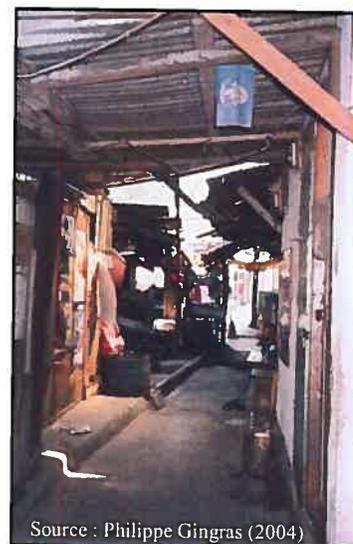
Manangkasila est localisé en plein centre de la ville de Bangkok tout près d'une importante artère Thanon Lan Luan (encadré rouge, Figure 11). La communauté qui s'y est installée en 1923 ne comptait pas plus de 16 familles, pour atteindre vers la fin des années 1970 environ 500 familles. Le



Figure 11 : Localisation de Manangkasila (encadré rouge au centre).

propriétaire du terrain, le Département du Trésor, émettra un avis d'expulsion en 1979 pour pouvoir ainsi offrir le terrain au plus offrant pour un développement commercial. C'est la Saeng Uthai Company qui devint acquéreur du terrain sous condition que les habitants du bidonville soient déplacés durant l'année en cour. Ces derniers organisèrent une grande manifestation devant la maison du Premier Ministre qui s'avèrera fort utile. Celui-ci fit une demande officielle pour que les deux partis s'entendent à trouver une résolution commune. À la tête de la communauté se trouvaient des dirigeants très charismatiques qui, malgré les nombreux échecs, ont permis aux habitants de Manangkasila de résister plusieurs années. Trois ans plus tard, en mars 1982, une entente par la *Land Sharing* est signée entre la Saeng Uthai Company, le Département du Trésor et les habitants du bidonville de Manangkasila. Entre-temps, beaucoup d'occupants ne voulant pas traiter avec la compagnie et le gouvernement partirent de leur propre chef avec ou sans compensation monétaire (Angel, Boonyabancha, 1988, p.112).

Ce sera donc une communauté de 197 familles qui sera relocalisée sur une partie du terrain d'origine le long du chemin de fer. La communauté loue les terrains selon un bail renouvelable annuellement. L'entente entre le propriétaire et les squatters permet à ces derniers de pouvoir habiter légalement sur un terrain d'une dimension de 0,67 hectare, soit sur 38% du terrain d'origine. Avant 1982, les résidents vivaient dans de petites habitations en bois et en tôle (comme sur la Figure 12 ci-jointe) ayant des superficies de plancher de 6,5 m² à 81 m². Aujourd'hui, les résidents vivent dans des habitations en béton de trois étages avec des superficies de plancher de 66 m² à 130 m². La superficie minimale de plancher habitable a été multipliée par dix par rapport aux habitations du bidonville.



Source : Philippe Gingras (2004)

Figure 12 : Les habitations sont faites d'une multitude de matériaux recyclés.

La grande partie de l'administration du projet fut chapeauté par la communauté même qui fut soutenue par la NHA et plusieurs autres organismes du point de vue technique. C'est une entreprise spécialisée qui construit les habitations, mais seulement les structures principales en béton. La finition étant complétée par chacun des ménages selon leur budget et leurs besoins (Angel, Boonyabancha, 1988, p.112). Au rez-de-chaussée se trouve la salle de séjour avec la cuisinette qui se transforme en salon entre les heures de repas. Aux étages, on retrouve les chambres à coucher et aussi probablement une salle de rangement au troisième étage puisque ce dernier ressemble plus à un grenier avec le toit en pente qui laisse peu de place vers l'arrière de l'immeuble (voir Figure 13 avec les maisons de droite).



Source : Philinne Gingras (2004)

Figure 13 : Entrée principale du projet, milieu très accueillant et vivant.

On peut différencier les ménages plus aisés par le type d'habitation et leur positionnement à l'intérieur du projet. Les plus grandes demeures se retrouvent à l'entrée du projet et s'ouvrent sur les plus larges voies. Les plus petites résidences sont coincées à l'arrière du projet le long du chemin de fer et s'ouvrent sur les voies les moins larges (voir Figure 14, plan « Après »). La plupart des habitations de grandes tailles possèdent des climatiseurs tandis que ces derniers sont rares sur les plus petites habitations. On remarque que dans l'ensemble les résidences sont bien entretenues et que malgré leur vingt ans elles sont en très bon état.

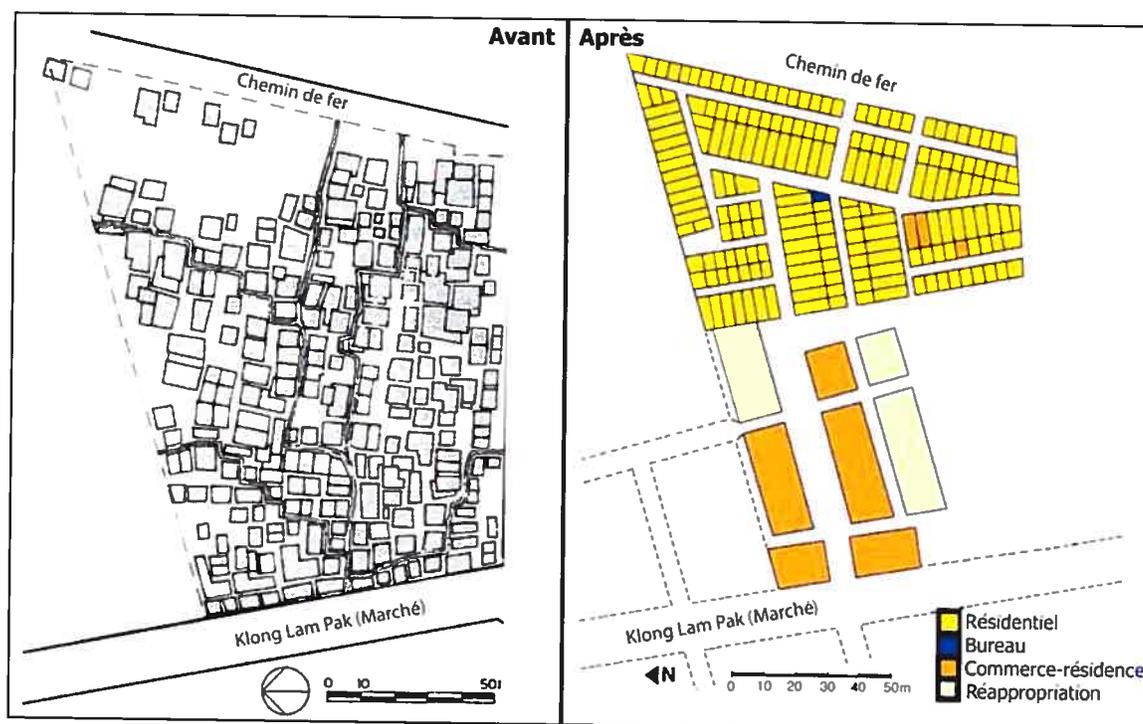


Figure 14 : Plans du projet de Land Sharing de Manangkasila avant et après la réhabilitation.

Cinq années après que l'entente fut signée et près de quatre années après la fin des principaux travaux de construction, une enquête a été faite auprès de la majorité des familles (181 sur les 197) pour savoir si elles avaient l'intention de rester longtemps à Manangkasila. Plus de la moitié désirait rester à Manangkasila (59%) pour toujours et 18% pour au moins une vingtaine d'années. On comptait déjà à ce moment 23% de vente des propriétés (Angel, Boonyabancha, 1988, p.113). Les principales raisons de ces ventes furent le coût trop élevé des paiements mensuels qui dépassaient 30% du revenu

familial. Pour d'autres, ce sont les conflits avec les dirigeants de la communauté ou encore l'insatisfaction envers l'entente de location du terrain renouvelable annuellement qui est beaucoup trop précaire selon eux (Angel, Boonyabancha, 1988, p.125).

En 2004, lors de notre étude de terrain à Bangkok, nous avons fait quelques entretiens auprès des habitants de Manangkasila, surtout auprès de ceux pouvant communiquer en anglais, ce qui est rare auprès de la population pauvre de Thaïlande. Lors de ces entretiens, on m'a certifié que la plupart des familles de Manangkasila y vivaient bien avant la réhabilitation par le *Land Sharing*. Nous ne pouvons nous assurer de la validité de ces informations, mais le simple fait que les interlocuteurs connaissaient plusieurs détails du projet, qui date déjà de plus de vingt ans, nous porte à confirmer leurs dires.

Angel et Boonyabancha (1988), lors de leur enquête en 1988 auprès des familles ayant participé à la réalisation des cinq projets décrits ci-haut, ont pu évaluer plusieurs variables directement associées à la faisabilité des projets de *Land Sharing*. Nous avons déjà détaillé, dans la précédente partie de ce mémoire, ces variables qui sont regroupées dans le Tableau 4. Dans ce tableau, lorsque le résultat tend vers +2, on est en présence d'une situation qui est à l'avantage de la réalisation d'un projet par le *Land Sharing*. Dans le cas inverse, lorsque la variable tend vers -2, les conditions ne sont pas à l'avantage d'une entente par le *Land Sharing*. Nous devons toutefois garder à l'esprit que ces variables, bien que pouvant nuire dans certains cas à l'entente par le *Land Sharing*, n'empêcheront pas nécessairement la poursuite des négociations et de la réalisation de tels projets.

Nous avons déjà spécifié qu'il était important que la pression pour le développement immobilier ne devait pas être trop élevée pour ne pas que la valeur même du terrain devienne inaccessible aux habitants du bidonville y résidant. Sauf pour le projet de Wat Ladbuakaw, la pression immobilière était très forte et s'il n'y avait pas eu de pressions provenant autant du gouvernement que des organismes d'aide aux résidents des bidonvilles, les projets de *Land Sharing* n'auraient jamais vu le jour. C'est pourquoi la sixième variable, traitant du « support par les ONG ou autres organisations », est très

élevée, tout comme la cinquième variable sur le « leadership de la communauté ». Ces deux variables sont un contrepois nécessaire contre les fortes pressions immobilières présentes dans toutes les grandes villes des pays en développement pour les projets de réhabilitation des bidonvilles situés près du centre de ces villes.

Tableau 4 : Variables associées à la faisabilité des 5 premiers projets de *Land Sharing* à Bangkok

| | Rama IV | Manang-kasila | Wat Ladbuakaw | Sam Yod | Klong Toey | Moyenne |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| 1. Pression pour dev. immobilier | -2 (t. élevé) | -2 (t. élevé) | 0 (moyen) | -2 (t. élevé) | -1 (élevé) | -1.4 (t. élevé) |
| 2. Coopération du propriétaire | 0 (moyen) | +1 (bon) | 0 (moyen) | +2 (t. élevé) | 0 (moyen) | +0.6 (bon) |
| 3. Légitimité de l'occupation | +1 (élevé) | 0 (moyen) | +1 (élevé) | +1 (élevé) | -1 (faible) | +0.4 (moyen) |
| 4. Processus d'éviction (stade) | -1 (avancé) | +1 (début) | -2 (t. avancé) | +2 (début) | -1 (avancé) | -0.7 (milieu) |
| 5. Leadership de la communauté | +1 (fort) | +2 (t. fort) | 0 (moyen) | +1 (fort) | +2 (t. fort) | +1.4 (fort) |
| 6. Support par ONG ou autres | +1 (fort) | +1 (fort) | +2 (t. fort) | +1 (fort) | +2 (t. fort) | +1.4 (fort) |
| 7. Densité population du bidonville | 0 (moyen) | -1 (élevé) | +1 (faible) | -1 (élevé) | 0 (moyen) | -0.2 (moyen) |
| 8. Taille maisons existantes | +1 (petite) | +1 (petite) | +1 (petite) | +1 (petite) | +1 (petite) | +1 (petite) |
| 9. Valeur maisons existantes | 0 (moyen) | 0 (moyen) | +1 (faible) | 0 (moyen) | +1 (faible) | +0.4 (moyen) |
| 10. Paiements réguliers possibles | -1 (faible) | 0 (moyen) | -1 (faible) | 0 (moyen) | -2 (t. faible) | -0.8 (faible) |
| 11. Accès à du financement | +1 (bon) | +1 (bon) | 0 (moyen) | 0 (moyen) | +1 (bon) | +0.6 (bon) |

Source : Angel et Boonyabanha, 1988, p.122.

