



**HAL**  
open science

## **Communs fonciers pour des villes inclusives**

Claire Simonneau, Eric Denis, Salomon Benjamin, Ignacio de Souza Lopez, Emmanuel Midheme, Bhuvaneshwari Raman, Rafael Soares Gonçalves, Irène Salenson, Issa Sory, Jean-François Valette, et al.

► **To cite this version:**

Claire Simonneau, Eric Denis, Salomon Benjamin, Ignacio de Souza Lopez, Emmanuel Midheme, et al.. Communs fonciers pour des villes inclusives. UMR Géographie-cités. Editions AFD, 219, 84 p., 2021, Papiers de recherche, 2492-2846. halshs-03405275

**HAL Id: halshs-03405275**

**<https://shs.hal.science/halshs-03405275v1>**

Submitted on 20 Dec 2021

**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.

# Papiers de recherche

## Auteurs

Claire Simonneau

Éric Denis

## Coordination

Jeanne Clément

## Communs fonciers pour des villes inclusives

Produire et sécuriser  
l'habitat populaire  
autour de la propriété  
partagée du sol : une  
diversité de modèles,  
leurs intérêts et leurs  
limites



# Agence française de Développement

---

## Papiers de recherche

---

Les *Papiers de Recherche de l'AFD* ont pour but de diffuser rapidement les résultats de travaux en cours. Ils s'adressent principalement aux chercheurs, aux étudiants et au monde académique. Ils couvrent l'ensemble des sujets de travail de l'AFD : analyse économique, théorie économique, analyse des politiques publiques, sciences de l'ingénieur, sociologie, géographie et anthropologie. Une publication dans les *Papiers de Recherche de l'AFD* n'en exclut aucune autre.

Les opinions exprimées dans ce papier sont celles de son (ses) auteur(s) et ne reflètent pas nécessairement celles de l'AFD. Ce document est publié sous l'entière responsabilité de son (ses) auteur(s).

---

## AFD Research Papers

---

*AFD Research Papers* are intended to rapidly disseminate findings of ongoing work and mainly target researchers, students and the wider academic community. They cover the full range of AFD work, including: economic analysis, economic theory, policy analysis, engineering sciences, sociology, geography and anthropology. *AFD Research Papers* and other publications are not mutually exclusive.

The opinions expressed in this paper are those of the author(s) and do not necessarily reflect the position of AFD. It is therefore published under the sole responsibility of its author(s).



## **Communs fonciers pour des villes inclusives**

### **Produire et sécuriser l'habitat populaire autour de la propriété partagée du sol : une diversité de modèles, leurs intérêts et leurs limites**

#### **Auteurs :**

##### **Claire Simonneau**

Unité Mixte de Recherche 8504  
Géographie-Cités

##### **Éric Denis**

Unité Mixte de Recherche 8504  
Géographie-Cités

Avec la collaboration de :

##### **Salomon Benjamin**

Indian Institute of Technology -  
Madras

##### **Ignacio de Souza Lopez**

Universidad de la Republica  
Uruguay

##### **Emmanuel Midheme**

Université de Kisumu

##### **Bhuvaneswari Raman**

Jindal School of Government  
and Public Policy

##### **Rafael Soares Gonçalves**

Université pontificale de Rio de  
Janeiro

##### **Irène Salenson**

Chargée de recherches, AFD

##### **Issa Sory**

Université de Koudougou

##### **Jean-François Valette**

Université Paris 8

##### **Irene Valitutto**

UMR Prodig

#### **Coordination :**

Jeanne Clément

## **Résumé**

Alors que la notion de « communs » fait l'objet d'un regain d'intérêt remarquable dans le monde académique, opérationnel ou politique depuis une dizaine d'années, peu de travaux se sont intéressés à la question du foncier pour l'habitat dans les villes des Suds. L'accès au sol urbain est pourtant un enjeu majeur pour les citoyens de ces villes en pleine croissance, déterminant pour l'amélioration des conditions de vie quotidiennes et pour l'accès à un « logement convenable », selon la terminologie onusienne. L'approche dominante en matière de foncier urbain, orientée vers la pleine propriété privée et le marché libre, génère accaparement spéculatif et exclusion des ménages les plus précaires. La force critique de la notion de communs ouvre des voies innovantes pour produire de l'habitat dans les Suds, selon des perspectives plurielles et attentives aux besoins et pouvoir d'agir des habitants.

Ce papier de recherche présente les résultats du programme de recherche « Communs fonciers pour l'habitat dans les Suds », piloté par l'UMR Géographie-cités et mené en collaboration avec des chercheurs sur les terrains étudiés. Le programme a bénéficié d'un financement de l'Agence Française de Développement (AFD) de 2017 à 2020, et s'inscrit dans les réflexions de l'AFD sur l'articulation entre communs et développement.

L'équipe a mené huit études de cas représentant trois types de dispositifs : (i) des dispositifs de production collective d'habitat, comme les coopératives d'habitants usufruitiers en Uruguay, les coopératives

d'habitat au Burkina Faso, et un *Community Land Trust* au Kenya ; (ii) des processus sociojuridiques de réclamation collective de droits fonciers (*commoning*), notamment des mobilisations collectives pour régulariser des droits fonciers individuels à Bangalore et Nagpur en Inde et la prescription acquisitive collective au Brésil ; (iii) des projets d'aménagement et de développement immobilier sur des terres détenues de manière collective, à l'instar des aménagements sur terres coutumières kanaks en Nouvelle-Calédonie et sur terres ejidales au Mexique. Leur mise en regard permet d'établir plusieurs lignes d'analyse. Ainsi, ce papier de recherche souligne la diversité des communs, hybrides, perméables, évolutifs – dans l'espace et dans le temps – orientés vers l'obtention et la sécurisation de droits d'accès au foncier et à l'habitat et aux services associés, qui naissent bien souvent d'opportunités spécifiques.

Le papier se penche sur les manières originales de détenir le foncier : en commun, pour une fonction d'habitat et dans une perspective non-spéculative (quand le transfert du foncier s'effectue selon un encadrement décidé au préalable par le collectif, sans plus-value). Les communs peuvent alors s'entendre comme une politique sociale de l'habitat, en proposant un accès au logement aux catégories sociales les plus vulnérables. En outre, ils peuvent constituer une alternative aux politiques publiques de logement plus classiques tournées vers l'accès à la propriété privée individuelle. Si ces initiatives résultent de collectifs d'habitants organisés, elles sont

parfois encadrées par les gouvernements nationaux comme les coopératives d'habitants en Uruguay.

Souvent acceptés, encouragés voire érigés en modèles à suivre, les communs font l'objet d'une attention accrue ces dernières années par des fédérations d'habitants, des associations, ONG et institutions internationales qui documentent leur fonctionnement et contribuent à la circulation internationale de ces idées alternatives. Aux côtés de ces acteurs, ce rapport contribue d'une manière critique au plaidoyer international des enjeux relatifs aux communs.

### Summary

Despite a renewed interest for the notion of "commons" within academic, professional and political spheres over the last ten years, little work has been done about land and housing issues in cities of the Global South. Yet access to urban land is a major issue for dwellers of these rapidly growing cities and a determining factor for the improvement of their living conditions and for their access to "adequate housing", according to UN terminology. The mainstream approach about urban land tenure, based on individual private ownership and free market tends to generate speculation and land grabbing, and exclusion of the most precarious households. The critical dimension of the commons notion opens up innovative ways to produce housing in the Global South, according to plural perspectives that take into consideration the inhabitant's needs and their agency abilities.

This paper presents the results of the research program

"Communs fonciers pour l'habitat dans les Suds" (land-based commons for housing in the Global South), led by the UMR Géographie-cités and conducted in collaboration with researchers on the field. The program received funding from the French Development Agency (AFD) from 2017 to 2020, and is part of AFD's reflections on the interaction between commons and development.

The research team have conducted eight case studies, representing three types of mechanisms: (i) collective production of housing, such as housing cooperatives in Uruguay and Burkina Faso, and a Community Land Trust in Kenya; (ii) socio-legal processes of collective claims about land rights ("commoning"), especially collective mobilization to get individual land rights in Bangalore and Nagpur in India, and collective acquisitive prescription in Brazil (iii) real estate development projects on collectively held land, such as developments on Kanak customary land in New Caledonia and on ejidal land in Mexico. A comparative approach allowed us to draw several analytic points.

Thus, this research paper highlights the diversity of hybrid, permeable, evolving commons within space and time. These commons aim at getting and securing access rights to land and housing and associated services, which often arise from unexpected opportunities.

The paper looks at innovative ways of holding land: commonly held, with a housing function and in a non-speculative perspective (when the transfer of land is carried out according to a framework decided beforehand by a

community, without any capital benefit). Commons can then be understood as a social housing policy which offers access to housing to the most vulnerable social groups.

Moreover, they can provide an alternative path to classical public housing policies which favor individual private property. Indeed, even though these initiatives emerge from dwellers organizations, they might be supported and framed by national governments, such as the inhabitants' cooperatives in Uruguay.

Often acknowledged, supported and even presented as standard to be followed, the commons have drawn increased attention recently from dwellers federations, associations, NGOs and international institutions that document their functioning and contribute to the international circulation of these alternative ideas. Alongside these actors, this paper intends to contribute to the international advocacy about the commons, with a critical perspective.

### Mots-clés

Communs, commun urbain, informel, foncier, propriété collective, droit à la ville, alternatives au logement

### Keywords

Commons, urban commons, informal, land rights, collective ownership, right to the city, alternative housing options.

### Classification JEL

G21, H11, H54, O21, R21, R31

### Remerciements

Les auteurs tiennent à remercier l'AFD pour le financement de ces travaux de recherche, mais également les

cadres d'échange stimulants  
créés en son sein.

À l'AFD, nous remercions  
particulièrement :

Irène Salenson, initiatrice de ce  
chantier,  
Gaël Giraud,

Stéphanie Leyronas,

Thomas Melonio,

Sarah Botton,

Nadège Legroux,

Gautier Kohler,

Pierre-Arnaud Barthel,

Chloé Pinty,

Audrey Séon,

Aurélie Ghueldre,

Clémentine Dardy,

Chloé Latronico,

Jeanne Clément,

Sophie Salomon,

Hélène Djoufelkit

ainsi que les agences locales

de l'AFD qui nous ont reçus à

chaque mission de terrain et

qui ont facilité le bon

déroulement de ces missions.

Nous remercions bien entendu

les collaborateurs directs de ce

programme, cités en première

page, ainsi que leurs assistants

de terrain. Nous remercions

également l'ensemble des

chercheurs et praticiens ayant

contribué directement ou

indirectement à ces réflexions

à travers des rencontres

ponctuelles ou récurrentes ces

dernières années, notamment :

Line Algoed,

Pierre Arnold,

Ellen M. Bassett,

Céline Cassourret,

Valérie Clerc,

Juliette Chilowicz,

Christian Chevé,

John E. Davis,

Thomas Dawance,

Agnès Deboulet,

Marine Declève,

Bernard Declève,

Mara Ferreri,

Laurianne Gay,

Chloé Jourdan,

Vincent le Rouzic,

Adrien Malteste,

Aniss M. Mezoued,

Brenda Perez-Castro,

Diane Pialuccha,

Cyril Royez,

Camille Sachot,

Chloé Salembier.

Pour organiser certains

événements nous avons

également bénéficié du soutien

de l'UMR Géographie-cités, de

l'Université Paris 1 Panthéon-

Sorbonne, du Labex Dynamite

et de la Maison des Sciences de

l'Homme Paris-Nord.

### **Version originale**

Française



## Acronymes

ACHR	<i>Asian Coalition for Housing Rights</i>
ADRAF	Agence de développement rural et d'aménagement foncier
AFD	Agence Française de Développement
BBMP	<i>Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike (ou Greater Bangalore)</i>
BDA	<i>Bangalore Metropolitan Area</i>
CBH	Coopérative burkinabé de l'habitat
CLT	<i>Community Land Trust</i>
DSS	<i>Dalit Sangarsh Samiti (comité d'organisation et de mobilisation des Dalits)</i>
FECOVI	<i>Federación de Cooperativas de Vivienda</i>
FUCVAM	<i>Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (Uruguay)</i>
GDPL	Groupement de droit particulier local
GIE	Groupement d'intérêt économique
GTZ/GIZ	<i>Gesellschaft für Technische/Internationale Zusammenarbeit (coopération allemande)</i>
ODD	Objectif de Développement Durable
OHCHR	<i>Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights</i>
ONG	Organisation non gouvernementale
SACCO	<i>Savings and Credit Cooperative Society (Kenya)</i>
SARL	Société à responsabilité limitée
SDI	<i>Slum/Shack Dwellers International</i>
SELVIP	<i>Secretaria Latinoamericana de Vivienda Popular (Uruguay)</i>
SIC	Société immobilière de Calédonie
UMR	Unité Mixte de Recherche
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée

# Introduction

L'approche des communs questionne les fondements conventionnels de l'économie, du droit, de la gestion et de la démocratie. En donnant la priorité aux impératifs collectifs que sont la justice sociale et l'écologie, les communs sont un puissant concept appelant à renouveler les cadres de pensée et d'action dans de nombreux domaines.

Remis sur le devant de la scène médiatique par le Prix Nobel décerné à Elinor Ostrom en 2009, le concept de communs est fortement mobilisé depuis une dizaine d'années, avec plusieurs acceptions qui ne sont pas mutuellement exclusives mais ne facilitent pas l'appréhension des communs. Une première définition des communs correspond aux situations de gouvernance locale de ressources partagées, dont les règles sont définies et mises en application par un groupe d'usagers (Ostrom, 1990). Dit simplement, c'est le triptyque « ressource + communauté + règles d'usage » (Bollier, 2014), où les règles de gouvernance ne sont définies ni par la puissance publique, ni par les règles du marché et de la propriété privée. En ce sens, les communs existent de manière historique dans de très nombreuses sociétés (de Moore, 2016), sous la forme par exemple des communaux dans l'Europe féodale, ou de la gestion coutumière des sols et des ressources naturelles en Afrique subsaharienne. Ces situations sont souvent identifiables comme telles, autour de groupes ou de communautés distinctes et à propos d'une ressource particulière.

Une seconde approche des communs relève de la philosophie politique (Dardot et Laval, 2014). Elle met en question les fondements du capitalisme et de la pensée économique orthodoxe, en dénonçant la privatisation et la marchandisation généralisée de ressources dans nos sociétés : ressources naturelles, connaissances, etc. Les notions de biens communs environnementaux ou de patrimoines communs sont désormais très présentes dans la question de la gestion des

ressources. Les communs comme philosophie politique s'opposent aux enclosures et à la pleine propriété privée, se présentent comme une autre conception de la propriété basée sur des droits partagés et des droits d'usage qui ne se distinguent pas toujours aisément de la notion de bien public ou de bien collectif. Ils proposent une autre conception de la valeur, non marchande et favorisant le bien-être collectif ainsi que la justice sociale et environnementale. Dans le prolongement de cette philosophie politique, les communs sont devenus la bannière de nombreux mouvements sociaux contestataires du capitalisme globalisé et de ses manifestations dans différents domaines, et d'expérimentations locales citoyennes en découlant.

En ce sens, et c'est la troisième acception, les communs sont consubstantiels du « faire commun » (*commoning*) (Linebaugh, 2008) rassemblant les citoyens, en particulier à l'échelle locale, dans un travail de réinvention des pratiques du vivre ensemble à propos de sujets variés (espaces vacants, écologie, lien social, économie locale et solidaire, circulation de la connaissance et production numérique, etc.).

Dans le débat international sur le développement durable, les discussions sur le foncier urbain et l'habitat insistent précisément sur la nécessité de dépasser les objectifs de généralisation de la propriété privée et de régulation par le marché de la production de logements, qui cadrerait les politiques de développement jusqu'au début des années 2000. Elles soulignent l'intérêt des modes de détention du sol pluriels, parfois collectifs, permettant en priorité une occupation sécurisée du sol, adaptée aux pratiques et aux moyens des citoyens (Payne, Durand-Lasserve et Rakodi, 2009 ; Michel, Denis et Soares-Gonçalves, 2011 ; Choplin, Planel, Denis, Ficquet, Raman et Dupret, 2014). Ces débats contemporains, auxquels les acteurs de la coopération française participent, s'orientent vers l'approche des communs

(Comité Technique « Foncier et Développement », 2009, 2015b, 2015a ; Salenson et Simonneau, 2018). Ils participent d'une réflexion plus large sur le renouvellement des paradigmes de la coopération internationale (Giraud, Leyronas et Rota-Graziosi, 2016 ; Leyronas et Legroux, 2019).

Notre recherche a pour objectifs (i) d'analyser la mise en œuvre des dispositifs collectifs d'accès à la terre en ville dans une perspective d'habitat (processus, jeux d'acteurs, mode de gouvernance, règles et pratiques) et leur dynamique ; (ii) d'analyser certains effets de ces dispositifs collectifs (notamment en matière d'inclusion, de lutte contre la pauvreté, de développement urbain durable, etc. selon les cas) ; (iii) de permettre, s'il existe une demande, un dialogue de politiques publiques sur les questions foncières avec les gouvernements locaux et nationaux des pays concernés et (iv) de fournir des clés d'analyse pour comprendre cet aspect des questions foncières et les enjeux du logement abordable.

Ce papier de recherche est le fruit d'un processus de recherche au long cours, dans des configurations progressivement plus collectives et empiriques. À partir d'une étude exploratoire réalisée en 2016 pour l'AFD (Simonneau, 2018a), un chantier plus large a été lancé fin 2017 au sein de l'UMR Géographie-cités et associant des chercheurs des pays étudiés pour alimenter la réflexion en études de cas empiriques dans les Suds. La recherche a été ponctuée de séminaires d'échanges, de publications et de productions collectives.

### **Posture, approche et méthodologie**

La littérature sur les communs est abondante, stimulante et pluridisciplinaire, à la fois académique et militante. On constate cependant une sous-représentation des travaux sur les villes des Suds et l'habitat. Les

dispositifs relevant des communs étudiés dans le Sud global concernent surtout les modes de gestion collectifs des ressources naturelles, en particulier sous l'angle de la gestion traditionnelle ou des pratiques des peuples autochtones. Il s'agit donc de terrains ruraux<sup>1</sup> (Ostrom, 1990). Les recherches traitant des communs urbains concernent principalement les villes du Nord global. Ils interrogent par exemple la gestion de l'eau à Naples<sup>2</sup>, les initiatives de jardins partagés et de réappropriation des espaces vacants, la gestion de la sécurité urbaine ou de quartiers commerciaux (Foster, 2013 ; Ramos, 2016). Enfin, l'articulation du champ des communs et de l'habitat concerne principalement les dispositifs et les expérimentations qui ont émergé dans les démocraties post-industrielles européennes et nord-américaines durant la dernière décennie et après la crise des *subprimes* de 2008 (Mullins et Moore, 2018).

Seule une littérature opérationnelle ou de recherche appliquée et engagée sur la production sociale de l'habitat, le cohabitat et le *Community Land Trust* traite des contextes urbains des Suds (HIC, 2005 ; UrbaMonde et Royez, 2015 ; Algoed et Hernandez Torrales, 2019 ; Basile et Ehlenz, 2020 ; Davis, Algoed et Hernandez-Torrales, 2020). À notre connaissance, nous ne disposons pas d'une lecture critique et comparée des communs appliqués au foncier et à l'habitat dans les Suds. Notre travail se situe précisément dans cet interstice au sein de la littérature sur les communs.

Nous abordons les enjeux fonciers urbains par le prisme des communs à travers la problématique générale de l'inclusion urbaine, horizon programmatique des agendas internationaux dans le domaine urbain. À partir de ce cadre assez souple et dans un contexte d'émergence des *commons studies*, nous avons construit une posture originale et ouverte qui permet de poser un regard critique

---

<sup>1</sup> Comme le montre le programme de la dernière conférence de l'Association internationale des études des communs (IASC) à Lima en juillet 2019.

<sup>2</sup> Exemple paradigmatique du refus citoyen de la privatisation de la gestion de l'eau en 2011. Une

entreprise spéciale Acque Bene Comune Napoli, dont le conseil d'administration comprend administrateurs techniques et citoyens, est chargée de gérer la ressource en eau de la ville depuis lors.

sur les politiques publiques et les actions de développement en matière de foncier pour l'habitat, d'identifier les innovations, et de comprendre leur mise en œuvre et certains de leurs effets. Notre travail s'est ensuite ancré dans des terrains précis, par des études de cas, dans une perspective inductive, empirique et non prescriptive : coopératives d'habitat au Burkina Faso et en Uruguay, *Community Land Trust* au Kenya, réclamations collectives de droits fonciers à Bangalore et Nagpur en Inde, prescription acquisitive collective au Brésil, aménagement sur terres coutumières kanaks en Nouvelle-Calédonie et sur terres *ejidales* au Mexique.

C'est d'ailleurs l'une des originalités de ce travail par rapport à de nombreux essais sur les communs relevant de la philosophie politique. Dans leurs argumentaires, ces derniers s'appuient sur les principes au fondement des expériences concrètes de communs urbains qu'ils citent en exemple. Ils reprennent sans distance ce que donnent à voir comme résultats (positifs) les acteurs engagés qui les mettent en œuvre. Avec le souci de comprendre ce que ces principes et l'engagement des acteurs font à la réalité des besoins en logements des citadins ordinaires dans les Suds, notre approche se fonde sur l'étude des pratiques ; c'est-à-dire des modalités concrètes de mise en œuvre de ces projets et de leurs résultats pour les résidents tels que nous avons pu les observer sur le terrain.

Enfin, le travail n'a pas de visée prescriptive. Il n'a pas pour objectif de prouver l'existence ou la pertinence des communs liés à la terre pour répondre à la question du logement dans les villes des Suds dans le but de les protéger, de les développer ou de les reproduire. Il s'agit plutôt d'explorer ce qu'une telle approche apporte pour la compréhension et l'action en matière de foncier pour l'habitat dans les Suds dans une perspective d'inclusion urbaine. C'est dans cette optique que le cadrage théorique occupe une place importante dans ce rapport, permettant de dérouler ce que nous entendons par « communs fonciers pour l'habitat ». C'est également pour cela que les études de cas s'éloignent pour partie de ce

qu'on définit généralement comme « des » communs, ces situations de gestion communautaire de ressources partagées, à l'image des cas ruraux et villageois étudiés par Ostrom dans ses premiers travaux. En revanche, ce travail garde comme perspective l'action publique, et en ceci tire des leçons en matière d'identification et de montage de projets d'habitat dans les Suds.

Ce papier de recherche s'organise en quatre parties, permettant de rendre compte de notre démarche théorique et empirique. Premièrement, nous déroulons le cadrage théorique, c'est-à-dire la construction de notre posture, en relisant les engagements internationaux en faveur de l'inclusion urbaine au prisme des communs. Dans une seconde partie, nous synthétisons les études de cas, en mettant en lumière leur diversité et les questions soulevées par chacune d'entre elles. Dans une troisième partie, nous analysons de manière transversale ces cas pour discuter des dynamiques collectives, des innovations foncières, des enjeux d'équité à différentes échelles et des modalités d'émergence des innovations. Enfin, nous ouvrons la discussion à un dialogue à l'endroit des acteurs de politiques publiques, montrant les points de vigilance en matière d'action publique et d'action collective urbaine vis-à-vis des approches par les communs.

# I. Les communs fonciers pour la ville inclusive

## I.1. Se loger dans les villes des Suds

Dans les transitions urbaines que connaissent les pays en développement, la demande en logements émanant des différentes strates socio-économiques joue un rôle-moteur. L'économie de la construction, le secteur immobilier et les rentes foncières façonnent des villes en rapide extension. L'accaparement du sol est une clé de la création de richesse dans les villes des Suds notamment dans la manière dont il sert de caution pour l'accès à des liquidités, au crédit formel (par l'hypothèque auprès des banques en particulier) et informel (prêteurs sur gage qui saisissent les droits de possession ou d'usage). Tout cela pousse à l'étalement de façon plus spéculative que pour répondre à des besoins fonctionnels ou de logement.

