



**HAL**  
open science

## Ressources foncières et pression urbaine à Mumbai (Inde)

Nicolas Bautès, Marie-Caroline Saglio-Yatzimirsky, Eleonore Boissinot

► **To cite this version:**

Nicolas Bautès, Marie-Caroline Saglio-Yatzimirsky, Eleonore Boissinot. Ressources foncières et pression urbaine à Mumbai (Inde) : Quelles stratégies possibles pour les habitants des bidonvilles ?. Revue Tiers Monde, 2011, 2 (206), pp.55-74. 10.3917/rtm.206.0055 . halshs-00843281

**HAL Id: halshs-00843281**

**<https://shs.hal.science/halshs-00843281>**

Submitted on 11 Jul 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Ressources foncières et pression urbaine à Mumbai (Inde).

### Les habitants des *slums* face aux enjeux de la production métropolitaine

Nicolas Bautès, Université de Caen, UMR CNRS 6590, ESO-Caen

Éléonore Boissinot, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne

Marie-Caroline Saglio-Yatzimirsky, INALCO-CEIAS

#### Résumé

A Mumbai, la forte pression immobilière dans un contexte de globalisation de la métropole indienne, de privatisation du marché et de décentralisation, explique la mobilisation d'acteurs de tout ordre (gouvernement Central, Municipalités et autres institutions publiques, investisseurs immobiliers, *Cooperative Housing Societies*, ONG, société civile, *slum dwellers*, etc) autour de l'enjeu foncier. Les zones d'habitat illégales, les *slums*, où habitent près de 60% des Mumbaïtes, font l'objet de transactions multiples. Les politiques de réhabilitation de *slums* développées par les pouvoirs publics engagent ainsi chacun à développer des ressources et stratégies spécifiques, qui peuvent relever de logiques spéculatives, mais aussi de logiques de survie. Cet article se propose d'examiner précisément l'éventail des actions mises en œuvre par les habitants de Behrampada, *slum* au cœur de Mumbai et de ses projets actuels de réaménagement urbain.

#### Mots-clés

Foncier, ressources, pression immobilière, jeux d'acteurs, *slums*, Mumbai

#### Abstract

In Mumbai, the particularly strong real estate pressure, in a context of globalization of the Indian metropolis, privatization of the national market and decentralization, explains the mobilization of a wide range of actors (Central government, Municipalities and the other public institutions, real estate investors, Cooperative Housing Societies, Non-Governmental Organizations, civil society, *slum dwellers*, etc.) around the land stake. The illegal zones of housing, or *slums*, where live about 60 % of Mumbaïtes, are objects of multiple transactions. Urban policies of *slum's* rehabilitation developed by public authorities engage each actor to develop resources and specific strategies, which can recover from speculative ambitions, but also from logics of survival. This article aims at examining the range of actions operated by the inhabitants of Behrampada, *slum* in the heart of Mumbai and of its current projects of urban redevelopment.

#### Key-words

Land, resources, Real Estate pressure, actor's games, *slums*, Mumbai

## Introduction

Dans une métropole qui ne cesse de s'étendre et de se densifier, où le prix du foncier a connu une rapide augmentation depuis le milieu des années 2000<sup>1</sup>, s'exerce une forte pression immobilière qui a des effets sur un nombre toujours plus grand d'habitants, dont une partie non négligeable est située dans des espaces d'occupations illégales. Celle-ci compte à Mumbai près de 7 millions de personnes<sup>2</sup>, soit environ 60% des habitants, qui vivent donc dans des *slums*, dont la définition *stricto sensu* souligne à la fois la pauvreté et l'illégalité.

Si Mumbai ne figure aujourd'hui qu'à la troisième place en Inde, après Bangalore et Delhi, pour le coût des espaces commerciaux, et à la seconde après Delhi pour ce qui relève du logement (Jones Lang Lasalle Meghraj, 2010), les contraintes de son site d'une part, celles, déjà anciennes, de la politique foncière spécifique à cette ville d'autre part, enfin les fortes attentes pour transformer la capitale économique du pays en métropole compétitive à l'échelle globale, conduisent à renforcer l'enjeu que constitue, pour les opérateurs publics autant que privés, la valorisation du sol urbain.

L'enjeu foncier s'est d'abord clairement manifesté à Mumbai et progressivement dans d'autres villes du pays suite au mouvement de libéralisation de l'économie en 1991 qui, outre d'avoir conduit à l'ouverture progressive du marché indien aux investisseurs étrangers<sup>3</sup>, s'est accompagné en 1992 d'un processus de décentralisation. Le 74<sup>ème</sup> Amendement (*74th Constitutional Amendment Act*) a ainsi conféré une plus grande indépendance aux institutions urbaines du pays, dès lors en mesure de prendre des décisions budgétaires de manière autonome et encouragées par le Gouvernement Central à prendre à leur charge la mise en œuvre de programmes d'infrastructures, notamment en matière de transport, de réseaux d'assainissement et d'eau<sup>4</sup>, de santé et de logement.

Face aux difficultés rencontrées par les élus urbains du pays pour assurer ces nouvelles fonctions, à l'importance du déficit en matière de services et d'infrastructures de base, et aux nombreux scandales concernant la spéculation et la corruption foncières, le Ministère du Développement Urbain (*Central Ministry of Urban Development*) lançait, en 2001, la « Campagne de Bonne Gouvernance Urbaine » (*Good Governance Urban Campaign*) en collaboration avec les Nations Unies (*United Nations Development Programme* et *United Nations Centre for Human Settlements*). En dépit de son envergure, cette campagne a entraîné de vives réactions de la part du secteur privé, particulièrement des consultants et groupes immobiliers nationaux et étrangers, des institutions financières et des confédérations industrielles, voyant dans ce programme une trop forte intervention de l'Etat central laissant de fait peu de place aux négociations locales<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> A titre indicatif, en 2006, dans une période où le prix des locations avait augmenté de près de 12% à New York, les locations de bureaux et d'espaces commerciaux dans le quartier de Nariman Point à Mumbai augmentaient de près de 40 % sur la même année. Cette hausse, la plus importante depuis plus de dix ans, s'illustrait par une augmentation mensuelle d'environ 106 roupies le mètre carré, soit 2,28 \$ (Cushman & Wakefield, 2007 (<http://www.cushwake.com>)).

Cette augmentation concerne des zones toujours plus éloignées en périphérie de la ville : à titre d'exemple, un appartement de près de 90 m<sup>2</sup> à Chandivali ou Jogeshwari coûtait, en 2007, 176 000 €. Le projet immobilier « Hiranandani Gardens », à Powai, tend à constituer une enclave pour des familles des couches les plus aisées. L'un des immeubles que contient ce vaste complexe résidentiel, le Sierra, affichait en 2007 le prix d'un appartement de trois chambres à plus de 500 000 €. Le prix élevé du logement, et plus généralement des propriétés foncières à Mumbai s'explique à la fois par une demande croissante en logements et en espaces de bureau souvent préemptés par une clientèle internationale, et par le plafonnement des propriétés au moyen de l'*Urban Land Ceiling Act* (voir plus loin).

<sup>2</sup> Selon les données du *Census of India* de 2001, actualisées en 2008 et reprises dans un rapport édité par la *Brihanmumbai Municipal Corporation* (BMC, municipalité de Mumbai) et les Nations Unies ; 54.1 % de la population de la ville vivaient dans des taudis, qualifiés par le terme anglais *slums*, ou par celui marathi de *zopadpatti*.

<sup>3</sup> Parmi les nombreuses réformes inhérentes au mouvement de libéralisation figure, en 1995, l'amendement du *Foreign Exchange and Regulation Act* qui permet les entreprises de nationalité étrangère d'acquérir des biens immobiliers dans le pays.

<sup>4</sup> Pour une étude sur l'effet de la gouvernance dans le secteur de l'eau, voir notamment Ruet J., Saravanan V.S., et Zérah M.H., 2002, "The water & sanitation scenario in Indian Metropolitan Cities: Resources and management in Delhi, Calcutta, Chennai, Mumbai", Occasional Paper n°6, Centre de Sciences Humaines, New Delhi, 167 p.

<sup>5</sup> Adapté aux espaces urbains, le concept de gouvernance décrit une influence majeure émanant des institutions internationales

L'influence de ces changements structurels et organisationnels est d'autant plus importante qu'elle confère plus de souplesse aux gouvernements locaux en matière de partenariats public-privé, entraînant par la même occasion de nouvelles règles de gestion du sol visant à stimuler le marché foncier. Cette situation a des conséquences, à Mumbai, tant sur les orientations des programmes publics d'intervention que sur la place centrale accordée par les institutions publiques et les opérateurs privés à la spéculation foncière. Cette dernière est renforcée depuis les réformes de 1991, qui conduisent à la libération de capitaux étrangers. En outre, l'abrogation en 2007 de l'*Urban Land Ceiling Act* (ULCA), qui plafonnait jusque là le prix des loyers, a conduit à une explosion du marché immobilier à la vente, et renforce une pratique spéculative du foncier à laquelle se prêtent en premier lieu les opérateurs financiers et immobiliers, et à laquelle participe désormais la *Brihanmumbai Municipal Corporation* (BMC) qui, en vertu de la loi, dispose de facilités d'emprunts et figure en conséquence parmi les acteurs principaux susceptibles de tirer avantage des capitaux et des investissements étrangers.

Dans ce contexte, l'étude de la mise en œuvre et de la réception par les habitants des schémas de réhabilitation<sup>6</sup> des *slums* constitue une entrée intéressante pour prendre la mesure de l'enjeu que représente la maîtrise foncière de ces espaces dans la production métropolitaine de Mumbai. Encadrée par des programmes spécifiquement destinés à la réhabilitation *in situ*, et donc éloignée des volontés de *tabula rasa* qui ont marqué les premières prises de position politique en matière de lutte contre la pauvreté urbaine, la politique urbaine de l'Etat du Maharashtra semble pourtant peiner à sécuriser l'accès au logement des populations pauvres. Cette fragilité publique face aux enjeux financiers de la spéculation immobilière dans les zones centrales de la métropole mumbaïte révèle l'ambiguïté des pouvoirs publics indiens qui, comme d'autres ailleurs, ne semblent pas en mesure de réguler les jeux de pouvoirs qui structurent les logiques du marché foncier et contribuent même à un mouvement de « mise en conformité "internationale" » (Pérouse, 2007). Ce mouvement laisse seuls face à eux-mêmes nombre d'habitants de zones d'habitat précaire confrontés à des opérations de réhabilitation. En effet, outre mettre à l'écart de nombreuses familles, la réhabilitation conduit souvent à placer les habitants des *slums* au cœur des logiques d'un marché foncier largement dominé par des partenariats entre l'Etat et des entrepreneurs privés.