Le projet de Sam Yod, bien qu'ayant tous les attributs pour une réalisation assurée avec autant de variables à son avantage, aura été un échec du point de vue d'une entente par le *Land Sharing*. C'était le projet où les variables de la « coopération du propriétaire », de la « légitimité de l'occupation » et du « processus d'éviction » étaient à l'avantage des habitants du bidonville de Sam Yod. À l'inverse, pour ces mêmes variables, le projet de Klong Toey aura été un succès malgré la faible coopération du propriétaire, d'une

faible légitimité de l'occupation et d'un processus d'éviction avancé. Dans tous les cas, la réussite ou l'échec des projets est dû principalement aux différents niveaux d'implication d'un joueur très important, la *National Housing Authority* (NHA).

Globalement, la « taille des maisons » et la « valeur des maisons existantes » étaient les mêmes dans les cinq bidonvilles. Il était donc plus facile d'obtenir une entente par le Land Sharing qui demande dans tous les cas la destruction des maisons existantes. La densité de la population à Manangkasila et à Sam Yod, déjà élevée par rapport aux autres bidonvilles, fut un élément négatif pour les familles les plus pauvres car ce sont elles qui durent partir en premier pour laisser la place à quelque 39,6% des familles impliquées dans le projet de Manangkasila. Pour ce qui est du bidonville de Sam Yod, le projet n'ayant jamais vu le jour, c'est toute la communauté qui en paya le prix en emménageant soit en banlieue ou dans un autre bidonville.

Étant donné que les possibilités de paiements réguliers étaient assez faibles pour l'ensemble des projets de la part des habitants, les projets devaient être le plus possible financés autant par les autorités, par l'entremise de prêts à faibles intérêts, que par les propriétaires des terrains. On calcule, selon plusieurs indicateurs de prix pour les terrains et les infrastructures, que les résidents de ces cinq projets ont payé en moyenne seulement 6% de la valeur des terrains sur le marché (Angel, Boonyabancha, 1988, p.124). On serait porté à croire que les propriétaires et les autorités perdirent beaucoup d'argent dans la réalisation de ces projets. Angel et Boonyabancha (1988) démontrèrent que pour le projet de Rama IV, par exemple, la partie du terrain reprise par le propriétaire après le *Land Sharing* valait 16 millions de dollars américains tandis qu'il a investi environ 6,3 millions pour la réalisation du projet. Ce dernier montant équivaut au coût de location à long terme d'un terrain semblable dans la ville de Bangkok. Pour 40% de la valeur marchande de son terrain, le propriétaire a pu obtenir 72% de la superficie totale du terrain dont la valeur a grandement augmenté avec la réhabilitation des habitations de Rama IV (Angel, Boonyabancha, 1988, p.124).

3.2.6 Soi Sengki

La communauté de Sengki est localisée sur un *soi* (chemin) entre l'une des plus vieilles artères de la ville, Charoen Krung, et la rivière Chao Phraya depuis plus de cent ans. Avant que ne soit construit le pont Krungthep (Route Rama 3) un peu plus au sud, le Soi Sengki était un lieu de passage important car



Figure 15 : Localisation de Soi Sengki (encadré rouge).

on pouvait y prendre un des nombreux ferry traversant la rivière pour se rendre à Thonburi. Aujourd'hui, ce *soi* est devenu un cul-de-sac, comme la plupart des *soi* à travers la ville de Bangkok (Kioe Sheng, 1992, p.49). Au début du XX^e siècle, il était connu aussi sous le nom de Soi Hang Klong et il n'y avait pas plus d'une vingtaine de familles qui y résidaient. Ce sont 216 familles qui habitent le secteur lors du violent incendie de 1978 qui détruisit près de 80% des maisons du bidonville. L'incendie avait débuté dans le bidonville voisin de Wat Ladbuakaw dont nous avons préalablement décrit le projet de *Land Sharing*. Cet incendie permettra à la *King's Property Bureau* (KPB), propriétaire du terrain, d'imposer un avis d'expulsion.

Le droit de rester, accordé par la KPB ou par tout autre propriétaire, prend automatiquement fin lorsqu'un incendie détruit complètement ou en partie un bâtiment. Pour réduire les risques d'une expulsion immédiate, la plupart des habitants du bidonville ont reconstruit rapidement leur maison, mais leurs conditions de vie se sont rapidement détériorées. Ils ont fait une demande officielle auprès de la KPB pour reprendre un contrat de droit d'installation comme auparavant, mais la KPB a refusé considérant qu'un développement commercial serait plus approprié pour ce terrain (Kioe Sheng, 1992, p.50).

Toutes les demandes qui s'en suivirent furent refusées, mais la communauté voisine de Wat Ladbuakaw ayant obtenu en 1982 une entente par le *Land Sharing* auprès du propriétaire du terrain grâce à la médiation faite par la *National Housing Authority* (NHA), les habitants de Soi Sengki se sont tournés vers la NHA pour obtenir un arrangement similaire à celui de leur voisin. Selon la NHA, Soi Sengki a le potentiel pour en arriver à une entente par le *Land Sharing* (Kioe Sheng, 1992, p.50) :

- La pression est forte pour le développement du terrain et la communauté y est installée depuis plus de cent ans;
- Bien que les membres de la communauté se divisent en deux groupes ethniques distincts (70% Thaïlandais, 30% Chinois), il y a une forte entente mutuelle entre eux-ci;
- Les leaders de Sengki sont fortement intéressés par un arrangement similaire à leur voisin (Wat Ladbuakaw) par l'entremise du Land Sharing;
- La majorité des familles ne sont pas pauvres, mais elles ne peuvent acquérir un logement régulier ailleurs dans la ville. La moyenne des revenus des familles à Bangkok, au milieu des années 1980, était de 6000 baht/mois. Plus de 50% des familles de Soi Sengki gagnent plus de 6000 bath/mois (Kioe Sheng, 1992, p.53) comme on peut le constater à la Figure 16 ci-dessous. Les habitants, pour la plupart, ont toujours payé un

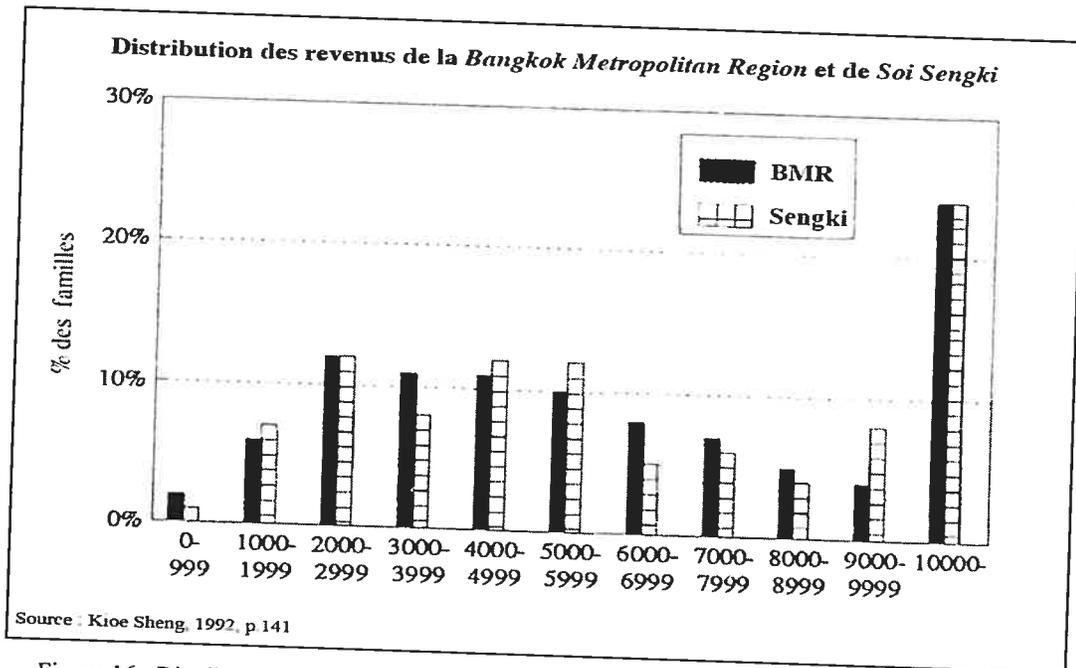


Figure 16 : Distribution des revenus de la Bangkok Metropolitan Region et de Soi Sengki.

loyer comme « droit » d'utilisation de leur lot à un coût très bas : 0,50 à 0,75 baht/m² et ce depuis 1932, lors de la création de la KPB (Kioe Sheng, 1992, p.49). Les locataires (41%) et les sous-locataires (40%) formaient la majorité des ménages au milieu des années 1970. Il y avait tout de même 6 % des ménages qui possédaient leur maison. Seulement 13% des ménages avaient un statut totalement illégal (squatter) envers la KPB en ne payant aucun droit d'utilisation pour la partie de terrain utilisée (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.10).

3.2.6.1 Conditions d'habitat avant l'incendie de 1978

Avant la réhabilitation par le *Land Sharing*, la plupart des maisons étaient faites de planches de bois, de morceaux de ciment récupéré et de plaques de tôle pour les toits. La rue principale avait moins de 6 mètres de largeur et elle était composée de terre mélangée avec des morceaux de ciment et de pierres. Les ruelles, se raccordant à cette voie principale, étaient recouvertes de planches de bois et elles étaient encombrées



Figure 17 : Le bidonville de Soi Sengki avant l'incendie de 1978.



Figure 18 : Les bidonvilles étant des zones inaccessibles et souvent délaissées par les autorités, ce sont des lieux insalubres et propices aux maladies.

de divers déchets. La ville n'a aucune obligation pour le ramassage des déchets dans les bidonvilles. Même aujourd'hui, ces zones sont jonchées de déchets (voir Figure 18 ci-dessous). À la mousson, le fait que ce quartier était à un niveau plus bas que les quartiers l'entourant, il était fréquent que la rue principale et les ruelles soient inondées.

Sur 132 maisons recensées au milieu des années 1970, un tiers des maisons étaient composées d'une seule pièce, un autre tiers de deux pièces et le dernier tiers de trois pièces ou plus. La très grande majorité des maisons possédaient une toilette (92%), mais pour la plupart étaient branchées illégalement au réseau d'aqueduc (60%) de la ville. Bien que toutes les maisons possédaient l'électricité, ce ne sont que 61% de celles-ci qui étaient légalement connectées (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.10).

3.2.6.2 *L'entente par le Land Sharing*

C'est en 1986 qu'une entente, prenant la forme d'un *Land Sharing*, sera signée entre la communauté et la KPB. La *Sengki Housing Cooperative* voit le jour avec cette entente ayant comme principale responsabilité de gérer les transactions légales ainsi que la collecte des paiements mensuels auprès des membres de la communauté pour l'achat du terrain auprès de la KPB. Le remboursement de cet achat sera complété en cinq années. C'est après le remboursement total du montant du terrain que la KPB transféra le titre foncier à la *Sengki Housing Cooperative*. Cette dernière pourra ensuite transférer les titres individuels auprès des membres de la communauté (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.16).

La superficie du terrain occupé par les habitants du bidonville juste avant l'incendie était de 1,10 hectare pour 216 habitations et comptant 928 habitants. L'entente par le *Land Sharing* laisse aux résidents un terrain de 0,60 hectare, soit 55% du terrain d'origine. La densité d'occupation à l'origine étant beaucoup moins élevée qu'à Manangkasila, on a pu réaliser la construction de 198 habitations soit 92% de ce qui existait auparavant. Près de la moitié du terrain appartenant à la *King's Property Bureau* (KPB) était occupée par le bidonville, l'autre moitié était occupée par l'entrepôt de la *Thai Danu Bank* et une usine d'emballage de riz (Kioe Sheng, 1992, p.49).