**Tableau 1. Extension du bâti et variation de la population urbaine 1990-2015**

	Bâti urbain (km <sup>2</sup> )			Variation du bâti entre 1990 et 2015		Variation de la population urbaine
	1990	2000	2015	en km <sup>2</sup>	en %	en %
<b>Monde</b>	<b>394 842</b>	<b>465 745</b>	<b>569 942</b>	<b>175 099</b>	<b>44.3</b>	<b>42.2</b>
Afrique	32 826	43 230	62 138	29 312	89.3	101.7
Asie	138 813	171 802	226 471	87 658	63.1	39.5
Europe	100 075	108 485	118 627	18 552	18.5	1.6
Amérique Latine	34 113	40 269	45 739	11 626	34.1	47.2
Amérique du Nord	81 555	93 809	107 888	26 333	32.3	35.8
Océanie	7 470	8 165	9 097	1 628	21.8	52.8

Source : Global Human Settlement Layer, traitement E. Denis

Dans ce contexte, l'habitat précaire prend une place considérable dans les paysages et les surfaces urbaines - que cette précarité s'entende d'un point de vue juridique, en termes de condition du site, d'accessibilité aux services et aux ressources ou de qualité de la construction. Il répond aux besoins des couches populaires comme des classes moyennes, ne pouvant accéder aux projets immobiliers formels en raison de leur précarité financière et d'emplois qui ne leur autorisent aucun accès au crédit formel (Deboulet, 2016b ; Denis, 2016). Il faut noter cependant que la majorité des quartiers précaires sont plus densément peuplés et donc moins consommateurs de surface que les quartiers aisés.

Les politiques publiques relatives à l'habitat abordable subventionné, oscillant entre production publique directe de logements en accession et soutien aux acteurs du marché de la construction, n'ont pas réussi à enrayer de manière significative l'extension de ces quartiers précaires. Ces approches, si elles diffèrent en ce qui concerne les acteurs privilégiés, se rejoignent dans une conception individualiste et propriétaire du rapport au sol et au logement. Produit de la pression démographique et de la financiarisation du foncier et de l'immobilier à différentes échelles, cette conception est pourtant source majeure d'exclusion. La précarité d'occupation du sol entraîne de nombreuses incertitudes sur les moyens d'existence voire des menaces d'éviction, et est bien souvent corrélée à une faible offre en services urbains de base, pesant par là même sur les conditions de vie immédiates des habitants et leur pouvoir d'agir (Payne, 2002b ; Rolnik, 2013a).

L'accès au foncier pour l'habitat est donc un enjeu majeur. Il est un besoin pressant pour la plupart des citoyens ordinaires qui sont souvent aussi des résidents précaires. Il représente enfin une dimension déterminante pour l'amélioration des conditions de vie quotidienne, maladroitement prise en charge par des politiques publiques d'habitat débordées par l'ampleur de l'effort à fournir ; les réformes successives se contentant souvent de faire varier la responsabilité accordée au secteur privé dans la production de parcelles à bâtir et de logements. Promouvoir des villes plus inclusives et durables appelle à considérer des solutions différentes et des expérimentations innovantes qui sortent de l'approche propriétaire du sol articulée au marché foncier, immobilier et financier.

C'est dans cette perspective que nous situons notre propos. Notre recherche, bâtie sur la pensée des communs et les critiques du système de production foncière et immobilière mondialisé, part du principe de la primauté de la fonction sociale du sol et du logement. Elle met la focale sur les moyens de garantir cette fonction sociale du sol et du logement, à partir des besoins des habitants eux-mêmes et de leurs capacités collectives d'agir. Ainsi, nous nous inscrivons dans les débats questionnant les fondements des systèmes de distribution du foncier en place, sans renoncer à confronter ces idées novatrices à l'épreuve d'expérimentations observées sur le terrain.

L'accès au sol urbain dans les villes des Suds s'organise autour de trois filières foncières et immobilières (Durand-Lasserve, 1986 ; Tribillon, 2000) : (i) la filière formelle publique structurée par les politiques publiques de production foncière (*sites and services*, lotissements) et immobilière (logements sociaux), (ii) la filière formelle privée, soit les projets fonciers et immobiliers à destination du marché classique ou de logements abordables subventionnés dans le cadre de partenariat public-privé et enfin, (iii) la filière populaire qui comprend l'ensemble des pratiques non officielles de production foncière - lotissement informel, auto-construction et micro-promotion immobilière. En Afrique subsaharienne, cette dernière filière est principalement alimentée par les pratiques « néocoutumières » (Durand-Lasserve, Mattingly et Mogale, 2004) : face à la pression foncière en périphérie des villes, les terres détenues au nom de la coutume sont progressivement partagées entre des individus, des héritiers, puis vendues à des ménages selon un marché foncier informel très actif.

Si la part de ces filières respectives varie selon les pays, leur existence fait relativement consensus, ainsi que le constat que ce sont les filières populaires et/ou néocoutumières qui accueillent la majorité de la croissance urbaine. Le démantèlement des communs villageois au profit d'une parcellisation et d'une individualisation du sol qui est loti au fur et à mesure que la ville avance est une tendance lourde que l'on retrouve en Amérique latine ou en Asie.

Ensuite, si ces filières informelles répondent à un besoin immédiat, celle d'une demande de parcelles urbaines, elles génèrent également une précarité, qui se manifeste en premier lieu par une insécurité foncière : les ménages, sans autorisation officielle pour occuper les lieux ou attester de la conformité des constructions sur les sites, vivent sous la menace d'être expulsés de leur lieu de vie. Cette incertitude initiale pèse sur l'ensemble des moyens d'existence (*livelihoods*), depuis une réticence à investir dans le logement ou des activités économiques jusqu'à une peur de quitter le logement (Moser, 1998), en plus d'être souvent couplée à une précarité architecturale et dans l'accès aux services urbains de base (Deboulet, 2016b). Cela se conjugue dans une intersectionnalité de la précarité qui concerne aussi le statut et l'origine des résidents (castes, tribus, origine régionale...).

Les réponses institutionnelles apportées à cette insécurité foncière se structurent autour de deux positions. La première approche prône le titrement massif, soit la distribution de titres de propriété individuels. Elle a été théorisée et valorisée par l'économiste Hernando De Soto (2000), puis relayée par les institutions internationales comme la Banque Mondiale jusqu'au milieu des années 2000, mise en œuvre à titre expérimental dans divers pays et promues par diverses agences de coopération (US Aid, GTZ, etc.), du Pérou à l'Égypte en passant par la Tanzanie ou le Sénégal. Elle est comprise comme de nature à permettre aux citoyens pauvres de pouvoir valoriser leur capital immobilier suite à sa légalisation. La régularisation des quartiers informels par le titrement a fait l'objet de beaucoup de critiques, et de solides travaux témoignent des effets nuls, voire contreproductifs, de ces

programmes qui se traduisent par le renforcement des inégalités, la création de nouvelles exclusions, notamment pour les locataires, par l'augmentation soudaine des valeurs foncières poussant les résidents à revendre et à recomposer plus loin des quartiers précaires. En outre, la plupart des expériences pilotes n'ont pu aboutir qu'à la délivrance de quelques titres individuels en raison de la complexité des procédures (Gulyani et Bassett, 2007 ; Payne et al., 2009 ; Choplin et al., 2014).

La seconde position, plus attentive aux arrangements locaux, voit dans la sécurisation des droits et arrangements fonciers locaux une solution plus à même de contrer la précarité, par la reconnaissance des droits d'usage. Il s'agit d'une formalisation incrémentale, souple, parfois collective s'appuyant sur les situations foncières existantes (Conway, Moser et Farrington, 2002 ; Payne, 2002a). Cette position « par les droits » est relayée dans les instances internationales, dans le Nouveau programme pour les villes (*New Urban Agenda*) et auprès du Haut-commissariat aux droits de l'homme des Nations Unies notamment (Rolnik, 2013c ; Habitat III, 2016). C'est dans cette perspective attentive à la diversité des configurations foncières, y compris collectives, garantissant la sécurité d'occupation, que nous situons notre réflexion et que des voies plus inclusives d'accès au sol nous semblent pouvoir émerger.

---

## **I.2. L'horizon de la ville inclusive**

---

Dans ce contexte d'une urbanisation rapide marquée par un creusement des inégalités et de la précarité, la communauté internationale a progressivement mis la focale sur les villes, à travers des engagements successifs, se donnant comme horizon la ville inclusive. Mais la ville inclusive reste une notion au contenu ambigu, entre accessibilité des groupes exclus et participation citoyenne (cf. encadré 1).

### **Encadré 1. La ville inclusive – de l’accessibilité aux décisions de la cité**

Comme le soulignent Clement et Valegeas (2017), la notion de ville inclusive a été peu explorée par la recherche et reste pour une large part un slogan politique mobilisateur. On peut distinguer plusieurs aspects de la ville inclusive (Simonneau, Gay et Denis, 2017).

Le premier aspect est celui de la ville accessible. C’est d’ailleurs le sens ancien de l’inclusion dans les politiques publiques des secteurs de l’aménagement (en langue française). Il se rapporte tout d’abord aux personnes handicapées et traite de l’accessibilité physique des espaces, bâtiments et infrastructures (Ebersold, 2009). C’est dans ce sens que la notion a voyagé, au Québec en particulier, et s’est inscrite dans des déclarations internationales relatives au handicap. Par la suite, la notion d’inclusion a concerné d’autres problèmes que celui du handicap, notamment ceux de la pauvreté, de l’exclusion sociale, du chômage de longue durée, des inégalités hommes-femmes (Bouquet, Jaeger et Dubechot, 2015). Enfin, on peut évoquer l’idée d’une accessibilité financière à la ville, avec des réflexions plus récentes sur le coût du logement par exemple (Attard, 2013).

Le second aspect est d’ordre politique. La ville inclusive est alors entendue comme un modèle de ville favorisant la participation de tous les citoyens, y compris les plus défavorisés sur le plan financier, de la marginalité sociale et du partage du pouvoir de décision. Ce modèle de ville favorise une prise en compte de tous les intérêts par les modalités de décisions collectives, ainsi qu’une accessibilité sans discrimination aux services publics. Il vise à donner la parole aux subalternes les plus silencieux et, en ce sens, se raccroche au combat en faveur du Droit à la ville. Van der Wusten (2016) situe la filiation de ce modèle avec l’expérience du budget participatif de Porto Alegre et la contre-mobilisation autour des forums sociaux mondiaux. Selon l’auteur, la ville inclusive, comme modèle de relations entre acteurs urbains, succède au modèle du *New Public Management* des années 1980 et de la bonne gouvernance des années 1990. Il remet les compétences des citoyens ordinaires au cœur de l’expertise de production et de gestion de la ville.

L’inclusion est également spatiale et topologique au sens d’inclusion dans la ville et d’accessibilité aux services et aux ressources de la ville comme aux emplois et aux possibilités d’entreprendre. L’inclusion doit prendre en compte les dispositifs institutionnels contre l’exfiltration sociale vers des périphéries lointaines, mal desservies et sans équipement, ni emploi. Elle doit aussi s’intéresser à la mixité sociale des quartiers et à la mixité des usages publics, mais aussi aux coûts des transports... C’est en sens que les communs sont intéressants comme dispositifs pour maintenir une mixité résidentielle dans les quartiers centraux mieux équipés et mieux desservis. En extrayant des ensembles résidentiels du marché, les dispositifs de mise en communs du foncier permettent à des familles modestes de rester dans le cœur des villes.

La vision de la communauté internationale en la matière peut être décryptée à travers les travaux sur le droit au logement convenable, l’Objectif de Développement Durable (ODD) 11 et le Nouveau Programme pour les Villes issu de la Conférence Habitat III.

#### **1.2.1. La puissance critique du droit au logement convenable**

Le droit au logement convenable (*adequate housing*) est inscrit comme partie intégrante du droit à un niveau de vie suffisant dans la Déclaration universelle des droits de l’homme de 1948 et dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966. Ses composantes se précisent à travers des travaux sur le droit à un logement suffisant et contre les expulsions forcées dans les années 1990<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Observations générales du Comité n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant et n°7 (1997) sur les expulsions forcées.



La notion de droit au logement convenable dépasse la seule habitation matérielle ; il s'agit du droit de « vivre en un lieu dans la sécurité, la paix et la dignité » (OHCHR et UN-Habitat, 2010). Ses composantes sont :

- la sécurité d'occupation ;
- le respect de la capacité de paiement ;
- l'habitabilité ;
- l'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures ;
- la facilité d'accès ;
- un emplacement convenable et permettant un accès à des opportunités d'emploi et de services ;
- le respect du milieu culturel.

En 2000, le Conseil des droits de l'homme a créé le mandat de Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant<sup>4</sup>, témoignant de la montée en puissance de cette thématique au sein de la communauté internationale.

La Rapporteuse spéciale Raquel Rolnik (2013b), dans son rapport de 2013, met l'accent sur la sécurité d'occupation des populations urbaines pauvres. Elle critique sans détour le recours au seul titre de pleine propriété privée comme mode de sécurisation foncière, notamment parce que ces politiques « affaiblissent les autres régimes d'occupation », alors qu'inversement, les politiques pluralistes permettent de toucher de manière adéquate divers groupes de population. Le rapport fait également état d'un panel très large de formes d'occupation légitimes devant être protégées d'une manière appropriée au contexte. Sur la base d'un travail de Yves Cabannes (2013), il met en évidence les différentes formes d'occupation collective existantes et les dispositifs pour les protéger. Il valorise notamment la reconnaissance de droits d'usage ou de possession collectifs, les coopératives d'habitat et le *Community Land Trust*. Le mandat de Leilani Farha (2014-2020) s'est concentré sur le décryptage de la financiarisation du foncier et de l'immobilier et de l'exclusion qui en découle. La Rapporteuse s'est montrée ainsi extrêmement alarmiste sur les effets excluants de l'investissement et la spéculation non réglementés dans le secteur immobilier et de leur dimension systémique (Farha, 2018).

Moins médiatisés que les grands accords internationaux<sup>5</sup>, les travaux autour du droit au logement convenable contiennent cependant un potentiel critique intéressant. Ils énoncent en creux une définition de l'inclusion passant par des politiques foncières et d'habitat pluralistes et un encadrement rigoureux de l'investissement foncier et immobilier. Ces propositions n'ont été que partiellement reprises dans les grands accords internationaux.

### **1.2.2. Accords internationaux : villes pour tous versus droit à la ville**

Les villes, longtemps invisibles dans les agendas du développement, font leur apparition au sein des Objectifs du développement durable (ODD) en 2015 à travers l'ODD 11, appelant à des établissements humains « ouverts à tous, sûrs, résilients et durables ». En particulier, il s'agit d'assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis d'ici 2030.

---

<sup>4</sup> Mandat rempli successivement par Miloon Kothari (Inde, 2000-2008), Raquel Rolnik (Brésil, 2008-2014), Leilani Farha (Canada, 2014-2020).

<sup>5</sup> En tout cas avant le documentaire grand public « PUSH, Chassés des villes » de Fredrik Gertten (All.-Suè., 2020, 90 min), suivant le travail de Leilani Farha durant son mandat de Rapporteuse spéciale pour le droit au logement convenable.

La conférence Habitat III en 2016 a constitué le point d'orgue des accords internationaux en la matière. La vision énoncée est celle de « villes pour tous ». La notion d'inclusion se réfère au social et est très large : elle recouvre l'inclusion des pauvres, en fonction du genre, mais également les jeunes et les personnes âgées (*pro-poor, gender, youth, ageing*). Elle se décline, dans la Déclaration de Quito, en une série de mentions à l'égalité des résidents quant à leurs droits et leurs possibilités, résumée sous l'expression « *no one should be left behind* », et des rappels récurrents quant à l'inclusion des habitants des quartiers précaires (sous l'utilisation répétée de la formule « y compris »).

Le consensus autour du concept d'inclusion sociale masque cependant des visions divergentes et des points aveugles (Clerc et Deboulet, 2018). Le débat autour de la notion de droit à la ville est significatif à cet égard. Bannière de nombreux mouvements sociaux depuis les années 2000 autour de différentes plateformes<sup>6</sup>, le droit à la ville véhicule non seulement des revendications matérielles, concernant les conditions de vie urbaine (logement, services, sécurité, etc.) mais également une volonté d'émancipation politique, relative à la place des classes populaires dans les décisions de la cité, face aux autorités urbaines comme au pouvoir du capital. En ce sens, le droit à la ville est également l'étendard des mouvements anti-néolibéraux. Jugé trop radical par un certain nombre de pays (États-Unis, pays de l'Union européenne, Japon) et source potentielle d'opposabilité (Morange et Spire, 2017), l'expression de « droit à la ville » est finalement présente dans la Déclaration, mais sous la forme d'une concession de vocabulaire : « Nous prenons note des initiatives qu'ont prises certains gouvernements et certaines administrations locales en vue d'inscrire cette vision [de la ville pour tous], connue sous le nom de "droit à la ville", dans leur législation, leurs déclarations politiques et leurs chartes » (art. 11).

En définitive, la notion d'inclusion telle qu'elle est formulée dans ces engagements internationaux reste une notion vague, un « concept fourre-tout » (Clerc et Deboulet, 2018 : 17). Dénuée de sa portée politique et systémique, elle permet de lister les catégories sociales auxquelles il faudrait faire attention dans une perspective gestionnaire (Clement et Valegeas, 2017), mais sans remettre en cause les fondements des inégalités et de l'exclusion. Pour Lorena Zarate (2015), elle est basée sur une « dissymétrie », laissant le pouvoir aux États de cibler un groupe pour l'inclure. Elle fait de l'inclusion un slogan mobilisateur plutôt qu'un concept opératoire et vecteur de changement.

### **1.2.3. Les ressorts fonciers de l'inclusion passés sous silence**

La même ambiguïté ressort lorsque l'on se penche sur la manière dont l'habitat et le foncier sont considérés dans le document. Ainsi, la vision proposée par la Déclaration de Quito évoque bien des villes et établissements humains qui devraient :

*remplir leur fonction sociale, notamment en ce qui concerne les terres et l'environnement, en vue d'assurer progressivement : la pleine réalisation du droit à un logement convenable, en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, sans discrimination (art. 13).*

Le document apparaît cependant largement formaté par une vision des villes comme devant être avant tout productives, compétitives et innovantes (art. 14). La question du logement y reste de l'ordre des politiques publiques classiques, et le texte prend en considération de manière très mesurée la production urbaine par les habitants. La notion de droit au logement convenable apparaît simplement mentionnée, sans que soit retenue sa puissance critique.

---

<sup>6</sup> Notamment la Plateforme mondiale pour le droit à la ville créé en 2014 suite au Forum urbain mondial de Medellín, le plaidoyer de *Habitat International Coalition*, la Commission inclusion sociale, démocratie participative et droits humains de CGLU.

Ainsi, un silence remarquable est fait autour de la financiarisation de la ville, de l'immobilier et du foncier<sup>7</sup>. Or, cette dynamique, facteur majeur d'exclusion, avait fait l'objet de débats dans la phase préparatoire de la Conférence. C'est également le principal focus du travail de la Rapporteuse spéciale pour le droit au logement convenable, Leilani Farha, dont le rapport est paru après la conférence. Si la lutte contre la spéculation foncière est mentionnée à plusieurs reprises, aucune critique n'est formulée à l'encontre des rouages de cette spéculation : libéralisation du secteur foncier et immobilier, délégation de la production de la ville aux promoteurs privés, y compris par la cession de terres publiques aux promoteurs privées au nom d'une meilleure gestion du bien public, du financement d'infrastructures ou de logements abordables, par la mise sur le marché de grandes réserves foncières occupées illégalement à travers des programmes d'attribution de logements et de densification permettant de commercialiser une partie du foncier (*land sharing*) mais qui fragilise les occupations existantes.

Des formules originales sont cependant mentionnées, montrant une ouverture à un panel relativement large d'instruments fonciers et immobiliers. La pleine propriété privée n'est plus considérée comme la seule option possible de sécurisation foncière ; ainsi la « pluralité des types de régime foncier », la nécessité de « solutions adaptées » (art. 35) sont mentionnées. L'accès à un large éventail d'options en matière de logement « y compris la location et d'autres formules d'occupation, ainsi que de solutions de coopération telles que le cologement, les organismes fonciers solidaires et d'autres formes de propriété collective » (Art 107) sont encouragés.

#### **Encadré 2. Dimensions foncières du Plan de Quito relatif à la mise en œuvre du Nouveau Programme pour les villes**

Art. 35. Nous nous engageons à promouvoir, aux échelons appropriés de l'administration, dont les échelons infranational et local, le renforcement de la sécurité des droits fonciers pour tous, tout en reconnaissant la **pluralité des types de régime foncier**, ainsi qu'à élaborer, dans la continuité des droits fonciers et des droits de propriété, des **solutions adaptées** qui prennent en compte les questions d'âge, d'égalité des sexes et d'environnement, en accordant une attention particulière à la sécurité des droits fonciers des femmes, élément clef de l'autonomisation, notamment en mettant en place des mécanismes administratifs efficaces.

Art. 107. Nous encouragerons l'élaboration de politiques, d'outils, de mécanismes et de modèles de financement qui favorisent l'accès à un large éventail d'options en matière de logement durable à prix abordable, **y compris la location et d'autres formules d'occupation, ainsi que de solutions de coopération tels que le cologement, les organismes fonciers solidaires et d'autres formes de propriété collective** permettant de répondre à l'évolution des besoins des individus et des communautés, afin d'améliorer l'offre de logements (**en particulier pour les groupes à faibles revenus**), de prévenir la ségrégation ainsi que les expulsions et les déplacements forcés arbitraires, et d'assurer des relogements dignes et adéquats. Ces interventions permettront aussi de soutenir l'habitat évolutif et les projets d'« autoconstruction », une attention particulière étant accordée aux programmes d'assainissement des taudis et des implantations sauvages.

Art. 109. Nous envisagerons une augmentation des allocations de ressources financières et humaines, selon que de besoin, pour l'assainissement et, dans la mesure du possible, la prévention des taudis et des implantations sauvages, dans le cadre de stratégies allant au-delà des améliorations physiques et environnementales, pour assurer l'intégration des taudis et des implantations sauvages aux dimensions sociale, économique, culturelle et politique des villes. Ces stratégies devraient inclure, le

---

<sup>7</sup> La financiarisation a fait l'objet de quelques événements à Quito, sur le pavillon France, et au *World Urban Forum* de Kuala Lumpur dans le programme officiel (Clerc et Deboulet, 2018).

cas échéant, **l'accès à un logement durable, convenable, sûr et abordable**, à des services de base et à des services sociaux, à des espaces publics sûrs, inclusifs, accessibles, écologiques et de qualité, et devraient **promouvoir la sécurité d'occupation et sa régularisation** ainsi que des mesures de prévention et de médiation des conflits.

Art. III. Nous entendons : encourager l'élaboration de réglementations adaptées et applicables dans le secteur du logement, y compris, le cas échéant, des codes, des normes, des permis d'aménagement, des arrêtés et règlements relatifs à l'occupation des sols et des réglementations en matière de planification favorables aux constructions résilientes ; **combattre et prévenir la spéculation, les déplacements**, le sans-abrisme et les expulsions forcées arbitraires ; et assurer la viabilité, la qualité, l'accessibilité économique, la santé, la sécurité, l'accessibilité physique, l'énergie, l'efficacité énergétique et la résilience. Nous entendons également promouvoir une analyse différenciée de l'offre et de la demande de logements, fondée sur des données de haute qualité, actualisées et fiables, ventilées aux niveaux national, infranational et local, compte tenu des dimensions sociales, économiques, environnementales et culturelles spécifiques.