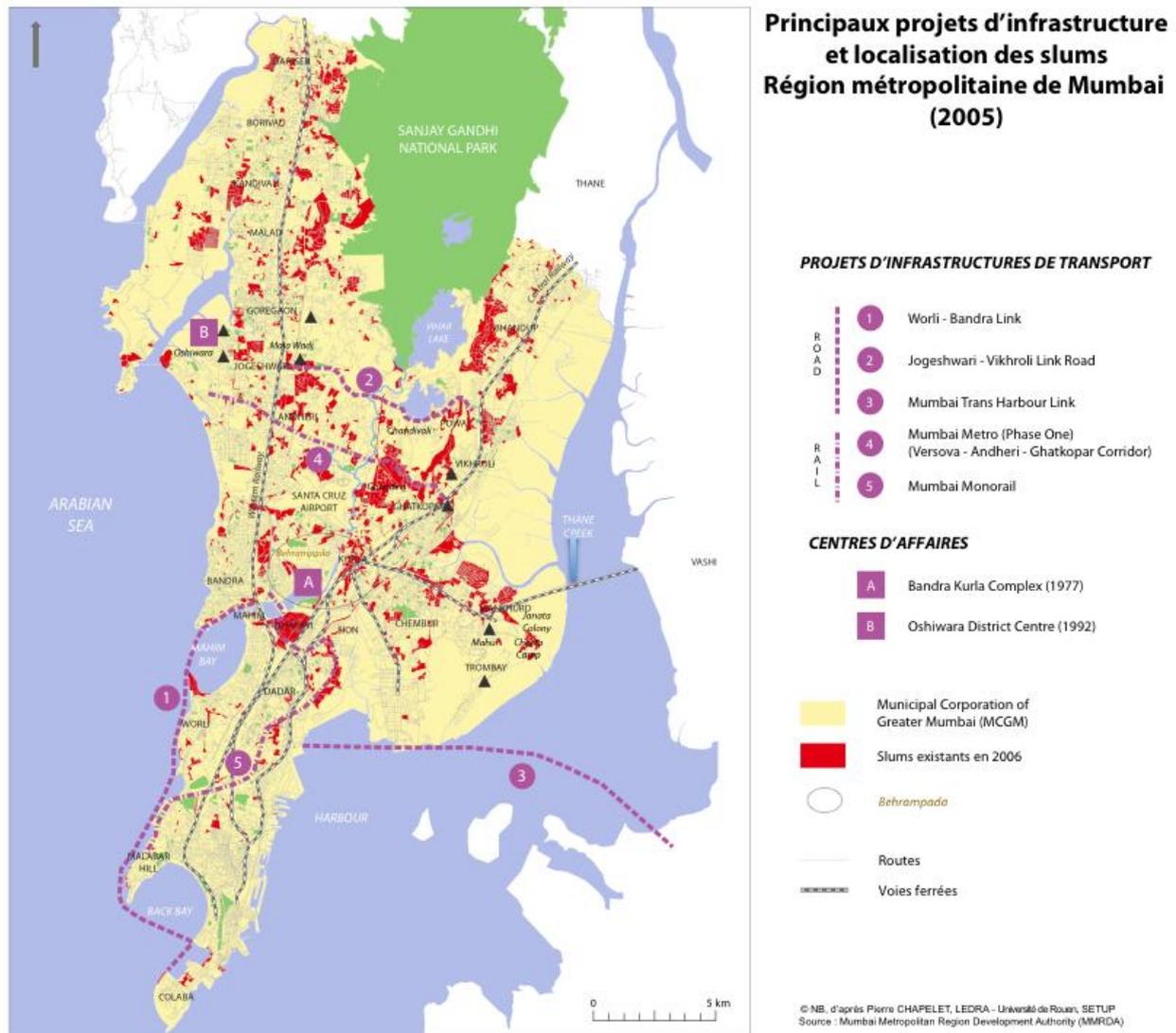
Ce contexte rapproche Mumbai de nombreuses autres métropoles mondiales<sup>7</sup> où les espaces d'habitat précaire, le plus souvent illégaux, constituent des réserves foncières qui suscitent d'importantes convoitises et pour lesquelles la maîtrise, à des fins économiques ou tout simplement de survie, s'avère centrale pour comprendre les logiques socio politiques à l'œuvre. De même que l'on ne peut envisager, à Mumbai comme dans d'autres métropoles du Sud, les questions relatives à l'amélioration des conditions de vie des pauvres sans prendre la mesure de l'enjeu que constitue le marché foncier privé, il s'avère important de considérer les modalités selon lesquelles s'opère la compétition autour des ressources foncières, selon qu'elles obéissent à une logique commerciale ou à une logique politico citoyenne qui promeut le droit à la ville.

---

(Nations Unies, Banque mondiale) en vue de réformer la gestion et l'organisation des pouvoirs urbains : il en résulte une injonction à la mise en conformité des institutions urbaines de leur capacité effective à répondre aux objectifs « de durabilité, de décentralisation, d'efficacité, d'équité, de participation, de transparence, de responsabilité, d'engagement civique et citoyen, et de sécurité », (UNCHS, 2000).

<sup>6</sup> *Slum's Rehabilitation Schemes* (SRS).

<sup>7</sup> Voir notamment les études de cas figurant dans l'ouvrage « Villes Internationales. Entre tensions et réactions des habitants » dirigé par I. Berry-Chikhaoui, A. Deboulet et L. Roulleau-Berger, Paris, La Découverte, 2007.



*Doc. 1 – Principaux projets d'infrastructure et localisation des slums dans la Région métropolitaine de Mumbai*

Parmi les lieux dans lesquels s'opère cette compétition figurent des quartiers récemment transformés pour figurer parmi les nouvelles centralités de la métropole (*document 1*). C'est en effet dans une zone de développement planifié, à Bandra, sur des terrains souvent gagnés sur la mer aux abords de la crique de Mahim (*Reclamations*) que figurent un des lieux majeurs de la production de la métropole de Mumbai. Cette zone de la ville a en effet connu depuis le milieu des années 1990 une explosion du prix du foncier (Nijman, 2000; Mukhija, 2003) corrélative à la mise en œuvre de plusieurs mégaprojets d'infrastructures de transport (MUTP, MUIP) partiellement financés par la Banque mondiale, qui renforcent la centralité du vaste centre d'affaires *Bandra Kurla Complex*<sup>8</sup> débuté dès 1977. L'urbanisation de la zone de mangrove bordant la Mithi River et les profondes transformations initiées dans le tissu urbain alentour ont conduit à la destruction de nombreux slums<sup>9</sup>, contraignant une partie de leurs habitants à venir densifier les zones illégales

<sup>8</sup> Ce complexe se compose essentiellement d'espaces commerciaux et de bureaux, à la fois pour des institutions gouvernementales et privées. La surface initialement destinée au développement de ce complexe était de 370 ha. A ce jour, seuls 19 hectares ont été aménagés par les autorités métropolitaines de Mumbai (MMRDA), au travers de la mise en place d'une unité spéciale de planification (*Special Planning Unit*).

<sup>9</sup> L'occupation de cette zone par des taudis, qui s'étendait depuis l'aéroport Santa Cruz jusqu'à Dharavi, formait jusqu'à la fin des années 1980 un corridor d'environ 20 kilomètres. Le démantèlement d'une grande partie de ces taudis, décrits ailleurs (Saglio, 2001), a fait l'objet de nombreuses études, et a suscité de vifs débats dans la presse locale et dans le monde académique indien et étranger.

d'habitats situées hors des périmètres d'intervention.

Le *slum* de Behrampada, majoritairement habité par des Musulmans, est situé entre la station ferroviaire de Bandra East (*Bandra East Train Station*) et le centre d'affaires de Bandra Kurla (BKC), non loin des locaux du *Maharashtra Housing Development Corporation* (MHADA) et de la *Slum Rehabilitation Authority* (SRA), respectivement en charge des questions de logement à l'échelle de l'État et de la réhabilitation de *slums*. Cible depuis 1985 de programmes de réhabilitation prévoyant la destruction de taudis, le relogement temporaire dans des camps de transit (*transit camps*) et l'attribution de nouveaux logements, Behrampada n'a jusqu'ici fait l'objet que d'opérations ponctuelles. Ce contexte qui place une grande partie des habitants dans l'incertitude quant à leur avenir, conduit à de vives tensions entre les différents acteurs engagés dans les programmes de réhabilitation. La lenteur de leur réalisation, outre refléter la complexité des pressions économiques et des cooptations politiques, contraint certaines familles à des stratégies de survie ou des stratégies pour tirer avantage de la situation.

Le présent article propose donc l'étude des modalités selon lesquelles les habitants de Behrampada réagissent à la perspective d'être réhabilités, relogés, voire expulsés. Les ressources mobilisées pour faire front ou pour accélérer les procédures de relogement révèlent une palette de situations très diverses qui ne permet pas d'attribuer aux habitants le seul rôle de victimes. Au contraire, la diversité des situations exige une lecture attentive des stratégies de défiance ou de déviance dans lesquelles certains habitants, loin des idées reçues sur leur appartenance à des minorités actives (Mann, 1991) agissent à des fins individuelles contre l'intérêt de leur groupe. D'autres situations font état, à l'inverse, de situations de dépossession systématique, qui voient certaines familles contraintes à demeurer dans des positions subalternes ne leur offrant aucune possibilité de réaction.

Sur la base de l'effervescence qui marque les débats et les fortes oppositions entre habitants des *slums*, maîtres d'ouvrage et groupes immobiliers (maîtres d'œuvre), il convient ainsi d'identifier des « relations dialectiques à l'œuvre dans une atmosphère allant de processus partagés à la confrontation » (Pfeiffer & Salancik, 1978)<sup>10</sup>.