Ci-dessous, nous avons une illustration de l'organisation du milieu avant et après la réhabilitation qui a débuté au début de 1991. En 2004, il restait encore 11% des habitations à construire, sans compter celles qui étaient en construction au moment de notre visite. En treize années, c'est près de 90% de tout le projet de *Land Sharing* qui aura été complété.

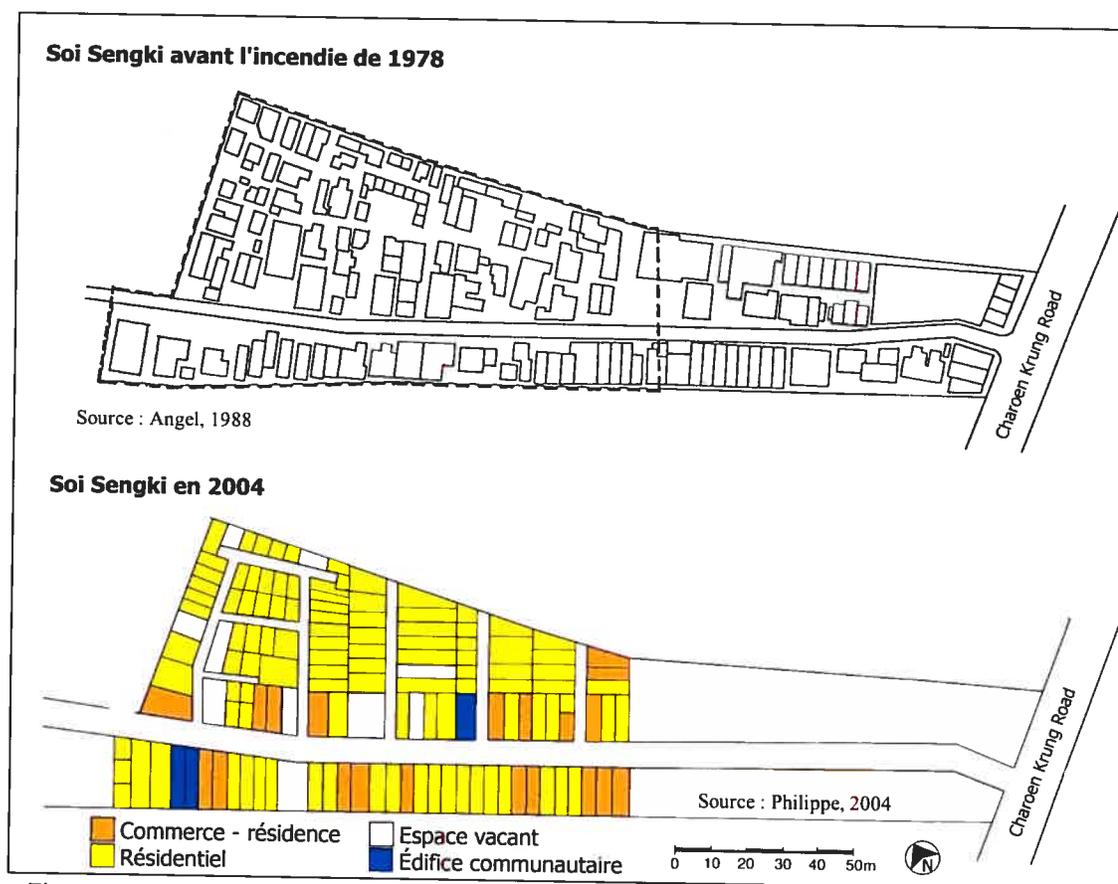


Figure 19 : Plans du projet de Land Sharing de Soi Sengki avant et après la réhabilitation.

L'élément de l'entente ayant le plus d'importance pour la réalisation du *Land Sharing* est sans contredit le choix des familles qui resteront à Soi Sengki.

« In the Sengki project, staff of the National Housing Authority spent considerable time sorting out who was eligible for a plot in the land sharing scheme. There were two conflicting opinions : the land-renting households considered themselves the only true eligible claimants and wanted to keep room – and house – rental as a source of income ; the National Housing Authority wanted to include all

households in the scheme. The NHA was right to offer all households in Sengki the opportunity to buy a plot of land in the land sharing scheme, but it is doubtful whether land ownership had the highest priority or was an affordable option for all house-renting households in Sengki. It will, however, be possible only after some time to see whether the effort of providing land for even the poorest households in Sengki has been worthwhile » (Kioe Sheng, 1992, p.142).

On a cherché à prioriser les familles qui habitaient dans la communauté avant l'incendie de 1978, mais le peu d'information précise sur les familles habitant le bidonville avant l'incendie compliqua les pourparlers sur la forme et la grandeur des lots à vendre à la communauté. Au départ, l'entente prévoyait seulement 132 unités pour finalement inclure la presque totalité des familles avec 198 unités d'habitation (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.13 ; Kioe Sheng, 1992, p.60). Ce sont 18 familles qui durent quitter Soi Sengki, mais nous savons que la majorité des ménages, autant les locataires que les squatters, purent rester sur le site et être admis dans le projet (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.24). Les critères d'allocation des îlots aux différentes familles étaient basés sur leur statut légal avant l'incendie, la taille des ménages (nombre de personnes par famille), leurs besoins spécifiques (espace commercial, de rangement, etc.), leur implication dans les activités de la communauté. Pour quelques cas, on a même usé d'un tirage au sort pour départager quelques lots qui étaient revendiqués par plus d'une famille (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.13; Kioe Sheng, 1992, p.61).

L'achat du terrain est seulement une partie de l'entente qui comprend aussi le nivellement du terrain, l'installation des égouts et des aqueducs, du service d'électricité, de la construction de la route principale et de la concertation d'un calendrier de démolition des anciens bâtiments et de la reconstruction (Kioe Sheng, 1992, p.56). C'est la NHA qui s'occupe des coûts liés à la construction de toutes les rues du projet (drainage, trottoirs, voie principale et voies secondaires). Pour l'électricité et les aqueducs, ce sont les organismes en charge de ces services au niveau gouvernemental qui s'occupent de leur installation. Seul le coût de connexion à ces infrastructures est

payé par les membres de la communauté (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.19).

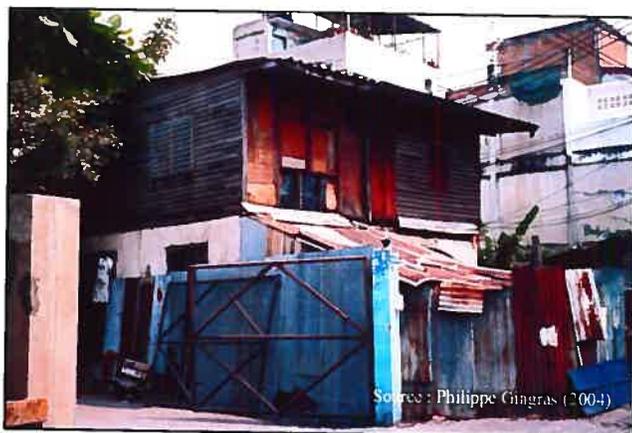


Figure 20 : Une des habitations faites de matériaux neufs (1^{er} étage en ciment) et usagés (2^{ème} étage et autres agrandissements).

La construction s'est faite section par section pour s'adapter à la disponibilité des habitants. La construction a débuté en 1991 et lors de notre visite sur le terrain en 2004, il y avait encore une petite partie des lots où les habitations étaient encore en construction et certains bâtiments étaient construits avec des matériaux usagés. Le standard de construction ayant été abaissé par rapport au

niveau minimal requis par la loi, il était donc possible de reconstruire à plus faible coût. Le but étant bien sûr d'intégrer les familles les plus pauvres au projet selon leur budget. (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.24)

Les types d'habitations sont à l'image de ce que pouvaient se payer les habitants de la communauté. Il y a trois types de bâtiments qui ont été choisis pour le projet. Principalement, ce sont des habitations de trois étages constituées de ciment renforcé avec une terrasse sur le toit. On retrouve surtout ce type d'édifice sur la rue principale (voir Figure 21 ci-joint et la Figure 22 plus bas). Dans les rues secondaires, ce sont les mêmes structures de ciment renforcé de trois étages, mais dont la superficie habitable est deux fois plus petite que celle des habitations de la rue principale. Enfin, bien que moins dispendieuses, les habitations construites de toutes



Figure 21 : Rue principale de Soi Sengki avec les commerces au rez-de-chaussée et les résidences aux étages supérieures.

pièces par les habitants eux-mêmes sont plutôt rares et ne constituent qu'une infime partie de tout le projet résidentiel (voir Figure 20 ci-haut).

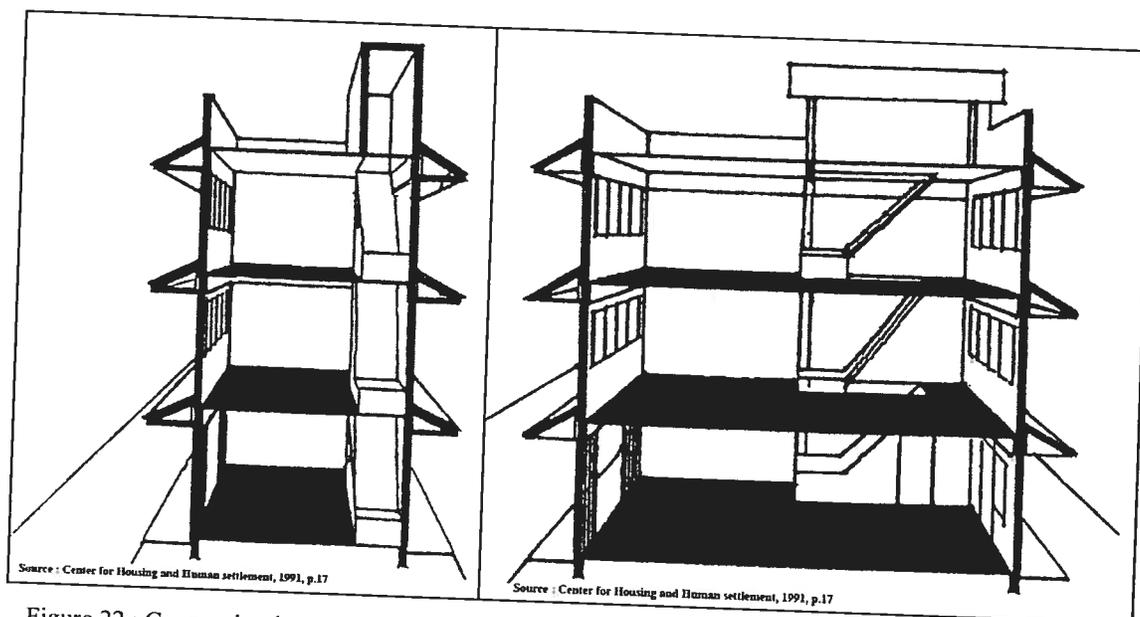


Figure 22 : Coupes des deux principaux types de bâtiments construits à Soi Sengki.

Un aspect très important du projet démontre la force de cette communauté et surtout ce qui la distingue par rapport à tous les autres projets de *Land Sharing* de Bangkok : la création d'un centre communautaire. Plusieurs raisons ont poussé les habitants à construire un centre communautaire dont la construction a été financée par des dons d'organismes internationaux et gouvernementaux de Thaïlande (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.19) :

- Pour des activités communautaires telles les célébrations traditionnelles ;
- Un lieu d'information ;
- Un centre de santé et de prévention ;
- Une école pour les jeunes d'âge préscolaire ;
- Un bureau pour la coopérative.

Parmi les organismes gouvernementaux de Thaïlande qui permirent l'érection de ce centre communautaire, c'est la Crown Property Bureau qui est le principal instigateur du développement du projet de Soi Sengki. En acceptant un arrangement par le *Land Sharing*, il facilita le développement de ce projet et permit aux habitants du bidonville de rester sur place et de se loger à un prix très abordable (Center for Housing and Human Settlement, 1991, p.22). Mais, pour les familles les plus pauvres de la communauté de

Soi Sengki, on n'a pas gardé de loyers locatifs qui auraient facilité les paiements mensuels pour certaines familles par rapport à l'achat d'un terrain, même dans le cas des lots les moins chers disponibles.