Mais en définitive, ces solutions alternatives, formulées sous l'angle des instruments, semblent seulement des concessions au sein d'un système dont les fondements (libéraux et financiarisés) ne sont pas remis en cause. Nous retrouvons la rhétorique d'une inclusion que l'on pourrait qualifier de cumulative (« y compris », « en particulier pour ») qui permet de lister des options techniques originales, vraisemblablement réservées aux populations à faibles revenus, sans interroger la relation entre instruments conventionnels de production foncière et immobilière et ségrégation<sup>8</sup>.

Les enjeux autour de la ville inclusive nécessitent un renouvellement plus profond qu'un simple changement d'outils, que l'approche des communs permet de saisir.

---

### 1.3. Les communs comme projet

---

#### 1.3.1. Le foisonnement des communs studies

Notion ancienne faisant notamment référence aux espaces d'usages partagés dans l'Europe féodale, les communs sont revenus sur le devant de la scène depuis une décennie. Le prix Nobel d'économie accordé à Elinor Ostrom, les recherches dans le champ de l'économie de la connaissance et les différents mouvements altermondialistes et écologistes ont participé à cette « explosion du thème du commun » (Laval, Sauvêtre et Taylan, 2019 : 5), dans le champ pratique comme théorique.

Cette (sur-)médiation a eu pour effet de multiplier les acceptions et les utilisations du terme, et de simplifier certaines constructions théoriques. La notion de communs est ainsi souvent évoquée comme une « troisième voie citoyenne » entre l'État et le marché, dans une perspective de renouvellement de la démocratie, ou encore comme une gestion décentralisée des ressources, résumée par le triptyque : ressource + communauté + règles. Du côté académique, l'émergence rapide d'un ensemble de travaux en économie, histoire, droit, sociologie politique et philosophique dessine les contours de *commons studies* en devenir. En son sein s'est développée une « petite orthodoxie qui s'attache obsessionnellement à une définition canonique de ce qu'est une fois pour toute un « commun » » (Laval et al., 2019 : 7). Ce n'est pas notre position ici.

Dans ce travail, nous préférons retenir du champ des *commons studies* les réflexions mettant en cause la pleine propriété au sens du Code Civil, croisées aux approches des communs urbains.

---

<sup>8</sup> Nous rejoignons ici l'analyse faite par Clerc et Deboulet (2018) sur la place accordée aux quartiers précaires dans le Nouveau Programme pour les Villes.

### **I.3.2. Une approche du démembrement de la propriété**

Les communs s'érigent d'abord contre une interprétation stricte de la pleine propriété privée. Premièrement, les travaux de Elinor Ostrom, ont démontré que des communautés peuvent gérer en commun de manière durable des ressources naturelles partagées (*common pool resources*) sans recours à la gestion publique ni à la propriété privée. Deuxièmement, les innovations dans le domaine de l'économie de la connaissance ont donné naissance à des contre-propositions à la propriété intellectuelle : les logiciels libres ou les projets collaboratifs reposent non pas sur l'appropriation privée, mais plutôt sur le travail collaboratif, où l'utilisation par chacun de la ressource contribue à son enrichissement. Enfin, les luttes altermondialistes rendent visibles les efforts pour contrer les privatisations généralisées, en prônant des systèmes d'échanges basés sur la réciprocité et l'usage plutôt que sur la propriété.

Ainsi, les communs remettent en cause le caractère exclusif de la pleine propriété en lui préférant la notion de « faisceaux de droits ». Cette dernière permet de différencier la possession selon les usages et leurs finalités, de démembrer les différents droits (jouissance, exploitation, aliénation), permettant, par exemple l'usage de ressources ou d'une parcelle sans en détenir la propriété, dans la perspective de la fonction sociale du sol – autrement dit au regard des fonctions assignées par la société et transcendant l'intérêt de son titulaire (Ostrom, 1990 ; Orsi, 2014 ; Bernard, 2016 ; Le Roy, 2019 ; Blomley, 2020).

Les communs ne sont donc pas synonymes d'un socialisme ou de propriété collective, ou symboles d'un retour à la propriété collective traditionnelle, communautaire ou coutumière (Midheme et Moulart, 2013). Ils constituent un regard critique, informé historiquement et localement, attentif aux effets d'exclusion aussi, porté sur la notion de pleine propriété privée (Blomley, 2020). Ils appellent finalement à une inventivité juridique guidée par les principes de valeur d'usage et de fonction sociale de la propriété.

### **I.3.3. Les communs urbains comme mise en œuvre du droit à la ville.**

Les recherches sur les communs fédèrent également un ensemble de réflexions critiques sur le capitalisme néolibéral, ses manifestations et ses effets sur la ville et la production urbaine (Huron, 2017), notamment à partir de la perspective de la géographie radicale (Brenner, Marcuse et Mayer, 2012 ; Harvey, 2012), des luttes sociales globalisées pour le droit à la ville et des communs urbains (Ramos, 2016 ; Saule Junior, 2016).

À travers des expériences de démocratie directe, d'occupation d'immeubles vacants, de monnaies locales, de formes d'habitats participatifs, ces pratiques renouvellent les principes du contrat social. Elles se rejoignent dans une conception proactive de la citoyenneté, et s'orientent vers un nouveau système de valeurs d'échange valorisant l'économie circulaire et la réciprocité. Ces luttes amènent à repenser les notions de biens communs et d'espace public, alors que le nouveau management urbain encourage quant à lui la délégation de gestion des espaces et biens publics à des acteurs privés, dans une quête de meilleure gestion financière. Elles convoquent le concept de Droit à la ville, qui insiste sur la place des habitants dans la production urbaine et les décisions de la cité.

La valeur sociale ou fonction sociale est une notion pivot dans ces réflexions. Elle permet de mettre en évidence les effets déviants des principes néolibéraux appliqués à la ville.

Finalement, la notion de communs est un concept théorique puissant. Elle est également vectrice d'un **projet** politique ambitieux et alternatif face aux approches néolibérales et aux politiques et cadres juridiques nationaux laissant peu de place aux habitants dans la production et l'accès à un logement en ville.

---

#### 1.4. Communs fonciers pour l'habitat – une proposition de recherche

---

L'horizon de **la ville inclusive ne saurait être atteint en restant dans les cadres classiques de l'accès à la propriété foncière et immobilière par la production publique et privée**, alors que la marchandisation du sol et la financiarisation des filières de production foncière et immobilière s'intensifient, avec des effets excluants.

Il apparaît donc nécessaire de mettre la lumière sur d'autres manières de produire et de détenir du foncier pour l'habitat. Notre proposition de recherche est bâtie autour de la notion de communs fonciers pour l'habitat ; la notion de communs étant comprise ici comme un *projet* (Laval, 2016) plutôt qu'un *objet*, comme un *verbe* plutôt qu'une ressource matérielle (*common pool resource*) (Linebaugh, 2014). Notre entrée n'est pas celle des outils (par exemple la coopérative) ou d'objets que l'on pourrait nommer « communs ». Nous ne partons pas du principe que les communs « existent » quelque part, répondant à une définition canonique disponible par ailleurs dans la littérature scientifique.

Nous observons plutôt des **pratiques** orientées par/en tension avec des **principes**. Ces pratiques sont des processus d'accès et de possession du sol pour l'habitat, impliquant de manière centrale des collectifs d'habitants. Prenant appui sur les travaux de Nicolas Bernard (2016), nous identifions trois principes qui rendent possible la fonction sociale du sol pour l'habitat :

- la **participation** des résidents au projet d'habitat, à son contrôle et à sa gestion dans la durée ;
- l'accès collectif au sol urbain et à une **sécurité foncière de long terme** ;
- l'**accessibilité financière** du foncier et du logement, y compris de long terme et limitant donc la spéculation, en particulier lorsqu'il y a changement d'usager/possédant.

Appliquée aux enjeux du foncier pour l'habitat urbain, la notion de communs conduit à penser **un système d'usage et d'appropriation du sol orienté vers ses finalités sociales**, c'est-à-dire celle d'offrir à chaque être humain un logement décent, salubre, permettant de vivre en toute sécurité et en paix – soit le "logement convenable" selon la terminologie onusienne. Dans ce système et selon cette finalité sociale, le partage de la ressource foncière prime sur son appropriation privative. En d'autres termes, une dimension collective, responsable, centrée sur les usages plutôt que sur la propriété, émerge.

À travers les cas étudiés et leur comparaison, nous cherchons à comprendre comment en contexte émergent, se développent et se reproduisent des dispositifs localisés permettant de produire en commun de l'habitat ou de sécuriser ensemble des quartiers existants (*commoning/faire communs*).

## II – Dynamiques, lieux et pratiques de communs : études de cas

---

### 2.1. Des cas contrastés et « imparfaits » mis en regard

---

Les cas rassemblés dans ce travail sont contrastés. Aucun des cas présentés et étudiés sur le terrain n'incarne de manière parfaite les principes énoncés dans la section précédente. De plus, ils sont de natures différentes, entre dispositifs institutionnels, outils organisationnels ou processus social. Trois types peuvent être distingués : des dispositifs de production collective d'habitat, des processus sociojuridiques de réclamation collective de droits fonciers (*commoning*), des projets d'aménagement et de développement immobilier sur des terres détenues de manière collective. Chacun de ces types permet d'interroger différents aspects de l'hypothèse des communs fonciers pour l'habitat (cf. tableau ci-dessous). En ce sens nous ne menons pas un travail comparatif entre les différents cas, mais plutôt une mise en regard.

Par ailleurs, ces cas se situent sur des continents différents et prennent place au sein de dynamiques urbaines contrastées aux jeux d'acteurs singuliers et aux cadres juridiques très différents. Leur étude et analyse font appel à des échelles et donc des méthodes différentes, depuis des entretiens approfondis avec des habitants quand ils ne sont que quelques dizaines ou une enquête par questionnaire lorsqu'il s'agit de sonder des centaines de ménages. Enfin, les études de cas ont été menées par des chercheurs locaux, qui ont adapté leur méthodologie aux conditions du terrain et aux spécificités de l'étude de cas. Les stratégies de recherche sont toutes inspirées d'un cadre méthodologique commun transmis et discuté en amont et privilégient toutes la collecte de données empiriques de première main, en plus d'une analyse institutionnelle, spatiale, juridique et historique de cas étudiés.

Type et questionnements	Cas d'étude	Échelle concernée	Chercheurs (en gras : chercheur principal)	Méthodes principales
<b>Production collective et coopérative de l'habitat</b> Qu'est-ce qui est mis en commun ? Avec quels effets de court et moyen terme en matière d'inclusion ?	<b>Coopératives de logements par aide mutuelle (Uruguay)</b>	2% de la population du pays (60.000 personnes). 34% de la production publique de logement entre 2010-2014.	- <b>Ignacio de Souza Lopez</b> - <b>Irene Valitutto</b> - <b>Juliette Chilowicz</b>	Entretiens habitants Analyse spatiale
	<b>Coopératives d'habitat (Burkina Faso)</b>	140 logements construits en 2018 Le programme national (2016) prévoit 5000 logements coopératifs.	- <b>Issa Sory</b> - Aviel Adama Somé - Claire Simonneau	Entretiens habitants et institutionnels
	<b>Tanzania-Bondeni Community Land Trust (Kenya)</b>	3000 ménages sur 22 hectares	- <b>Emmanuel Midheme</b> - Severiano Odhiambo, Sharlet Mkabili - Claire Simonneau	Questionnaires ménages Analyse spatiale
<b>Processus collectif de réclamation de droits fonciers pour l'habitat</b> Pourquoi et comment les habitants s'organisent-ils en collectif ? Quelles sont les formes de droits fonciers individuels et collectifs en résultant ?	<b>Réclamations collectives de droits fonciers (Inde)</b>	Jakkur-Virupakha Colony (Bangalore) : 1200 ménages	- <b>Salomon Benjamin</b> - <b>Buvhaneswari Raman</b> - <b>Eric Denis</b> - Varun Patil, Sudeshna Mitra, Vishwanath Patil	Entretiens habitants et institutionnels
	<b>Procédure d'usucapion collective spéciale urbaine (Brésil)</b>	Chacara Do Catumbi : 27 ménages	- <b>Rafael Soares Gonçalves</b> - Claire Simonneau	Entretiens habitants Observation participante (projet d'accompagnement social et juridique dans la procédure)



<p><b>Aménagements sur terres communes</b></p> <p>Que reste-t-il des communs traditionnels ? Leur démantèlement conduit-il à de l'exclusion des occupants ?</p>		<p>Les terres coutumières représentent 27,3% du territoire de la Nouvelle-Calédonie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Céline Cassourret, Juliette Hebenstreit, Valentin Napoli, Camille Sachot (Sciences Po)</li> <li>- Louis-Valère Marielle</li> </ul>	<p>Étude de 19 projets d'aménagement, 13 visites de terrain, 64 entretiens semi-directifs (institutionnels, chercheurs, coutumiers, habitants)</p>
<p>Quelles sont les formes de droits fonciers individuels et collectifs en résultant ?</p>	<p><b>Développement immobilier à vocation sociale sur terres ejidales (Mexique)</b></p>	<p>Terres <i>ejidales</i> certifiées : 2 795 km<sup>2</sup>. Terres <i>ejidales</i> en pleine propriété : 197 km<sup>2</sup> (2008) - 40 % de l'expansion urbaine de l'agglomération entre 1990 et 2000<sup>9</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pauline Geneste, Constant Harbonn, Juliette Jestin, Damian Le Troter Serra</li> <li>- Jean-François Valette</li> </ul>	<p>Entretiens institutionnels et auprès de responsables <i>ejidales</i> et <i>ejidatarios</i></p>

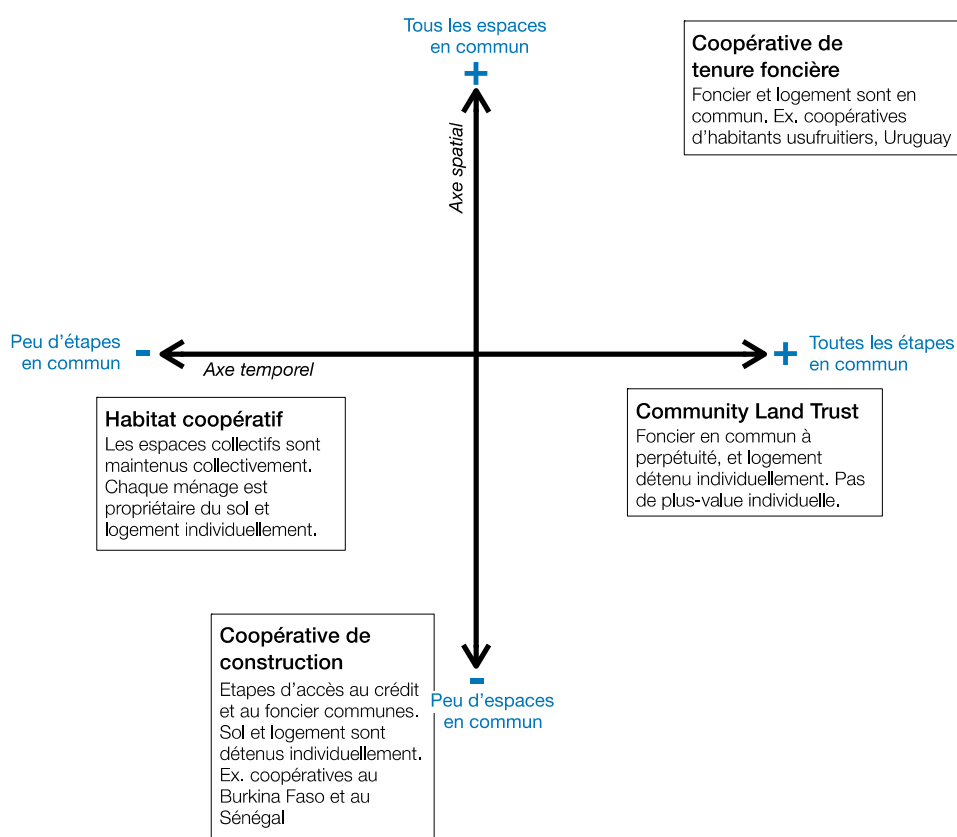
<sup>9</sup> Source : Salazar Cruz (2011).

## 2.2. Dispositifs de production collective et coopérative de logements (Uruguay, Ouagadougou, Voi)

Ce premier ensemble d'études de cas correspond à des dispositifs juridiques, institutionnels, organisationnels, parfois spatiaux, bien délimités (la coopérative, le *Community Land Trust*) organisant des projets de construction de logements, visibles donc, dans lesquels espaces et étapes du projet d'habitat sont mis en commun.

Derrière cette apparente « évidence » de la production collective et coopérative, un panel relativement contrasté de situations existe, selon les éléments temporels ou spatiaux qui sont mis en commun (Ganapati, 2014 ; Miralles Buil, 2017). Sur le plan temporel, les différentes étapes du projet d'habitat peuvent être, ou non, mises en commun: accès au foncier, accès au financement, construction du logement, aménagement des espaces collectifs, communs, et des équipements ; maintenance de ces espaces et équipements collectifs, et éventuellement, la maîtrise de la transmission du bien et de la plus-value réalisée, ainsi que des dispositifs de solidarité financière entre les membres, notamment pour entreprendre ou encore pour se former. Différents éléments spatiaux ou matériels peuvent également être mis en commun : le sol, le logement, les espaces ouverts et les équipements. En croisant ces éléments temporels et spatiaux, plusieurs catégories de production collective et coopérative peuvent être distinguées, comme le montre la figure ci-dessous.

Figure 1. Typologie de la production collective et coopérative de logement



Réalisation : auteurs, 2020

## 2.2.1. Coopératives de logements d'habitants usufruitiers par aide mutuelle – Uruguay

L'Uruguay fait figure de référence mondiale en matière de coopératives de logement, du fait de l'ancienneté du système, de son ampleur en Uruguay et du rayonnement international de sa fédération, la FUCVAM (*Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua*).

Le système de coopératives uruguayen s'est construit dans le sillage de luttes sociales et syndicales pour améliorer les conditions de logement des travailleurs, catalysées par la crise économique des années 1960. Après l'expérimentation de quelques coopératives pionnières sous l'égide du centre coopératif uruguayen (CCU), les coopératives sont encadrées dès 1968 par la Loi nationale sur le logement (*Ley de Vivienda 13.728*), fondamentale pour le développement des coopératives dans le pays et réactualisée en 2008. La fédération des coopératives d'habitants usufruitiers par aide mutuelle, la FUCVAM, est créée en 1970.

Deux types de coopératives de logement sont prévus. La coopérative de logements de propriétaires prévoit une accession *in fine* à la propriété ; la coopérative d'usagers usufruitiers (*usuarios*), à laquelle il est possible d'accéder à l'aide soit d'une épargne préalable, soit d'une contribution en nature, l'aide mutuelle. C'est cette dernière catégorie, la coopérative de logements d'usagers usufruitiers par aide mutuelle, qui retient notre attention. Elle est basée sur trois principes fondamentaux :

- La propriété coopérative du sol et des logements : autrement dit, les habitants détiennent des parts sociales dans la coopérative qui leur ouvre des droits d'usage sur le foncier et le logement ;
- L'aide mutuelle : elle se concrétise par une autoconstruction collective de l'ensemble de logements, mais également un fonds de solidarité qui permet de subvenir à des besoins d'urgence ou de prendre en charge une traite en cas de besoin d'un ménage en difficulté ;
- L'autogestion : le fonctionnement interne de la coopérative est organisé de manière autonome à travers différents organes. Son fonctionnement repose sur les principes classiques d'une coopérative où chaque ménage représente une voix à l'assemblée générale ; les décisions principales sont prises en assemblée ; un comité de direction élu tous les deux ans constitue l'organe exécutif de la coopérative ; plusieurs commissions permettent la bonne marche quotidienne du chantier ou de mener des projets internes (formations, etc.). Les décisions techniques relatives au chantier de construction lui-même doivent être accompagnées par une assistance technique obligatoire.

Le financement de ces projets coopératifs repose d'une part sur un prêt collectif accordé par la Banque de l'habitat de l'Uruguay, dont 85% sont remboursés par la coopérative, les 15% restants étant donnés par l'État au titre de la reconnaissance du coût du travail des habitants. Le montant du prêt couvre bien entendu les dépenses du chantier lui-même (estimées à 68%), mais également le prix du foncier (10% maximum), ainsi que le montant de l'assistance technique obligatoire (estimée à 7%).

L'assistance technique obligatoire est l'un des principes originaux du système uruguayen, définie dans la loi de 1968. Elle couvre de nombreux aspects du projet coopératif, depuis la qualité architecturale et technique des ouvrages jusqu'à la gestion coopérative, l'adaptation aux nouvelles lois et l'innovation urbanistique<sup>10</sup>. Elle est fournie par des Instituts d'Assistance Technique agréées par l'État, dont la liste est tenue à la disposition des coopératives par le ministère chargé du logement. Il s'agit d'équipes pluridisciplinaires, comprenant au minimum un ou deux architectes, un travailleur social et un juriste, qui peuvent ainsi fournir des conseils et services juridiques, économiques, sociaux, architecturaux, en matière d'éducation populaire et de gestion de projet et de travaux. Ces conseils sont considérés

---

<sup>10</sup> Par exemple, de Souza, Valitutto et Simonneau (2021) citent deux exemples récents d'innovation urbanistique avec des coopératives qui réinvestissent des friches foncières : la Colonia dans le centre historique de Montevideo (26 logements) et Covivema à La Aguada, sur une ancienne zone industrielle (50 logements).

comme un travail social, leur rémunération est fixée par la loi, selon un barème inférieur au prix du marché. En 2019, il existait 68 Instituts d'Assistance Technique.

### **Encadré 3. Le système du « portefeuille foncier » (*cartera de tierras*) pour les coopératives**

L'accès au foncier est un point crucial pour la mise en route du projet de coopérative : c'est notamment une condition pour avoir accès au crédit de la BHU.

Les portefeuilles fonciers (étatique et municipaux) sont des registres de terrains publics qui peuvent être achetés par des individus et des groupes initiant des projets d'autoconstruction et d'autogestion, à un prix coutant. Tous les ans, l'État lance un appel à projet, auquel les coopératives peuvent postuler. Cette modalité permet d'adapter le rythme d'attribution des terrains à la disponibilité du financement de la BHU et à la solidité du projet. L'attribution des terrains municipaux revient quant à elle aux fédérations (FUCVAM et FECOVI). Les coopératives peuvent aussi acheter leur terrain sur le marché libre. Dans tous les cas, la valeur du terrain ne peut être supérieure à 10 % de la valeur totale du projet.

Ce système naît dès 1968. La direction nationale du logement (Dirección Nacional de Vivienda - DINAVI) alerte sur la nécessité de rendre disponibles les terrains devant accueillir la nouvelle politique publique en matière de logement. Elle obtient de pouvoir alors mettre en place le premier portefeuille foncier, constitués des terrains de la Banque hypothécaire de l'Uruguay (BHU), d'autres organismes publics et de quelques biens des banques privées en faillite. Ce premier portefeuille foncier ne résiste pas aux politiques néolibérales de la période de la dictature (1973-1984) : la nouvelle politique nationale du logement de 1977 supprime la DINAVI et confie les activités de gestion de la politique du logement à la BHU.

À la fin des années 1980, le mouvement coopératif, mis à mal par les années de dictature, se remobilise face à un gouvernement conservateur. En 1989, la FUCVAM lance une campagne d'occupation de terrains publics de Montevideo par des groupes d'habitants souhaitant créer leur coopérative, avec le soutien du Frente Amplio (front de gauche), alors en pleine campagne électorale pour la municipalité. Dès 1990 à son arrivée au pouvoir à la mairie, le Frente Amplio met en place le portefeuille foncier municipal. Il permet d'attribuer 250 hectares de terrains en zone urbaine durant ses dix premières années d'existence. Ce système a ensuite essaimé dans le pays, et la plupart des autres municipalités du pays ont aujourd'hui leur propre portefeuille foncier.

