

# UN-HABITAT

THE CHALLENGE OF SLUMS



## Au-delà de l'expulsion : Importance de la la sécurité d'occupation foncière et immobilière pour l'assainissement des taudis

« De retour un jour à la maison j'y ai trouvé un homme que je ne connaissais pas. Il disait à ma fille qu'il nous fallait quitter notre chambre cet après-midi là sur-le-champ. Il a dit que la parcelle sur laquelle se trouvait notre chambre lui avait été vendue par la municipalité. Six personnes y vivaient avec moi, ma fille et les cinq enfants de mon autre fille, morte l'année précédente. J'ai 57 ans. Où puis-je aller? » – Teresia Wambui, Huruma, Nairobi.

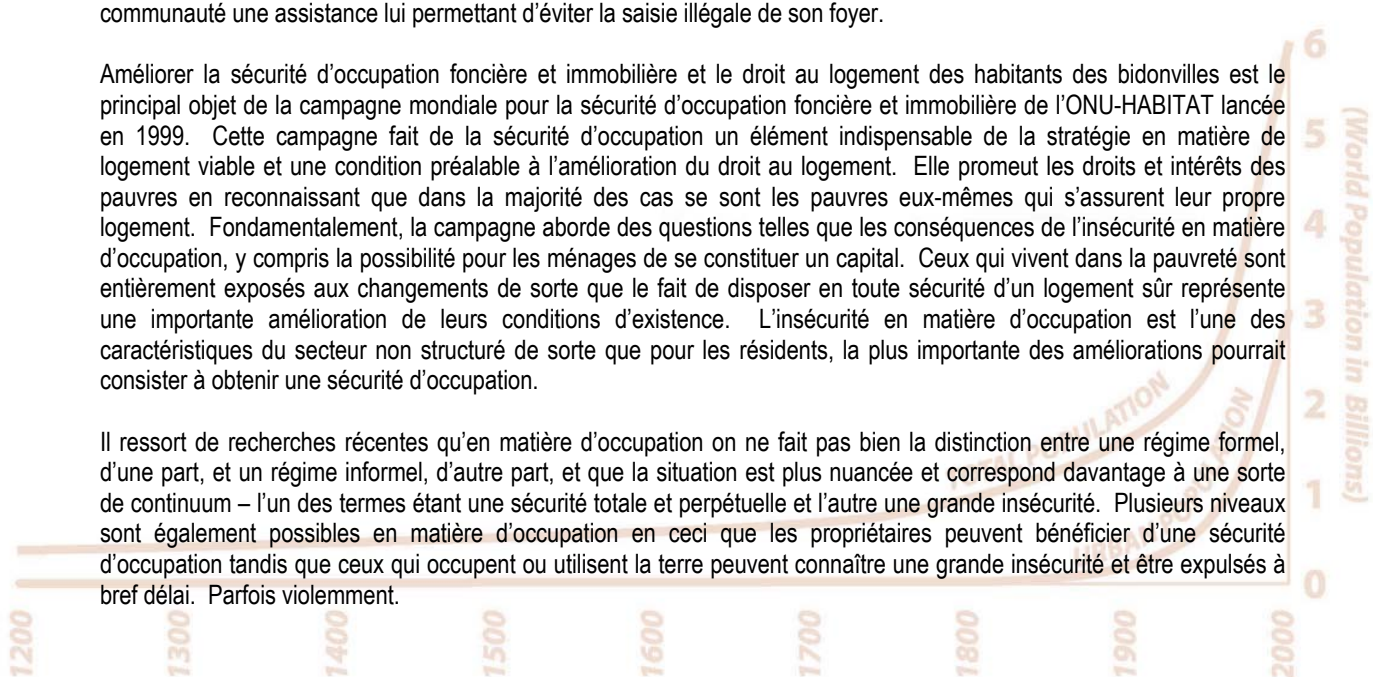
Si vous pouvez sans préavis être expulsé de chez vous, si selon l'humeur d'un politicien ou d'un propriétaire vous et votre famille pouvez vous retrouver à la rue demain, savez-vous comment cela influera sur votre désir d'investir pour améliorer votre foyer et le quartier dans lequel vous vivez? Selon le rapport de l'ONU-HABITAT intitulé **The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003**, des centaines de millions d'habitants des bidonvilles du monde en développement se trouvent précisément dans cette situation dont l'issue est prévisible.