L'analyse ici proposée repose sur plusieurs séries d'enquêtes conduites entre août 2007 et mai 2010 au moyen d'observations de terrains et d'entretiens semi directifs, auprès de 44 membres de familles habitant le *slum*, dont plusieurs membres d'associations de résidents, ainsi que de représentants de groupes immobiliers, d'associations (de type ONG) et de responsables municipaux (MHADA). En dépit d'un suivi systématique des opérations en cours, notre investigation doit faire face aux rapides changements dans la réhabilitation de *slums* à l'œuvre depuis la mise en œuvre, en 2007, de la Politique d'Habitation du Maharashtra (*Maharashtra Housing Policy*). Entre cette date et la publication de ce travail, plusieurs opérations de réhabilitation ont été élaborées. Certaines demeurent à l'état de projet entre autres à cause d'un contexte de crise mondiale dont les effets peuvent être observés sur le marché immobilier à Mumbai. Plusieurs événements, dont un incendie meurtrier survenu en 2009, ont également modifié les jeux d'influence et contraints les pouvoirs publics à intervenir officiellement en vue de rassurer la population sur l'état d'avancement des travaux de réhabilitation. Tout au plus, ces éléments s'ajoutent aux nombreux paradoxes de la politique urbaine de Mumbai en direction des plus pauvres qui révèle, à ce jour, l'incapacité des institutions publiques à répondre à l'objectif de « gouvernance efficiente » (cf. supra).

Le quartier d'Ahmed Zacharia Nagar (AZN) à Behrampada, dans lequel nous avons conduit cette étude est ainsi le lieu de la mobilisation de ressources très diverses par des habitants inscrits dans un jeu permanent entre survie et capacité à maîtriser des ressources sociales, parfois au moyen de transactions figurant en marge des cadres légaux.

---

<sup>10</sup> Citation originale : « *dialectic relationships, happening in an atmosphere going from sharing processes to showdown* »

## Le contexte de la réhabilitation des slums à Mumbai

### *Contexte international et indien des marchés fonciers et pression sur les slums*

En recomposant les logiques financières du pays, la Nouvelle Economie Politique de 1992 (*New Economic Policy*) ouvrait la voie à l'influence grandissante des institutions internationales dans les affaires indiennes. Les réformes de libéralisation du marché, largement guidées par le FMI dans le cadre d'un plan d'ajustement structurel, ont en effet conduit à l'émergence d'un nouveau système d'intervention urbaine basé sur la volonté des institutions gouvernementales de produire des espaces urbains compétitifs. A Mumbai, cette volonté s'est traduite à partir de 1995 par la création de partenariats publics privés rassemblés sous la bannière de Bombay First<sup>11</sup>, engagés dans une politique de rénovation visant à régénérer la ville en vue de la transformer en une métropole « de classe mondiale », sur le modèle de Shanghai. Dès lors, de vastes programmes, basés sur l'ambition de « faire de la ville un meilleur lieu de vie », de construire « un rival financier aux plus grandes villes mondiales », une ville « toujours ouverte pour les affaires » (Bombay First, 2010), sont engagés, principalement dans le domaine du logement, des infrastructures urbaines et sociales, du développement économique, de la finance, et de la gouvernance<sup>12</sup>. Mises en œuvre dans le cadre d'une politique de « nettoyage » général initiée dans la décennie précédente<sup>13</sup>, ces interventions, traduites par la création de zones économiques, l'aménagement de routes et l'entretien de trottoirs auront des effets sur les habitants les plus pauvres, délogés pour les besoins de cette modernisation ou tout simplement expulsés des zones urbaines rénovées (Times of India, 1998; 2000 cité par Niljman, 2005).

La présente logique de rénovation ou de requalification urbaine à Mumbai s'opère dans le contexte d'une extrême pénurie d'espace, résultat d'une législation urbaine longtemps inadéquate. En effet, la loi de 1976 sur le plafonnement de la propriété foncière (*Urban Land Ceiling Act* (ULCA)), a limité à 400m<sup>2</sup> la superficie des propriétés privées, au lieu de prévenir la spéculation urbaine et permettre au gouvernement de disposer d'espaces pour des infrastructures sociales, a conduit à l'inverse à restreindre l'offre foncière, susciter une explosion du prix du foncier urbain et stimuler une spéculation illégale de la terre.

La pression exercée autour du sol à Mumbai, associée à une politique conduite de manière brutale, n'a fait qu'accentuer la dualité ancienne entre les espaces occupés par les pauvres et ceux dans lesquels sont installés les couches moyennes aisées. Une dualité qui tend à évoluer, tant en nature, en taille et dans sa traduction spatiale : les *slums* abritent, dans la ville de Mumbai, près de 60% de la population, et occupent seulement 8% du sol urbain (Das, 2003). Leur multiplication de plus en plus loin en périphérie ne peut laisser oublier leur concentration près des lieux centraux de

---

<sup>11</sup> Ce groupe d'acteurs nationaux et internationaux comptait avec la participation du Gouvernement fédéral indien, de la Banque mondiale, de l'Alliance des villes (*Cities Alliance*) et, parmi d'autres, du Programme USAID.

<sup>12</sup> Ces domaines prioritaires, définis par le groupement Bombay First, sont mis en place au moyen de la création, en octobre 2003, du Mumbai Task Force puis, en 2004, du groupe d'action citoyen (*Citizen's Action Group*, CAG), présidé par le Ministre en chef de l'Etat du Maharashtra (*Chief Minister*).

<sup>13</sup> « La thématique du nettoyage urbain, qui visait initialement les habitants des cabanes de trottoir et leur mode d'user de l'espace urbain, a dominé les années 1980 (...). Les grands décideurs et les hommes d'affaires se prononçaient pour l'éradication des bidonvilles quel que soit le lieu de leur implantation. Il s'agissait de promouvoir l'image de «Bombay ville propre », accueillante aux cadres expatriés des multinationales et aux automobiles, ville où l'individualisme et un certain sens de la Loi auraient arraché les rues au mode d'habiter des collectifs populaires et imposé la propriété privée des biens immobiliers. (...) C'est (La municipalité) et le gouvernement du Maharashtra qui procédèrent à près de deux millions d'expulsions entre 1981 et 2000, repoussant les illégaux dans les banlieues lointaines. (...) « Nettoyer » la ville et «l'embellir » furent aussi des thèmes de la Shiv Sena (...) » (Heuzé, 1990 :136).

la métropole (aéroports, gares et principaux axes de circulation, nouveaux espaces commerciaux et financiers). Cette réalité reflète à la fois l'histoire des politiques d'expulsion et de destruction des *slums*, et la lutte permanente de leurs habitants pour garder une place au cœur des principaux foyers d'emploi de la ville.

La question de l'habitat illégal est ainsi un aspect majeur des transformations en cours, occupant des espaces devenus centraux pour les ambitions des tenants de la vision renouvelée de Mumbai, le groupe Bombay First en premier lieu et, avec lui, le Gouvernement fédéral ayant initié, depuis le 8<sup>ème</sup> Plan Quinquennal (1992-1997), une vaste entreprise urbaine (*Mega City Scheme*) en vue de contenir l'expansion urbaine et la pauvreté.

L'un des objectifs du rapport Mc Kinsey est donc de renforcer la disponibilité de logements afin de répondre aux besoins des couches moyennes, et de diminuer drastiquement le nombre d'habitants de taudis. Pour atteindre cet objectif, la municipalité pourrait augmenter le FSI, assouplir certaines règles d'occupation du sol, particulièrement sur les zones côtières (CRZ)<sup>14</sup>, refonder la procédure de réhabilitation des taudis en vue de contraindre leurs habitants à une plus grande participation financière au relogement, créer des zones spéciales de logement, etc. Ce rapport attribue une attention toute spéciale pour les quartiers d'affaires, aménagés afin d'organiser et d'orienter l'organisation d'un tissu urbain renforçant la centralité économique de Mumbai. Les transformations à l'œuvre sont ainsi concentrées, depuis la fin des années 1990, sur quelques zones d'affaires (*Central Business Districts*), parmi lesquels figure *Bandra Kurla*, déjà hautement valorisée pour sa situation géographique centrale, proche de l'aéroport international Indira Gandhi. Le *slum* de Behrampada est situé tout proche de *Bandra Kurla Complex*, à proximité directe de la station de train *Bandra Est*, nœud central du réseau ferré de Mumbai puisque s'y croisent les deux lignes qui traversent la ville dans son entier, *Western* et *Central Railways*.

Dès lors, cet espace, comme d'autres situés à ses abords directs, figure parmi les cibles principales d'interventions inscrites dans une politique de planification déjà ancienne visant à résoudre la question de l'habitat illégal et précaire<sup>15</sup>. L'abrogation de la loi sur le plafonnement de la propriété foncière (ULCA), la mise en place d'une politique de logement (*Maharashtra Housing Policy*, 2007) et la définition du Plan Régional pour la Région Métropolitaine de Mumbai (*Regional Plan for Mumbai Metropolitan Region*), constituent les cadres politiques nouveaux au sein desquels est menée la lutte contre le déficit de logements et la précarité de l'habitat. Opérant au travers de l'influence de plus en plus grande du secteur privé, ils permettent de combiner deux objectifs prioritaires : libérer des terrains pour le marché immobilier et résoudre la question de l'habitat précaire illégal.

### ***De l'éviction et la destruction aux schémas de réhabilitation des slums***

L'étude des pratiques engagées par les habitants des *slums* à l'égard des projets de réhabilitation ne peut être envisagée sans un bref rappel de l'évolution des politiques publiques en direction de l'habitat illégal précaire. Dès les années 1980, sous l'influence de la Banque mondiale, les institutions gouvernementales de Mumbai engagent une vaste entreprise d'éradication des *slums*. Celle-ci engageait, en contrepartie pour le Gouvernement, le financement par la Banque mondiale de fournitures de services de base dans plusieurs quartiers de la ville et, pour certains habitants ayant vu leur logement détruit, l'attribution de parcelles aménagées. En 1986 en effet, la Banque

<sup>14</sup> Règlement sur les zones côtières.