« If house renters are generally the poorest households in the community and are likely to have a problem paying for the land and the construction of their houses, they may in fact prefer to continue renting their house after land sharing instead of being forced out of the community or into home ownership. The other households can become plot owners who rent their house or plot to the poorer households » (Kioe Sheng, 1992, p.68).

3.3 Critique des projets de Land Sharing à Bangkok

Nous avons démontré que le *Land Sharing* est une solution qui peut être appliquée à certains bidonvilles. Nous devons toutefois reconnaître qu'il en est de même pour la plupart des méthodes de réhabilitation des bidonvilles. Dans le cas du *Land Sharing*, la communauté en présence doit être bien établie et prête à la négociation. Il en ressort que ce sont surtout les communautés les mieux organisées qui peuvent passer au travers de toutes les étapes menant à la réalisation d'un projet par le *Land Sharing* (Yoshimura, 2001, p.7). Le peu de projets réalisés par l'entremise du *Land Sharing* démontrent bien la complexité des négociations et des nombreuses étapes à franchir qui aboutissent invariablement à des délais (Badshah, 1996, p.91).

Ces délais sont inévitables lors de la réhabilitation de bidonvilles. On ne peut parler de pertes de temps si le résultat engendré par les négociations convient aux partis en présence. Dans le cas des six projets qui nous intéressent, les négociations s'étalèrent entre deux ans pour Sam Yod et quinze ans pour Rama IV. C'est aussi le projet dont la durée des négociations aura été la moins longue, Sam Yod, qui fut considéré comme le plus grand échec. Les projets de Soi Sengki (8 ans), Klong Toey (10 ans) et Rama IV (15 ans) furent négociés au-delà de la durée moyenne de tous les projets, s'étalant sur plus de sept années, et ils sont considérés par la majorité des spécialistes comme de grandes réussites (Badshah, 1996, p.90).

« [...] Land sharing agreements were the successful culmination of a long and drawn-out struggle between community organisations and their supporters on the one hand, and land lords, their agents and their supporters on the other. None of the agreements were achieved without the direct intervention of high-ranking officials, military personnel or important national politicians. Simple as the land sharing plans may seem, underlying them were power struggles; struggles to give less and retain more. Bargaining was often fused with a spirit of good will and cooperation, but, with much to lose or gain, it has always been an earnest struggle » (Angel, Boonyabanacha, 1988, p.110).

Il doit donc y avoir certaines limites à la participation communautaire de chacun des individus selon des règles claires à établir en priorité (Povey, p.8).

« As long as community consensus is required for all major decisions regarding the project, no sanctions are available and each household can veto a community decision and obstruct the implementation of the project by refusing to demolish its house. In fact, as long as there are no clear rules, each household can negotiate indefinitely for a better plot in the scheme » (Kioe Sheng, 1992, p.69).

La plupart des projets de *Land Sharing* furent réalisés sur des terrains d'une superficie ne pouvant accueillir toutes les personnes qui y vivaient auparavant, ce qui a obligé la construction d'édifices à étages multiples qui sont généralement impopulaires auprès des habitants des bidonvilles et dont les coûts sont beaucoup plus élevés. Dans les cas à l'étude, les coûts supplémentaires ont été de beaucoup diminués par divers moyens dont le plus important est d'avoir rabaissé les standards de construction. Pour permettre la densification nécessaire, certaines familles doivent quitter avec ou sans compensation et la plupart du temps ce sont les familles les plus pauvres qui quittent. Selon Savant (2002), la réhabilitation par le *Land Sharing* ignore les différences de revenus existants dans la communauté. Pour les plus pauvres, la compensation offerte par le propriétaire du terrain est une solution intéressante à court terme, mais non suffisante. Pour les familles les plus pauvres ayant pu rester, la pression engendrée par les paiements mensuels les oblige à quitter après la réhabilitation. Pour ces derniers, puisque le *Land Sharing* ne sert pas à gérer la revente des terrains ou des maisons, il est possible de faire un profit substantiel lors de la revente puisque la communauté a obtenu un prix préférentiel pour l'achat du terrain qui, dans la majorité des cas, a une valeur initiale trois fois plus élevé sur le marché foncier. « *The sale of land to outsiders from the higher-income groups or to commercial developers obviously defeats the objective of land sharing : land to house the poor in the city* » (Ansari et Einsiedel, 1998, p.22 ; Kioe Sheng, 1992, p.70).

Il serait donc de mise d'intégrer de nouvelles règles ou objectifs privilégiant le plus possible l'ensemble des familles au projet de *Land Sharing*. Mais comment intégrer à

cette méthode de réhabilitation de nouvelles règles sans que la structure de négociation soit plus complexe qu'elle ne l'est déjà? Pour répondre à cette question, nous allons étudier le cas d'un projet de réhabilitation par la méthode du *Community Land Trust* d'un bidonville de la ville de Voi au Kenya et qui intègre plusieurs éléments qui font présentement défaut au *Land Sharing*.

4 Étude de cas d'un Community Land Trust au Kenya

4.1 Les bidonvilles au Kenya

L'unique cas d'un projet de *Community Land Trust* dans un pays en développement a été réalisé au Kenya dans la ville de Voi. Le Kenya compte 31 millions d'habitants dont la majorité vit de l'agriculture. Le taux d'urbanisation atteignait 33,4% en 2000 soit un peu plus de 10 millions d'habitants vivant dans les villes du Kenya. La majorité de ces habitants (70%) vivent dans les bidonvilles (Hurskainen, 2004, p.64). Uniquement « à Nairobi (Kenya), 60 % de la population subsistent dans des bidonvilles et des colonies de squatters. Ces 60 % occupent 5 % de la superficie de la ville et ne disposent ni d'un logement décent, ni d'eau salubre, ni de systèmes sanitaires satisfaisant. » (UN-Habitat, 2003).

En 1997, Yahya et Agevi entreprirent une recherche dans huit villes du Kenya dont Nairobi et plus d'un adulte sur trois a déjà eu des problèmes avec les autorités et plus de la moitié ont vécu une éviction forcée ou la démolition pure et simple de leur habitat (Yahya, 2002, p.236). Peu après cette recherche, et avec l'implication de groupes sur les droits humains, la ville de Nairobi a imposé un moratoire sur les évictions forcées. Cela ne règle en rien le problème du manque de logement flagrant au Kenya qui pousse une majorité des habitants à vivre dans les bidonvilles qui ne cessent de grossir. Un des principaux problèmes qui amplifient le phénomène des bidonvilles au Kenya est la structure du système foncier hérité de l'époque coloniale.

Le système foncier actuel du Kenya est une combinaison de la *Common Law* et des lois coutumières africaines comme dans bien des pays africains. Pour les Kenyans, ce système pose problème car il est perçu et appliqué différemment dans les différentes régions du pays (Yahya, 2002, p.233). On peut toutefois regrouper ces nombreux systèmes fonciers sous trois différents types.

4.1.1 Les terres privées

Ces terres ou parcelles sont exclusivement la propriété d'individus ou de compagnies privées par l'entremise de titre de propriété individuel (*freehold*). Les lois régissant la possession de ces terrains sont fortement influencées par la *Common Law* dont il a été question dans la première partie de ce mémoire. Ces possessions se retrouvent surtout dans les principales zones urbaines du pays qui ont été fortement planifiées (Yahya, 2002, p.233).

4.1.2 Les terres régies par les lois coutumières africaines

Ces terres sont détenues et régies communautairement par un groupe de familles et dans certains cas par un groupe d'individus. Dans tous les cas, il s'agit de populations pauvres et c'est le type foncier le plus répandu dans tout le pays, surtout dans les milieux arides et semi-arides. La forme actuelle de ces terres communales décourage tout investissement privé et accentue le fossé entre les riches propriétaires détenant des titres individuels et les familles détenant leurs terres selon les lois coutumières africaines (Yahya, 2002, p.234).

4.1.3 Les terres publiques

En 1902, toutes les terres inoccupées deviennent la propriété de la Couronne incluant les forêts, les plans d'eau et les parcs nationaux. À cette époque, les terres communales tombaient sous la juridiction de la Couronne. Ce n'est qu'en 1965, avec la *Government Lands Act* (GLA), que les terres régies par les lois coutumières furent à nouveau restaurées, mais en partie, ce qui en compliquera la gestion territoriale (Yahya, 2002, p.234).

En Afrique, on constate la forte présence des lois indigènes encore en place qui entrent en conflit avec les lois occidentales par rapport au système foncier. Comment réconcilier un système foncier occidental avec une culture de la propriété foncière africaine fort différente?

4.2 Les projets de réhabilitation des bidonvilles

Le Kenya est un pionnier en Afrique dans les projets de réhabilitation de ses bidonvilles. Malgré tous les investissements en temps et argents de la part des gouvernements et des organismes locaux et internationaux, le nombre de bidonvilles et ses habitants ne cessent de croître. On a observé que la majorité des habitants ayant participé aux différents projets de réhabilitation ont vendu leur résidence à des familles plus aisées et ils sont retournés vivre dans d'autres bidonvilles (Bassett, 2005, p.376). « *The net effect is that projects aimed at the urban poor fail to reach their original target group and benefit upper income individuals* » (Bassett, 2005, p.377). Au début des années 1990, les autorités gouvernementales misèrent sur une nouvelle façon de posséder le sol qui a déjà fait ses preuves aux États-Unis : le *Community Land Trust* (CLT).

« The CLT combines Community ownership and control of land with individual ownership of improvement of the land. Individuals have a number of well-defined rights, including the right to beneath rights to the property and build improvements on the land while the community retains the right to make decisions on the permissible use of land and other natural resources, as well as control alienation of land » (Kone, 2002, p. 21).

4.3 Le projet de Community Land Trust à Voi

Au début des années 1990, la *German Technical Co-operation Agency* (GTZ ; Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit), en collaboration avec le Ministère des affaires municipales du Kenya, a créé le *Small Towns Development Project* (STDP) (Bassett, 2005, p.377) pour s'attaquer au grave problème des bidonvilles dans les villes de petite et moyenne tailles. Chacun des projets de réhabilitation réunit les représentants du conseil municipal de la ville, des ONG et les habitants du bidonville à réhabiliter avec comme principal objectif de rendre les autorités locales indépendantes dans l'approvisionnement de leurs services. Plusieurs types de projets furent réalisés pour la réhabilitation des bidonvilles, mais un seul bidonville fut réhabilité par l'entremise d'un CLT : la communauté de Tanzania-Bonden de la ville de Voi.

À 327 kilomètres au sud-ouest de Nairobi, la ville de Voi est à la jonction de routes importantes reliant les deux principales villes du pays, Nairobi et Mombasa, ainsi que sur la route du principal chemin de fer reliant le Kenya à la Tanzanie au sud. Voi est la principale ville du district de Wundanyi et elle est un lieu d'arrêt privilégié du fait de son important marché de produits agricoles et bovins. En 1999, on comptait 24 404 habitants à Voi et près de 75% de la population vivait dans les bidonvilles. Les habitations sont faites de matériaux fragiles aux intempéries tels la boue, le carton et des pièces de métal recyclé. Bien que certains habitants aient assez d'argent pour améliorer la structure de leur maison, ils préfèrent la laisser dans l'état actuel à cause du risque élevé d'éviction (Bassett, 2005, p.377 ; Hurskainen, 2004, p.65-69 ; Maina, 1997, p.93).