A partir de 2008, à la victoire du Frente Amplio aux élections nationales, le gouvernement reprend et développe le système à l'échelle nationale sous la forme d'un « portefeuille immobilier pour le logement d'intérêt social » dans le cadre de ces programmes de soutien au logement. Il peut être alimenté par des terrains acquis par achat ou expropriation, ou par des biens appartenant à tous les organes du gouvernement central répondant aux critères de salubrité édictés par le ministère chargé du logement. Les ressources financières pour acquérir d'autres terrains proviennent des budgets publics et des paiements des terrains publics déjà attribués, selon la logique d'un fonds renouvelable. Le portefeuille est géré par une nouvelle Agence nationale du logement, qui dispose d'un cadre juridique assez flexible pour acquérir de manière rapide du foncier sur le marché. Les portefeuilles de la municipalité de Montevideo et de l'État central coexistent aujourd'hui, et couvrent parfois les mêmes zones géographiques, sans que les registres ne soient fusionnés.

En définitive, ce système permet un accès facilité au foncier pour les coopératives, un relatif contrôle des prix fonciers et donc d'éviter la spéculation. Il peut également favoriser le contrôle de la forme et de la localisation des complexes de logements construits par les coopératives. Ainsi, afin de limiter l'étalement urbain et de revitaliser le centre-ville, les autorités municipales de Montevideo tendent à prioriser désormais la construction d'immeubles collectifs dans les quartiers centraux et tiennent à jour un portefeuille d'immeubles vacants du centre historique. Ce système suppose une capacité de gestion et d'acquisition foncière de la part des autorités publiques, municipales et étatiques. Les

ressources financières restent nécessaires pour acquérir des terrains, une fois les terres publiques épuisées. Notons enfin que ce système a été développé dans un contexte où le taux de croissance démographique est faible, similaire à ceux des pays dits développés. Montevideo voit même sa population légèrement diminuer au début des années 2010, en particulier en centre-ville. La pression foncière devrait donc rester modérée. La création d'un portefeuille foncier est une des revendications des mouvements coopératifs et de l'ONG *We Effect* dans les autres pays d'Amérique Latine où le modèle des coopératives de logement par aide mutuelle est porté.

Source : (Gonzalez et Nahoum, 2012 ; Mendive, 2013 ; Chilowicz, 2019 ; Vidal-Folch Duch, 2019)

Les droits d'usage et de jouissance du logement peuvent être transmis par héritage, mais ne peuvent être vendus. En cas de départ de l'un des membres, la coopérative récupère le logement, et dispose de trois ans pour rembourser le capital investi au membre sortant. Ce capital est entendu au sens large : il comprend la part du prêt déjà remboursée par le membre sortant, et l'équivalent monétaire de l'aide mutuelle apportée pendant la construction (le cas échéant). La coopérative doit trouver un nouveau membre qui doit être accepté en assemblée générale et payer ce même montant en valeur monétaire. Ce système de renouvellement induit un risque d'embourgeoisement des coopératives puisque le membre entrant doit payer en valeur monétaire l'équivalent du temps de travail du membre sortant. Ce risque a été pris en compte récemment par le gouvernement, qui, dans sa réforme de 2008, a permis d'étaler davantage le paiement des nouveaux entrants, qui devait s'effectuer initialement en trois ans.

La période de la dictature militaire de 1973 à 1985 et l'orientation libérale de ses politiques, mettent un coup d'arrêt aux nouvelles constructions, mais ne font pas disparaître pas le système coopérativiste. Le mouvement coopératif retrouve un second souffle surtout à partir de 2005 et le retour de la gauche au pouvoir. La construction coopérative au sens large représente une part non négligeable de la production de logement soutenu par les pouvoirs publics. Entre 2005 et 2009, 27 % des logements produits grâce au financement de la puissance publique le sont sous la forme de coopératives (environ 5 530 logements) et ce chiffre s'élève à 34 % sur la période 2010-2014 (environ 8 600 logements)<sup>11</sup>. Concernant les coopératives d'usagers par aide mutuelle, elles permettent de loger 2% de la population nationale, environ 4% de la population de Montevideo. Ce système est donc fortement dépendant du soutien des politiques publiques en matière d'accès au foncier et de financement. Les fluctuations de volume de production de logements coopératifs suivent les cycles politiques nationaux.

Depuis sa fondation, la FUCVAM, Fédération des coopératives d'habitants usufruitiers par aide mutuelle, est un pivot dans la diffusion et la formation à ces principes dans le pays, puis à l'international. En 2012, elle reçoit le Prix Mondial de l'Habitat pour son programme de diffusion Sud-Sud financé par la coopération suédoise. Elle dispose d'une école de formation, Enforma<sup>12</sup>, et dispense des stages (*pasantia*) pour qui veut s'initier aux modalités des coopératives par aide mutuelle. Ces stages sont autant fréquentés par des membres de coopératives uruguayens, choisis par la coopérative, que par des personnes intéressées à former une coopérative peu importe leur nationalité. Fréquemment, des représentants communautaires latino-américains promouvant la mise en place du modèle des coopératives dans leur pays suivent également ce stage, souvent dans le cadre d'un programme de coopération internationale<sup>13</sup>. La FUCVAM constitue une référence pour les coopératives latino-américaines, mais aussi des expériences récentes en Europe, comme la Borda à Barcelone (Solanas Dominguez, 2010 ; Gonzalez, 2013 ; Vidal, 2018 ; Chilowicz, 2019 ; de Souza et al., 2021).

---

<sup>11</sup> À partir des données du Plan quinquennal, repris par Juliette Chilowicz (2019).

<sup>12</sup> Escuela de Formación en Cooperativismo.

<sup>13</sup> Notamment deux programmes : l'un financé par We Effect, l'autre par Urbamonde.

## 2.2.2. Coopérative Burkinabé de l'Habitat – Ouagadougou, Burkina Faso

Le Burkina Faso a ouvert la possibilité légale de former des coopératives d'habitat en 2008 à travers une loi sur la promotion immobilière. Aux côtés de promoteurs privés, les coopératives sont alors désignées comme un nouvel acteur de la production de logements sociaux.

La situation du secteur du logement dans le pays, et à Ouagadougou en particulier, est marquée par une croissance démographique et spatiale forte<sup>14</sup> et un marché foncier informel entretenu par les pratiques généreuses de lotissement des pouvoirs publics, qui ont conduit à un important étalement urbain et un mitage du paysage avec de nombreuses parcelles non mises en valeur et d'autres en attente de régularisation (Guigma, Boudoux d'Hautefeuille et Pierre Louis, 2015). Les politiques publiques depuis le début des années 2000 (loi sur la promotion immobilière en 2008, loi portant sur le régime foncier rural en 2009, programme national de construction de logement en 2016, etc.) sont orientées vers la libéralisation du secteur, la relance de la construction de logements encadrée par l'État en privilégiant les partenariats publics-privés, et une lutte affichée, bien que peu effective, contre les pratiques foncières spéculatives en périphérie des villes (Sory, Lingani et Korbeogo, 2015 ; Guigma, 2017).

Inspirées de l'exemple du Sénégal, ces coopératives s'adressent en principe aux ménages les plus modestes, dans la perspective de développer l'accession formelle à la propriété foncière et immobilière via des crédits bancaires adaptés. Dans le dernier programme public de construction de logements de 2017<sup>15</sup>, il est attendu des coopératives qu'elles produisent 5 000 logements des 40 000 nouveaux logements prévus, soit 12,5%.

Les coopératives sont encadrées par l'État au même titre que les promoteurs immobiliers dans leurs activités de production de logement et d'aménagement : elles doivent solliciter un agrément auprès du ministère chargé de l'urbanisme, peuvent bénéficier de parcelles mises à disposition par l'État (ou en acquérir sur le marché), et avoir des activités d'aménagement de parcelles ou de construction de logements selon les standards de logements sociaux (encadrés par un prix plafond), pour de la vente directe ou location-vente au bénéfice de leurs membres.

Dans les faits, peu de coopératives ont été créées depuis ces dispositions légales de 2008. La seule coopérative dont les projets se sont concrétisés est la Coopérative burkinabé de l'habitat (CBH). Créée en 2014, elle rassemble principalement des agents du ministère chargé de l'habitat et l'urbanisme. En 2018, 140 logements de type villas avaient été construits dont une centaine avait été attribuée et 23 étaient occupés. La coopérative bénéficie de parcelles publiques sur le site de Bassinko, au Nord-ouest de Ouagadougou, lequel accueille plusieurs projets immobiliers de logements sociaux et économiques,<sup>16</sup> mais reste relativement peu habité et peu équipé.

Les logements sont en accession à la propriété dans les conditions du logement social (plafond du prix de cession et des ressources des bénéficiaires). Ils sont cédés au prix plafond de 7,5 millions de francs CFA<sup>17</sup>, en vente directe ou en location-vente. Dans ce dernier cas, les ménages doivent obtenir individuellement un crédit bancaire, nécessitant donc des revenus stables et relativement conséquents. De fait, chacun des 23 ménages occupant un logement construit par la CBH

---

<sup>14</sup> L'agglomération urbaine connaît une croissance démographique importante, de l'ordre de 7,5% par an entre 2006 et 2012 (soit un doublement en dix ans) d'après l'Observatoire de la population de Ouagadougou et le recensement général de la population et de l'habitat. Sa croissance spatiale est bien plus élevée, témoignant d'un important étalement.

<sup>15</sup> Programme national de construction de logements (PNCL) 2017-2022.

<sup>16</sup> Les logements dits économiques sont des logements de relativement haut standing ; comme pour les logements sociaux ils sont encadrés par l'État et réalisés dans le cadre de partenariats publics-privés. Ces logements sont proposés aux candidats ayant des revenus mensuels supérieurs à cinq fois (Programme 10 000 logements) ou huit fois (Programme 40 000 logements) le revenu minimum.

<sup>17</sup> Soit 11 400€ environ. Le salaire minimum mensuel étant de 33 000 F CFA par mois.

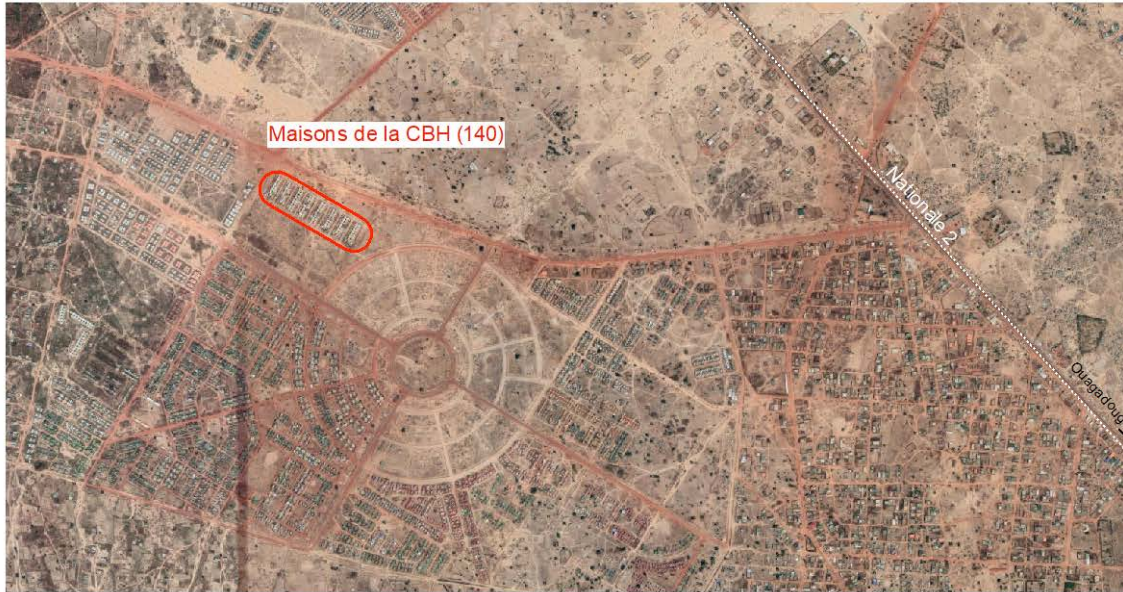
comprennent un fonctionnaire salarié de l'État burkinabè. Aussi, cette initiative constitue un mode de rétribution des fonctionnaires modestes. A défaut de pouvoir les payer davantage, l'État leur concède du foncier dont il dispose en grande quantité. Il s'agit d'une configuration relativement classique de la gestion foncière périurbaine par les régimes au pouvoir dans les pays sahéliens qui attribuent des terres en faveur des fonctionnaires ou des militaires. Ces pratiques s'hybrident parfois avec des formes de distribution ethnocratiques.

Le foncier est rétrocédé par l'État à la coopérative censée détenir un titre foncier « mère », non encore délivré en 2018 dans le cas de la CBH. Les ménages détiennent des documents attestant de leur droit d'usage sur le sol et le logement (un certificat d'attribution de logement). À l'issue du remboursement du prêt, il devient possible aux ménages de demander un permis urbain d'habiter puis un titre foncier. La parcelle est dès lors banalisée et peut être vendue au prix du marché.

Ainsi, les membres de la coopérative semblent motivés à se rassembler dans l'optique de faciliter leur accès à la propriété foncière et immobilière. L'intermédiation de la coopérative pour la mise à disposition du foncier, la vérification des conditions d'éligibilité auprès de l'État et la conduite du chantier semblent permettre de simplifier et d'accélérer un processus autrement plus complexe et long via les programmes publics classiques de logements sociaux. D'après les enquêtes menées, la coopérative n'a plus de fonctions saillantes après la remise des clés. Des comités de quartier, associations de femmes, tontines, etc. semblent se mettre en place à l'image des autres quartiers de la ville. Il s'agit assez typiquement d'un cas de coopérative de construction ou de promotion immobilière (Sory, 2018).

## Planche 1. Coopératives d'habitat, Ouagadougou

Site de Bassinko (20km du centre de Ouagadougou)



Réalisations de la CBH, site de Bassinko



© Claire Simonneau, 2018

Projet de la CBH



Une maison de la CBH, Bassinko



Source : C. Simonneau, 2018



### 2.2.3. Tanzania-Bondeni Community Land Trust – Voi, Kenya

Le *Community Land Trust* (CLT) dans le cadre de projets d'habitat représente une forme de distribution des droits d'usage et de propriété du sol et de l'immobilier structurée autour de quatre principes :

- La propriété du sol et celle de l'immobilier sont distinctes : le sol appartient à une organisation tierce, le *trust* (une fiducie), tandis que l'immobilier appartient aux habitants ;
- Les habitants détiennent des droits d'usage sur le sol ;
- Des dispositions anti-spéculatives donnent un droit de préemption au *Trust* en cas de vente et attribuent une partie de la plus-value d'une revente de logement au *Trust*, permettant de maintenir dans la durée le caractère abordable des logements ;
- Le projet d'habitat est organisé de manière collective, impliquant habitants, représentants des pouvoirs publics et de la société civile dans les instances de gestion du CLT.

Nés aux États-Unis dans les années 1960, le CLT et ses principes ont été adaptés à de nombreux contextes (Canada, Royaume-Uni, Belgique, France, Australie, etc.) et à des fonctions variées (agriculture, habitat, activités économiques, etc.). La ville secondaire de Voi au Kenya accueille le seul *Community Land Trust* du continent africain, mis en place dans le cadre d'un projet d'amélioration des conditions de vie d'un quartier précaire, financé par la coopération allemande dans les années 1990.

Le quartier, nommé Tanzania-Bondeni, occupait sans autorisation des terrains publics en périphérie du centre de la ville de Voi, accueillant environ 3000 personnes dans des conditions d'habitat précaires : maison en matériaux précaires, pas de services urbains de base, insécurité foncière. Le projet visait une amélioration générale de ces conditions, avec un accent mis sur la sécurité foncière de long terme. Une préoccupation partagée par les parties prenantes du projet (coopération allemande, ministères kenyans de l'habitat et des autorités locales, ville de Voi) était d'éviter les reventes de parcelles suite à la régularisation. Le choix du CLT a résulté d'un vote communautaire organisé dans le cadre du projet et offrant plusieurs options de régularisation foncière<sup>18</sup>, sur la base d'études préalables effectuées par des experts internationaux. L'option du CLT répondait à cette préoccupation, et a convaincu les habitants qui sont apparus soudés autour du désir de rester sur place à l'issue des améliorations apportées au quartier (Bassett, 2001).

La mise en place formelle du CLT a nécessité plusieurs ajustements légaux. Le foncier a été cédé à titre de contribution au projet par les deux propriétaires des terres occupées par les habitants (*Voi Sisal Estates* et *Kenya Railways*). Deux instances légales ont dû être montées : une organisation de quartier (*Tanzania-Bondeni Settlement Society*) représentant les habitants (locataires comme propriétaires présumés), et une fiducie (*trust*) détenant le bail principal (*leasehold*). Deux niveaux de gouvernance leur correspondent : un comité d'habitants élus pour les affaires courantes, et un conseil d'administration (*board of trustees*) gérant les affaires foncières. Enfin, une assemblée générale se réunit annuellement et élit les représentants de ces instances de gouvernance, et plusieurs structures collectives connexes sont créées, telles que tontines et associations, etc.

Environ 25 ans après la fin du projet, ses bénéfices durables sont apparents : amélioration générale de la qualité architecturale des maisons, respect de la planification établie, services urbains mis en place. La situation foncière est plus fragile. Le bail emphytéotique principal, pièce maîtresse du montage foncier, n'a toujours pas été délivré ; seule une lettre d'attribution (*letter of allotment*) a été émise. En conséquence, les résidents ne bénéficient pas des baux emphytéotiques secondaires (*subleases*), mais seulement de certificats de bornage (*beacon certificates*), indiquant la délimitation des parcelles.

---

<sup>18</sup> Des titres individuels (*leasehold titles*), des titres individuels associés à des coopératives d'habitat (*individual titles coupled with housing cooperatives*) ou un titre collectif associé à un CLT (*group leasehold coupled with a CLT*).

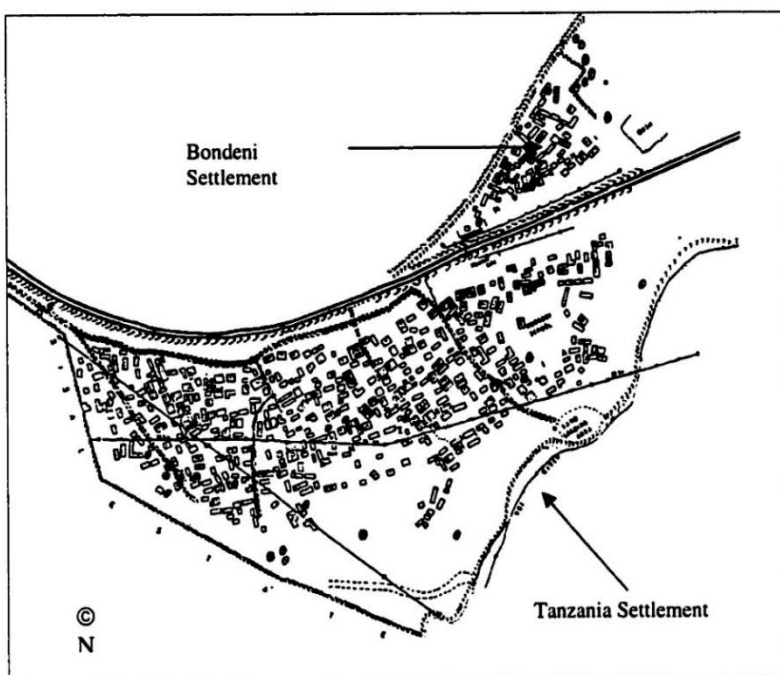
Surtout, la vie communautaire vigoureuse semble aujourd’hui largement affaiblie, à la mesure d’une défiance grandissante entre les résidents et leurs représentants. Plusieurs conflits graves ont émaillé cette relation : réticence des représentants à organiser l’assemblée générale annuelle, approbation de ventes de parcelles pourtant interdites par les règles internes du CLT, soupçons de projets de revente de parcelles réservées aux équipements collectifs. Le bureau des représentants installé au cœur du quartier est vidé de ses occupants. La transgression des règles ne concerne pas uniquement les représentants. En effet, les règles internes du CLT régissant l’usage strict des parcelles à des fins d’habitation principale ne sont plus respectées : des annonces de location s’affichent ouvertement alors que l’absentéisme des propriétaires était banni ; des ventes de parcelles sont courantes, alors qu’un principe fort du CLT était le maintien du foncier dans les mains de la communauté.

La majorité des personnes interrogées dans le quartier en 2018 ne connaissait pas l’existence du CLT. Lorsqu’il est connu, il est souvent évoqué comme une entrave à la revente des parcelles, suggérant par là un contexte où le foncier est hautement marchandisé, au-delà des limites poreuses de cette communauté de Tanzania-Bondeni, et peut-être un désir<sup>19</sup> de participer à ce marché.

En définitive, cette expérience kenyane, largement relayée dans les instances internationales spécialisées<sup>20</sup> au début des années 2000, semble aujourd’hui soumise aux dynamiques banales d’un quartier sous pression foncière modérée : accaparements indus, usage lucratif des parcelles, marché foncier actif. Elle interroge pleinement le potentiel de durabilité de cette production collective (Midheme, 2015, 2018 ; Simonneau, Bassett et (with) Midheme, 2020).

## Planche 2 : Tanzania - Bondeni CLT, Voi

### Occupation du sol avant le projet STDP



Source : STDP undated (~1996, appedix)

<sup>19</sup> A cet égard, des entretiens plus approfondis devraient être menés pour saisir le point de vue de ces habitants.

<sup>20</sup> Repris dans les meilleures pratiques du Kenya lors de la conférence Habitat II en 1996, finaliste du *World Habitat Award* en 2006.

Usages du sol en 2018



Source : Odhiambo, 2018

---

## 2.3. Réclamations collectives de droits fonciers (Bangalore, Nagpur, Rio de Janeiro)

---

### 2.3.1. Mise en commun pour la revendication de droits fonciers – Bangalore et Nagpur, Inde

L'Inde, qui accueille 17% de tous les habitants de quartiers précaires du monde, soit environ 93 millions de personnes, dispose d'un panel significatif de dispositifs permettant la reconnaissance des occupations foncières illégales. Ils varient, en particulier dans leur mise en œuvre, selon les États et les villes de ce pays fédéral où la plupart des prérogatives foncières relèvent de compétences régionales.

Le système foncier, héritier de la *common law*, ne repose pas sur des titres de pleine propriété, mais sur les actes de transaction (*deed system*<sup>21</sup>) qui en prouvent la possession. Un large éventail de documents peut également servir de preuves de possession et d'occupation (documents fiscaux, cartes de rationnement, facture d'électricité, voire amendes pour occupation illégale, etc.), y compris ceux réunis par les résidents (Denis, Raman et Benjamin, 2016).

Dans nos études de cas indiennes (Bangalore, Nagpur) sont examinés les processus de réclamation de droits fonciers menés de manière partiellement collective par les résidents, autrement dit des formes de *commoning* ou de faire-en-commun. Ils sont conceptualisés comme des espaces politico-administratifs du quotidien, mêlant dispositifs juridiques, jeu politique, et rapports de force entre les différents groupes sociaux impliqués.

Deux principales métropoles sont explorées : Bangalore, capitale de l'État du Karnataka au sud du pays, et Nagpur, dans l'État du Maharashtra au centre de l'Inde.

#### Encadré 4. Bangalore, capitale de l'État du Karnataka

Population : 8,5 millions

Le périmètre de la ville de Bangalore a doublé en 2008. La nouvelle municipalité, Greater Bangalore ou BBMP (Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike) s'étend à présent sur 741 km<sup>2</sup>. La Bangalore Metropolitan Area (BDA), zone soumise à la juridiction de l'agence en charge de la préparation et du suivi des plans d'aménagements régionaux ou « master plan » successifs, est plus vaste (1 279 km<sup>2</sup>) et plus ancienne (1984) : la BDA comprend Greater Bangalore et un périmètre périphérique à dominante rurale où les conversions du sol pour des usages non-agricoles (logement et activités) sont extrêmement encadrées et limitées à la proximité immédiate des villages existants.