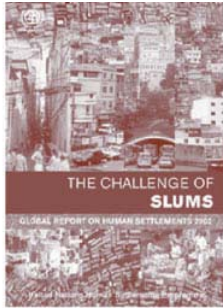
La sécurité d'occupation foncière et immobilière est plus importante pour nombre de pauvres en milieu urbain que la propriété du logement selon le rapport qui va paraître le mois prochain. Un grand nombre d'entre eux ne peuvent avoir accès à la propriété ou simplement doivent faire face à des priorités plus pressantes que l'acquisition de leur logement. Pour ces gens, la location est la solution la plus logique – même si les décideurs ne reconnaissent pas toujours cette réalité. L'expérience montre que l'octroi généralisé de titres fonciers à des particuliers n'est pas toujours bénéfique de sorte que les politiques concernant les bidonvilles commencent à mettre l'accent sur la sécurité d'occupation (tant pour ceux qui louent un logement que pour ceux qui le possèdent), ainsi que sur le droit au logement des citoyens pauvres, notamment le droit d'être protégé contre toute expulsion illégale. En outre, depuis peu, les politiques commencent à prendre de plus en plus en compte les réalités démographiques des villes des pays en développement, c'est-à-dire qu'elles mettent de plus en plus d'accent sur le droit au logement et à la propriété des femmes telles que Teresia Wambui.

Teresia vit à Huruma, un bidonville de Nairobi où l'ONG dénommée Pamoja Trust collabore avec les habitants des taudis à la construction, grâce à l'assistance de donateurs, de logements permanents dont le droit d'occupation des résidents sera assuré. Ne sachant pas vraiment quels étaient ses droits et inquiète quant à la sécurité de ses enfants au sein du foyer, Teresia a choisi de quitter la petite chambre qu'elle en était venue à appeler son foyer et est allée habiter avec une autre famille dans un logement déjà surpeuplé à proximité, jusqu'au moment où elle a pu obtenir auprès de sa communauté une assistance lui permettant d'éviter la saisie illégale de son foyer.

Améliorer la sécurité d'occupation foncière et immobilière et le droit au logement des habitants des bidonvilles est le principal objet de la campagne mondiale pour la sécurité d'occupation foncière et immobilière de l'ONU-HABITAT lancée en 1999. Cette campagne fait de la sécurité d'occupation un élément indispensable de la stratégie en matière de logement viable et une condition préalable à l'amélioration du droit au logement. Elle promeut les droits et intérêts des pauvres en reconnaissant que dans la majorité des cas se sont les pauvres eux-mêmes qui s'assurent leur propre logement. Fondamentalement, la campagne aborde des questions telles que les conséquences de l'insécurité en matière d'occupation, y compris la possibilité pour les ménages de se constituer un capital. Ceux qui vivent dans la pauvreté sont entièrement exposés aux changements de sorte que le fait de disposer en toute sécurité d'un logement sûr représente une importante amélioration de leurs conditions d'existence. L'insécurité en matière d'occupation est l'une des caractéristiques du secteur non structuré de sorte que pour les résidents, la plus importante des améliorations pourrait consister à obtenir une sécurité d'occupation.

Il ressort de recherches récentes qu'en matière d'occupation on ne fait pas bien la distinction entre une régime formel, d'une part, et un régime informel, d'autre part, et que la situation est plus nuancée et correspond davantage à une sorte de continuum – l'un des termes étant une sécurité totale et perpétuelle et l'autre une grande insécurité. Plusieurs niveaux sont également possibles en matière d'occupation en ceci que les propriétaires peuvent bénéficier d'une sécurité d'occupation tandis que ceux qui occupent ou utilisent la terre peuvent connaître une grande insécurité et être expulsés à bref délai. Parfois violemment.