<sup>15</sup> Déjà identifiée dans le Master Plan de la ville, en 1948, et, à sa suite, dans le plan de développement pour le Grand Bombay, 1964 (*Development Plan for Greater Bombay*, dans le Plan Régional pour la Région Métropolitaine de Bombay en 1970 (*Regional Plan for Bombay Metropolitan Region*), ainsi que dans les Plans Régionaux pour la Région Métropolitaine de Mumbai, 1996-2000 et 1996-2011 (*Regional Plan for Mumbai Metropolitan Region* : <http://www.regionalplan-mmrd.org>).

mondiale recommande le relogement pour les habitants des bidonvilles enregistrés dont le logement aurait été démolé pour des raisons environnementales ou de risque ou, la plupart du temps, en raison de projets de réaménagement urbain. Ce n'est que dans les années 1990 que la réhabilitation *in situ* se substitue à une éradication systématique. Le maître mot, pour la Banque mondiale, est l'octroi de la sécurité d'occupation pour les habitants des bidonvilles réhabilités. Cette nouvelle orientation, qui émerge dans le contexte des réformes de l'économie indienne, stimule la participation active des constructeurs privés dans le processus de réhabilitation.

La première série de réhabilitations est mise en place en 1991, pour les seuls *slums* situés sur des terrains privés. Concernant les *slums* installés sur des terrains publics, il faudra attendre 1995 pour voir cette procédure adoptée. Le principe est alors d'inciter les promoteurs privés à se lancer dans des appels d'offre en vue de construire des bâtiments de plusieurs étages destinés au relogement des habitants des *slums* en utilisant une partie seulement de la surface précédemment occupée. Le reste de la terre ainsi dégagée de toute occupation illégale peut faire l'objet d'un projet résidentiel ou commercial avant d'être vendu par le promoteur au prix du marché. Par ce biais, les promoteurs (maîtres d'ouvrages) seraient susceptibles de tirer un bénéfice suffisant leur permettant de couvrir le coût de la construction de logement pour les ex-habitants de *slums*.

Deux principaux éléments marquent l'évolution récente des politiques publiques urbaines. Tout d'abord, la création en 1991 d'une institution compétente dans le domaine de la réhabilitation, le *Slum Rehabilitation Authority* (SRA), sous la tutelle de l'autorité de développement du *Maharashtra Maharashtra Development Authority* (MHADA)<sup>16</sup>, en charge de la mise en œuvre de la politique d'Etat au logement. Le SRA est autorisé à examiner, sanctionner et superviser les projets de réhabilitation des *slums* entrepris par les constructeurs privés. Ensuite, la création du concept de « Transfert de droits de développement » (TDR), attestation de l'administration de la ville indiquant que le propriétaire d'un bien immobilier – ici transféré dans le cadre de la procédure de réhabilitation - est en charge de l'aménagement d'espaces publics et de l'implantation d'infrastructures sanitaires et sociales (écoles, hôpitaux, etc.). Selon cette procédure, les constructeurs sont indemnisés en nature s'ils cèdent une partie de leurs propriétés foncières au gouvernement à des fins telles que l'élargissement d'une route, la création d'un parc ou la réhabilitation d'un *slum*. Ces droits peuvent être vendus à d'autres constructeurs, ou utilisés par le constructeur pour un projet immobilier situé en périphérie. Ce dispositif concerne également les anciennes zones industrielles, et incite les opérateurs privés à s'engager dans le réaménagement de ces espaces, permettant au gouvernement d'accroître la disponibilité de surface à bâtir pour le logement.

A la fin des années 1990, les principes fondamentaux de la législation au sujet de l'amélioration des bidonvilles sont ainsi fixés. Néanmoins, tout au long de la décennie 2000, alors que les procédures d'intervention dans les *slums* semblaient précisées, la question de la réhabilitation des *slums* est soumise à de vives controverses, résultat de la rencontre entre des acteurs multiples, institutions publiques, entreprises privées et organisations de la société civile (ONG), mus par des intérêts qui, tout en étant le plus souvent divergents, semblent révéler des logiques qui fragilisent toujours plus les habitants des *slums*. Face à l'enjeu de réserve foncière que constituent les *slums*, les ressources permettant d'accéder à un logement au moyen d'une procédure de réhabilitation s'avèrent le plus souvent hors des cadres publics prévus par la loi.

## **La réhabilitation d'Ahmed Zakaria Nagar (Behrampada) et le jeu local des acteurs**

---

<sup>16</sup> <http://www.mhada.bom.nic.in>

## ***Historique de la réhabilitation d'un quartier central***

Avec une population estimée entre 70 000 et 100 000 personnes sur seulement quelques hectares, Behrampada est l'un des *slums* les plus denses de Mumbai. Son statut foncier se partage entre des terrains appartenant d'une part à la compagnie ferroviaire de Bombay (*Bombay Railway Company*) et d'autre part au *Collector*, responsable de l'administration du district de Bandra-Est. Il se caractérise par une accumulation de structures illégales qui s'élèvent souvent jusqu'à quatre, voire cinq étages, et viennent obscurcir en contrebas un enchevêtrement de venelles sinueuses.

L'occupation illégale de cet espace remonte aux années 1950, lorsque les premiers migrants s'installèrent aux abords de la crique de Mahim et asséchèrent peu à peu ce terrain alors marécageux pour leur permettre d'y construire des baraques faites de bâches de plastique ou de bois. En 1976, pendant l'Etat d'Urgence, le terrain occupé passa sous la responsabilité du *Collector*, en charge de la résolution de conflits autour de cette appropriation massive d'espace à haut risque naturel et sanitaire. Au lieu du déguerpissement attendu de la population du *slum*, Ahmed Zakaria, alors membre de l'assemblée législative (*Member of Legislative Assembly*) du quartier de Bandra-Est, parvient, en 1978, à créer une société coopérative de logement baptisée *Behram Sudhar Committee* (« Comité pour le développement (ou la réforme) de Behram »), afin de mettre sur pied un plan d'aménagement pour la zone. A cette date, environ 5 000 habitants sont recensés sur ce terrain, et 868 laissez-passer (*photo-pass*, **document 2**) sont distribués, ouvrant droit au relogement dans des immeubles réhabilités<sup>17</sup>.



Document 2. Un habitant de Behrampada et son photopass  
(photo. N. Bautès, 2008)

Le projet de relogement est finalement lancé en 1985 à travers le *Hut Rehabilitation Scheme* (HRS) en vigueur et qui impose un *Floor Space Index* de 1.5<sup>18</sup>. Il prévoit l'aménagement de onze immeubles de quatre étages, chaque appartement disposant d'un balcon, d'une cuisine et d'une salle de bain pour une surface intérieure (*carpet area*) de 17m<sup>2</sup> chacun. La totalité de la surface construite

<sup>17</sup> Avant la mise en œuvre du plan de relogement, le SRA (*Slum Rehabilitation Authorities*) recense les habitants et effectue une enquête afin pour définir le nombre d'habitants éligibles. Afin d'obtenir le laissez-passer, les habitants doivent au préalable fournir une preuve attestant de leur lieu d'habitat et de leur date d'installation dans le *slum*, suite à quoi le dossier est validé par le SRA. Les documents faisant office de preuve d'installation sont nombreux : parmi eux figurent les cartes d'inscription sur les listes électorales du district et, les cartes de rationnement (*ration card*) (, ou encore les factures d'électricité ou d'eau, à condition que le logement soit raccordé légalement).

<sup>18</sup> Le *Floor Space Index* est le rapport entre la surface totale construite ou à construire et la surface du terrain disponible.

par appartement, incluant les escaliers, les couloirs et le balcon reviennent à 21m<sup>2</sup>, ce qui correspondait alors à un coût de Rs. 31,600/-<sup>19</sup>. Le HRS prévoit que les frais de construction soient à la charge des familles, celles-ci devant, en conséquence, verser à la société coopérative de logement une somme de Rs. 34600/-<sup>20</sup> chacune. Il signale également que 15% de la surface du terrain d'Ahmed Zakaria Nagar doit être réservée à des espaces verts prévus pour être aménagés entre chaque bâtiment construit. Les membres de la société coopérative de logement nomment à l'époque un petit promoteur (*contractor*), Solanki & Associates, ainsi qu'une agence d'architecture, Vastukarma, afin de mettre en œuvre un nouveau plan de réhabilitation, destiné au quartier désigné sous le nom d'Ahmed Zakaria Nagar<sup>21</sup> (**document 3**).

Il semble ici nécessaire de rappeler que ce *slum* n'a jusqu'à aujourd'hui jamais fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble mais seulement partielle, à l'endroit du quartier Ahmed Zakaria Nagar (AZN). Le premier plan de réhabilitation, approuvé en 1985, qui prévoyait la construction de onze immeubles pour réhabiliter 868 ménages, n'est à ce jour achevé que pour moitié. Ceci semble s'expliquer par une combinaison de facteurs, qui relèvent d'une part de retards successifs dus à des évolutions dans la procédure et du règlement des schémas de réhabilitation; d'autre part, d'une série de modifications engagées dans le plan préalablement défini pour AZN, qui ne permettait pas la création – obligatoire - d'un camp de transit (*Transit Camp*); enfin, de la difficulté de l'achèvement du plan accrue par d'importants problèmes de corruption survenus lors de la sélection des familles à réhabiliter.



Document 3 – Proposition de plan de Redevloppement de Behrampada, 1985

Source : Vastukarma Architects

Seuls trois bâtiments<sup>22</sup> (**document 4**) qui permettent de reloger 270 familles sont achevés lorsqu'en 1991 la création de la *Slum Rehabilitation Authority* (SRA) entraîne une modification des règles du schéma de réhabilitation et le lancement du *Slum Rehabilitation Scheme* (SRS). Cette décision, imposant de nouvelles règles en matière d'éligibilité et d'attribution des logements, implique une complète révision du plan.

<sup>19</sup> Le promoteur Solanki & Associates avait fixé à l'époque un taux de 135 roupies par sq.ft. (41 roupies le mètre carré).

<sup>20</sup> D'après le document d'information distribué le jour de l'inauguration du chantier, 40% des familles parviennent à financer la totalité du coût par leur propres économies ; la moitié ne parviennent à financer que la moitié de la somme ; enfin, 10% des familles ont recours à l'aide d'organisations sociales et d'institutions et parviennent réussissent à verser à la coopérative 75% de la somme demandée, les 25% restants demeurant à leur charge.

<sup>21</sup> *Nagar* est un mot Hindi qui désigne la ville. Il peut aussi désigner de plus petites unités urbaines.

<sup>22</sup> Bismillah building est construit en 1986, suivis de Momin ainsi que Medina en 1988.