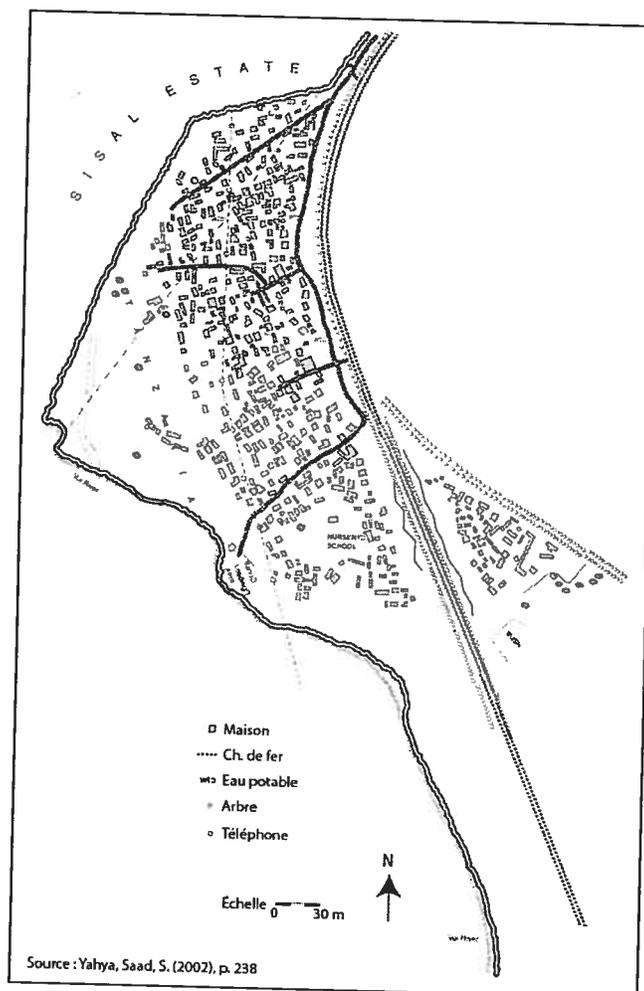


Figure 23 : Plan de la communauté de Tanzania-Bondeni avant le projet de CLT

Voi a attiré beaucoup de travailleurs dont bon nombre d'immigrants provenant de la Tanzanie, d'où l'origine du nom de la communauté de Tanzania-Bondeni. Elle est située au sud de la vieille partie de la ville dans le district de Taita Taveta. Cette communauté compte près de 4 700 habitants logés dans 530 habitations (Maina, 1997, p.93) qui vivent le long du chemin de fer dans une zone de 80 mètres de large appartenant en partie à la compagnie de chemin de fer *Kenyan Railways* et à une usine de fabrication de tissus (voir Figure 23). Cette usine rejette des eaux usées qui s'écoulent dans une partie de l'établissement de

Tanzania-Bondeni, ce qui contribue grandement à polluer le milieu. Lors de la mousson, les eaux polluées provenant de l'usine accentuent les inondations dans certains secteurs. Les conditions sanitaires sont fortement dégradées et les habitants souffrent de maladies telles la tuberculose, la malaria et la diarrhée (World Bank, 2000 ; Yahya, 2002, p.237).

Dans une étude conduite par le *Small Towns Development Project* en 1991, on évaluait la densité de la population de ce bidonville à près de 215 personnes par hectare. 99% des habitations (voir Figure 24 ci-dessous) sont faites de structures temporaires (boue, bois) ou semi-permanentes (plancher de ciment, murs de boue et de bois) et le taux de pauvreté y est très élevé (près de 40% des familles gagnent moins de 1000 shillings kenyans par mois soit huit fois moins que le salaire d'un simple fonctionnaire). On compte aussi plus de 30% de sans-emploi dans cette communauté. La composition des familles est aussi particulière à ce milieu où 61% des « propriétaires » des habitations sont des femmes. 77% des propriétaires des habitations et 49% des locataires vivent à Tanzani-Bondeni depuis plus de 30 ans. Bien que la population y soit restreinte, il y a une forte mixité des populations ethniques (Taita, Kambas, Kikuyus, Luos et Swahili) qui y vivent (Gingras, Hubert, 2004 ; Maina, 1997, p.93 ; Yahya, 2002, p.237).

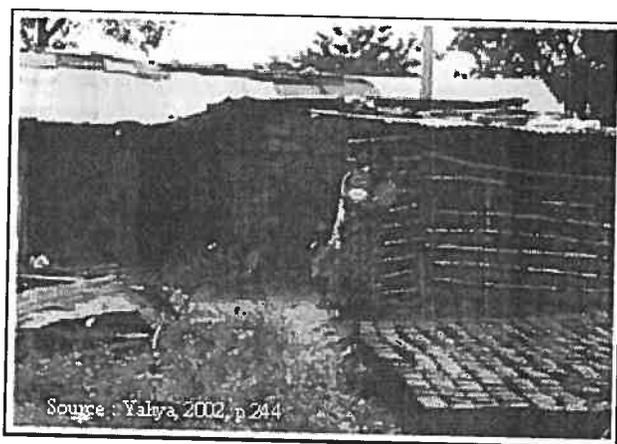


Figure 24 : Habitation à Tanzania-Bondeni faite de boue séchée et de tôle recyclée

Le principal propriétaire des terrains, la compagnie de chemin de fer *Kenyan Railways*, est le principal employeur des habitants de la communauté Tanzania-Bondeni. Un projet de réhabilitation sur les lieux mêmes est la principale option aux yeux de la compagnie de chemin de fer qui a tout avantage à minimiser les impacts auprès de ses

employés. Pour les habitants du bidonville, la sécurité foncière devenait la priorité, bien avant l'amélioration des habitations ou même de la mise en place des infrastructures pour l'aqueduc et l'électricité. La compagnie de chemin de fer et la compagnie de textile

ont cédé, à un prix bien en deçà du marché, la portion de terrain où est située la communauté. Le paiement est étalé sur une longue période de temps grâce aux dons de GTZ et de la ville de Voi (Gingras, Hubert, 2004).

Les différentes consultations auprès de la population de Tanzania-Bondeni ont permis de choisir le modèle du Community Land Trust (Yahya, 2002, p.239). Le nombre élevé de femme en charge des ménages dans cette communauté a été un élément qui a pesé lourd dans la balance du fait que celles-ci, bien qu'ayant droit d'être propriétaire au Kenya, obtiennent rarement du financement de la part des banques pour acquérir une propriété. L'organisme *Small Towns Development Project*, le Ministère des affaires municipales, la municipalité de Voi et les résidents de Tanzania-Bondeni avaient auparavant analysé les différentes options d'acquisition foncière. Les résidents avaient, pour la plupart, une opinion favorable dès le départ pour une acquisition foncière communautaire du fait que la communauté en place travaillait déjà fortement ensemble depuis les débuts de l'existence du bidonville (Yahya, 2002, p.239).

Les différentes rencontres de planification ont permis de faire ressortir certains éléments qui furent décisifs dans le choix du modèle de régularisation foncière (Bassett, 2005, p.379-380; Maina, 1997, p.94-97 ; Sohail, 2003, p.19) :

(1) Le CLT met l'emphase sur la participation communautaire de la gestion du territoire ;

C'est aux membres du CLT de planifier l'utilisation du sol et le financement. Pour les planificateurs du projet de Tanzania-Bondeni, la participation communautaire était un point très attrayant puisque cela permet de renforcer le rôle des habitants dans le projet de réhabilitation. Du moins pour le court terme, cela assurait la réussite du projet, particulièrement pour le recouvrement des coûts du développement des infrastructures.

(2) Bannir les propriétaires absents;

Les propriétaires absents et la spéculation sont deux importants problèmes dans la plupart des villes du Kenya, surtout dans les zones urbaines à faible revenu. « *The informal settlements of Nairobi, for instance, are primarily rental settlements developed*

by well-connected individuals who have built high-density, low-quality housing on the basis of quasi-legal land rights » (Bassett, 2005, p.379). Les planificateurs espèrent que le règlement explicite au CLT sur l'interdiction d'être propriétaire sans y vivre poussera les membres de la communauté à prévenir l'absentéisme. De cette façon, on espère aussi décourager les spéculateurs.

(3) Restriction sur la vente du sol ;

La STDP et le Ministère des affaires municipales désiraient que les habitants n'aient pas à être déplacés, ce qui est à la base de tout projet de réhabilitation de bidonville, mais aussi que les habitants ne revendent pas leurs biens peu de temps après la réhabilitation. Le CLT semble la solution pour prévenir la revente. Il était aussi prioritaire d'empêcher la gentrification du milieu à moyen ou à long terme.

(4) Contrôle du sol par la communauté ;

Le CLT permet d'assurer un contrôle par la communauté sur la location d'une parcelle auprès des candidats et de s'assurer des différentes obligations des membres tout en étant beaucoup plus flexible que la municipalité pour les membres plus pauvres de la communauté par rapport aux paiements mensuels. Un propriétaire peut décider de vendre sa maison, mais les règlements restreignent la vente des biens, surtout à un acquéreur extérieur au CLT. La vente doit être acceptée par le Board of Trustees qui se sera assuré au préalable des besoins de la communauté pour prioriser la vente aux membres du CLT. Cette procédure assure un contrôle du foncier par l'ensemble de la communauté en responsabilisant ses membres qui doivent gérer leur milieu de façon à conserver le plus possible ce dernier de toute spéculation ou gentrification.

4.3.1 Le CLT adapté à la réalité kenyane

Pour cette partie, nous allons nous attarder sur les éléments particuliers du CLT qui ont été particulièrement importants dans la réalisation du projet de Tanzania-Bondeni et nous ne reviendrons pas sur tous les aspects spécifiques du CLT qui ont déjà été expliqués dans une précédente partie de ce mémoire.

La réalisation d'un projet de CLT au Kenya n'est pas simple. Les lois de ce pays reconnaissent uniquement les titres individuels et parfois certains regroupements tels les villages localisés loin des principaux centres urbains. De plus, les ministères ont peine à traiter les émissions de titres standardisés et la mise en place d'un projet ayant comme propriété principale de ne pas être standard risque de faire face à un blocage bureaucratique important. Il ne faut pas oublier aussi que les lois sont limitées à des formes foncières très spécifiques et que le CLT, dans sa forme qu'on lui connaît, ne s'applique pas du tout aux lois en cours dans le pays. Pour légaliser le projet de CLT, il

fallut l'enregistrer sous diverses lois, l'une en tant que commune possédant un titre foncier individuel et une autre en tant qu'association de regroupement de propriétaires. Tout ceci fut nécessaire pour s'assurer que les bases fondamentales du CLT, propriété collective d'un terrain sous des conditions spécifiques régies par l'ensemble des membres, soient reconnues par la loi (Yahya, 2002, p.239).

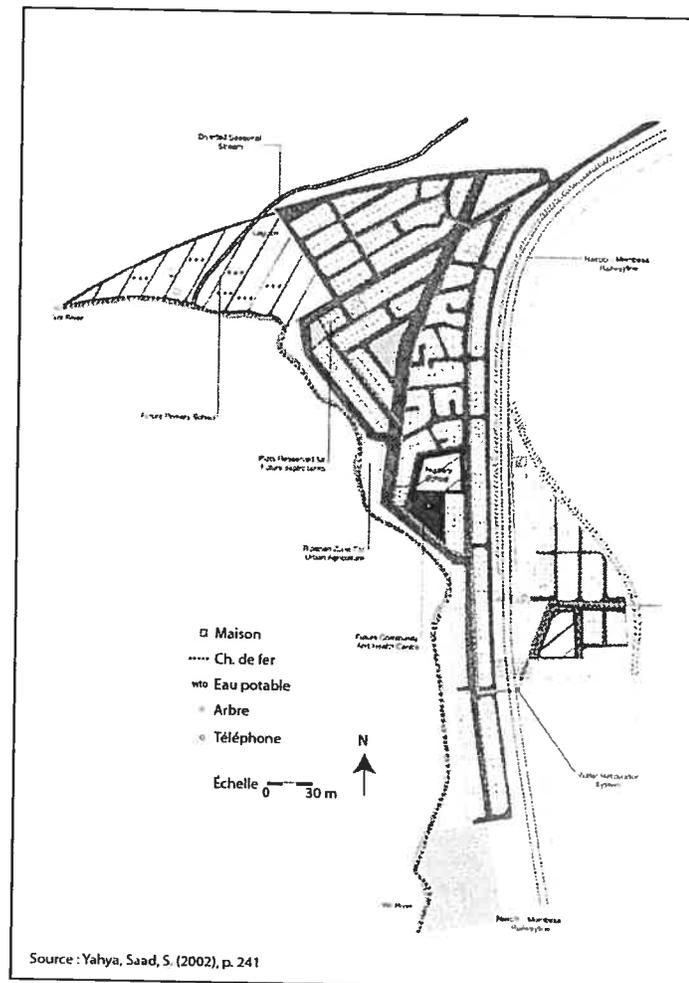


Figure 25 : Plan du site du CLT de Tanzania-Bondeni à Voi
National Co-operative Housing Union (NACHU), le National Water Conservation and Pipeline Corporation, l'Université de Nairobi, la Barclays Bank Voi Branch, le Kenya Railways Corporation et

le Voi Sisal Estates Ltd. Ces organismes ont aidé la communauté dans le design et l'implantation des différentes infrastructures, que ce soit pour le plan du projet, la recherche de financement, pour faciliter l'acquisition du terrain et la collecte des fonds, etc. Le CLT est administré par les *Trustees*, membres du CLT élus par l'ensemble des membres, qui sont responsables de la gestion des transactions et de la planification du territoire du CLT. Ils sont au nombre de neuf provenant de trois catégories de membres : les locataires (3), les propriétaires (3) et les partenaires (3). Les partenaires sont des représentants des organismes partenaires à la communauté (Yahya, 2002, p.242).