Plus de deux tiers des habitants de Bangalore (BDA) résident dans des quartiers précaires (*squatter settlements*, quartiers de squatt, *slums* – bidonvilles, et *privately developed residential layouts*, lotissements résidentiels non-reconnus). Le gouvernement régional du Karnataka et le BBMP engagent depuis le milieu des années 1990 des projets visant à attirer les Investissements directs étrangers et notamment les grands acteurs de l'économie numérique mondiale (Benjamin et Raman, 2011). La pression foncière n'a dès lors eu de cesse de croître, accentuant les convoitises sur les quartiers précaires existants et réduisant les opportunités d'installation des nouveaux ménages populaires. Le nord de la métropole est l'une des zones particulièrement prisées par ces projets d'envergure métropolitaine qui s'inscrivent dans des chaînes de valeur globalisées, en particulier depuis l'installation du nouvel aéroport : projets résidentiels ou commerciaux privés ou en partenariats publics-privés, zones économiques spéciales, à l'instar du parc Manyatha, l'une des plus grandes zones économiques dédiées aux technologies informatiques. Ces grands projets suscitent des conflits

---

<sup>21</sup> Le *deed system* signifie également que la propriété foncière n'est ni définitive ni absolue : c'est la transaction et non le bien qui est garantie, sur la base de documentation relative à la transaction et aux transactions antérieures. Cette propriété reste contestable.

entre détenteurs de terres agricoles, résidents de ces quartiers, investisseurs et agences gouvernementales.

### *Sécurisation des occupations de Virupaksha colony sur des terres de pâturages (Gowmala lands), à Jakkur (Bangalore nord)*

Jakkur est un district périurbain au nord de Bangalore, intégré dans le périmètre de la municipalité de Bangalore lors de son extension en 2008. Des transformations importantes se sont opérées durant cette période, suite à l'implantation du nouvel aéroport, du parc technologique Manyata et du schéma directeur de la *Bangalore Development Authority*. La « colony » (le lotissement ou quartier) Virupaksha s'est développée sur des terres de pâturages villageoises (*Gowmala lands*) qui s'étendent sur environ 6 hectares (15 acres). Terres marécageuses initialement utilisées comme communs pour le pâturage des vaches et des chèvres, puis pour des plantations d'eucalyptus dans les années 1970, elles ont commencé à être occupées et à faire l'objet de transactions informelles à des fins d'habitation au début des années 1990, avec la facilitation des leaders du Comité d'organisation des *Dalits*, le *Dalit Sangarsh Samiti* (DSS)<sup>22</sup>. Ces habitants sont donc des familles très modestes, voire pauvres, et pour l'essentiel *dalit*, c'est-à-dire hors-caste ou *harijan*, victimes de multiples formes de discrimination, mais aussi potentiels bénéficiaires de formes de discrimination positive et d'aides ciblées qui varient selon les États de l'Union Indienne.

En moins de trente ans, le quartier a subi une transformation radicale dans ses paysages, mais également dans le statut des terres. Intégrées à la municipalité de Bangalore en 2008, la colonie appartient à présent à une zone d'urbanisation autorisée. Les occupations de ce type ont fait l'objet de régularisations par à-coups et via plusieurs instruments, activés par des mobilisations collectives enchâssées dans des opportunités politiques et administratives. Elles ont permis aux habitants d'obtenir des titres d'occupation temporaire (*Hakku Patras*). Les résidents ont aussi obtenu des documents fiscaux qui leur permettent de faire valoir leur possession des terres auprès de l'administration, et de rester sur place, malgré plusieurs menaces d'éviction induites par des projets immobiliers ou des parcs d'activités. En outre, dans ce contexte de pression foncière faisant grimper les prix du sol, les autorités cherchent à récupérer du foncier illégalement occupé pour le proposer à des promoteurs qui assemblent du foncier public et des terres privées. Le tableau ci-dessous synthétise l'évolution de l'occupation de ce quartier ainsi que les moments forts de son développement et de sa formalisation.

Trois moments d'ouverture d'un espace de *commoning* sont identifiés dans cette évolution historique (Patil, 2019). Le premier moment est celui de l'occupation des terres communes de pâturage villageoises (*Gowmala lands*), suivi de l'émergence d'un marché foncier informel avec le soutien du *Dalit Sangarsh Samiti* (DSS).

Ces communaux sont traditionnellement considérés comme des terrains où les ménages les plus pauvres sont autorisés à s'installer au fur et à mesure du développement des villages. Les leaders du DSS ont soutenu les ménages *dalits* pour avoir accès à des programmes d'aide au logement (*basic housing schemes*) permettant de construire leur logement en dur, puis ils ont pris une part active dans le marché foncier informel. Les élus locaux du parti du Congrès national indien (*Congress Party*) ont également accompagné les résidents dans l'occupation de ces terres dans une perspective électorale. Les différentes menaces d'éviction (en raison de l'attribution du terrain concerné pour une école dans les années 1990, puis de projets immobiliers pour classes moyennes) ont pesé sur ces

---

<sup>22</sup> Dalits ou intouchables, hors castes en Inde. Le DSS est un comité d'organisation et de mobilisation des Dalits et groupes opprimés opérant à l'échelle de l'État.

terres, mettant en cause partiellement ces occupations et cette mobilisation collective sans toutefois la miner totalement.

La seconde ouverture d'un espace de *commoning* s'organise autour de l'accès aux infrastructures. Les habitants mobilisent alors différents dispositifs d'aide sociale et les programmes d'équipement avec, là aussi, l'intermédiation des comités du DSS et d'élus du *Congress Party*. Cet accès s'est réalisé de manière incrémentale, les résidents faisant pression collectivement sur le plan politique et administratif.

La troisième ouverture se structure autour des régularisations foncières, et notamment l'obtention de titres de possession (*Hakku Patras*) et la délivrance de documents fiscaux (*Khatas*) par le *Revenue Department* (l'administration fiscale). Elles sont le fruit de plusieurs actions individuelles et collectives. Sous la pression des mouvements sociaux en faveur des Dalits, une clause (94C) est introduite dans la loi de réforme foncière du Karnataka de 1999 ; elle autorise la régularisation des occupations de terres publiques à des fins d'habitation. Les résidents de la colonie de Virupaksha s'en emparent en déposant des dossiers individuels, avec l'aide des leaders DSS qui compilent ces dossiers pour consolider la demande auprès des autorités du district. Cette clause fut cependant remise en cause à l'échelle de la ville de Bangalore et de l'État du Karnataka.

Lorsqu'en 2008 la zone de Jakkur est intégrée dans les limites de l'autorité métropolitaine de Bangalore et passe donc en zone urbaine constructible dans les documents d'urbanisme, le recours à cette clause est devenu caduc. De plus, la légitimité de ces régularisations au Karnataka est questionnée à l'échelle nationale en 2010, en particulier dans un rapport de l'auditeur général du gouvernement (sorte de Cour des comptes), mais aussi dans les médias et parmi les élites qui s'érigent contre ce qu'ils considèrent comme un accaparement indu de terres publiques. Finalement, en 2013, avec l'accession du Parti du Congrès au pouvoir au Karnataka, une nouvelle clause (94CC) est introduite ; elle permet la reprise des régularisations foncières, et la délivrance de titres de possession (*Hakku Patas*). Un second processus concerne l'obtention de documents fiscaux (reçu de taxe sur le foncier bâti), très importants dans le système de propriété non conclusive qui repose sur la possession d'un ensemble de documents prouvant l'occupation d'une parcelle et son acquisition éventuelle. La délivrance des *hakku patas* a été chaotique ces dernières années, du fait de coups d'arrêt et de reprise au fil des contestations juridiques, de pressions politiques et d'usage de nouveaux programmes publics, notamment le programme *Akrama Sakrama* en 2010<sup>23</sup>.

À travers cet historique, on constate que les résidents ont recours à plusieurs formes d'action, de la mobilisation collective visible (pétitions auprès du *district collector* ou des députés) à l'utilisation des circuits administratifs officiels et à la socialisation avec les leaders locaux influents. Ils prennent appui sur différents instruments juridico-administratifs, de manière collective et individuelle, et avec souvent l'intermédiation du DSS et des partis politiques. Ils exploitent notamment les possibilités d'attribution de parcelles individuelles sur terres collectives à des familles Dalits, les dispositions légales pour la régularisation foncière, avec l'intermédiation du DSS, les programmes d'aide sociale pour l'accès aux services ou relatifs aux cartes de rationnement. En faisant pression pour l'introduction de clauses dans

---

<sup>23</sup> En 2007, la municipalité a décidé de ne plus délivrer de reçus fiscaux pour le paiement de la taxe sur le foncier bâti et pour l'enregistrement des transactions foncières dans ces zones périurbaines, y compris Jakkur, arguant que l'historique des enregistrements de transactions n'était pas fiable. Constatant que les transactions continuaient de s'opérer malgré l'arrêt de délivrance des documents fiscaux (preuve importante de possession), la municipalité décide de reprendre la délivrance de document, avec un document quasi-légal, le *B-Khata*. En 2010, l'important programme *Akrama Sakrama* vise à régulariser ces occupations, mais il est rapidement suspendu par la Cour Suprême sous la pression de planificateurs du BDA et de groupes d'élite estimant que cela encourageait les occupations informelles. Les résidents de Jakkur ont finalement obtenu leur document fiscal (*Khata*) à l'occasion des élections de 2013 avec, là aussi, un regroupement des dossiers.

les dispositions légales (clauses 94C et 94CC), les résidents et les mouvements sociaux auxquels ils participent en viennent à agir sur la loi elle-même, en plus de s'appuyer sur elle (Patil, 2019).

#### Virupaksha Colony



**Planche 3 : Réclamations collectives, Bangalore**

Source : Patil, 2018

#### *Nandini layout*

Le second cas à Bangalore analyse des terrains subdivisés par un promoteur local dans la perspective d'être lotis et autorisés par les autorités compétentes en matière d'utilisation du sol, soit le *planning authority*. À Jakkur et dans des quartiers voisins, différents grands projets immobiliers ont accentué les menaces d'éviction tant pour les occupants de lots bâtis sur des *gram thana* (communs) que pour ceux qui possèdent une parcelle sur des terres agricoles cadastrées subdivisées en lotissements ou « *layout* », que ces derniers aient été approuvés ou non. Dans les deux cas, les habitants se sont regroupés pour contester les décisions qui mettaient en péril le maintien des quartiers qu'ils avaient érigés.

En 2004, l'Autorité de développement de Bangalore (BDA) a notifié l'acquisition de 3300 acres (13,3 km<sup>2</sup>) pour former ce qui a été alors qualifié de plus grand ensemble parcellaire immobilier d'Asie à l'initiative d'une autorité publique – *Arkavathy layout*. Les terres notifiées pour acquisition étaient utilisées au préalable à des fins différentes, agricoles et non-agricoles. Les quartiers nord-ouest de Jakkur et de Bytanranyapura font partie des lieux concernés par cette acquisition dans une perspective de reventes en lots autorisés pour l'habitat et équipés en infrastructures. Ce programme immobilier géant impactait directement des ménages possédant des parcelles sur les terres de *gramthana*, et ceux ayant acquis des parcelles dans les périmètres subdivisés et initialement approuvés dans le village de Srirampura ainsi que dans d'autres villages dans le district de Jakkur et même dans le district voisin de Bytaranyapura.

Le développement des *layouts* ou lotissement en bordure des noyaux villageois sur des terres cadastrées initialement agricoles remonte au début des années 1990. Plusieurs *layouts* ont été développés autour du village. Les occupants de ces installations sont issus de différentes catégories de revenus, y compris de ménages à revenus moyens. Après leur installation, les nouveaux propriétaires ont dû se regrouper pour faire pression auprès des autorités afin d'obtenir l'accès aux services de base (eau, électricité, égout, voirie...) qui dans certains cas ne sont toujours pas installés même si les résidents paient les coûts afférents (supplément dans leur taxe locale).

Dans ces *layouts*, la précarité de l'occupation peut résulter de deux situations, à savoir le type de terrain acheté et la conformité de l'aménagement avec la réglementation. Il existe différents types de terres *inam* (donation pré-indépendance pour valorisation) ou de concessions dans les villages. Or les tenures sur terres *inam* ne peuvent être aliénées. L'aliénation de ces terres, avec ou sans construction, se fait par le biais de la concession d'un droit d'usage. Dans quelques cas, les promoteurs ont activement recherché les propriétaires des terres pour conclure un partenariat pour la construction. Le promoteur construit des appartements destinés à la vente, et partage les profits avec les propriétaires, ou les rémunère en nature, c'est-à-dire en leur réservant des logements. L'inspection *a posteriori* de ces différents statuts fonciers a conduit de nombreux projets et leurs habitants à subir une dénotification du fait de la possession illégale du sol.

En outre, les promoteurs privés de Yelkanka ont également investi dans des complexes immobiliers pour des coopératives de salariés (des entreprises du secteur public et des banques). L'annonce du projet Arkavathy a accéléré la formation des *layouts*. En effet, les promoteurs estimaient que leurs projets étaient légitimes, compte tenu de l'intervention publique à grande échelle et du soutien au développement immobilier de la zone. Dans le but de sécuriser leurs terres, les agriculteurs se sont également mis à convertir rapidement celles-ci en *layout* ou terrain à lotir (subdivisé en lots) approuvé. Cependant, la BDA n'en a pas approuvé beaucoup et a plutôt déclaré illégaux la plupart de ces *layouts* (ALF 2007). Ainsi, l'acquisition est devenue extrêmement difficile à mettre en œuvre et bien plus coûteuse, car il n'était plus simplement question pour le BDA d'acquérir des terres agricoles, mais des terrains parfois déjà lotis et, dans tous les cas, constructibles. La préemption des terrains impliquent dès lors des évictions ou/et des expropriations avec un coût économique et politique plus élevé et un risque électoral évident pour les élus locaux. Ici, les habitants des lots se sont regroupés pour contester ces expropriations. Cette configuration qui concerne plutôt des classes moyennes a été incluse dans l'étude pour indiquer que l'espace quotidien de négociation entre les habitants et les autorités n'est pas un commun qui caractérise seulement les quartiers précaires. Ils concernent aussi les classes moyennes et des quartiers bien plus consolidés, souvent même reconnus par les autorités compétentes comme la BDA.

En conclusion, ces études de cas montrent que les habitants s'organisent collectivement de manière agile, fluide, en fonction des ouvertures politico-administratives et se saisissent des dispositifs légaux pour améliorer et pérenniser la sécurité de leur occupation. Ce faisant, ils contribuent à faire évoluer de manière subtile les pratiques juridiques et l'interprétation des dispositions administratives et légales. Ils participent parfois même, avec d'autres collectifs d'habitants, par accumulation des démarches de reconnaissance, à la fois, de la légalité de leur quartier et de leur titre individuel, à l'évolution du cadre légal en leur faveur. Les processus mis à jour ici montrent une combinaison d'actions individuelles et collectives, selon des alliances fluides et non formalisées.

#### *Nagpur : land pooling et coopérative*

Nagpur est une ville de deuxième rang de l'État du Maharashtra, dans le centre ouest de l'Inde. Elle compte une population de 2,4 millions d'habitants pour la ville, et de 4 millions dans la zone métropolitaine (recensement 2011). La ville (Municipal Corporation) s'étend sur une superficie de 227 km<sup>2</sup>. Elle constitue un pôle de services pour les villes et villages du Maharashtra continental et de l'État voisin du Madhya Pradesh. Nagpur accueille aussi le siège du RSS – un parti nationaliste et fondamentaliste *hindu* et pan indien proche du BJP au pouvoir à l'échelle nationale. Le *Chief Minister* de l'État, qui était jusqu'à la fin 2019 membre du BJP, y a débuté puis consolidé sa carrière politique en tant que maire, puis député. A noter que, le pouvoir régional a basculé en faveur du RSS aux dernières élections d'octobre 2019.

Ainsi, les groupes locaux et, dans une petite ville, les familles importantes et certaines ONG ont accès aux plus hauts niveaux de pouvoir qui s'étendent désormais jusqu'au gouvernement régional et



fédéral Ceci est également important car les questions foncières relèvent de la compétence des États. Elles constituent un levier d'action du gouvernement "local" au niveau des conseils municipaux et des villages environnants, et font également l'objet de programmes du gouvernement central et d'investissements majeurs en infrastructures structurantes (*concurrency list*). Nagpur n'a donc pas seulement accès à des fonds pour des projets fédéraux, mais aussi à des interventions telles que le projet de métro (42 km), qui est unique car il est construit avec un rythme plus rapide que dans toute autre ville en Inde.

Parmi les démarches permettant des régularisations foncières à Nagpur, on trouve le plan d'urbanisme local (TPS- *Town Planning Scheme*) tel que prévu par la loi du Maharashtra, ainsi que le système de transfert de droits à construire (TDS) – sorte de remembrement des parcelles devant permettre la réhabilitation d'un quartier non-planifié avec un minimum de déplacement des habitants. Le TPS est unique en son genre, car il est mis en œuvre non pas sur des terres agricoles ou des terrains vierges "non colonisés" comme il est usuel d'en rencontrer ailleurs sur les franges urbaines du Maharashtra, mais sur ce que l'on appelle localement des « *brown fields* » (terrains bruns), c'est-à-dire des territoires qui ont été investis par des lotissements ou « colonies » relativement petits, le plus souvent non-approuvés par les autorités compétentes. Dans d'autres localités où l'on observe des processus similaires de lotissement, on parle de "layout privés", comme à Pune et dans plusieurs autres villes du Maharashtra, ainsi qu'à Bangalore, Mysore et dans d'autres villes du Karnataka mais aussi à Baroda au Gujarat, ou encore dans les États du Madhya Pradesh, d'Andhra Pradesh et du Tamil Nadu. À Delhi, les TDS sont mobilisées depuis peu pour régulariser des colonies illégales que le gouvernement local *Aam Admi* (parti anti-corruption) a promis de généraliser. Ces « colonies » ne disposent que d'un minimum d'infrastructures et de services et nécessitent un remembrement foncier pour normaliser leur trame et faire entrer les réseaux, la voirie et l'assainissement. À Nagpur, le TPS concerne une zone de 1743 acres (initialement 930) à Pardi, Punapur, Bharatwada et Bhandewadi. Il est utilisé en partie pour réhabiliter des colonies « spontanées », non approuvées et les régulariser. Ce remembrement implique des déplacements de population et la réduction substantielle de nombreuses parcelles loties, notamment pour aligner la voirie ou encore dégager une corniche le long de la rivière Nag. Il permet aussi de poser des équipements majeurs en lien avec le projet de *smart city* (ville intelligente). Le TPS fait en effet partie du projet de *smart city* de Nagpur. Il est en conséquence soumis à l'autorité de planification d'un instrument (financier) à usage spécial (SPV *special purpose vehicle*) appelé *Nagpur Smart and Sustainable City Development Corporation Limited* (NSSCDCL). Ce programme approuvé dans le cadre du plan national des 100 *Smart cities* bénéficie de fonds fédéraux et régionaux. Les oppositions locales à ce grand projet sont fortes et multiples. Les habitants se sont organisés en diverses associations pour résister à la restructuration de leur quartier qui impliquent à la fois des déplacements de population et la réduction de nombreuses parcelles loties. Ils multiplient les pétitions et les recours auprès de diverses cours de justice et mobilisent les élus, les partis politiques et les ONG.

Nagpur est également un foyer historique de l'affirmation de la question *dalit*. Depuis l'indépendance, un important "mouvement social" lié à la figure d'Ambedkar y a pris place. L'histoire de la ville est aussi marquée par la visite historique de MK Gandhi au début des années 1930 pour y établir des colonies "harijan" non contestables et intégrées à la ville et ses services.

Pardi est un site intéressant pour observer la manière dont des habitants se regroupent pour faire entendre leur voix afin que les grands projets d'aménagement prennent mieux en compte leur existence, leurs intérêts et leur compétence à produire des quartiers. Ici nous étudions des formes de *commoning* qui se substituent à une absence de consultation des habitants dans un grand projet de *smart city* associé à une entreprise d'embellissement des berges de la rivière Nag, par exemple à travers les actions de la *Nag river Affected Victim Citizens Association*. Dans un autre quartier, dalit, les habitants ont formé une coopérative afin de faire reconnaître leur droit foncier sur le quartier comme le prévoient les dispositions du droit de l'urbanisme au Maharashtra pour engager un processus de réhabilitation et de régularisation. La coopérative permet ensuite la gestion locale et commune des

équipements locaux. Il s'agit d'un dispositif unique de mise en commun du foncier dans le cadre de projets de réhabilitation de quartiers précaires en Inde. Il est au final très peu mobilisé car la norme demeure la régularisation par distribution de titres individuels de propriété. Dès lors, seules les luttes transitoires pour consolider la sécurité de chacun et de tous relèvent du *commoning*.

### **2.3.2. Recours à l'usucapion (prescription acquisitive) collective urbaine spéciale – Rio de Janeiro, Brésil**

L'usucapion (ou prescription acquisitive) correspond à un mode d'acquisition d'un droit réel (de propriété ou un autre droit) par la possession prolongée, paisible, non équivoque et continue. Au Brésil, la Constitution de 1988 a ouvert la possibilité de faire usage de ce mécanisme juridique sur les terres urbaines privées. La loi fédérale sur le statut de la ville de 2001 en a précisé les modalités. Dans les zones classées d'intérêt social<sup>24</sup>, occupées par les ménages aux revenus faibles et où il est difficile d'identifier les parcelles de chaque possesseur, la demande de prescription acquisitive peut être réalisée de manière collective. Il s'agit alors de l'usucapion collective spéciale urbaine (Rolnik, 2002).

Définie depuis une vingtaine d'années, cette procédure juridique n'a été menée à son terme que dans un seul cas dans le pays : celui de la Chacara do Catumbi, un ensemble d'une vingtaine de logements organisé autour d'un manoir du XIXe siècle et localisé au pied de la Favela de Mineira, à Rio de Janeiro. Les habitants, installés sur ce terrain privé ou dans le manoir lui-même, ne payaient plus de loyers depuis 1994, mais s'organisaient entre eux pour payer la taxe foncière à la municipalité. En 2002, menacés d'expulsion par un projet municipal de musée de la samba, les habitants se sont organisés en collectif et ont demandé l'appui de plusieurs organisations de défense du droit au logement (Soares Gonçalves, 2021) pour engager une procédure d'usucapion collective spéciale urbaine, déposée en 2006 à la cour de justice de l'État de Rio de Janeiro et ayant abouti favorablement en 2018. La procédure permet l'émission d'un titre de copropriété partagé entre les demandeurs. Chaque copropriétaire détient une quote-part égale de la propriété, indépendamment de la superficie occupée. Une convention de copropriété, en cours de rédaction début 2020, doit établir les droits et obligations des résidents, en plus des règles d'utilisation des espaces d'usages privés et communs. Les débats entourant sa rédaction sont révélateurs des modalités concrètes et des défis de la possession et de la gestion collectives du site.

L'organisation spatiale du site offre des espaces communs qui tranchent avec la densité de la favela voisine. Ces espaces communs et leurs usages suscitent des débats. Les principales règles de gestion à mettre en place entre les ménages concernent la répartition des taxes foncières municipales et des frais de fonctionnement d'une pompe à eau. Des conflits émaillent l'établissement de ces règles, au point que certains résidents souhaiteraient individualiser le paiement de la taxe foncière. Néanmoins, il semble que ces discussions collectives autour des sujets de tension maintiennent la cohésion du groupe.

Ce cas renseigne sur la mobilisation collective, et son maintien dans la durée. La motivation des habitants réside indéniablement dans la volonté de continuer à résider sur place – défendre leur droit au logement en somme, grâce à cette procédure collective. C'est aujourd'hui un droit acquis, grâce à la décision judiciaire de la fin de l'année 2018. Ce droit sera prolongé dans la convention de copropriété, laquelle révèle les limites de la vie collective : les conflits récurrents tempèrent les ardeurs de mise en commun des services, des espaces et des relations à la municipalité.