# UN-HABITAT

THE CHALLENGE OF SLUMS



Il est évident que les politiques à venir concernant les bidonvilles devraient prendre en compte la sécurité d'occupation et viser à donner plus de droits aux pauvres en matière de logement et notamment comporter des dispositions visant les femmes déshéritées qui souvent n'ont aucun droit en ce qui concerne la propriété de leur logement. Il est fort probable que l'on assisterait à une amélioration des quartiers si la sécurité d'occupation foncière et immobilière était garantie.

## **Insécurité en matière d'occupation foncière et immobilière dans les établissements humains illégaux ou informels**

L'insécurité en matière d'occupation est l'une des principales caractéristiques de la vie des bidonvilles. Lorsqu'elles s'efforcent d'obtenir un logement convenable à un prix abordable, nombre de personnes vivant dans des établissements humains informels subissent des tracasseries de la part des autorités. Sans sécurité d'occupation, condition constituant souvent un préalable à l'accès à d'autres possibilités, notamment au crédit, aux services publics et à des moyens d'existence, les habitants des taudis ont fort peu de chance d'améliorer leur existence.

Dans une étude citée dans le rapport, on indique que la bureaucratie et des pratiques administratives complexes constituent les principaux obstacles excluant les pauvres de toute participation à des entreprises licites et de la propriété en bonne et due forme d'un logement. Les pauvres ne sont pas en mesure de faire face à ces obstacles bureaucratiques; ils les ignorent tout simplement et se tiennent à l'écart de l'ordre établi, la légalité étant ainsi réservée à un petit nombre de privilégiés. Une étude plus récente affirme que la sécurité d'occupation constitue l'incitation la plus importante propre à amener les individus à investir et à contribuer au développement économique, car il s'agit là du fondement du capitalisme. L'on fait valoir dans le rapport que l'augmentation substantielle du capital à l'Ouest au cours des deux derniers siècles est due à l'amélioration progressive des régimes de propriété. Cela n'a pas été le cas dans le monde en développement où 8 personnes sur 10 détiennent des avoirs en dehors des structures officielles. Selon H. De Soto, dans son livre intitulé *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Nowhere Else*, le placement de fonds en dehors de l'économie officielle a pour effet de stériliser, selon les estimations, 9,3 trillions de dollars d'avoirs immobiliers illicites qui ne sont ni transférables ni fongibles. Ce capital ne peut pas non plus être exploité à d'autres fins sous forme de garanties du financement des petites entreprises car il est détenu sous forme irrégulière en l'absence de titres.

Dans le rapport de l'ONU-HABITAT, il est noté que la sécurité d'occupation recouvre un ensemble de droits juridiques distincts et qu'elle est reliée à un certain nombre d'autres questions importantes. Cependant, la légalité n'est pas en soi particulièrement précieuse pour les pauvres; nombre des avantages découlant de l'occupation légale sont bien sûr intéressants mais peuvent être obtenus par les pauvres de diverses manières. Il y a des différences entre la légitimité et la légalité, et un certain nombre d'arrangements en matière d'occupation assure les avantages souhaités tout en étant en deçà de la possession d'un titre officiel. Une sécurité d'occupation réelle est ce qui importe avant tout aux habitants des bidonvilles, qu'elle soit ou non attestée par un document. Etre sûr de ne pouvoir être expulsé est ce qui confère à un foyer sa valeur.

Protéger les personnes contre les expulsions forcées est une condition préalable à l'intégration des établissements illégaux à la ville. Pour les foyers de ces établissements, la sécurité d'occupation foncière et immobilière offre une réponse aux problèmes pressants que constitue l'expulsion ou l'éviction dont a fait l'objet Teresa Wambui. Cette sécurité signifie que les formes d'occupation prédominantes en vigueur dans les communautés pauvres confèrent reconnaissance et légitimité et, ce faisant, permettent aux pauvres d'améliorer leurs conditions d'existence. Accorder la sécurité d'occupation est le moyen le plus sûr de favoriser la stabilisation des communautés, d'améliorer leur logement et d'encourager les investissements dans des activités centrées sur le foyer qui jouent un grand rôle dans l'atténuation de la pauvreté et les luttes contre l'exclusion sociale et qui facilitent l'accès aux services urbains.