Un guide a été conçu en Kiswahili, la langue principalement parlée dans la communauté. Il permet d'expliquer dans des termes simples les principes et les règles du CLT. Entre autres, il fait état des cinq documents légaux devant être complétés et approuvés par la communauté et les autorités locales et nationales :

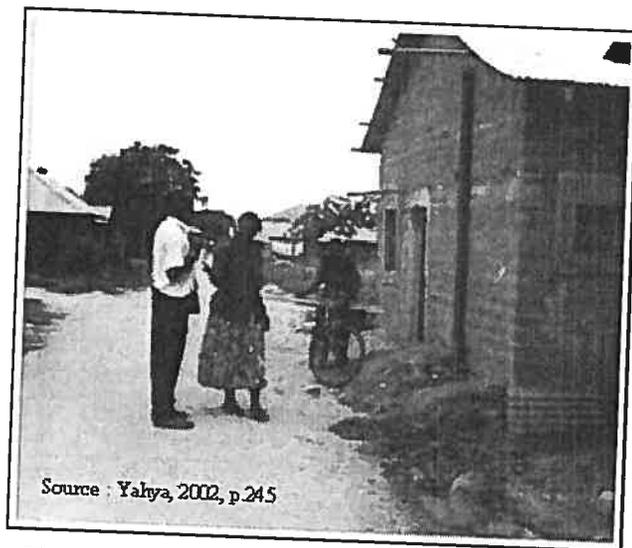
1. *Society Act* (La constitution et les règlements de la société)
2. Le *Trust Deed*
3. Le *headlease* (acquisition du terrain au nom de la société)
4. Le plan de développement
5. Les *subleases* (redistribution des parcelles auprès des membres)

Ces documents sont intimement liés l'un à l'autre :

- La communauté est premièrement organisée en une entité ayant sa propre constitution et ses propres règlements se rattachant au CLT. L'enregistrement de la communauté est complété lors de la création de la *Society Act*. Cette société gère de façon journalière la communauté : développement des habitations, gestion des paiements et des prêts, implantation des services (aqueduc, égouts, routes, électricité), etc. En parallèle, les *Trustees* s'occupent de l'administration du territoire : subdivision du territoire, ententes avec la municipalité (un représentant de la municipalité est toujours présent aux rencontres des élus), etc.
- La Société prépare le *Trust Deed* qui sert à guider le *Board of Trustees* (représentants élus de la communauté) sur la façon de superviser les ressources de la société en accord avec les principes du CLT. Les membres sont ainsi enregistrés en tant que *Tanzania-Bondeni Community Land Trust*.

- Lorsque le terrain est concédé en un seul titre revenant au CLT (*headlease*), le plan de développement, montrant l'emplacement de chacun des lots, des rues et des espaces publics, est préparé et enregistré auprès des autorités.
- Finalement, les lots sont concédés aux membres sous forme de location à long terme (*sublease*) permettant ainsi à ces derniers d'obtenir la sécurité foncière grâce à la régularisation du statut foncier fourni par le CLT (Maina, 1997, p.94 ; Yahya, 2002, p.240).

4.4 État actuel du projet de CLT et critiques



Source : Yahya, 2002, p.245

Figure 26 : Les nouvelles maisons produites grâce au centre de recherche de l'Université de Nairobi

Depuis la création du CLT de Tanzania-Bodeni en 1992, on a assisté à de grands changements à l'intérieur même du projet. Toutes les infrastructures principales (aqueduc, égouts, routes) ont été construites. En lien avec le centre de recherche de l'Université de Nairobi, une maison modèle utilisant des blocs de terre cuite a été conçu spécifiquement pour les habitants du CLT et reproduite pour créer 565 habitations. De plus, une

garderie a été construite et on planifie déjà la construction d'une école primaire. Quatre coopératives d'habitation ont vu le jour à Tanzania-Bodeni pour assister les membres dans la réhabilitation et la construction des habitations, chapeauté par la Housing Rehabilitation Programme of NACHU (National Co-operative Housing Union) (Yahya, 2002, p.243).

Le projet connaît toutefois certains problèmes. Déjà, en 1999, on pouvait constater deux principaux conflits : un premier sur la légitimité du comité d'élus qui est remise en cause par les membres, mais ces derniers, refusant de payer le montant mensuel de membre, ne peuvent prendre part au vote s'il devait y en avoir un. De plus, le comité d'élus ne veut pas aller en élection au cas où ce dernier tomberait dans l'impasse et que la société du CLT de Voi soit dissoute par la municipalité. Le deuxième conflit vient du fait que l'attribution des lots vacants se fait, selon plusieurs membres, par favoritisme de la part du comité d'élus. Pour 182 lots qui étaient disponibles en 1999, plus de 600 familles avaient fait application et ce sont surtout des ménages étrangers à la communauté qui obtinrent la plupart des nouveaux lots, ce qui va à l'encontre des principes du CLT

(Bassett, 2005, p.386 ; Yahya, 2002, p.245).

Les règles établies dans la constitution de la société n'ont pas toutes été suivies. Par exemple, le règlement interdisant les propriétaires absents, à la base de la création du CLT, n'est pas facile à imposer aux membres récalcitrants. Finalement, le principe que le CLT permet au plus grand nombre d'habitants de rester dans la communauté n'aboutit tout simplement pas aux résultats escomptés. En 1999, 9,1% des propriétaires de maisons à l'intérieur du CLT avaient quitté la communauté (Bassett, 2005, p.389). Il s'agit du même taux de roulement de propriétaires que les autres emplacements à Voi qui sont en propriété privé. Mais par rapport au projet de Land Sharing de Manangkasila, ce taux est assez faible puisque seulement après cinq années, 23% de ses habitants avaient déjà quitté Manangkasila à cause des coûts trop élevés. La raison principale des départs de Tanzania-Bondeni est surtout due aux règlements internes trop stricts accentués par des lois kenyanes inadaptées.

Au Kenya, l'environnement légale et politique est plus souvent qu'autrement hostile aux communautés propriétaires de terrains, surtout dans les communautés pastorales ou tout simplement dans les regroupements de clans traditionnels. Le Commissaire aux terres du district de Taita Taveta, qui comprend le CLT de Tanzania-Bondeni, bien que travaillant de pair avec la STDP, n'est toujours pas enclin à donner le titre foncier légal auprès des membres du CLT (Bassett, 2005, p.390).

On s'acharne peut-être trop à conserver la forme américaine du CLT qui demande la constitution de cinq documents légaux : la Constitution et les Règlements de la Société, le *Trust Deed*, le *Headlease* (le titre qui concède la terre à la société), la *Sublease* (qui joint la société aux sociétaires) et le Plan de subdivision de la terre (qui identifie les parcelles individuelles et leur utilisation). On constate qu'en 2005, seulement les deux premiers documents et le dernier ont été préparés et enregistrés légalement. Sans le *Headlease* accordé par le gouvernement, le *Sublease* reste superflu.

Bien que ce soit un modèle communautaire démocratique et qu'il s'inspire de la culture africaine, le CLT n'en demeure pas moins un modèle américain qui a du être adapté au

contexte kenyan. La nature complexe du modèle kenyan du CLT et l'impopularité des communautés foncières auprès du gouvernement diminuent les chances de viabilité à long terme de ce type de modèle. Pour renforcer ce modèle, il est urgent de réformer les lois foncières, surtout au niveau des règlements encadrant la possession des terres à perpétuité par une communauté. Une loi rendant légale la formation d'organisations équivalentes aux corporations sans but lucratifs américaines serait particulièrement avantageuse pour un projet tel que le CLT de Voi (Bassett, 2005, p.390-392). « *Although this was a useful experiment, a complex legal process, involving a range of laws, had to be followed to create the CLT, making duplication problematic and/or unaffordable to communities* » (Fourie, 2003, p.22-23).

Il ne faut pas voir dans le CLT de Tanzania-Bondeni un échec de réhabilitation comme semble faire état certains chercheurs ayant étudié ce projet et dont nous avons fait ici un résumé sommaire de leur conclusion. Les membres du CLT peuvent s'assurer d'un meilleur support financier qu'il n'en aurait été avec l'obtention de titres individuels. En tant que regroupement, l'assistance des autres membres est un atout de taille, surtout lors de travaux majeurs (habitations, rues, etc.). Grâce à sa base financière assurée par la possession commune de la terre, le CLT peut aider financièrement à certains moments des membres en difficulté (ICE, 1982, p.20). Parmi les nombreuses critiques, on fait peu état du succès de ce CLT qui a permis la réhabilitation physique complète du milieu.

Comme tout projet ayant comme base la participation active de tous les acteurs, « CLTs hold a potential for failure or abuse. They are subject to the same organizational problems- problems of both initial organization and efficient operation- that other community groups face. While they are democratically structured to provide an opportunity for broad participation and a fair representation of the different interests in the community, their members can (like the members of other groups) become less active or vigilant, and the CLT can become less truly representative and democratic » (ICE, 1982, p.34).

L'expérience de Voi est le premier en son genre au Kenya et le gouvernement est encouragé à reconsidérer ses politiques foncières à la lumière des résultats du projet de

Tanzania-Bondeni. Il y a toutefois beaucoup d'effort à déployer pour assurer la compréhension des éléments plus techniques ainsi que les lois pour la majorité des Kenyans. Les habitants impliqués dans le projet du CLT ont rapidement intégré les différents concepts qui le composent. C'est surtout au niveau des fonctionnaires des différents palliers de gouvernement que le projet fut moins bien intégré. La nouvelle structure bureaucratique qu'impose le CLT démontre les difficultés d'adaptation des bureaucrates et c'est vers eux que l'on doit mettre souvent le plus d'énergie pour concevoir un projet de CLT.

Malgré les nombreux problèmes auxquels a fait face le projet de Tanzania-Bondeni, il est sélectionné pour son cinquième anniversaire, en 1997, *Best Practices* lors de la Conférence Habitat II à Istanbul. Il fait donc parti des 100 meilleurs projets de réhabilitation de bidonvilles dans le monde, mais on doit y mettre un bémol du fait qu'aucun autre projet dans un pays en développement n'a encore été réalisé par l'entremise d'un CLT.

5 Conclusion

L'étude de ces cas de réhabilitation, autant à Bangkok qu'à Voi, nous permet de faire ressortir certains éléments similaires aux deux modèles d'acquisition foncière communautaire. Nous sommes conscient qu'il y a peu de projets ayant été réalisés par l'entremise d'un Land Sharing et qu'un seul projet a été réalisé par l'entremise d'un CLT dans un pays en développement. Les conclusions que l'on peut en tirer nous seront toutefois très utiles puisque ces projets touchent particulièrement le problème foncier qui s'applique à plus d'un milliard d'humains et que chaque cas de réhabilitation de bidonville est unique en soi. Plus nous disposerons de données tangibles sur des cas de réhabilitation utilisant des modèles différents, plus nous serons aptes à définir un modèle en particulier selon la situation socio-économique et politique d'un bidonville.