---

<sup>24</sup> Le zonage en Zones d'intérêt social spécial (ZEIS ou AEIS) fait partie des instruments de l'urbanisme brésilien orientées vers les favelas, dans le cadre des politiques dites d'urbanisation, couvrant l'équipement et la régularisation foncière. Il ouvre la possibilité de certaines démarches juridiques, dont l'usucapion.

Les organisations de défense du droit au logement sont également des acteurs incontournables de cette étude de cas puisqu'elles ont accompagné les résidents pendant toute la procédure, y compris au stade actuel de rédaction de la convention de copropriété. La manière dont les techniciens militants animent les débats manifeste un engouement pour le modèle d'une gestion collective et communautaire, qui diffère des pratiques quotidiennes des habitants. Par exemple, un point de divergence concerne les règles à établir pour les nouvelles constructions. Les techniciens recommandent de limiter la densification du site et les activités immobilières lucratives, tandis que les résidents défendent à l'inverse la possibilité de pouvoir agrandir leur maison en construisant des étages supplémentaires, afin de pouvoir accueillir les générations suivantes, louer ou vendre, à l'instar des pratiques immobilières populaires à Rio de Janeiro (Soares-Gonçalves, à paraître en 2021).

En somme, cette expérience traduit la mise en œuvre du pluralisme de la propriété et des dispositions issues de la Constitution de 1988 qui accorde la priorité à la fonction sociale du sol. Il montre qu'il est possible de garantir de manière collective les droits des habitants des favelas occupant un terrain initialement privé. Il fait également apparaître que l'établissement des règles collectives relatives aux espaces communs mobilise moins que la stricte sécurisation foncière. Cette étude de cas permet enfin d'observer très concrètement les pratiques collectives de gestion foncière, et met en évidence les tensions et dissensions entre les habitants, mais également vis-à-vis des techniciens militants de la défense du droit au logement. Elle appelle à une grande prudence quant à l'interprétation, par les militants comme les chercheurs, des intentions et aspirations des habitants.

#### **Planche 4. Prescription acquisitive urbaine spéciale, Rio de Janeiro**

Vue aérienne du site de Chacara do Catumbi



Ancien manoir du baron de Chichorro



Source : Projet ATHIS, 2019

---

## 2.4. Aménagement et développement sur terres communes (Nouvelle-Calédonie, Mexico)

---

### 2.4.1. Aménagement urbain sur terres kanak – Nouvelle-Calédonie

La distribution des terres en Nouvelle-Calédonie a constitué l'enjeu politique majeur des dernières décennies. Alors que la réforme foncière entamée en 1978 est en grande partie mise en œuvre, les inégalités socio-spatiales criantes défavorisant les Kanaks appellent à penser des processus d'aménagement compatibles avec les règles des terres coutumières.

Le dispositif foncier néocalédonien est unique, organisé autour de trois statuts de terre : domaine public, terres de propriété privée et terres coutumières. Les terres coutumières sont inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles, caractéristiques résumées sous l'expression des « 4i ». La propriété privée n'y existe pas ; ces terres ne peuvent changer de mains, mais peuvent être louées. Elles sont régies par des instances coutumières qui répartissent les droits d'administrations et d'usages en s'appuyant sur des principes relevant du sacré, du non-marchand, de l'oralité, du consensus et de la transmission. Ces règles correspondent à des communs traditionnels.

Des décennies de lutte ont cherché à réparer les spoliations foncières et la négation du peuple kanak opérées durant la colonisation (voir encadré ci-dessous). L'ADRAF, Agence de développement rural et d'aménagement foncier, est l'établissement public chargé de racheter les terres pour les restituer aux Kanak<sup>25</sup>. L'identité kanak, la spécificité du rapport de la communauté kanak à la terre et le droit d'y développer un mode de vie lié à la coutume sont également pleinement reconnus, et le statut civil coutumier est créé.

#### **Encadré 5. Des spoliations foncières coloniales à la réforme foncière calédonienne**

Comme dans d'autres colonies, les convoitises françaises sur la Nouvelle-Calédonie à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, se concrétisent par des occupations conquérantes et des spoliations foncières successives auprès de la communauté kanak. Lors de la période coloniale, à partir de 1876, des réserves foncières sont attribuées aux populations kanak. Elles sont situées sur les terres les plus difficiles à exploiter (montagnes, îles, côte Est) et ne représentent qu'une portion congrue du territoire (8% au début du XX<sup>e</sup> siècle). Les politiques de cantonnements et de ségrégation raciale et spatiale largement défavorables aux Kanaks déstructurent alors leur société. Après l'abolition de l'indigénat en 1946, et dans le sillage de l'organisation politique de mouvements kanaks dans les années 1970, des revendications de restitutions foncières émergent. Transformée par le poids de l'histoire, la relation de la communauté kanak à la terre reste particulière et le foncier devient le pivot des revendications politiques. Dès 1978 est engagée une vaste réforme foncière, redéfinie par les Accords de Matignon-Oudinot (1988) et de Nouméa (1998) qui affirme le principe de restitution des terres aux Kanaks.

Depuis le démarrage de la réforme foncière, les individus de statut civil coutumier peuvent se constituer en Groupement d'intérêt économique (GIE) ou Groupement de droit particulier local (GDPL). Ces structures sont régies par le droit coutumier, mais ne sont pas pleinement traditionnelles, à l'instar de la tribu, invention coloniale, ou des groupements, et sont aujourd'hui légitimées de manière différenciée en Nouvelle-Calédonie – la hiérarchie des instances coutumières étant plus claire dans la Province des Iles ayant subi très peu de mouvements de population. Les terres coutumières sont

---

<sup>25</sup> L'ADRAF est un établissement public d'État à caractère industriel et commercial (EPIC) créée dans la foulée des accords de Matignon-Oudinot en 1988. Elle succède aux trois autres structures qui ont conduit la réforme foncière depuis 1978 : le Territoire (1978 -1986), l'Office foncier, établissement public d'État (1982 -1986), et l'ADRAF, établissement public territorial sous la tutelle du Territoire de la Nouvelle-Calédonie (1986 -1988).

ainsi restituées par l'ADRAF aux Kanaks à l'échelle du clan, de la tribu (plusieurs clans), ou d'un GIE ou GDPL.

Face aux inégalités sociales et économiques persistantes dans le pays qui pénalisent largement les communautés kanakes<sup>26</sup>, la revendication de redistribution foncière laisse aujourd'hui progressivement place à une volonté d'aménagement du territoire. Ces territoires restent en effet largement en marge des dynamiques économiques, manquent d'équipements, de logements de qualité, de perspectives d'emplois notamment pour les jeunes, entraînant un fort exode vers les centres urbains. Depuis les années 2000, les acteurs publics et coutumiers innovent alors, en mettant en place des mécanismes et instruments d'aménagement et de mise en valeur pérennes des terres kanakes qui respectent leur statut juridique et leur mode de gouvernance. Ces instruments créent des interfaces entre coutume et droit commun.

Tout d'abord, certains projets répondent à un besoin en logements de qualité pour les populations kanak. Des municipalités ont innové en créant de nouveaux documents d'urbanisme non opposables et support de négociation entre acteurs coutumiers et acteurs publics, comme la cartographie des risques ou les MARPOUS, Modalités d'application des règles provinciales d'occupation et d'utilisation des sols<sup>27</sup>. A Dumbéa, troisième ville calédonienne au sud de Nouméa, le clan Waka a souhaité construire des logements pour les jeunes du clan. Pour faire face aux coûts de viabilisation élevés, le mandataire du GDPL a trouvé un accord avec le propriétaire voisin non kanak, qui a accepté d'étendre ses travaux de terrassement aux terrains coutumiers en échange du renoncement du GDPL à la revendication potentielle de certaines terres. Cet accord a été prolongé ensuite avec les pouvoirs publics, lorsque ces terres privées ont été intégrées à une Zone d'aménagement concertée (ZAC). La Province Sud a participé au financement d'une partie des travaux et la construction d'une voie de desserte, le GDPL a apporté des fonds propres et les ménages bénéficiaires reversent une somme au GDPL. Enfin, les ménages aux revenus les plus faibles bénéficient d'une aide du Fonds social de l'habitat.

En second lieu, des expérimentations plus récentes concernent les projets de construction d'habitat social pour des non-Kanak. Ils sont montés en partenariat avec la Société immobilière de Calédonie (SIC) dans des zones urbaines tendues comme le Grand Nouméa et la zone Voh-Koné-Pouembout (VKP). Ils s'inscrivent dans une perspective de rentes locatives, mais aussi de contreparties en viabilisation de terres, et parfois de rétrocession future des logements à la communauté. Ainsi, dans la zone VKP, le GDPL *Gou Me Wee* a entrepris de mettre à disposition ses terres pour construire 115 logements sociaux destinés à des personnes extérieures au clan et permettant de générer une rente locative. Une convention de mise à disposition des terres a ainsi été signée entre la SIC et le Fonds Social de l'Habitat, chargés du projet immobilier, et le GDPL. Elle concerne une surface de 400 hectares et court sur 30 ans.

Enfin, une troisième logique relève du développement économique et commercial. Sur les îles Loyauté, un important projet de développement touristique autour de l'accueil des bateaux de croisière a ainsi vu le jour sous l'impulsion du GDPL *Mejei Wetr*, créé à la fin des années 1990 par les représentants de 17 tribus du district. Le GDPL gère le projet et délivre des agréments pour chaque activité, après avoir vérifié le consensus de la communauté pour chaque nouvel usage. Il a également fondé une société privée (la société anonyme à responsabilité limitée - SARL *Mejine Wetr*) pour assurer la gestion financière et l'exploitation du site. Le projet a créé des emplois (13 salariés de la SARL et 116 prestataires de services). Un projet touristique plus ambitieux (construction de pontons supplémentaires, de

---

<sup>26</sup> Le taux de pauvreté est de 46 % en zone tribale contre 15 % en zone rurale et 7 % en zone urbaine. (Gay, dans Cassourret, Hebenstreit, Napoli et Sachot, 2018).

<sup>27</sup> Outil de planification sans portée réglementaire, articulé autour d'un diagnostic du territoire réalisé par les tribus et chefferies, servant de base de discussion avec la commune.

locaux, d'un village mélanésien) porté par une SEM<sup>28</sup> créée à cette fin, voit le jour plus récemment. Il bénéficie du soutien financier de la commune de Lifou, de la Province des Îles et de l'État, qui viennent s'ajouter aux fonds propres du GDPL et à un emprunt bancaire.

Finalement, chaque opération d'aménagement sur terre coutumière constitue une expérimentation entraînant des innovations : sur le plan du financement, des modalités de dialogue, de gestion du site et de collaboration entre acteurs coutumiers, publics et privés. Les acteurs coutumiers sont souvent contraints de créer des structures pour monter et conduire ces projets (GDPL, GIE, SARL, etc.), puis de développer les compétences pour les diriger. Différentes formes de contrats sont passés avec les partenaires publics et privés, qui sécurisent de manière minimale les arrangements, mais qui peuvent être remis en question. Ainsi les acteurs de l'aménagement n'ont pas de garantie financière et juridique : les règles des 4i régissant les terres coutumières empêchent la garantie par hypothèque et les recours juridiques du droit commun. Les acteurs coutumiers peuvent par exemple dénoncer un bail à tout moment. La puissance publique se révèle souvent une condition de la sécurisation des opérations d'aménagement.

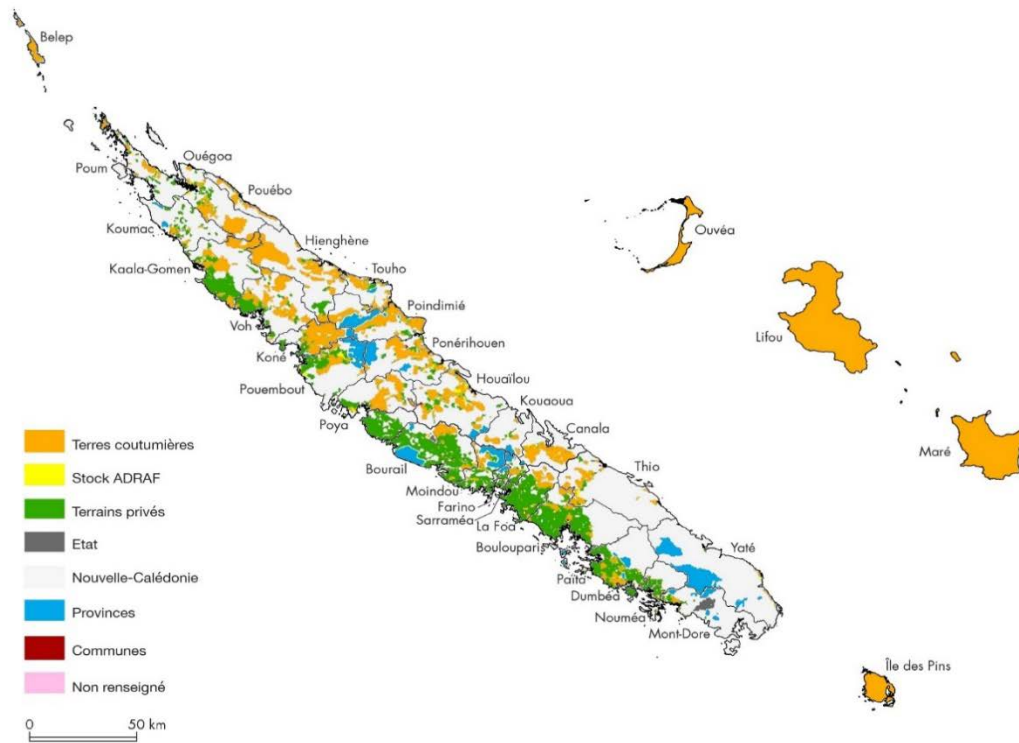
Ces opérations montrent la rencontre possible des logiques coutumières et de droit commun, mais également certains blocages. Leur caractère récent ne permet pas d'évaluer leur durabilité, notamment la capacité des communautés kanake à devenir autonomes sur le plan économique tout en préservant leurs terres et leurs modes de vie. Il ne permet pas non plus de déceler des effets à l'échelle de la Nouvelle-Calédonie en matière d'équilibre territorial et de construction d'un « destin commun » (Cassourret, Hebenstreit, Napoli et Sachot, 2018 ; Salenson, 2018 ; Cassourret, Sachot et Salenson, 2020).

---

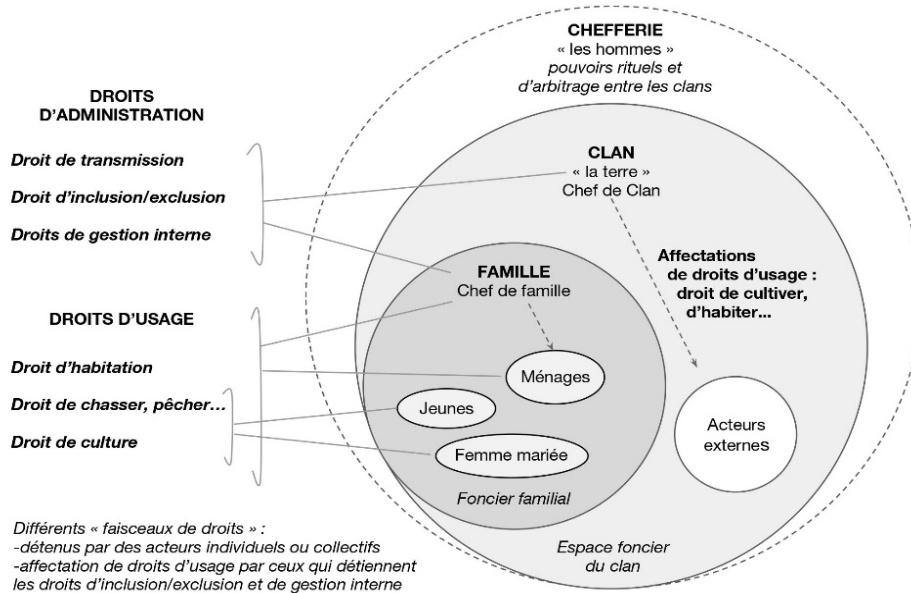
<sup>28</sup> Le statut de société d'économie mixte correspond à une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques.

**Planche 5. Développement immobilier sur terres communes, Nouvelle-Calédonie**

Carte de la répartition foncière actuelle en Nouvelle-Calédonie : les statuts fonciers



Source : ADRAF & DITT, MAJ 01/05/2018



Source : Céline Cassourret, Juliette Hebenstreit, Valentin Napoli, Camille Sachot, 2020



## 2.4.2. Développement immobilier sur terres ejidales – Mexico, Mexique

Depuis 1915, dans le sillage de la révolution agraire de 1910<sup>29</sup>, la terre agricole au Mexique peut être détenue de manière collective par les paysans à travers le statut des *ejidos* et des *comunidades*. Ces deux régimes fonciers originaux correspondent à une propriété collective de la terre à l'échelle de la communauté agraire, dite « propriété sociale », coexistant aux côtés des classiques propriété privée et propriété publique. Au sein des *ejidos*, trois types d'espace sont définis : zone d'usage commun, zone d'habitat et zone de culture sur laquelle des droits d'usage individuels peuvent être octroyés à toute personne de plus de 16 ans travaillant la terre. L'*ejido* possède un relevé cadastral et un titre garantissant la propriété du foncier et indiquant les droits de chaque *ejidatario* (membre de la communauté). C'est la principale différence avec le régime des *comunidades* qui est réservé aux communautés dites « indigènes », reconnues par le pouvoir colonial à travers des titres des propriétés spécifiques, et qui ne peut intégrer de droits individuels.

Ces entités communautaires ont une existence juridique, un système de gouvernance et un patrimoine agraire propres. Un *ejido* est ainsi constitué de trois organes décisionnels : (i) l'assemblée ejidale, rassemblant l'ensemble des *ejidatarios* et prenant les décisions foncières et organisationnelles (ii) le commissariat ejidal, organe exécutif, (iii) le conseil de surveillance (trois personnes élues qui contrôlent le bon fonctionnement du commissariat). Les terres de propriété sociale sont inaliénables, imprescriptibles, insaisissables : on ne peut les vendre, les louer, les mettre en fermage, ou en garantie d'un crédit hypothécaire.

Le régime *ejidal* a une importance politique forte dans l'histoire du Mexique : il a constitué le principal instrument du régime zapatiste pour le démantèlement du système des *haciendas*<sup>30</sup>, la dotation foncière aux paysans sans terre et la restitution aux communautés indigènes. Il représente aujourd'hui plus de 50% de la superficie du pays, mais il est aussi un support foncier majeur de l'urbanisation mexicaine depuis 80 ans ; à titre indicatif, 50 % de la zone bâtie de la région métropolitaine Mexico s'est construite sur des terrains en propriété sociale.

En périphérie de la mégapole de Mexico (20 millions d'habitants) comme des principales villes, la terre agricole est mise sous forte pression foncière, dès la transition démographique des années 1940. Les règles sont contournées dès cette période : des terres *ejidales* sont vendues et loties pour accueillir les *colonias populares*, quartiers populaires informels dont les habitants ne sont pas membres de l'*ejido*, souvent bâtis dans le prolongement des noyaux agraires. Dans un jeu d'acteurs et de réformes complexes, les *ejidos* sont aujourd'hui progressivement démantelés à travers deux processus.

Le premier consiste en la régularisation des *colonias populares* par expropriation *ejidale*, faisant basculer les parcelles depuis la propriété sociale vers la propriété privée. Organisée sous l'égide de l'État<sup>31</sup>, elle consiste à racheter à la communauté *ejidale* les surfaces concernées puis à revendre les parcelles aux occupants à des prix subventionnés. En 1992, une réforme modifie en profondeur le système *ejidal*, facilite la privatisation de la terre *ejidale* en introduisant la possibilité de la « certification » des droits individuels *ejidaux* à travers le programme PROCEDE<sup>32</sup>. La certification, décidée collectivement par l'assemblée *ejidale*, maintient la parcelle sous le régime de la propriété

---

<sup>29</sup> La révolution mexicaine de 1910 puise notamment ses racines dans les inégalités de répartition foncière instaurées durant la période coloniale. La réforme agraire est inscrite dans l'article 27 de la Constitution en 1917.

<sup>30</sup> Les *haciendas* sont des exploitations agricoles de type latifundaire, c'est-à-dire pratiquant l'agriculture extensive, employant une main d'œuvre de manière précaire. Avant la révolution de 1910, 2,6% des propriétaires fonciers concentraient 87% de la superficie du pays.

<sup>31</sup> Via la CORETT : commission de régularisation de la propriété de la terre (devenue aujourd'hui INSUS, Institut national du sol soutenable).

<sup>32</sup> La certification consiste en la délivrance d'un certificat individuel aux membres de l'*ejidos*, stipulant les parcelles qui lui sont assignées, délimitées et localisées sur un cadastre. Le programme peut s'appliquer aux *comunidades* également.

sociale, mais offre une passerelle vers le régime de la propriété privée. Le passage en pleine propriété privée, à son tour, rend légales les transactions foncières. Le programme de certification a été mis en œuvre de manière massive : en 2013, 94% des *ejidos* et *comunidades* ont adhéré au programme PROCEDE. En revanche le passage en pleine propriété privée reste rare : 1% des terres à l'échelle nationale, 5,5% en zone métropolitaine.

Des régularisations foncières se déroulent également dans les quartiers informels. Des collectifs d'habitants et des organisations sociales développent diverses stratégies (*commoning*) afin d'obtenir la desserte en services de base, la conformité urbanistique, parfois grâce à des instruments originaux telles les coopératives d'achat de terrain, de construction, de gestion de services, etc.

Deuxièmement, les réformes du secteur du logement social des années 1990 attisent les convoitises pour ces terres agricoles en périphérie urbaine. Comme dans de nombreux pays d'Amérique Latine le rôle de l'État évolue, de producteur de logements à celui de facilitateur<sup>33</sup> de la production privée de logement « d'intérêt social », et facilite l'accès au crédit hypothécaire pour les travailleurs formels salariés, indirectement garanti par l'État<sup>34</sup>. Le logement fait partie des secteurs prioritaires, en particulier depuis le début des années 2000, avec une volonté politique forte d'augmenter l'offre du marché immobilier de maisons individuelles en accession à la propriété, notamment pour les catégories de revenus moyennes inférieures<sup>35</sup>. De fait, le nombre de crédits hypothécaires et de logements d'intérêt social s'envolent dans les années 2000<sup>36</sup>, engendrant l'émergence de la figure de l'ensemble résidentiel (*conjunto habitacional*), qui se déclinent en vastes lotissements sériés en périphérie urbaine. Les importantes réserves foncières que représente la terre *ejidale* sont mobilisées d'autant plus massivement que leur coût reste très avantageux pour les promoteurs et que le jeu d'acteurs le facilite. La marge de manœuvre des promoteurs est considérable : ils contrôlent l'ensemble des phases du projet immobilier. Même si la plupart des opérations se développent sur des terrains en propriété privée (originellement privés ou certifiés-privatisés), l'articulation de la promotion immobilière et de la propriété sociale est possible. Les promoteurs peuvent proposer en amont des assemblées *ejidales*, des plans et des offres de rachat de terres, puis négocier individuellement avec les *ejidatorios* réticents. Ils effectuent directement les démarches pour le changement d'usage du sol dans les plans municipaux après les ventes. Les *ejidatorios* semblent trouver un intérêt financier à ces processus en vendant facilement leurs terres peu productives. Les autorités municipales<sup>37</sup>, qui ont pourtant des compétences en planification, restent en marge des négociations et/ou intéressées par l'accueil de ces vastes lotissements lourds de promesses de recettes fiscales.