Document 4 – Les bâtiments Bismillah, Momin et Medina construits entre 1985 et 1988  
(Photo. N.Bautès, 2008)

En effet, le SRS en vigueur sur l'ensemble de la ville de Mumbai met en place, en 1995, un système de date butoir (*cut-off date*) afin de désigner les habitants éligibles et ceux qui ne peuvent bénéficier d'un relogement dans le cadre de la loi. Il prévoit notamment – et ceci concerne l'ensemble des *slums* de la ville - que toute famille fournissant la preuve de son installation dans le *slum* précède le 1<sup>er</sup> janvier 1995 pourra être relogée gratuitement *in situ* dans un appartement de 225 sq.ft (20,9 m<sup>2</sup>) dont elle acquerra la propriété. Le recensement entrepris alors par la *Slum rehabilitation Authority* (SRA), permet d'identifier 1009 familles supplémentaires, installées illégalement dans la zone d'Ahmed Zacharia Nagar (AZN), et de définir parmi elles les familles éligibles. En plus des habitants en attente de relogement dans le cadre du *HRS* (cf. *supra*) 609 familles reçoivent le précieux *photo pass* leur permettant de prouver leur éligibilité et faire valoir leur droit au relogement.

Afin de rendre le financement du projet possible, les autorités en charge décident de l'augmentation du FSI à 2,5. Cette procédure permet d'envisager des constructions plus denses et, surtout, de réserver au promoteur une portion du terrain à construire pour la revente privée. En effet, pour chaque 10 sq.ft (3,048 m<sup>2</sup>) d'espace réhabilité construit, 7,5 sq.ft (10,11 m<sup>2</sup>) d'espace sont accordés à Solanki & Associates, qui peut en bénéficier sur place ou ailleurs selon les règles du *Transfer Development Right* (TDR). Afin de faire face à l'ampleur du projet, le promoteur, la société coopérative et le SRA se sont accordés pour que Shapoorji Pallonji, l'un des plus grands groupes immobiliers indiens, s'allie à Solanki & Associates. Pour des raisons qui n'ont pas été éclaircies, cette alliance reste méconnue jusqu'en 2008. Selon les nouvelles règles du SRS, le consentement de la population à hauteur de 70% est nécessaire pour que le projet soit lancé, et celui-ci est à l'époque remporté de justesse.

Les bâtiments Mina et Al-Sana conçus sous le premier plan, ont dû être révisés et enregistrés sous le nouveau SRS *Scheme*. Ceux-ci ont été érigés respectivement en 1996 et 1997, et ont pu accommoder 144 familles. En ce qui concerne la modification du plan dans son ensemble, une lettre

d'intention (*Letter of Intention*) a été formulée en 2000<sup>23</sup> par le groupe immobilier afin de prévoir la construction de quatre bâtiments supplémentaires (B1, B2, B3 et B4). Le premier, Ashyana building (B4), terminé en 2005, a pu accommoder 160 familles. Depuis, le plan a fait face à beaucoup de retard, les autres immeubles n'ayant jamais été construits en raison d'un manque d'espace pour construire un camp de transit<sup>24</sup> supplémentaire. Parallèlement, de nouvelles réglementations ont été adoptées pour l'ensemble des slums de Mumbai, qui freinent encore le projet : le FSI a été révisé à 3, la taille des appartements (*carpet area*) a été modifiée en avril 2008 à 269 sq.ft, (24,9 m<sup>2</sup>) et la *cut-off date* a été étendue au 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Le plan proposé par le constructeur est, en 2010, toujours étudié par la SRA. Les nouvelles réglementations indiquent que sur les 44 960 m<sup>2</sup> qui restent à construire, une surface de 24 000 m<sup>2</sup> (53%) doit être réservée à la vente privée. Ce projet immobilier privé sera situé sur le terrain déblayé le long de l'avenue Anant Kanekar (A.K.) Marg, où sera érigé un bâtiment de 14 étages à usage résidentiel comprenant 2 étages de sous-sol occupés par des zones de stationnement, ainsi qu'un rez-de-chaussée réservé à des boutiques. Selon Solanki & Associates, le bâtiment abritera les nouveaux bureaux de l'importante compagnie d'import-export Forbes & Co.

Il semble ici nécessaire de souligner la déficience d'un plan qui, en près de 25 ans, n'aura jamais atteint ses objectifs. Au total, 574 familles auront pu bénéficier d'un appartement<sup>25</sup>. Les espaces verts n'auront jamais été aménagés et le plan aura été illégalement modifié dans le but de construire un immeuble supplémentaire destiné à la revente pour le bénéfice du promoteur et de la société coopérative de logement.

La lenteur du processus engagé et les affaires de fraudes ont ainsi exacerbé les divisions parmi les habitants du quartier qui, loin de se montrer passifs, s'opposent aujourd'hui souvent - parfois radicalement - à tout relogement.

Face à ce constat, il semble nécessaire de préciser les enjeux de pouvoirs qui guident les jeux d'acteurs autour de la réhabilitation à Behrampada. L'enquête auprès des habitants permet d'identifier des familles privées de logement et, souvent, de ressources permettant leur survie, les rendant vulnérables face à de vives pressions exercées à la fois par les pouvoirs publics, les représentants des habitants dont les sociétés coopératives, et les opérateurs privés. La procédure en matière d'éligibilité, d'installation dans des logements temporaires ou camps de transit (*transit camps*), et de relogement est clairement définie par la SRA. Elle est mise en œuvre grâce à des intermédiaires, souvent des associations de résidents organisés en *Cooperative Housing Societies* ou des Organisations non gouvernementales, chargés, sur la base de documents prouvant l'installation (*cut-off date*), d'octroyer aux familles éligibles une autorisation, sous la forme d'un document attestant qu'un logement leur est réservé dans un bâtiment en construction<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Afin de se voir attribuer la permission d'aménager et de construire sur un terrain préalablement occupé par des slums, une demande doit être faite auprès du SRA (en vertu des sections 44 et 45 du Maharashtra Regional Town Planning Act, 1966. Cette demande est instruite par le SRA qui doit vérifier la validité de la demande, suite à quoi il transmet une Lettre d'Intention (LOI), analyse et approuve les plans d'aménagement soumis par l'architecte, vérifie que le terrain a bien été "nettoyé" (*cleared*), et que des logements temporaires (*transit accommodation* ou *transit camps*) ont bien été fournis aux habitants du *slum*. A l'issue de cette procédure, il émet une « Suggestion d'Approbation et un « Certificat de Commencement (*Intimation of Approval* et *Commencement Certificate*). Ce n'est qu'alors que le plan de réhabilitation peut officiellement débiter et que peut s'opérer le « Transfert de droits de développement » (TDR) fixant le niveau du *Floor Space Index*.

<sup>24</sup> Deux camps de transits d'une capacité de 40 appartements chacun sont déjà habités par des familles en attente de relogement.

<sup>25</sup> Rappelons que dans une première phase du projet, suite à la création en 1978 de la coopérative de logement *Behram Sudhar Committee*, 868 familles s'étaient déjà vues distribuer des laissez-passer indiquant leur éligibilité.

<sup>26</sup> Lorsqu'une famille possède un laissez-passer fourni lors d'un plan précédent (1976 ou 1995 pour Behrampada), elle reçoit un nouveau document lui permettant de faire valoir son droit au relogement. Ce *photo-pass* est au nom du père et valable pour la famille. En cas de décès du père, son épouse se voit officiellement détentrice de cette autorisation. En cas de perte ou de revente du document, la famille perd son éligibilité, même si elle était préalablement notée dans la liste du SRA lors du recensement. Il en est de même pour toute famille concernée par une opération de démolition ou relogée de manière temporaire. A l'issue de ce processus, les familles relogées doivent bénéficier d'un titre de propriété mentionnant l'impossibilité de vendre ou de céder leur logement à un tiers pendant 10 ans. Les seuls documents dont nous avons pu avoir accès concernent une notification signée par le SRA, le maître d'ouvrage et la *Housing cooperative society*, demandant à la famille de quitter leur logement (*hut*) et qui sert de garantie de relogement. D'après le schéma de réhabilitation (SRS), les familles deviennent alors propriétaires de leur appartement dès leur entrée dans le logement.

En dépit de ces cadres, les transactions et négociations sont fréquentes, ayant des effets sur le fonctionnement de la loi en matière de relogement et générant de vives tensions au sein des *slums*.

Quelle que soit l'issue de ces tensions, elles mettent en évidence la force des enjeux sociaux et économiques révélés par les opérations urbaines dans ces espaces. Elles témoignent aussi de la vigueur et de la capacité de certaines familles de faire preuve d'ingéniosité pour déployer, dans un contexte riche en opportunités, de véritables stratégies résidentielles.

## **Les habitants face aux projets de réhabilitation : entre vulnérabilité et stratégies résidentielles**

Autour du plan de réhabilitation du quartier d'AZN à Behrampada se cristallisent donc d'après conflits pour l'accès au sol. L'acteur central de ces conflits est la société coopérative de logement qui, forte de son pouvoir et de ses connexions dans le milieu politique, voire mafieux, agit comme un médiateur incontournable entre différents acteurs engagés dans le programme de réhabilitation.

Dans la conjoncture d'enlisement dans laquelle se trouve aujourd'hui le plan de réhabilitation, la société coopérative exerce pleinement son influence. Ses responsables adoptent un discours qui varie fortement, selon qu'ils se trouvent face aux habitants, au constructeur ou encore aux pouvoirs publics<sup>27</sup>. Ce qui, localement, est souvent défini comme étant une corruption généralisée du système est largement dénoncé par les habitants du *slum*. Le secrétaire général de la Société Coopérative lui-même ne cache pas que sa structure compte avec ce qu'il appelle des « éléments antisociaux » qui font pression sur les habitants d'AZN.

La négociation et, parfois, les pressions sont aussi de mise entre la société coopérative et le constructeur. Il nous a été reporté d'ailleurs que le secrétaire général de la Société, pour d'obscures raisons, entretenait des relations avec D. Hibrabim, chef du groupe mafieux the D-Company<sup>28</sup> dans le but de menacer le groupe immobilier Solanki. Si ces éléments apparaissent difficiles à confirmer, la société coopérative semble s'adonner, selon certains habitants, à un jeu permanent de menaces et d'influences, n'hésitant pas à revendre des logements illégaux récemment évacués à d'autres familles, alors qu'ils sont situés sur des terrains en voie de déblaiement. Si cette pratique est contraire à la procédure de réhabilitation, en l'absence de contrôle émanant des structures publiques en charge (SRA notamment), elles semblent structurer – et donc menacer – la vie de nombreuses familles du *slum*, qui se trouvent prises dans un cycle sans fin de destruction-reconstruction et d'expulsion-occupation.