L'on indique dans le rapport ONU-HABITAT que les différentes approches communautaires en matière d'assainissement des taudis sont incontestablement plus efficaces lorsque les habitants de ces taudis sont davantage assurés de leur droit d'occupation. Les progrès des individus ou des foyers sont manifestes dans nombre de bidonvilles lorsque la sécurité d'occupation est reconnue. Sans cette sécurité, les habitants des taudis ne chercheront guère à améliorer leur logement et leurs conditions d'existence.



### **Evolution en cours sous l'impulsion des individus et des communautés**

Le rapport indique que la cohésion de la communauté et sa volonté d'entreprendre des initiatives plus importantes pour améliorer l'ensemble d'un quartier dépendent de la mesure dans laquelle les habitants des taudis sont assurés de certaines garanties quant à leurs droits de locataires. Lorsque les habitants des établissements humains ont joui de la sécurité d'occupation – ou du moins de l'appui ou de la bienveillance des autorités, ce qui a pour effet d'assurer les résidents qu'ils ne seront pas expulsés – les programmes d'amélioration entrepris par les individus et les communautés ont abouti à des grands progrès. Cependant, lorsque les expulsions et les démolitions sont fréquentes, les résidents hésitent à prendre des mesures car celles-ci attireraient l'attention des autorités sur le quartier.

### **Assainissement des taudis par des interventions externes**

Enfin, certains bidonvilles ont fait l'objet d'interventions précises visant à améliorer un ou plusieurs de leurs aspects sans toutefois qu'il s'agisse d'une amélioration d'ensemble. L'incidence réelle de ces interventions partielles varie, en partie, en fonction des améliorations ou innovations apportées. Il se peut que ce qui importe encore plus est la façon dont les améliorations ont été apportées ou les raisons les ayant motivées. Elles font souvent partie des efforts d'un politicien (d'une politicienne) de l'endroit cherchant à améliorer sa position ou à gagner les voix des gens du quartier. Les résidents estiment souvent que ces améliorations leur sont tout simplement dues et qu'ils peuvent les prendre pour ce qu'elles sont, c'est-à-dire une tentative de corruption au lieu d'exprimer leur reconnaissance.

L'ironie veut que lorsque de telles améliorations sont le fruit d'un long combat et d'efforts, elles renforcent le sentiment d'appartenance communautaire des individus et ont pour effet d'encourager les résidents et de les mettre à même de s'investir davantage pour améliorer encore leur quartier.

### **Heureuses perspectives en matière d'occupation**

Teresia Wambui suit la progression de la construction des maisons entreprise par l'ONG Pamoja Trust et reconnaît qu'elle éprouve une certaine jalousie. « Ceux qui vivront là » dit-elle « ne pourront être jetés à la rue par personne ». Elle se souvient qu'il a fallu une intervention « officieuse » pour que l'homme prétendant que sa chambre lui appartenait soit chassé, ne fût-ce que temporairement. Elle est plein d'espoir mais inquiète au sujet du nouvel accord entre la municipalité et les résidents du bidonville d'Huruma en matière de sécurité d'occupation. « J'ignore quand un personnage du même acabit se représentera. Il en est toujours ainsi par ici. »

GRHS/03/B6

***Le présent article de l'ONU-HABITAT peut être repris ou cité à condition d'indiquer que l'ONU-HABITAT en est la source. Les photographies correspondant à cet article peuvent être consultées sur notre site Internet. Pour tout complément d'informations s'adresser à : M. Sharad Shankardass, Porte-parole, Mme Zahra Hassan, Chargée de liaison avec la presse et les médias, Groupe des relations avec la presse et les médias, téléphone : (254 20) 623153/623151/623136, télécopieur : (254 20) 624060, courriel : [habitat.press@unhabitat.org](mailto:habitat.press@unhabitat.org), site Web : [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)***