Ces vastes développements immobiliers et le système financier qui leur est adossé offrent des perspectives de rentabilisation foncière des terres *ejidales*, et encouragent en cela le passage à la pleine propriété privée du sol d'un côté. De l'autre, ils permettent l'accès au logement pour une partie des travailleurs. Les limites de ce modèle apparaissent cependant. Tout d'abord, il reste inaccessible aux ménages les plus vulnérables. Il est également vecteur de ségrégation socio-spatiale à l'échelle des lotissements comme à l'échelle métropolitaine : les ayant-droits au logement social les moins nantis n'ont accès qu'aux lotissements les plus éloignés et de moindre qualité. De plus, ces quartiers ne sont pas toujours bien entretenus lorsqu'ils reviennent aux municipalités (municipalisation). Des

---

<sup>33</sup> Notamment par l'évolution des trois instituts hypothécaires publics, *Infonavit*, *Fovissste* et *Fonhapo* en organismes d'octroi de crédits.

<sup>34</sup> L'octroi du crédit est basé sur un système de points par chaque ayant-droit en fonction de son revenu, ses apports, son âge et la composition du ménage.

<sup>35</sup> Le projet du président Fox (2001-2006) est que « toute personne, selon son budget, sa capacité de crédit et ses préférences, ait accès à l'achat, la construction, la rénovation ou la location d'une maison pour sa famille ».

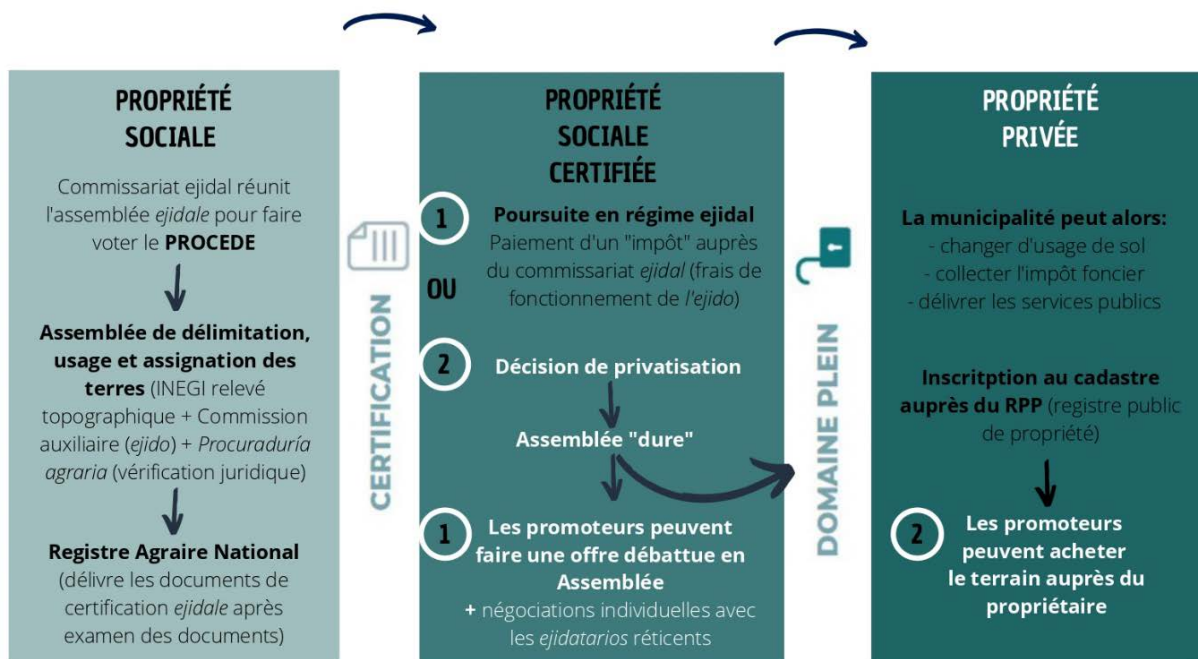
<sup>36</sup> En 2012, près d'un logement sur quatre recensé au Mexique est un logement créé dans les années 2000 avec un crédit *Infonavit* ou équivalent. Entre 2000 et 2015, 6 millions de logements sont construits.

<sup>37</sup> Entendus au sens de *municipios* en espagnol, qui représentent l'échelon administratif le plus petit de la division territoriale mexicain.

phénomènes de vacances (ménages ne parvenant pas à honorer leur crédit, surendettements dans les lotissements les plus excentrés où 75% des revenus sont consacrés au remboursement du crédit hypothécaire et au transport, logements non attribués) et d'insécurité dégradent encore ces quartiers. Enfin, ce modèle génère un étalement urbain considérable dont les retombées environnementales et économiques pour les résidents sont toutes négatives. Le système *ejidal* ne semble pas présenter de résistance à ces acquisitions massives.

En conclusion, la périphérie de Mexico est la scène d'un démantèlement continu de la propriété sociale, sous l'effet de réformes multiples et d'un jeu d'acteurs qui, pour l'instant, donne une grande latitude aux promoteurs immobiliers. Des terres d'usages commun, en théorie incessibles, ont accueilli des lotissements. Que reste-t-il de ces structures communautaires dans ces processus ? La trajectoire de chaque *ejido* reste singulière, et les acteurs des *ejidos*, en particuliers les commissaires, sont devenus une figure incontournable dans les grandes opérations foncières et immobilières. Dans les zones majoritairement passées en pleine propriété privée, l'*ejido* peut conserver des terres en usage commun, ce qui justifie le maintien d'une structure *ejidale*. Lorsque ces dernières ont également été vendues, la structure *ejidale* disparaît en général. A l'inverse, les structures de *comunidades*, où l'identité collective trouve des racines plus anciennes, et les *ejidos* ruraux, subissant une moindre pression marchande, se maintiennent (Geneste, Harbonn, Jestin et Le Troter Serra, 2019 ; Valette, 2020).

Figure 2 : Processus de certification et titrement de parcelles ejidales



Source : Geneste et al. 2019, adapté de Valette, 2014

### III. Analyse transversale

Partant de notre approche des communs, nous avons analysé les études de cas au travers des trois principes de la fonction sociale du sol :

- La participation au projet d'habitat : dans quelle mesure et avec quelle organisation les habitants participent-ils au projet d'habitat ? Quels sont les collectifs en jeu ? Comment émergent-ils et comment expliquer leurs dynamiques d'activation, d'affaiblissement voire de dissolution ?
- La sécurité foncière de long terme : quels sont les arrangements juridiques relatifs à la tenure foncière impliquant les collectifs d'habitants ? Comment se combinent droits collectifs et droits individuels ? Dans quelle mesure et à travers quels processus et dispositifs les cadres légaux peuvent-ils répondre aux besoins de sécurisation ?
- Le prix du sol et du logement sur le court et moyen terme : dans quelle mesure et avec quels outils le prix est-il maintenu accessible financièrement, à court et moyen terme ? Quelles innovations apporte l'approche des communs par rapport aux politiques publiques urbaines sociales ? Comment ces outils de contrôle de la valeur se combinent-ils avec un contexte de marché à l'échelle de la ville ?

Par ailleurs, à la réflexion théorique foisonnante autour des communs fait écho une circulation intense des dispositifs et outils, à l'instar du CLT, né aux États-Unis mais présent aujourd'hui à travers le monde. Les canaux de cette circulation se veulent alternatifs, car basés sur des échanges entre habitants et relayés par des fédérations se posant comme porte-parole des habitants, et non pas imposés par des politiques publiques descendantes. Il nous semble indispensable d'examiner cette activation de canaux de circulation en s'interrogeant sur leur interaction avec les modalités de l'aide au développement.

---

#### 3.1. Dynamiques des collectifs d'habitants

---

L'édification des quartiers précaires dans les Suds, basée sur l'autoconstruction et l'autopromotion, est d'abord le fait des habitants. La figure du « citadin promoteur » (Canel, Delis et Girard, 1990), des « faiseurs de ville » (Pedrazzini, Bolay et Bassand, 1996) et les « compétences des citadins » (Deboulet, 1994) ont ainsi été mis en lumière. Ces analyses de la production populaire de la ville s'opposent à l'image péjorative des citadins producteurs de désordre urbain et de morceaux de « non-ville ». Ici les citadins sont des constructeurs, détenteurs d'un « savoir agir en matière urbaine » (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2002), et compétents socialement et techniquement pour produire des actions ajustées. Ces auteurs rejoignent en cela la conception de l'informalité comme un mode de production de la ville (Roy, 2005 ; Myers et Murray, 2006). Les politiques publiques ont tenté de mobiliser cette énergie populaire autour de dispositifs « participatifs », souvent collectifs. La notion de « participation communautaire » devient même un mot d'ordre des projets de développement, voire une injonction (Cooke et Kothari, 2001 ; Hickey et Mohan, 2004) et les quartiers précaires font ainsi office de « laboratoire de la participation » dès les années 1970 (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2002). Les projets de réhabilitation, d'amélioration *in situ* et de parcelles assainies<sup>38</sup> mettent ces principes en application à deux niveaux : la participation individuelle via les travaux de construction des unités de logement, et la participation collective sous forme d'engagement collectif pour la planification, l'installation et la gestion des équipements de quartier (Valladares, 1987).

---

<sup>38</sup> Mise à disposition de terrains aménagés en vue d'une auto-construction par les ménages.

À l'échelle collective, la notion de « communauté » ou *community* est dès lors utilisée pour désigner indifféremment des groupes sociaux différents (groupes d'habitants, de femmes, de travailleurs, groupes ethniques, etc.) et à des échelles assez diverses. Pour certains auteurs, la notion de participation communautaire viserait simplement à valider que l'action financée est plutôt ascendante (*bottom-up*) que descendante (*top-down*) (Lizarralde et Massyn, 2008). Souvent ces approches ont tendance, en survalorisant l'unité apparente des résidents d'un quartier derrière l'idée de communauté, à masquer ou ignorer l'hétérogénéité sociale et d'origine des habitants ainsi regroupés, de même que les rapports de domination et d'exclusion ou encore la capture des initiatives par les leaders locaux.

La notion de « communauté » en français apparaît finalement comme un mot galvaudé, dont les traductions sont difficiles, notamment parce que la notion de *community* a un sens plus large que celle de communauté en français (et en France). Nous lui préférons donc la notion de collectif d'habitants qui ne préjuge pas des motivations à agir collectivement, motivations que nous discutons ici dans les cas étudiés.

De quelle mobilisation collective est-il question ? Quels sont les collectifs concernés ? comment se sont-ils formés ? Qu'est-ce qui est mis en commun ? Nous questionnons ainsi ces collectifs à travers leur émergence, leur raison d'être et leur pérennité.

### **3.1.1. Collectifs « inventés », « invités » et identitaires : processus d'émergence des collectifs**

Suivant la distinction proposée par Cornwall (2002) et Miraftab (2004, 2018) entre des espaces de la citoyenneté et de la participation « invités » et « inventés », nous distinguons parmi les études de cas différents processus de formation de collectifs d'habitants.

Les espaces « invités » désignent les dispositifs de participation organisés par les pouvoirs publics, qu'ils fassent formellement partie des processus de projets ou de politiques publiques, ou qu'ils soient mis en place en réaction à une demande populaire. Les espaces « inventés » sont constitués à l'initiative des habitants, et comprennent l'ensemble des actions collectives qui visent à contrer les mécanismes de domination matérialisés dans les projets et documents de planification des autorités publiques. Les frontières entre ces deux types d'espaces sont perméables. En particulier, les espaces « inventés » peuvent être institutionnalisés et repris à leur compte par les pouvoirs publics. Les organisations communautaires, ou les groupes d'habitants peuvent passer de l'un à l'autre espace pour obtenir gain de cause.

Les études de cas laissent paraître un spectre assez large de situations intermédiaires entre ces deux types. Du côté des espaces « invités », on trouve le cas burkinabé, où les coopératives sont formées dans le sillage d'un cadre légal qui ouvre cette possibilité<sup>39</sup>. Du côté des espaces « inventés », on trouve le cas indien, qui montre les associations labiles d'habitants formées autour d'opportunités juridiques et politiques locales ou régionales pour la reconnaissance collective de leurs droits fonciers.

En Uruguay, si les premières coopératives des années 1960 se situent du côté de l'invention et de la contestation en actes des politiques publiques, depuis 1968, la loi encadre de manière explicite les coopératives et invite les groupes intéressés à respecter les critères de niveau de revenus, les exigences d'accompagnement technique, les répartitions de coûts standards des projets d'habitat. Au Kenya, les habitants du quartier de Tanzania-Bonden se sont montrés soudés autour du désir de rester sur place au moment d'édifier les instances du CLT, et ont largement bénéficié des améliorations concrètes apportées par le projet (Bassett, 2001). En revanche, en moins d'une

---

<sup>39</sup> Au Burkina Faso, le fait que la première coopérative soit composée de fonctionnaires du ministère chargé de l'urbanisme et de l'habitat interroge : y-a-t-il eu une incitation forte du ministère en interne à opérer un test grandeur nature de sa proposition légale ? s'agit-il d'un outil utilisé comme opportunité pour rétribuer en nature (en foncier subventionné) des fonctionnaires en compensation d'une faible rémunération ?

génération, ces instances collectives se sont défaits, témoignant d'un collectif finalement assez temporaire : généré par l'opportunité du projet d'amélioration du quartier et du dispositif participatif mis en place à cette occasion<sup>40</sup>, il a ensuite été fragilisé par un cadre légal et institutionnel défavorable et une amnésie institutionnelle qui semble avoir laissé dans l'oubli cette expérience pourtant largement médiatisée à la fin des années 1990. Cela n'est pas étranger au fait que l'agence de coopération à l'origine du projet, après avoir obtenu le label de « *best practice* » (meilleure pratique) auprès de UN-Habitat pour ce projet, s'en est détournée. Au-delà du collectif d'habitants du quartier de Tanzania-Bondeni, c'est la durabilité du dispositif juridico-foncier du CLT qui n'a pas été pensée. L'expérience est restée unique dans le pays, sa diffusion n'ayant été prise en charge, ni par les agences de développement, ni par les autorités kényanes.

Enfin, à côté des dispositifs institutionnels et des contestations du pouvoir en place, on peut identifier un troisième registre de structuration des collectifs d'habitants, relatif à l'identité collective historique. C'est le cas des organisations kanak de Nouvelle-Calédonie, peuple autochtone du territoire ; ou des comités d'*ejidatarios*, se rattachant à l'identité forgée autour de la révolution et de la réforme agraire considérée comme mythique (Geneste et al., 2019 : 102). Ces identités collectives historiques sont cependant toujours construites en interaction avec l'État. En Nouvelle-Calédonie, l'identité collective s'est affirmée au fil d'une histoire faite de conflits violents et d'accords de paix avec l'État français, notamment le processus de paix post Ouvéa (1988) et les accords de Nouméa (1998) qui comprennent un volet important et unique en France de valorisation et d'autonomisation politique, légale et économique du peuple kanak.

### **3.1.2. De la mise en commun à la gestion commune : contenu et pérennité des collectifs**

Les modalités d'émergence des collectifs sont certes liées à une configuration institutionnelle, mais aussi à un contenu, une raison d'être : qu'est-ce qui est mis en commun, à quelle fin et selon quelle temporalité ?

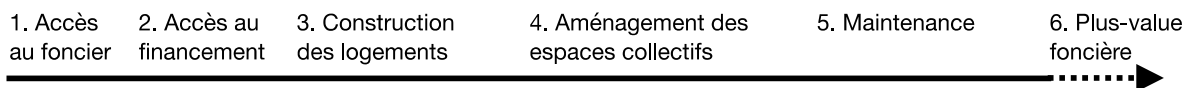
Comme suggéré par la typologie de production de logements de la figure 3 ci-dessus, différents degrés de mise en commun existent, dans le temps (étapes du projet d'habitat), mais aussi dans l'espace (espaces mis en commun). Reprenant cette typologie, nous pouvons mettre en évidence la variété des collectifs d'habitants, et le fait que peu de dispositifs mettent à la fois espaces et étapes en commun. En effet, la coopérative uruguayenne représente un rare cas de possession (espace) et de gestion de long terme (temps) communes.

---

<sup>40</sup> La dimension participative était une dimension explicitement forte du projet financé par la coopération allemande (*Small Town Development Project*, projet de développement des petites villes).

La figure 2 ci-dessous détaille les étapes pouvant être mises en commun dans le projet d'habitat :

**Figure 3 : Étapes du projet d'habitat pouvant être mises en commun**



Réalisation : auteurs, 2019

Peu de situations traitées dans les études de cas mettent en commun l'ensemble de ces étapes. La mise en commun pour la construction de logements (jusqu'à l'étape 3 du schéma), avec une part d'auto-construction et d'entraide ou en sous-traitance, est relativement banale dans les villes des Suds, de la part des classes populaires comme des classes moyennes : coopératives de logement au Sénégal, au Burkina Faso et en Inde, SACCO (*Savings and Credit Cooperative Society*, associations d'épargne et de crédit coopératif) et *land buying companies* (sociétés d'achat de terres) au Kenya par exemple (Ganapati, 2014).

Les projets d'habitat qui mettent en commun jusqu'à la plus-value foncière supposent des collectifs solides, qui s'inscrivent dans la durée. Ils nécessitent une institution juridique qui perdure au-delà des individus, de type *Trust* (fiducie) ou coopérative, et le partage d'une vision à long terme concernant l'accessibilité de l'ensemble résidentiel créé par les membres du collectif initial. Il est en effet nécessaire que les bénéficiaires du dispositif acceptent de ne pas profiter individuellement (du tout ou partiellement) de la plus-value potentielle attachée à leur résidence. En même temps, il faut comprendre que l'immobilier n'est pas que profit continu et que les communs pour l'habitat permettent aussi de se protéger des crises immobilières et de l'expropriation car ils réduisent l'endettement individuel nécessaire.

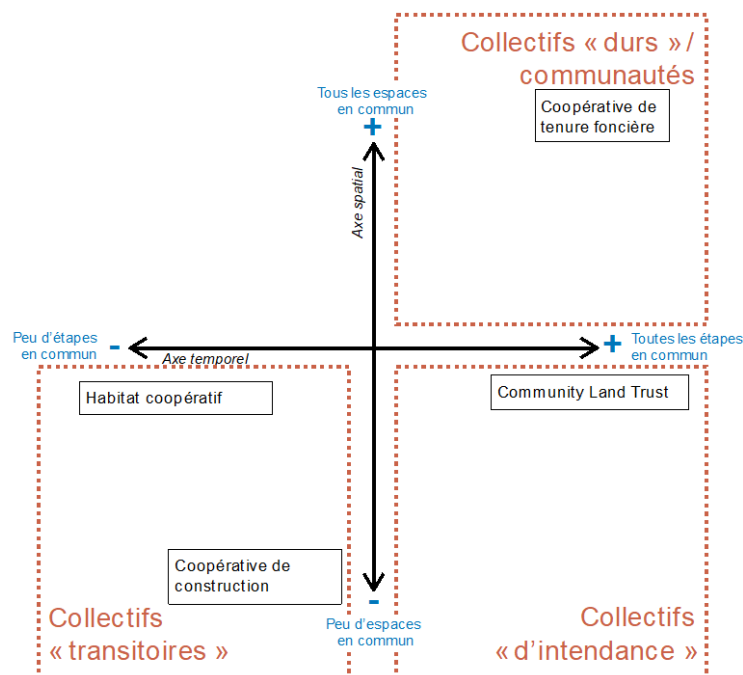
L'amplitude de la mise en commun est corrélée à la pérennité de la structure collective. Parmi les études de cas, nous observons plusieurs collectifs transitoires, liées à des opportunités et sans prétention à durer. C'est notamment le cas au Burkina Faso et en Inde, dans des situations très différentes. La coopérative burkinabè est constituée dans le but d'accéder rapidement et à bon prix à la propriété privée d'une parcelle avec une maison individuelle. Passée cette étape, elle ne semble pas avoir vocation à se pérenniser, si ce n'est à travers des activités collectives (tontines, etc.) comme dans d'autres quartiers de la ville. Les actions de *commoning* pour la réclamation des droits à la légalisation des possessions à Bangalore montrent également le caractère transitoire du collectif d'habitants, et son rapprochement opportuniste avec des institutions telles que le DSS (comité d'organisation des Dalits) ou de partis politiques à la recherche de voix favorables pour les prochaines élections locales ou régionales. Ici nous pourrions parler de communs transitoires s'inscrivant dans des trajectoires de vie (en ville) et de consolidation des acquis, un peu comme l'on parle d'urbanisme transitoire.

En Uruguay, le collectif d'habitants est consubstantiel au projet d'habitat et il l'accompagne dans la durée avec une adhésion et implication variable des uns et des autres. S'il permet un accès facilité, moins cher à un logement de qualité, le collectif est également régisseur d'un ensemble de dimension de la vie urbaine locale : services, formation, parcours résidentiel, etc. La gouvernance des espaces et de la vie de quartier est pleinement collective (notion d'auto-gestion). Le sentiment d'appartenance y semble fort, de sorte que ces coopératives forment une véritable communauté (intentionnelle ou contractuelle, non pas traditionnelle).

Plus nuancés, les cas ni opportunistes ni pleinement communautaires sont probablement les plus intéressants. Nous les qualifions de collectifs « d'intendance » : inscrits dans une visée de long terme relative à la préservation de la finalité sociale du sol, des prix bas du sol et du logement, ils ont comme fonction d'assurer l'intendance de ces qualités foncières (accessibilité, prix). La notion d'intendance est une traduction du terme du *stewardship* que l'on retrouve souvent dans les écrits sur le CLT, et est proche de la notion de *care* (prendre soin) constitutive des communs (Comité technique « Foncier et Développement », 2017). Ces deux notions, *stewardship* et *care*, ou « assurer l'intendance » et « prendre soin », convergent dans l'idée d'une responsabilité à long terme d'une ressource confiée à une autorité reconnue. La notion de *care*, ou prendre soin, implique une responsabilité prise de manière volontaire et solidaire par des membres d'un collectif, tandis que celle d'intendance suppose l'implication d'un tiers. Ici il ne s'agit pas tant de créer des espaces de vie gérés collectivement que de considérer le projet d'habitat dans sa dimension sociétale, son utilité sociale de long terme. Dans le modèle du CLT, cette fonction d'intendance est confiée à une organisation tierce de confiance, le *Trust*.

En reprenant la structure de la typologie de la production collective et coopérative (figure 3), nous représentons ces différentes dynamiques collectives dans la figure 4 ci-dessous.

**Figure 4. Typologie des collectifs d'habitants**



Réalisation : auteurs, 2020

### 3.1.3. Bilan : appétences pour le collectif dans la ville néolibérale

Finalement, il apparaît clairement de l'ensemble des études de cas que des communautés stables et pérennes n'existent pas de manière « naturelle » dans les villes étudiées. Nous sommes plutôt face à des collectifs plus ou moins durables, construits en fonction d'opportunités précises, concrètes, orientées par exemple vers l'obtention de droits, l'accès au foncier ou aux services, la construction d'un logement à moindre coût, la sécurité foncière, la contestation d'autres projets publics. Ces collectifs



peuvent être partiellement ou complètement dissociés lorsque l'objectif est atteint ou l'objet de la contestation n'existe plus, et au gré des mobilités résidentielles relativement rapides en milieu urbain.

Ce constat, fait par ailleurs par d'autres auteurs (Ostrom, 1990 ; Cornwall, 2004 ; Davidson, Johnson, Lizarralde, Dikmen et Sliwinski, 2007), nous semble important à réitérer pour mettre fin aux stéréotypes relatifs aux communautés dans les Suds, notamment ceux liés au foncier en Afrique. Les modes coutumiers de gestion du sol et des ressources naturelles y sont en effet liés à des communautés autochtones (ce qui n'exclut pas rivalités et conflits) et sont caractérisés par le fait que gestion du territoire et gestion sociale et économique sont encastrées (Ouedraogo, 2011). Partant de cette histoire longue, il est fréquent de voir plaquer cette organisation sociale et territoriale communautaire aux espaces urbains et aux questions d'habitat. L'historique de la mise en place du CLT à Voi montre ainsi l'idée, pour les initiateurs du projet, de réconcilier tradition et modernité à travers une détention collective du sol; idée bien mise à mal par les pratiques et motivations réelles des habitants (Simonneau, 2018b).