Au sein de ce système complexe dominé par des luttes d'influences aux enjeux financiers et politiques majeurs, on conçoit que les habitants ont une marge de manœuvre réduite, voire nulle. Néanmoins, une exploration des pratiques et des stratégies de familles concernées par la procédure de réhabilitation permet de nuancer et de mettre en question cette hypothèse.

Afin de parvenir à classer ces pratiques, il convient avant tout de discerner les différentes positions dans lesquelles se placent les habitants face au plan de réhabilitation. Le critère d'éligibilité, le type d'habitat et sa localisation dans le quartier, enfin le critère de propriété semblent être les principales entrées pour permettre de dévoiler les intérêts de chaque famille. L'identification de ces actions au travers de typologies ou de schémas permet de dégager certaines logiques à l'œuvre autour de la réhabilitation à Behrampada.

---

<sup>27</sup> Le spectre de la menace communaliste hante, grandement le bidonville de Behrampada, considéré comme un repère de malfaiteurs dans l'imaginaire collectif. La population souffre beaucoup de cette stigmatisation et ce, dès le plus jeune âge, les enfants – la plupart musulmans – se voyant souvent refuser l'entrée des bonnes écoles de Bandra West à cause de leur adresse (Source : enquête, 2009)

<sup>28</sup> Considéré notamment responsable des attentats à la bombe de 1993 à Bombay.

### *Les familles « bénéficiaires »*

Un premier groupe de pratiques rassemble les familles qui ont pu obtenir un relogement dans un des appartements réhabilités. Elles bénéficient d'un statut éligible et sont propriétaires de leur appartement. Bien que certaines d'entre elles n'aient pas eu besoin de démarches supplémentaires pour parvenir à cet objectif, nous remarquons qu'un nombre conséquent a eu recours à une négociation avec la société coopérative et/ou le constructeur, impliquant ou non le versement d'argent.

Cet acteur intervient ainsi de manière récurrente dans les transactions qui accompagnent le projet porté par les instances publiques. Comme l'explique un habitant interrogé, « *La société aide les résidents et le constructeur à tomber sur un accord. De l'argent est en jeu, mais personne ne sait vraiment ce qu'il se passe. Il est possible que les habitants et le constructeur soudoient chacun de leur côté la Société afin que l'arrangement tourne en leur faveur.* »<sup>29</sup> Dans ce type de négociation, le rang de la famille, l'existence d'un réseau et la connexion avec des partis politiques<sup>30</sup>, et surtout la nature des rapports avec la société coopérative favorisent l'accès à l'appartement réhabilité.

Ainsi, à partir de 2005, près de quarante familles ont dû évacuer le terrain où l'immeuble de bureau destiné à la revente est planifié<sup>31</sup>. Bien que nombre d'entre elles aient reçu un logement dans l'immeuble B4 achevé au même moment (Ashyana Building), l'évacuation du terrain s'est faite de manière très inégalitaire, certains repartant avec un appartement réhabilité clef en main et un dédommagement de plusieurs centaines de milliers de roupies pour évacuer leur structure ; d'autres sont contraintes de patienter quelques années de plus, et dans les pires conditions, vivant dans une pièce de 13 m<sup>2</sup> du camp de transit.

Le cas de Khadija est ici représentatif de la situation dans laquelle se trouvent certaines familles, contraintes à plusieurs reprises à un déplacement forcé : « *Nous vivons à Behrampada depuis 55 ans. Depuis 2005, je suis propriétaire de cet appartement. Avant, je vivais près de la mosquée dans une structure illégale (hut) mais des constructions ont eu lieu pour l'agrandir à partir de 1995 ; j'ai donc dû déménager et je suis allée habiter sur le terrain réservé au bâtiment B4 (Ashyana building) dans une autre hut. Quand ils ont finalement commencé la construction de l'immeuble, nous avons dû déménager à nouveau avec les autres habitants sur le terrain le long d'A.K. Marg. Puis, la Société Coopérative nous a finalement fait une offre et nous a promis que l'on pouvait prendre un appartement angulaire dans le prochain bâtiment réhabilité (B4). C'est un des meilleurs appartements de l'immeuble, il y a deux fenêtres ! Il est vrai que nous avons de bons contacts avec la Société Coopérative de logement. De plus, notre ancienne structure était vraiment grande, et nous vivions en communauté avec les autres habitants, donc nous avons décidé de déménager seulement si la Société pouvait nous donner la meilleure place.* »<sup>32</sup>

Les stratégies familiales sont ainsi fortement contraintes par les propositions faites, les contraintes, face auxquelles il convient de réagir rapidement tout en essayant de limiter les risques de se retrouver dans une situation d'attente ou d'incertitude face à de nouvelles évictions.

Certaines familles qui ont eu la chance de devenir propriétaires d'un appartement placent celui-ci illégalement en location pour un prix s'élevant entre de 5 et 7 000 roupies selon les cas (de 88 à 123 euros) par mois et déménagent dans un autre lieu d'habitation de type *hut* au loyer moins onéreux, avoisinant les 3 à 3 500 roupies (53 à 61 euros) par mois, afin de dégager une source de revenu régulière et pouvoir faire face à des problèmes financiers ponctuels.

D'autres encore trouvent un accord avec la société coopérative pour pouvoir bénéficier

<sup>29</sup> Entretien, novembre 2009. Tous les entretiens ont été menés sur place, en anglais ou, lorsque les personnes interrogées parlaient hindi, ourdou ou marathi, au moyen d'un traducteur.

<sup>30</sup> Le Samajwadi Party et le Maharashtra Navnirman, deux partis largement représentés par des Musulmans, ont été cités lors de l'enquête. Notons que la majorité des membres de la Société Coopérative font eux-mêmes partie du Samajwadi Party (littéralement le Parti Socialiste), créé en 1992 suite à la dissolution du Janata Dal (Ligue du Peuple).

<sup>31</sup> Le terrain se trouve du côté d'A.K. Marg.

<sup>32</sup> Entretien, novembre 2009.

illégalement de plusieurs appartements réhabilités et en tirer un bénéfice non négligeable. Cette pratique, bien que le plus souvent menée secrètement, apparaît dans les entretiens conduits auprès de plusieurs personnes dans cette situation : « *Mon mari est né à Behrampada. Nous nous sommes mariés il y a 25 ans et nous avons emménagés à Behrampada il y a 12 ans, nous habitons alors en face de AK.Marg dans une structure illégale (hut). Mais mon mari possédait déjà un appartement dans le bâtiment Bismillah. Il y a 5 ans, nous avons acheté cet appartement à Mina Center<sup>33</sup> pour 9 lakh (15 811 euros). En 2005 nous avons aussi reçu un appartement dans le bâtiment B4 (Ashyana Building), puis nous avons mis celui-ci et l'appartement de Mina Center en location. Nous avons ensuite vendu l'appartement de Bismillah building pour 5 lakhs (8784 euros), et nous sommes allés vivre à B4 pendant 3 ans. Ce n'est qu'après que nous avons finalement emménagé ici (...) Dans les autres bâtiments il n'y a qu'une pièce. Ici c'est bien, il y a une chambre, une cuisine séparée et un grand salon (...) Mon mari connaissait Riaz, l'ancien propriétaire. La société coopérative savait aussi que nous avions déjà deux appartements lorsque nous avons reçu celui de B4. Mon mari est un ami des membres de la société... »<sup>34</sup>.*

Les situations rencontrées par les familles « bénéficiaires », de même que les stratégies adoptées, ponctuelles ou engagées sur une période de plusieurs années, diffèrent largement d'une famille à l'autre. Néanmoins, elles engagent toujours un intermédiaire, qui joue un rôle de facilitateur pour certaines familles, se substituant ainsi aux institutions publiques et renforçant les pratiques parallèles (illégalles) en matière d'attribution de logement.

### ***Les familles éligibles lésées ou perdantes***

Certaines familles qui habitent à Behrampada depuis longtemps - et qui sont donc théoriquement éligibles pour le plan de réhabilitation - n'ont jamais bénéficié d'un relogement. Elles se distinguent ainsi des personnes du groupe précédent non par leur situation vis-à-vis de la législation relative au plan de relogement, mais bien des ressources qu'elles sont en mesure de mobiliser. Ces personnes vivent parfois avec d'autres membres de la famille faute de disposer des moyens financiers leur permettant d'assumer le coût d'un loyer, comme c'est souvent le cas des jeunes couples mariés. Ces ménages n'ont jamais eu la capacité de peser dans les négociations avec les constructeurs et la société coopératives. Ils sont ainsi jusqu'ici restés en marge du processus par manque de réseau ou de démarches entreprises pour parvenir à leurs fins. Certains possèdent néanmoins un justificatif officiel signé par le constructeur, le SRA et la Société Coopérative de logement leur promettant un appartement dans les prochains bâtiments planifiés.

Ainsi, l'exemple d'Adil qui a reçu son laissez-passer (*photo-pass*) en 1976 et qui vit actuellement en location dans le camp de transit fait état de l'absence de perspectives de relogement : « *Nous avons été vraiment malchanceux car après toutes ces années, nous n'avons pas obtenu d'appartement. Les autres appartements ont tous été donnés à d'autres familles et ainsi de suite... Dans l'immeuble Ashyana (B4), nous n'avons rien eu, nous ne savons pas pourquoi, nous ne comprenons pas quel est le processus de sélection... Si nous nous étions battus dans les négociations avec le constructeur peut-être que nous aurions pu en obtenir un mais nous avons préféré ne pas procéder ainsi. Nous n'avons pas de soutien ni de contact avec la société et le constructeur.* »<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Le bâtiment Mina Center est un bâtiment privé construit illégalement à Ahmed Zakaria Nagar en 1995 avec les financements prévus pour un autre immeuble de réhabilitation. Il a depuis peu été enregistré par le MHADA. Les appartements ont une superficie d'environ 300 à 350 sq.ft ( 27,8 – 33 m<sup>2</sup>) et leur prix d'achat qui était de 6 à 10 lakh (10 540 – 17 567 euros) il y a une dizaine d'années avoisine aujourd'hui les 22-25 lakh (38 648 – 43919 euros). Il y a un ascenseur et le prix de maintenance est de Rs.450/- par mois (7,9 euros). Le rez-de-chaussée a été vendu à une banque. Les familles qui habitent dans cet immeuble ne viennent pas toutes de Behrampada.