On a constaté que dans l'ensemble des projets de Land Sharing et du projet de CLT, les autorités gouvernementales, à tous les niveaux, étaient fortement impliquées dans le processus de réalisation. Il est important que tous les acteurs politiques et sociaux soient impliqués dans de tels projets, mais que l'influence d'une personnalité de haut niveau soit nécessaire au déblocage de la majorité des projets nous porte à réfléchir. L'état actuel de la législation dans la majorité des pays n'oblige en rien les autorités à agir sur une question aussi importante que l'habitat. Ce sont plus souvent qu'autrement les pressions sociales et économiques qui font fléchir les autorités qui se voient dans l'obligation d'agir rapidement. Il n'y a donc pas de politique réfléchie sur la question des bidonvilles et les projets de réhabilitation en subissent les conséquences. En l'absence d'une politique sérieuse sur la question, les projets de réhabilitation par le Land Sharing et le CLT sont voués à l'échec sans l'intervention d'une personnalité influente du pays.

On vient de le voir que la participation de tous les acteurs est d'une grande importance dans la réussite d'un projet de réhabilitation. Dans l'ensemble des projets à l'étude, la planification de ceux-ci s'est faite démocratiquement. L'ensemble des habitants d'un bidonville élit ses représentants. Toutefois, bien que ces représentants aient l'appui de la majorité des habitants, la planification du projet peut être interrompue par une minorité

de gens et les négociations peuvent s'éterniser. Cela peut durer plusieurs années et mener à l'échec du projet.

Particulièrement dans le projet de CLT de Voi, on a constaté que l'élection d'un comité pour la gestion du projet ayant remplacé le rôle traditionnellement dévolu à un chef de clan, a engendré plusieurs problèmes. Malgré une élection à la majorité, pour plusieurs, les élus n'ont pas la légitimité de gérer la communauté. Ce problème est rapidement apparu au sein de Tanzania-Bondeni et la communauté est encore dans l'impasse. Il en résulte que les autorités locales ne reconnaissent pas non plus la légitimité de la communauté qui ne possède pas encore les droits fonciers qui leur est dû. La sécurité foncière qu'est supposé offrir le CLT est encore absente. La communauté peut être dissoute du jour au lendemain si la situation ne se règle pas à propos de la légitimité du comité d'élus. Cela nous amène à poser la question d'imposer des limites à la démocratie de la part de tous les acteurs impliqués dans le projet. Une politique nationale de gestion des bidonvilles pourrait-elle contenir les détails de ces limites à imposer?

Pour tout projet de réhabilitation, on constate que les autorités ont des craintes face à la gentrification des milieux réhabilités. Ils ne veulent pas que l'argent investi dans les projets serve aux habitants des bidonvilles pour s'établir à nouveau dans d'autres bidonvilles car ceux-ci sont forcés de vendre leur terrain qu'ils ne peuvent plus payer. Le contrôle de la revente des terrains et le contrôle de la spéculation foncière deviennent alors des enjeux très importants. C'est le cas surtout au niveau du projet de CLT de Tanzania-Bondeni, mais bien que des règles strictes existent pour empêcher ce phénomène, on constate qu'il y a un nombre grandissant de propriétaires absents. Les habitants redeviennent alors des locataires dont les paiements mensuels ne cessent d'augmenter. Malgré le support financier de la part de la communauté, ils doivent quitter le projet par manque de fonds.

Dans le cas des projets de Land Sharing, ce sont surtout les superficies réduites, où doivent s'installer les habitants, qui forcent une partie d'entre eux à partir. Les moyens

de prévenir ces nombreux départs consistent en la construction d'habitations sur plusieurs étages ou l'achat d'une plus grande partie de terrain, ce qui n'est pas toujours possible de faire par toutes les communautés du fait de la hausse importante du coût du projet.

Des projets dont la souplesse de réalisation conduit à des délais pouvant mettre en échec leur réalisation, un projet dont les règles d'application strictes n'étant pas du tout adaptées à une bureaucratie tout aussi stricte nous amène à nous reposer la question de départ : ces modèles d'acquisition foncière communautaire permettent-ils à la majorité des habitants de rester dans leur milieu d'origine?

Selon les données en notre possession (un taux de départ après cinq années allant de 9% pour le CLT jusqu'à un taux de 23% pour un projet de Land Sharing), nous pouvons répondre par l'affirmative malgré les nombreuses limites dont nous avons fait état préalablement. Malgré plusieurs problèmes importants, nous ne pouvons pas nier que ces projets ont permis de redonner un minimum de sécurité foncière et de services essentiels (eau potable, égouts, électricité, habitations permanentes, etc.) à des milliers de personnes. Il n'est donc pas surprenant de voir que l'un de ces projets a été nommé « *Best practice* » par l'ONU à la Conférence Habitat II d'Istanbul en 1997 malgré les réserves de plusieurs chercheurs. Par contre, nous avons remarqué que les modèles de réhabilitation des bidonvilles semblent plus efficaces lorsqu'ils proviennent d'une région donnée, comme le cas du Land Sharing, et appliqués dans cette région en particulier. Pour nos deux cas à l'étude, cela semble se confirmer. En est-il de même pour les autres modèles appliqués un peu partout à travers le monde?

Annexe 1

Les Objectifs du Millénaire adoptés par les États Membres de l'ONU en 2000**Objectif 1. Réduction de l'extrême pauvreté et de la faim**

Cible 1. Réduire de moitié la proportion de population dont le revenu est inférieur à un dollar par jour

Cible 2. Réduire de moitié la proportion de la population qui souffre de la faim

Objectif 2. Assurer l'éducation primaire pour tous

Cible 3. Donner à tous les enfants, garçons et filles, partout dans le monde, les moyens d'effectuer un cycle complet d'études primaires

Objectif 3. Promouvoir l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes

Cible 4. Éliminer les disparités entre les sexes dans les enseignements primaires et secondaires dès que possible, et à tous les niveaux de l'enseignement en 2015 au plus tard.

Objectif 4. Réduire la mortalité infantile

Cible 5. Réduire des deux tiers les taux de mortalité des enfants de moins de cinq ans.

Objectif 5. Promouvoir la santé maternelle

Cible 6. Réduire de $\frac{3}{4}$ le taux de mortalité maternelle.

Objectif 6. Combattre le VIH/Sida, le paludisme et d'autres maladies

Cible 7. Arrêter la propagation du VIH/Sida et commencer à inverser la tendance actuelle.

Cible 8. Maîtriser le paludisme et d'autres maladies et commencer à inverser la tendance actuelle.

Objectif 7. Assurer un environnement durable

Cible 9. Intégrer les principes du développement durable dans les politiques nationales et inverser la tendance actuelle à la déperdition des ressources environnementales

Cible 10. Réduire de moitié le pourcentage de la population qui n'a pas accès de façon durable à un approvisionnement en eau potable.

Cible 11. Améliorer sensiblement la vie d'au moins 100 millions d'habitants des bidonvilles, d'ici à 2020

Objectif 8. Mettre en place un partenariat mondial pour le développement

Cible 12. Poursuivre la mise en place d'un système commercial et financier multilatéral ouvert forgé sur un ensemble de règles, prévisible et non discriminatoire. Cela suppose un engagement en faveur d'une bonne gouvernance, du développement et de la réduction de la pauvreté, aux niveaux tant national qu'international.

Cible 13. S'attaquer aux besoins particuliers des pays les moins avancés. La réalisation de cet objectif suppose l'admission en franchise et hors contingent des produits exportés par les pays les moins avancés, l'application du programme renforcé d'allègement de la dette, l'annulation des dettes bilatérales envers les créanciers officiels, et l'octroi d'une APD plus importante pour les pays qui démontrent leur volonté de lutter contre la pauvreté.

Cible 14. Répondre aux besoins particuliers des petits États insulaires en développement.

Cible 15. Traiter globalement le problème de la dette des pays en développement, par des mesures nationales et internationales propres à rendre leur endettement viable à long terme.

Cible 16. En coopération avec les pays en développement, formuler et appliquer des stratégies qui permettront aux jeunes de trouver un travail décent et utile.

Cible 17. En coopération avec l'industrie pharmaceutique, rendre les médicaments essentiels disponibles et abordables dans les pays en développement.

Cible 18. En coopération avec le secteur privé, faire en sorte que les avantages des nouvelles technologies, en particulier des technologies de l'information et de la communication, soient à la portée de tous.

Source : UN-Habitat, 2003

Bibliographie

- Angel, Shlomo, Somsook Bounyabancha (1988), Land sharing as an alternative to eviction : the Bangkok Experience in Third World Planning Review, vol 10, no 2, may, Liverpool university Press, pp. 107-128.
- Angel, Shlomo, Thipparat Chirathamkijkul (1983), Slum reconstruction : Land sharing as an alternative to eviction in Bangkok in Land for Housing the Poor edited by Shlomo Angel, Raymon W. Archer, Sidhijai Tanphiphat and Emiel A. Wegelin. Bangkok, Tahiland, pp. 430-460.
- Asian Coalition for Housing Rights (2004), Negotiating the right to stay in the city in Environment & Urbanization, vol 16, no 1, avril, pp.9-25.
- Adusumilli, Uma, Regulatory Guidelines for Urban Upgrading : Hyderabad Experience, India, Mai 2001 [En ligne].
<http://www.itdg.org/docs/shelter/U%20Adusumilli%20Case%20Study.doc>
 (consulté le 17 janvier 2006).
- Aldrich, Brian C., Ranvinder S. Sandhu (1995), Housing the Urban Poor : Policy and Practice in Developing Countries, New Jersey, Zed Books, 417 p.
- Angel, Shlomo, Raymon W. Archer, Sidhijai Tanphiphat and Emiel A. Wegelin (1983), Land for Housing the Poor, Bangkok, Thailand, 556 pages.
- Ansari, Jamal H., Nathaniel Von Einsiedel (1998), Urban Land Management : Improving policies and practices in developing Countries of Asia, Urban Management Program, UNCHS, New Delhi, 291 p.
- Ashton, Philip (1993), Community land trusts & decommmodified housing, School of Urban Planning, McGill University, 97 p.
- Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs (2001), Rapport sur la Ville Inclusive : Note de cadrage du Forum International sur la Pauvreté Urbaine, Paris, 7 pages.
 [en ligne] www.globenet.org/aitec/chantiers/urbain/fipu/notedecadrage.pdf
- Badshah, Akhtar A. (1996), Our urban future : new paradigms for equity and sustainability, London, New Jersey, 220 p.
- Bassett, Ellen M. (2005), Tinkering with tenure : the community land trust experiment in Voi, Kenya in Habitat International, no 29, pp. 375-398.
- Bassett, Ellen M. Harvey M. Jacobs (1997), Community-based tenure reform in urban Africa : the community land trust experiment in Voi, Kenya in Land Use Policy, vol 14, no 3 pp. 215-229.

- Baud, Juliane (2002), Conflits et insécurité foncière au Burkina Faso in Études Foncières, no°95, janvier-février, pp. 37-39.
- BERGERON, Richard (1991), Évolution des politiques d'habitat dans le Tiers-Monde, 1960-1989; le cas d'Abidjan, Université de Montréal, Thèse PhD en Aménagement, février, 245p.
- Berner, E (2000), Learning from Informal markets: Innovative approaches to land and housing provision, Paper to be presented at the ESF/N-UNRISD Workshop 'Cities of the South: Sustainable for whom?', Geneva, 3-6 May.
- Biau, Daniel (2001), Les interventions d'habitat en vue d'éradiquer la pauvreté urbaine, International Forum on Urban Poverty, [en ligne]
<http://www.unhabitat.org/programmes/ifup/conf/Opening2.htm> (consulté le 2 septembre 2005)
- BLARY, Réjane ; Pierre-Claver Kobo, Alphonse Yapi-Diahou, Richard Bergeron (1995), Gestion des quartiers précaires : À la recherche d'alternatives d'aménagement pour les exclus de la ville, Éditions Economica, 339 p.
- Boonyabancha, Soomsook (2005), Baan Mankong : going to scale with slum and squatter upgrading in Thailand in Environment & Urbanization, vol 17, no 1, 1 avril, pp.21-46.
- Center for Housing and Human Settlements (National Housing Authority) (1991), Sengki Land-Sharing Project : International year of shelter for the homeless demonstration project, Bangkok, 28 p.
- Cities Alliance (2003), The Challenge of Scale - Nationwide Upgrading, Annual Report, 19 p.
- Département de l'information des Nations Unies (1996), Habitat : Documents d'Information 1, Juin, [En ligne]
<http://www.un.org/Pubs/CyberSchoolBus/french/habitat/background/bg2.htm>
(consulté le 27 septembre 2004).
- De Soto, H. (1989), *The Other Path: the Invisible Revolution in the Third World*, Harper and Rowe, New York.
- De Soto, H. (2000), *The Mystery of Capital : Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, Basic Books.
- Durand-Lasserve, Alain (1996), En finir avec l'insécurité foncière in *Vivre autrement*, n°10, 11 juin, 3 p.

- Durand-Lasserve, Alain (2004), Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne in Programme de Recherche Urbaine pour le Développement (PRUD), Recherches PRUD, 2002-2003, Synthèses des résultats, Document de travail, Version provisoire, pp.17-25.
- Durand-Lasserve, Alain (1986). L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde : Accès au sol et au logement, Éditions L'Harmattan, Paris, 198 p.
- Durand-Lasserve, Alain, Jean-François Tribillon (1987), Paysage de la recherche foncière in Études Foncières, n°35, juin, ADEF, pp. 24-29.
- Durand-Lasserve, Alain, Edesio Fernandes, Geoffrey Payne and Martim Smolka (2002), Secure Tenure for the Urban Poor in Civis (Cities Alliance), Issue 3, september, 8 p.
- Durand-Lasserve, Alain et Lauren Royston (2002), Holding their Ground : Secure Land Tenure for the Urban Poor in Developing Countries, Earthscan, London, 264 p.
- Farvacque-Vitkovic, Catherine ; Patrick McAuslan (1993), Politiques foncières des villes en développement, ADEF, Paris, 155 p.
- Fass, Simon M. Land tenure and informal housing processes in Haïti (1990), Paper presented at the 32nd Annual Conference of the Ass. Of Colgiate Schools of Planning, Texas, November 2-4, 13 p.
- FinMark Trust (2003), Workings of Township Property Markets: Phase 1: Methodology, Survey Site Selection & Survey Instruments, october 24th [en ligne]
http://www.finmarktrust.org.za/documents/2004/JANUARY/TRPMPH1_AnnexD.pdf
- Fourie, Clarissa (1999), Conclusions from a Research Study based on Best Practices Analysis on Access to Land and Security of Tenure, International Forum on Urban Poverty, Third International Conference, Nairobi, Kenya, 15 p.
- Fourie, Clarissa (2003), Handbook on Best Practices Security of Tenure and Access to Land, UN-Habitat, Kenya, 110 p.
- Gaudreault, Allan (Mai 2004), Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec, Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), Québec. 137 p.
- George, Henry (1880), Progress and Poverty, New York, The Vanguard Press, 214 p.
- Gingras, Philippe, Rosalie Hubert (2004), Community Land Trust : une approche innovatrice en terme de sécurité foncière, Université de Montréal, 23 p.
- Granelle, Jean-Jacques (1983), Le problème foncier vu de l'ONU in Études foncières n°21, automne 1983, ADEF, pp. 40-41.

- Granotier, Bernard (1980), *La planète des bidonvilles : perspectives de l'explosion urbaine dans le tiers monde*, Éditions du Seuil, Paris, 381 p.
- Greenstein, Rosalind et Yesim Sungu-Eryilmaz (2005), *Community Land Trusts : Leasing Land for Affordable Housing in Land Lines*, Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy, avril 2005, pp.8-10.
- Haldrup, P. (1987), *Applying Lessons from Housing to Meet the Challenge of Water and Sanitation for the Urban Poor in Journal of the American Planning Association*, vol 53, no 2, pp.186-192.
- Halton Social Planning Council (2003), *Building Hope Together, March* [en ligne] http://www.cdhalton.ca/pdf/Building_Hope_Together_Appendicies.pdf
- Hartzok, Alanna (2003), *Securing Land for People, Not for Profit*, [En ligne] <http://www.unhabitat.org/campaigns/tenure/bboard/people.htm> (consulté le 7 septembre 2005).
- Hurskainen, Pekka (2004), *The informal settlements of Voi Pellikka*, pp. 64-78 in P., J. Ylhäisi & B. Clark (eds.) (2004), *Seminar, reports and journal of a field excursion to Kenya*, Expedition reports of the Department of Geography, University of Helsinki 40, 148 p.
- Institute for Community Economics (1982), *The Community Land Trust Handbook*, Emmaus, PA: Rodale Press, 230 p.
- Islam, Prachumporn Panroj (1987), *Land Sharing for Tenure Security in Bangkok Slum Housing Settlements*, Asian Institute of Technology, no HS-87-7, Bangkok, 116 p.
- Kajumulo Tibaijuka, Anna (2005), *Report of the Fact-Finding Mission to Zimbabwe to assess the Scope and Impact of Operation Murambatsvina*, UN-Habitat, Kenya, 100 p.
- Kioe Sheng, Yap (1992), *Low-income housing in Bangkok : a review of some housing sub-markets*, Bangkok : Division of Human Settlements Development, Asian Institute of Technology, 154 p.
- Kone, Iba, (2002), *Environment and Sustainable Development, Sustainable Development, Governance and Globalization an African Forum on Strategic Thinking and Acting Towards the Earth Summit 2002 and Beyond (17th-20th September, 2001 Nairobi, Kenya)*, 23 p.
[En ligne] <http://www.worldsummit2002.org/texts/IbaKone.pdf>
- LAÏDI, Zaki (1989), *Enquête sur la Banque mondiale*, Paris, Fayard.

- Lall, Somik V., Uwe Deichmann, Mattias K.A. Lundberg et Nazmul Chaudhury (2002), Tenure, Diversity, and Commitment : Community Participation for Urban Service Provision, World Bank Policy Research Working Paper 2862, June, 32 p.
- Maina, Francisca (2004), Module 6 : Gender Issues in SLM, Examples from Kenya – A Consultant's Perspective, [en ligne, 15 février 2005]
http://www.cde.unibe.ch/programmes/mandates/pdf/pdf_gender_textonly/gender_module6.pdf
- Obala, Luke, Current changes in customary/traditional land delivery systems in Sub Saharan African cities – Case study of Nairobi, University of Nairobi and Njambi Kinyungu, 19 p. [en ligne, 6 août 2006]
<http://www.ucl.ac.uk/DPU/research/housing/Kenyacasev3%202%20.pdf>
- Payne, Geoffrey (1989), Informal Housing and Land Subdivisions in Third World Cities : A Review of the Literature, CENDEP, Oxford, 68 p.
- Payne, Geoffrey (23 mai 2002), Secure tenure for the urban poor : Round table seminar organised by Cities Alliance, [En ligne]
[http://www.citiesalliance.org/citiesalliancehomepage.nsf/0/d491244143f7af0886256b5004af7f2/\\$FILE/Regularisation.pdf](http://www.citiesalliance.org/citiesalliancehomepage.nsf/0/d491244143f7af0886256b5004af7f2/$FILE/Regularisation.pdf)
- Payne, Geoffrey K (1977), Urban Housing in the Third World, Boston, Routledge & K. Paul, 242 p.
- Pornchokchai, Sapon (1992), Bangkok Slums : Review and Recommendations, Bangkok, 184 p.
- Povey, Mark, Tony Lloyd-Jones, Mixed value urban development : Mechanisms for sustaining the livelihoods and social capital of the urban poor in core urban areas, Max Lock Centre, University of Westminster, [En ligne] http://www.ucl.ac.uk/dpu-projects/drivers_urb_change/urb_infrastructure/pdf_city_planning/ESF_NAERUS_Povey_Lloyd-Jones_Mixed_value.pdf
- Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (PNUEH) (avril 2004), Étude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance, Rapport Final, Sénégal, 115 p.
- RAKODI, Carole and Tony Lloyd-Jones (Edited by) (2002), Urban Livelihoods : A People-centred Approach to Reducing Poverty, London, 306 p.
- Rocherford, Michel (2000), Le défi urbain dans les pays du sud, L'Harmattan, Paris, 184 p.
- Sachs, Jeffrey D. (2005), Investing in Development : A Practical Plan to Achieve the Millennium Development Goals, Earthscan, London, 353 p.

- Savant Mohit, Radhika (2002), An Even Playing Field : Security of Tenure and the Urban Poor in Bangkok, Thailand in Land, Rights and Innovation Improving Tenure Security for the Urban Poor, edited by Geoffrey Payne, pp. 278-299.
- SCHL (1995), Des terrains pour notre avenir : Guide sur les fiducies foncières et le logement abordable au Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- SCHL (Avril 2005), Facteurs indispensables au succès des fiducies foncières communautaires au Canada in Le Point en recherche, Série socio-économique 05-010, 4 p.
- SCHL (2005), Fiducies foncières collectives : études de cas, [en ligne] <http://www.schl.ca/fr/prin/amablo/idloab/fimodo/fifoco/index.cfm> (consulté le 10 décembre 2005).
- Simms, Andrew, Jo Drury et Kim Trathen (2004), Limits to Property : The Failure of Restrictive Property Regimes in the Modern World, New Economic Foundation, Royaume-Uni, [en ligne] <http://www.neweconomics.org/gen/uploads/buvjgm45tzhr4q455ybtd52n11092003153756.pdf>
- Sohail, M., S. Cavill (March 2003), Draft 1 : Regulatory Guidelines for Urban Upgrading Project, [en ligne] http://www.itdg.org/docs/shelter/rguu_workshop_wedc.doc
- Summit 2002 and Beyond (17th-20th September, 2001 Nairobi, Kenya), 23 p. [en ligne] <http://www.worldsummit2002.org/texts/IbaKone.pdf>
- UN-HABITAT (2003), Au-delà de l'expulsion : importance de la sécurité d'occupation foncière et immobilière pour l'assainissement des taudis, Kenya, 3 p.
- UN-HABITAT, Building NGO/CBO Capacity, The User's Guide, [en ligne] <http://www.unhabitat.org/programmes/tcbb/documents/AUSERguide.pdf> Consulté le 16 octobre 2004.
- UN-HABITAT (2003), Guide pour l'évaluation de la Cible 11 : Améliorer sensiblement la vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles, Nairobi, avril, 19 p.
- UN-HABITAT (2004), Les débats d'Habitat : Une ère nouvelle de coopération avec les autorités locales, Mars, vol 10, no 1, 24 p.
- UN-HABITAT (2005), Habitat Debate : The MDGs and the City, September 2005, vol 11, no 3, 24 p.

- UN-HABITAT, OHCHR (2002), *Housing Rights Legislation : Review of International and National Legal Instruments, Global Campaign for Secure Tenure, Report No 1*, Nairobi, 124 p.
- UN-HABITAT (2005), *Pro Poor Land Management : Integrating Slums Into City Planning Approaches*, Nairobi, 34 p.
- UN-HABITAT (2003), *The Challenge of Slums : Global Report on Human Settlements*, Earthscan Publications, London, 310 p.
- UN-HABITAT (2004), *Urban Land for All*, Nairobi, 20 p.
- Witt, Susan et Bob Swann (2005), *Land : the Challenge and the Opportunity*, The E.F. Schumacher Society, [en ligne]
http://www.smallisbeautiful.org/publications/essay_land.html (consulté le 8 juillet 2005).
- Wolfe, Jeanne M. (1992), *A Review of Land Tenure Issues and Low Income Housing*, INRS-Urbanisation, Montréal, no 4-92, 29 p.
- Yahya, Saad S. (2002), *Community Land Trusts and other tenure innovations in Kenya in Land, Rights and Innovation : improving tenure security for the urban poor*, Edited by Geoffrey Payne, UK, pp. 233-263.
- Yoshimura, Teruhiko and Antonio L. Fernandez (2001), *Partnerships Approach for the Environmental Improvement of the Urban Poor : Experiences in Southeast Asian Countries*, UNCRD, Nagoya, Japan, 14 p.