<sup>34</sup> Entretien, janvier 2010.

<sup>35</sup> Entretien, décembre 2009.

Le cas de Nafisa, qui décrit une situation semblable, est également éloquent : « *Je me suis mariée à 11 ans et lorsque je suis arrivée à Behrampada avec mon mari j'avais alors 13 ans et j'ai eu mon premier enfant. Nous vivions près de la mosquée dans une structure illégale de 3 pièces, c'était en 1960. Nous avons eu notre photo pass en 1976 et nous avons versé 60 000 roupies en 1987 pour obtenir 2 appartements dans le schéma HRS. Jusqu'à maintenant je n'ai rien eu et mon mari est mort. Ziah<sup>36</sup> à la fin des années 1980 m'a promis que j'aurai un appartement dans l'immeuble Medina, j'ai attendu et je n'ai rien eu, puis S. Hussein m'a dit que j'aurai un appartement dans l'immeuble B4 et là non plus je n'ai rien eu. Les gens qui ont protesté ont obtenu un appartement, moi-même j'ai versé une somme de 1 lakh et 25 roupies (1757 euros) à la Société et je n'ai rien eu. Je suis très en colère (elle pleure). Il y a un an seulement la société coopérative m'a remboursée. Maintenant j'ai 10 petits-enfants et ils vivent toujours dans les huts. Nous ne nous battons pas car nous travaillons énormément, et nous n'avons pas le temps de protester.* »<sup>37</sup>

Il est ici intéressant de noter que certaines familles qui perdent espoir dans le processus de réhabilitation finissent par devenir propriétaires en achetant un appartement avec l'aide d'un membre de la famille plus fortuné. A plusieurs reprises, nous avons rencontré des cas où des appartements situés à Mina Center ont été achetés par des personnes qui travaillaient en Arabie Saoudite. C'est le cas de Jamal, récemment marié : « *Pendant tout ce temps nous avons le photo pass de 1976 mais nous n'avons jamais reçu aucun logement. Mais ma mère est en Arabie Saoudite et elle a pu l'acheter pour nous, en 1998 pour 6,5 lakh (11 419 euros)* »<sup>38</sup>.

Au-delà du critère d'éligibilité et de propriété se dessine un autre groupe qui rassemble les habitants qui vivent sur des terrains où les prochains immeubles réhabilités (B2/B3) sont prévus et qui sont destinés à être expulsés et leurs structures illégales détruites. Ces habitants, qu'ils soient éligibles ou non au titre du plan de réhabilitation, qu'ils soient « propriétaires » ou non de leur structures illégales, sont conscients par expérience que les immeubles mettront encore des années à être construits et que le processus d'attribution des appartements reste très aléatoire. De plus, il ne reste que de rares places dans les camps de transit d'AZN et la congestion de l'espace est telle qu'aucun autre ne peut être construit *in situ*. Ceux-ci ne jouissent par conséquent d'aucune certitude quant à un possible relogement à Behrampada s'ils venaient à quitter leur présente habitation. Pour de nombreux habitants, l'offre du constructeur du financement de leur loyer transitoire à hauteur de 10 000 roupies par mois (176 euros) pendant un an contre le déblaiement de leur structure n'est que faiblement attractive.

Il faut ajouter à cela que dans ces zones informelles destinées à être rasées, uniquement les rez-de-chaussée des structures construites sont « reconnues » officiellement. Or, bien souvent, les familles qui habitent au rez-de-chaussée ont construit quatre à cinq étages supplémentaires (**document 5**), afin d'une part de pouvoir installer leur famille qui, avec le temps, s'est étendue, et d'autre part de générer des ressources locatives. Pour ces familles, la perspective de n'obtenir qu'un appartement réhabilité, comme le propose le constructeur, présente une perte considérable et explique leurs craintes et oppositions au relogement. Cette situation est décrite par une habitante installée sur un espace destiné à la construction du futur immeuble B3 : « *Ma famille habite ici depuis 35 ans et nous sommes par conséquent éligibles. Ici, sur la dizaine d'habitants qui reste à évacuer, seulement 4 familles n'ont pas le statut. Ma famille ne veut pas évacuer car nous avons peur de ne plus jamais pouvoir revenir à Behrampada, nous savons que seul un petit pourcentage d'habitants à la chance d'avoir un appartement dans les immeubles de réhabilitation. Je suis très énervée contre le constructeur, car en 25 ans il n'a construit que 5 immeubles. Il est très lent et n'agit que pour ses propres intérêts. J'ai peur de ne pas être relogée à Behrampada même, de ne plus avoir la même liberté, et la même sécurité. Ma famille possède une structure de 3 étages*

<sup>36</sup> Ancien secrétaire général de la société coopérative de logement.

<sup>37</sup> Entretien, janvier 2010

<sup>38</sup> Entretien, janvier 2010

où 2 familles vivent (sa famille et celle de son frère marié). Nous demandons au constructeur 2 appartements au lieu d'un seul mais il ne nous propose que 2 lakh (3513 euros) pour évacuer le terrain. (...) Nous sommes très mécontents que les autres personnes aient accepté de partir, car nous sommes convaincus que Solanki va mettre encore 25 ans à construire les immeubles ».<sup>39</sup> Beaucoup ont perdu confiance envers le constructeur et vivent dans la peur de l'éviction.



Document 5 – Enfants et jeunes adolescents dans le quartier de Behrampada. En arrière-plan, des camps de transit destinés à loger les familles en attente de relogement ; au deuxième plan, les maisons ne cessent pas d'être l'objet d'extension en dépit de prévisions de démolition. (Photo : E. Boissinot, 2010)

### ***Les familles non éligibles***

Les personnes dont le statut n'est pas éligible regroupe des personnes récemment installées à Behrampada où qui ont soit perdu, soit vendu leur *photo-pass* suite à des problèmes financiers. Ils vivent dans des appartements réhabilités en location où dans des structures illégales, parfois en famille élargie (*joint-family*).

C'est ainsi que deux familles originaires d'un *slum* proche, Bharat Nagar, se sont installées dans le transit camp central d'AZN pour y acheter un appartement ainsi qu'un *photo-pass* pour une coquette somme de 15 lakh roupies (26 351 euros), et ainsi devenir éligible dans le plan de réhabilitation local. « Nous sommes arrivés à Behrampada l'année dernière car nous avons vendu notre maison à Bharat Nagar pour 99 lakh roupies (173 917 euros) et nos enfants vont à l'école à Bandra West. Nous étions deux familles dans une grande structure, et nous ne pouvions pas bénéficier de deux appartements dans un bâtiment réhabilité. Donc nous avons préféré le vendre au constructeur pour une somme importante et peut-être bénéficier de deux appartements ici. » Un autre membre de la famille ajoute : « En achetant cet appartement nous avons également acheté le *photo-pass* de l'ancien propriétaire, (...). Nous attendons le prochain bâtiment réhabilité, B3. Le constructeur déclare depuis 5 ans que le bâtiment va bientôt être construit. Nous trouvons cet endroit invivable, nous sommes prêts à partir dès que nous pouvons »<sup>40</sup>. A ce propos, un autre

<sup>39</sup> Entretien, novembre 2009

<sup>40</sup> A propos des conditions de vie de cette famille dans le camp de transit : « Tous les jours l'eau arrive pour une demi heure ou 20 minutes. Il y a un robinet pour l'étage entier. Quand l'eau arrive chaque famille attend son tour pour aller au robinet et remplir des

résident déclare : « *Les habitants du camp de transit sont ceux qui n'ont jamais eu d'aide de la part de la société coopérative. C'est le pire endroit du slum.* »<sup>41</sup>

Enfin, le cas d'un autre habitant nous permet de compléter le panel de stratégies identifiées pendant l'enquête. Tamim fait partie des rares habitants à être toujours installé avec sa femme et ses trois enfants sur le terrain où est prévu le futur immeuble de bureaux. Pendant 50 ans, il a vécu près de la mosquée de Bandra et en 1997, lorsqu'elle a dû être agrandie, il a emménagé sur ce terrain et a acheté la structure dans laquelle il vit maintenant. En 2000 une cinquantaine de familles déplacées pour la construction de l'immeuble B4 sont arrivées et se sont installées près de sa maison. Puis en 2005, beaucoup ont été relogées dans le nouveau bâtiment, mais lui n'avait pas les papiers adéquats étant donné que son père avait dû vendre leur *photo-pass* de 1976 en 1995 pour 20 000 roupies<sup>42</sup> (351 euros), car la famille traversait alors de graves problèmes financiers. Mais son inéligibilité ne le freine pas dans ses procédures pour acquérir un nouveau logement, comme elle le souligne dans l'extrait suivant : « *Des agents de Solanki sont venus me voir et j'ai réclamé un appartement. A cette époque là, ils ne m'ont rien donné et j'ai donc déposé une plainte contre eux en 2007. Finalement, la société a déclaré que je pouvais obtenir une place dans le futur bâtiment B3, mais qu'entre temps je devrais aller habiter dans le camp de transit (...) mais dans le camp de transit on reste dans un 13m2 pendant des années à attendre qu'un autre immeuble se construise... J'ai donc décidé de vendre la maison. Beaucoup ont réussi avant moi, ils ont pu vendre leur structure pour 38, 45 ou même 55 lakh roupies (sommes qui varient de 66 756 à 96 621 euros). Mais ces familles-là sont plus puissantes que moi, elles ont eu de l'aide de certains politiques. Elles ont sûrement pu faire pression sur le constructeur. Il y a 3 mois, je suis allé rencontrer Solanki et j'ai réclamé 38 lakh (66 756 euros) de dédommagement, 30 lakh (52 702 euros) étant ma dernière offre. Je n'ai eu pas eu de retour de sa part depuis* »<sup>43</sup>.

Ce sont ainsi de multiples situations individuelles ou collectives (famille, communauté résidentielle, organisée ou pas en coopérative, etc), qui elles-mêmes évoluent en fonction d'affinités, de négociations, d'opportunités, plus ou moins favorablement. La diversité des ressources et la multiplicité des profils ainsi révélées au cours de ce terrain de recherche auprès des habitants de Behrampada sujets des plans de réhabilitation montre en quoi ceux-ci ne sont pas seulement l'objet de politiques publiques de logement, mais aussi des acteurs centraux dans la constitution de celles-ci et dans la production de l'espace urbain.

## Conclusion

L'étude de Ahmed Zakaria nagar, quartier du *slum* de Behrampada nous permet de souligner la complexité des dynamiques à l'œuvre pour l'accès au logement réhabilité dans le contexte de l'espace saturé de Mumbai. En nous intéressant aux « acteurs du bas », les habitants de Behrampada, et à leurs stratégies, nous avons pu mettre au jour les enjeux financiers, mais aussi les enjeux de survie pour une population présente sur les lieux depuis près d'un demi siècle, et qui n'a pourtant jamais pu sécuriser son habitat. A travers le temps, l'appropriation en partie informelle du lieu par les habitants témoins d'une lutte constante pour l'espace, a certainement contribué à forger cette identité très forte émanant du *slum* dont l'histoire des réhabilitations, ses dynamiques spatiales et les logiques sociales, marquées par le cycle des destructions, reconstructions et de multiples

---

*seaux d'eau. Parce que notre maison est trop petite pour nous tous, des membres de la famille doivent aller chez des cousins à Bharat Nagar pour prendre leur douche. Nous devons partager 20 minutes d'eau courante entre 5 familles. Nous sommes 2 adultes, et 7 enfants. Il y a un gros problème d'espace. Nous ne pouvons pas dormir tous ensemble dans la maison, il n'y a pas assez de place pour s'allonger. Donc quelque fois mon mari doit aller dormir chez mes cousins à Bharat Nagar et revient le matin. Nous devons aussi stocker notre nourriture là-bas parce qu'ici c'est trop petit ».*

<sup>41</sup> Entretien, décembre 2009.

<sup>42</sup> Le prix d'un tel document s'évalue aujourd'hui à environ 2 lakh (3 513 euros).

<sup>43</sup> Entretien, novembre 2009.

trajectoires résidentielles, font de l'espace leur palimpseste. Ces dynamiques informelles de résistance et de négociation à travers les institutions locales comme la société coopérative de logement s'imposent aux dispositifs de réhabilitation actuels, qui reposent sur des mécanismes formels d'éligibilité et de propriété, forcés de s'y articuler. Pourtant, face aux gigantisme des enjeux immobiliers qui vient accroître la pression foncière à Mumbai, ces modes de négociation informels semblent toujours plus affaiblis.

Diverses temporalités viennent complexifier les jeux d'acteurs, en opposant ces derniers à une série de décisions institutionnelles et d'événements qui orientent et modifient les stratégies d'accession au logement. En portant l'expérience, la temporalité agit comme un ferment qui modifie les perceptions des habitants et donc leurs comportements face au processus de réhabilitation. Elle explique la diversité des réactions face aux plans de réhabilitation, et la pluralité des stratégies familiales. Ici, le sentiment d'insécurité reste largement de mise dans l'esprit des habitants, ayant pendant près de vingt-cinq ans expérimenté un système défaillant et, souvent, inégalitaire. Cet aspect peut-être mis en lumière au travers de l'existence d'une série de rumeurs, par ailleurs très délicates à explorer précisément, significatives d'un imaginaire qui en dit long sur la situation d'incertitude des habitants quant à leur habitat. L'incendie dramatique de juin 2009, dans une zone très dense du *slum*, face à la station de train de Bandra Est, est en effet présumé avoir été déclenché par le constructeur, afin d'évacuer les habitants et de dégager un terrain prometteur pour un prochain projet de réhabilitation.

Les modalités de reconstruction du *slum* après l'incendie nous permettent enfin de conclure sur le paradoxe de la situation dans laquelle se trouve son processus de réhabilitation. D'après les habitants, des fonds publics ont été débloqués pour permettre aux sinistrés de reconstruire leurs logements à hauteur du premier étage. Dans de nombreuses ruelles, les travaux sont à l'œuvre sans aucune considération pour les restrictions données concernant les étages. A défaut d'un plan de réhabilitation proprement dit, nous assistons donc à la reconstruction des structures illégales du *slum* exactement telles qu'elles étaient avant l'incendie, et ce, en partie avec l'aide d'un financement public.

A moins de 2 kilomètres de Berhampada, de chaque côté de la crique de Mahim, deux autres bidonvilles vivent des situations similaires. Egalement centraux, également menacés par une logique d'embellissement et d'enrichissement de la flamboyante capitale, ces *slums* s'imposent dans le débat international sur le droit des pauvres à la ville par leur résistance créative au rejet en périphérie de leur population. Les habitants de Bharat Nagar, *slum* musulman mitoyen de Bandra Kurla Complex (BKC) résistent partiellement aux tentatives systématiques de rachat des huttes par des entrepreneurs avides de récupérer les lieux ; ceux de Dharavi sont parvenus en 2009 à stopper provisoirement un projet de réhabilitation massif en multipliant les formes de mobilisation et les alliances avec les acteurs de la société civile. La question de la réhabilitation in situ des slums à Behrampada comme ailleurs dans le centre de Mumbai concentre ainsi les dynamiques les plus contradictoires, qui opposent pression foncière et intérêts immobiliers au droit pour les pauvres de revendiquer un toit.

## Bibliographie

- BANERJEE-GUHA S., 2002. Shifting Cities: Urban Restructuring in Mumbai, *Economic and Political Weekly*, January 12-19, Vol. 37, N° 2, pp. 121-125
- BAUTES N. et SAGLIO-YATZIMIRSKY M.-C., 2008. « Rehabilitation schemes in Mumbai: impacts of strategies and conflicts among the actors involved », Communication présentée au séminaire international « Territorial Integration and exclusion : impact of urban policies and law », *Centre de Sciences Humaines & India International Centre*, 31 janvier-1<sup>er</sup> février 2008, New Delhi, <http://setup.csh-delhi.com>
- BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A. et ROULLEAU-BERGER L., édés., 2009. *Villes internationales. Entre*

- tensions et réactions des habitants, Paris, Editions La Découverte, coll. Recherches
- BOANO C, GARCIA-LAMARCA M., HUNTER W., 2010. Mega-projects and Mega-Resistances in Contested Urbanism: Reclaiming the Right to the City in Dharavi, in Boniburini, I., Moretto, L., Smith, H., Le Maire, J., eds, *The right to the city. The city as common good: between social politics and urban planning*. Cahier de la Cambre n° 11 (à paraître)
- BOMBAY FIRST, 2010. « Public-Private Partnership. Success Story for the Regeneration of a Metropolis », En ligne : <http://www.hks.harvard.edu/.../bombay-first-public-private-partnership-success-story-for-regeneration-of-a-megapolis> (page consultée le 25 mai 2010)
- BOMBAY FIRST et MC KINSEY, 2003. Mumbai Vision Report
- DAS P. K., 2003. Slums: the continuing struggle for housing. In S. Patel et J. Masselos (eds.), *Bombay and Mumbai: The City in Transition* Oxford University Press, New Delhi., 207–234
- FORGUES B., FRECHET M. et JOSSERAND E., 2006. Relations interorganisationnelles : conceptualisation, résultats et voies de recherche, *Revue Française de Gestion*, 164, 17-32
- DUPONT V. et SAGLIO-YATZIMIRSKY M.C., 2009, *Progamas de remoção de favelas, reassentamento e realocação: uma comparação dos casos de Delhi e Mumbai*, *Revista dos Estudos Avançados*, IEA, São Paulo , no66, 2009
- DUPONT, V. et HEUZE D.G. (dir.), 2007. *La ville en Asie du Sud. Analyse et mise en perspective*, Purusharta n°26, Paris, EHESS.
- GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, 2007. Maharashtra Housing Policy
- JONES LANG LASALLE MEGHRAJ, 2010. *The Asia Pacific Property Digest (APPD)*
- MANN P., 1991. *Action collective: mobilisation et organisation des minorités actives*, Paris. Armand Colin, 155 p.
- MUKHIJA V., 2003. Squatters as developers?, Aldershot, Ashgate
- NALLATHIGA R. 2005. Institutional innovations of Urban Governance : some examples of India Cities, in : *Urban India*, vol. XXV, n°2 : 1-28
- NIJMAN J., 2008. Against the odds: Slum rehabilitation in neoliberal Mumbai, *Cities*, Vol.25, pp. 73-85
- PFEIFFER J. et SALANCIK G.R. 1978. *The External Control of Organizations: A Resource Dependence Perspective*. New York, NY, Harper and Row
- RUET J. et TAWA LAMA-REWAL S., Eds., 2009. *Governing India's Metropolises: Case Studies of Four Cities*. Delhi, Routledge
- SAGLIO-YATZIMIRSKY M., 2001. Mumbai : mutations spatiales d'une métropole en expansion, *Mappemonde*, 62, 2001-2, 26-31.
- TEBBAL F., 2003, *The Global Campaign for Secure Tenure: From campaign launches to the implementation of the Millennium Development Goals*, UN-Habitat, United Nations Human Settlements Programme, Rio de Janeiro, 7 p.
- UNCHS, 2000. UNCHS (Habitat). *The Global Campaign for good urban governance*. In : *Environment&Urbanization*, Institutional Profile, Vol. 12 N° 1, Avril, 197-202
- Urban Design Research Institute, 2008. *Mumbai Reader, Writings on the city of Mumbai*, UDRI
- UN-HABITAT, 2004. *Global Campaign for Secure Tenure. A tool for Advocating the Provision of Adequate Shelter for the Urban Poor*, 80 p.
- WHITEHEAD J et MORE N., 2007. Revanchism in Mumbai? Political economy of rent gaps and urban restructuring in a global city, in : *Economic and Political Weekly*, 2428–2434
- ZÉRAH M-H., 2009. Une vision “Mumbai” pour transformer la ville ou la difficulté à (re)penser la gouvernance métropolitaine, in : *EchoGéo*, n°10, septembre/décembre, [En ligne], mis en ligne le 10 septembre 2009. URL : <http://echogeo.revues.org/index11389.html>. Consulté le 10 mai 2010.