Ce constat converge également avec celui d'autres auteurs qui montrent que les collectifs liés à des luttes érigées contre l'État peuvent s'éteindre une fois leur objectif immédiat atteint (Cornwall, 2004 : 2) *"Popular spaces" (...) may also be transient expressions of public dissent, as passions about the issues that bring people together wax and wane*<sup>41</sup>.

En définitive, ces collectifs transitoires ou d'opportunité, de courte durée et de faible amplitude, questionnent l'appétence des habitants pour le collectif dans la ville néolibérale, où le foncier reste une des valeurs refuges les plus sûres, en particulier dans des situations de précarité économique qui n'offrent aucune alternative en matière de sécurité sociale ou bancaire. Les dissensions constatées entre les militants et les habitants à Rio de Janeiro encouragent à observer de manière fine chaque situation, sans préjuger de la « dureté » d'un collectif et des motivations de chaque ménage ou individus. La mise en commun transitoire et circonstancielle est une modalité parmi d'autres, relativement répandue, pour mener à bien un projet d'habitat, et qui doit être prise au sérieux.

---

### **3.2. Arrangements fonciers individuels et collectifs en contexte postcolonial**

---

Dans les villes des Suds, les différentes entreprises coloniales ont en général conduit au démantèlement des systèmes fonciers locaux caractérisés par des combinaisons de droits d'usage et de communs, et imposé une pleine propriété privée favorable aux colons. La mise en œuvre inaboutie de ce dernier système propriétaire et individualiste, et/ou les revendications récentes des peuples indigènes conduisent aujourd'hui à une situation de pluralisme juridique de fait : coexistent, ainsi, différents systèmes de règles légitimes relatives à l'appropriation et l'usage de la terre.

#### **3.2.1. Des régimes distincts pour les communs traditionnels**

Cette situation est parfois reconnue dans le droit, avec des lois et un régime foncier dédié aux descendants des peuples indigènes. Cette reconnaissance est souvent le fruit d'un travail de remise en cause de cette histoire d'accaparement et d'enclosure coloniale et de la dépossession foncière qui l'a accompagnée.

Ainsi au Mexique, les deux statuts du régime de propriété sociale, *comunidades* et *ejidos*, constituent une réparation (partielle) des spoliations de terre de la période coloniale : les *comunidades* sont ces propriétés foncières remises aux communautés indigènes, occupant originellement le territoire. En

---

<sup>41</sup> « Les « espaces populaires » peuvent également être des expressions éphémères de contestations publiques, puisque en général l'engouement pour des enjeux rassemblant les gens croit puis s'essouffle » (traduction des auteurs).

plus d'incarner une idéologie socialiste, le statut des *ejidos* constitue une réponse politique aux contestations des paysans sans terre victimes du système des *haciendas* qui a concentré au cours du XIXe siècle la terre dans les mains de quelques grandes familles<sup>42</sup>.

En Nouvelle-Calédonie, le régime foncier coutumier est un régime à part, exceptionnel au sein des territoires français. La terre coutumière coexiste au côté de la propriété privée et le domaine public. Ce statut est le résultat d'une longue histoire de la réforme foncière, qui a progressivement reconnu les droits fonciers kanak, sans pour autant rétablir complètement la situation pré-coloniale ni corriger les inégalités d'accès aux ressources, puisque les meilleures terres situées dans le Grand Nouméa et une grande partie de la côte Ouest n'ont pas fait l'objet de redistribution.

Initiée en 1978, la réforme foncière organise jusqu'en 1998 l'attribution de terres à des clans sous forme de propriété privée identifiant nominativement les attributaires. La redistribution est également, selon certaines visions de la réforme, soumise à la mise en valeur économique des terres. L'Accord de Nouméa (1998), la loi organique et le décret régissant les actions de l'ADRAF (1999) reconnaissent et affirment de manière plus profonde les droits coutumiers kanaks, en justifiant l'attribution foncière au nom d'un lien social et spirituel à la terre, postulé comme principe fondateur de l'identité kanake. Il reconnaît ainsi l'antériorité de l'occupation coutumière et sa légitimité.

Au Brésil, les propriétés indigènes et des *quilombos* suivent la même logique, en donnant aux communautés indigènes et afrobrésiliennes se revendiquant descendants d'esclaves des droits collectifs sur le sol : « *Il s'agit d'une propriété différenciée, spéciale, qui implique la reconnaissance et la légitimation d'une territorialité historiquement et anthropologiquement construite et préservée autour d'une identité culturelle, autour des connaissances et des coutumes d'un groupe ethnique ou local* » (Soares-Gonçalves, à paraître en 2021). La propriété indigène confère la possession permanente, c'est-à-dire un droit de jouissance exclusive des richesses du sol, des rivières et des lacs. Les *quilombos* détiennent eux la pleine propriété de leur terre, de manière collective et indivise, assortie d'une clause d'inaliénabilité, de non-prescriptibilité et d'insaisissabilité.

Dans ces trois situations, un rééquilibrage de la répartition de la propriété foncière et de réparation des dommages liés à l'occupation coloniale a été opéré, mais les réformes vont souvent plus loin que le seul transfert de la pleine propriété privée et la réhabilitation de formes de possessions collectives. Il s'agit également de redonner corps aux règles traditionnelles de communs et de verrouiller ces terres pour ne pas qu'elles subissent les effets du marché et pour garantir qu'elles restent à perpétuité dans les mains des communautés. Ceci, à travers plusieurs règles, notamment : inaliénabilité (qui ne peut être cédé), imprescriptibilité (dont le droit ne peut s'éteindre par prescription), insaisissabilité (dont les créanciers ne peuvent se saisir).

### **3.2.2. Démembrer, fractionner et limiter dans le temps la propriété**

L'approche par les communs ne se résume pas à la proposition d'une propriété collective. Elle se comprend plutôt comme le dépassement de la conception de la pleine propriété privée qui offre de manière absolue tous les droits à un propriétaire sur un bien (la copropriété en contexte urbain est toutefois une norme largement partagée). Elle invite à adopter une conception de la propriété comme faisceaux de droits qui peuvent être répartis de manière souple et dans la perspective de garantir la fonction sociale du sol.

---

<sup>42</sup> Durant la période coloniale (1521-1821), les communautés indiennes et métisses cohabitaient avec les grandes propriétés agricoles des *haciendas*. À l'indépendance, la Constitution de 1857 interdit aux communautés indigènes d'être collectivement propriétaires de leur bien foncier, engendrant une concentration importante de la propriété foncière.

Force est de constater l'étendue des dispositifs juridiques disponibles dans les pays étudiés, pour distribuer le faisceau de droits associé à la propriété d'un bien immobilier résidentiel, sans forcément créer de régime de propriété spécifique. Ces dispositifs visent soit à mettre à disposition l'usage du foncier et/ou du logement de manière limitée dans le temps pour permettre la fonction sociale immédiate de la propriété, soit à « dissocier » la propriété du sol de celle du logement à long terme, dans une perspective antispéculative. Par ailleurs de nombreux travaux récents, en Europe notamment, insistent également sur la variabilité des approches de la propriété effectivement mobilisables, depuis des instruments juridiques anciens peu utilisés, jusqu'à la défense du squat et de l'habitat léger<sup>43</sup> (Benguigui, 2004 ; Blomley, 2004 ; Bernard et Lemaigre, 2008 ; Attard, 2012 ; Leroy, 2014 ; Denèfle, 2016 ; Bernard, 2017, 2018). Croisant ces travaux avec les études de cas, il est possible de distinguer plusieurs stratégies et instruments pour dépasser et repenser la propriété.

Le premier de ces instruments relève du démembrement de la propriété, qui consiste en la répartition des différents droits entre plusieurs personnes. C'est le cadre général d'analyse de Ostrom et de l'école de Bloomington (Ostrom, 1990 ; Schlager et Ostrom, 1992). Plusieurs instruments courants dans les pays au système civiliste, permettent de démembrer de manière variable les différents droits de propriété et avec des durées plus ou moins longues.

Le Rouzic (2019 : 196) adapte dans sa thèse les grandes catégories de droits d'Ostrom en les traduisant pour un bien immobilier résidentiel.

**Tableau 3. Faisceau de droits privés associé à la propriété d'un bien immobilier résidentiel**

<b>Droit</b>	<b>Définition</b>
Accès/usage	Le droit d'accès au bien résidentiel et à son usage
Prélèvement	Le droit de prélever la rente immobilière
Gestion	Le droit de déterminer les règles internes d'utilisation et de transformation (mineure) du bien résidentiel et de les améliorer
Exclusion	Le droit de déterminer qui d'autre pourrait accéder au bien résidentiel et quels seraient ses droits spécifiques
Aliénation	Le droit de vendre un ou plusieurs des droits précédents de façon permanente (vente) ou pour une période donnée (notamment baux de courte ou longue durée)
Transformation	Le droit de déterminer les règles en matière de construction, réhabilitation, destruction ou agrandissement des constructions existantes

Source : Vincent le Rouzic (2019 : 196)

<sup>43</sup> Comme par exemple les contributions à l'ouvrage dirigé par Sylvette Denèfle ou le réseau belge HaLé pour la défense de l'habitat léger et non conventionnel caractérisé par son poids léger, son absence de fondations, sa petite taille, son moindre coût et la possibilité de le construire par ses propres moyens : yourte, roulotte, péniche, etc.

Deuxièmement, le fractionnement de la propriété revient à distribuer des portions quantifiées du droit global de propriété (Benguigui, 2004, citée dans Attard, 2012, p. 12). Dans de nombreux cas, les usages du sol ou de l'immobilier sont contraints : c'est par exemple le cas des dispositifs imposant la propriété occupante (interdisant donc la location ou sous-location), ou restreignant la part de plus-value pouvant être récupérée à l'occasion de la cession d'un bien. En ceci, dans le CLT la propriété est à la fois démembrée et fractionnée<sup>44</sup>.

Enfin, notons la dimension temporaire de certains droits fonciers ou dispositions foncières qui s'éteignent dans le temps. C'est le cas des droits d'usage distribués.

Les différentes études de cas montrent la variabilité des instruments qui peuvent combiner démembrement, fractionnement, et caractère temporaire des droits. Mis ensemble, ces instruments activent une conception plurielle et ouverte de la propriété. Ils sont recensés de manière non exhaustive dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 4. Instruments juridiques fonciers d'une propriété souple et plurielle**

<b>Droit d'usage</b>	Expression générique désignant le fait de conférer un droit d'usage sur le sol sans sa propriété. Plusieurs traductions concrètes de ce droit existent, comme par exemple : concession de droits d'usage réel (Brésil), permis d'habiter/d'occuper en Afrique francophone.
<b>Emphytéose, bail emphytéotique, lease</b>	Type de bail ou de contrat de durée longue (jusqu'à 99 ans en France, 999 ans au Kenya) accordant un droit réel immobilier, cessible et susceptible d'hypothèque, soit la pleine jouissance, souvent d'un bien foncier, moyennant une redevance annuelle modique. À la fin du bail, les améliorations/constructions reviennent au bailleur sans indemnisation du preneur. Le <i>lease</i> est l'équivalent dans le système anglo-saxon.
<b>Droit de superficie</b>	Droit réel (transmissible donc) qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Le droit de superficie est proche de l'emphytéose, mais est en général de plus courte durée (18 ans en Belgique par exemple). Il existe au Kenya, en Belgique et à Porto Rico.
<b>Copropriété</b>	La copropriété correspond à une pleine propriété divisée entre plusieurs personnes (copropriétaires), qui détiennent alors des parts en indivision. La copropriété dite horizontale correspondant à une copropriété strictement appliquée au foncier. Un habitant détient alors une quote-part de la copropriété du sol (en France : en général

<sup>44</sup> Pour Le Rouzic (2019), le système du CLT ne représente pas tant une séparation des propriétés foncières et immobilières, mais plutôt une limitation des droits et responsabilités des propriétaires individuels ; le CLT et le ménage se répartissent non pas deux volumes physiques (le foncier d'un côté, le bâti de l'autre), mais des droits sur l'ensemble (foncier et bâti) : le CLT vient surtout limiter (mettre en partage et non supprimer) l'appropriation privée de la rente foncière.

	proportionnelle à la surface occupée, et combinée à un droit de jouissance exclusive sur la partie occupée). La copropriété verticale (situation la plus courante en France) concerne des lots situés les uns sur les autres, typiquement un immeuble d'appartements.
<b>Coopérative de tenure foncière</b>	Dans les coopératives de tenure foncière (comme les coopératives d'habitants usufruitiers par aide mutuelle en Uruguay) le sol est détenu en pleine propriété par la coopérative, qui est une personne morale. Chaque coopérateur-habitant détient un droit d'usage du terrain coopératif.
<b>Community land trust / ground lease (OFS/BRS en France)</b>	<p>L'organisation du CLT repose sur quatre principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La « séparation » des droits de propriété sur le sol et ceux sur le bâti : une organisation tierce, le CLT, détient le sol, tandis que les habitants détiennent des droits réels immobiliers et des droits d'usage sur le sol.</li> <li>- Les habitants détiennent des droits d'usage sur le sol, organisé par un bail foncier imposant certaines limitations (<i>ground lease</i>) ;</li> <li>- Des dispositions anti-spéculatives donnent un droit de préemption au <i>Trust</i> en cas de vente et attribuent une partie de la plus-value d'une revente de logement au <i>Trust</i>, permettant de maintenir dans la durée le caractère abordable des logements ;</li> <li>- Le projet d'habitat est organisé de manière collective, impliquant habitants, représentants des pouvoirs publics et de la société civile dans les instances de gestion du CLT.</li> </ul>

Réalisation : auteurs, 2020

Pour Le Rouzic (2019) la diversité de ces conceptions et l'émergence ou la réactivation, dans de nombreux points du monde, de nouvelles formes de propriété résidentielle aboutit à l'idée d'une « ère de la post-propriété ». Cette post-propriété peut émerger d'autant plus que pointe une crise du propriétaire financier et spéculatif qui amène les acteurs publics et privés à penser d'autres usages du sol que sa commercialisation, de manière transitoire comme avec les tiers-lieux ou définitive avec l'attribution de terrains à des projets de CLT.

Dans de nombreux cas, c'est une combinaison de ces instruments juridiques qui est mise en place, associant individuel et collectif (Simonneau, 2018a). Par exemple dans le cas du CLT de Voi au Kenya, le *Trust* est censé détenir un bail emphytéotique principal (*lease*), pour ensuite distribuer des sous-baux (*subleases*) aux ménages adossés à un certificat de bornage (*beacon certificate*). En pratique, ce dispositif de contrôle collectif de la propriété n'empêche pas les sous-locations de longue durée qui s'apparentent du fait du montant exigé au moment de la contractualisation (pas-de-porte) à une revente (limitée à la période du bail initial).

### 3.2.3. Empilement et réversibilité

Dans la pratique, ce panel d'outils juridiques n'est pas toujours pleinement mobilisé. Les ventes de terres à visée spéculative adviennent y compris dans les quartiers précaires centraux en général régis par des droits d'usage non officiels (Durand-Lasserre, 2006 ; Deboulet, 2016a ; Benmergui et Soares Gonçalves, 2019). Dans le cas de Voi évoqué juste au-dessus, la procédure de délivrance des baux n'a jamais abouti. Le *Trust* ne détient qu'une lettre d'attribution (*letter of allotment*) et non le bail ; les

ménages s'en tiennent au certificat de bornage. Dans le sillage de nombreux travaux sur la sécurité foncière (Payne, 2002a ; Gulyani et Bassett, 2007 ; Kamunyori, 2016), nous constatons que l'existence de dispositifs juridiques ne garantit pas en soi leur application, et que dans de nombreuses situations, l'informel est aussi un mode de gouvernance. De fait, le pluralisme juridique est aussi un point d'appui pour des stratégies de sécurisation des droits, comme le montrent les pratiques des habitants de Bangalore.

Finalement nous insistons sur le constat que de nombreux dispositifs juridiques existent qui peuvent permettre, sans réforme majeure, de reconnaître et de sécuriser les pratiques des habitants, y compris collectives. Ceci est vrai même au sein de traditions juridiques accordant apparemment une grande place à la pleine propriété individuelle comme les systèmes civilistes.

De plus, dans le prolongement de notre propos sur les collectifs d'habitants temporaires, nous pointons le caractère transitoire de certains arrangements juridiques fonciers. Ainsi dans certains cas la dimension collective de la possession foncière n'a pas vocation à durer ou peut être réversible. Par exemple dans le cas des coopératives burkinabé (typique des coopératives « de construction »), si l'accès au foncier est permis par l'appartenance à une coopérative qui doit détenir un titre foncier mère, au terme du remboursement de l'emprunt, les ménages peuvent obtenir la pleine propriété individuelle du bien immobilier. À une autre échelle temporelle, celui de quelques générations, l'*ejido* apparaît également comme un statut non définitif, mais pouvant évoluer sur le temps long en une propriété sociale certifiée, passerelle vers la pleine propriété privée.

---

### 3.3. L'anti-spéculatif, les pauvres et le marché

---

La dimension anti-spéculative, mise en œuvre de manière variée dans les expériences étudiées ici, est une dimension novatrice qui bouscule les fondements libéraux de la propriété privée ou, du moins, en limite l'extension en maintenant une part de foncier hors-marché libre. Elle s'inscrit dans un raisonnement cherchant à garantir l'utilité sociale de la possession foncière en maintenant un prix foncier bas sur le long terme, au fil des usagers/possesseurs du sol – non sans confrontation avec des logiques locales.

Il s'agit d'une dimension clé du *Community Land Trust* – de manière significative la première anthologie en langue française sur les *Community Land Trust* s'intitule Manuel d'antispéculation immobilière (Davis, 2014). Ainsi dans le CLT de Tanzania-Bondeni, le contrôle des rentes et des plus-values associées au capital foncier se traduit par une obligation à résider sur place (la location est interdite) et l'interdiction de vendre les parcelles aux personnes extérieures à la communauté (à l'intérieur de la communauté, les parcelles peuvent être « transférées », mais non vendues).

Dans les coopératives uruguayennes, le renouvellement des membres est géré par l'intermédiaire de la coopérative, propriétaire des terrains et des logements, et se réalise sans plus-value. La coopérative doit restituer au membre sortant le capital social investi, soit la part du prêt déjà remboursé ainsi que l'équivalent monétaire des heures de travail consacré à la construction, le tout en trois ans (50% au départ du membre, le reste dans les trois ans qui suivent). Un montant équivalent à 10% de ce capital est gardé par la coopérative. Le membre entrant devra payer cette même somme, théoriquement en trois ans ; ces modalités tendent néanmoins à s'assouplir (voir ci-après sur la politique sociale).

À Rio de Janeiro, la rédaction d'un projet de convention de copropriété de la Chacara do Catumbi a un temps soulevé la question de l'encadrement des ventes immobilières. La crainte d'un processus de gentrification, née des activités d'hôtellerie d'un résident étranger, justifiait la proposition de demander l'accord de l'ensemble des habitants avant toute transaction immobilière. Cette proposition a cependant rapidement été écartée : elle serait venue à l'encontre des pratiques locales courantes de vente ou location de logements construits par ajout d'étages qui représentent une source non négligeable de revenus.

Aucune disposition relative à l'encadrement des ventes n'est prévue dans les autres cas. En Nouvelle-Calédonie, les aménagements sur terres coutumières rendent possible, à l'inverse, la génération de revenus tirés des activités économiques (exemple du site touristique de l'île de Lifou) et la réalisation de plus-values foncières pour les possédants coutumiers kanaks.<sup>33</sup>

### 3.3.1. Une éthique de l'intendance contre la spéculation et la gentrification

Les clauses anti-spéculatives prennent leur racine dans une critique de la rente foncière privée, considérée comme un revenu illégitime dans le sillage des travaux de Ricardo<sup>45</sup> ; critique largement développée par Henry George<sup>46</sup>. Puisque ce surplus de valeur n'est pas généré par le travail des propriétaires, mais bien plutôt par des éléments extérieurs (tel le prix du blé dans la théorie de Ricardo, ou des aménagements publics en milieu urbain), ces auteurs et ceux qu'ils inspirent cherchent des dispositifs permettant de détourner la rente, des propriétaires particuliers vers la collectivité. Ces propositions sont dites de « socialisation » du sol : selon elles, la propriété du sol ou les revenus générés par les droits d'usage du sol doivent revenir à la société au sens large. Il ne s'agit pas d'une nationalisation ou d'une municipalisation du sol (transfert de la propriété à l'Etat ou à une autorité municipale), mais d'un ensemble de propositions flexibles quant à la méthode retenue, qui visent à « transférer soit les titres de propriété foncière, soit une partie des revenus issus du paiement du droit d'usage du sol ou du paiement de sa valeur vénale, des propriétaires privés vers une collectivité ». La socialisation du sol<sup>47</sup> peut se concrétiser par exemple par la taxation de la propriété foncière ou de la plus-value foncière, des mécanismes de préemption publique, ou encore les mécanismes de limitation des plus-values individuelles, regroupée autour de la notion de *shared equity* (capital partagé)

En effet ce débat sur la rente foncière, vif à la fin du XIXe siècle, renaît dans la seconde moitié du XXe siècle, notamment aux États-Unis autour de la notion de *shared equity*, dont le CLT sera une des traductions opérationnelles. La notion de *equity* recouvre globalement les fonds propres et les capitaux investis dans le logement (Durand, 2014). Les entités relevant du *Shared Equity Homeownership* instaurent des aménagements particuliers de droits de propriété visant à préserver l'accessibilité économique du logement (et ce faisant de la ville) et donc principalement l'immobilisation de la plus-value dans le sol et le logement ; ce, par des dispositifs variés : conditions particulières de revente, restriction des prix de vente des logements et découplage de la propriété du sol et du logement, encadrement de la valeur des parts sociales des coopératives, etc. (Attard, 2012).

En Europe aujourd'hui, les dispositions antispéculatives du CLT ont bien l'ambition de cristalliser les aides financières publiques dans le sol et le logement. En cela elles trouvent leur place dans le tableau

---

<sup>45</sup> Ricardo (1722-1823) dans ses travaux établit la théorie de la « rente différentielle », à partir de l'analyse de la formation du prix du blé : la rente foncière n'est pas le revenu d'un facteur de production, mais est lié au prix du blé : plus le blé se vend cher (notamment en raison d'une demande accrue), plus la terre fertile propice au blé aura un prix élevé. La rente foncière est le résultat du sur-profit lié à la mise en culture de terres faiblement fertiles, permise par la propriété privée. Alors que le revenu du travail ou le revenu du capital correspondent à un coût d'utilisation de ces facteurs de production : le capital a été détruit ; le travail de reproduction (comme le capital ou le travail). En d'autres termes, selon Ricardo (cité par Attard 2012 : 37) : « le blé n'est pas cher parce qu'une rente est payée, mais une rente est payée parce que le blé est cher ».

<sup>46</sup> Dans son ouvrage *Progrès et pauvreté* (1879), Henry George développe l'idée que les inégalités de richesse sont liées aux inégalités de répartition de la propriété du sol. Pour y remédier, il suggère la création d'un impôt unique sur le sol permettant de capter la rente foncière.

<sup>47</sup> Attard (2012 : 38) souligne le caractère plus usuel que strictement économique du terme : « Le terme de « socialisation » [...] est emprunté à la sociologie, et 'appartient au vocabulaire classique' de la discipline depuis la parution du manuel de Sutherland et Woodward de 1937 qui le dépeint comme « 'un processus d'assimilation des individus aux groupes sociaux' ».

général des politiques publiques de logement, en tant qu'alternative au logement social subventionné et à la gentrification excluante (De Pauw et Sereno Regis, 2012 ; Bernard, 2018).

Ce détour théorique et historique permet d'insister sur le fait que de multiples dispositifs sont possibles, au-delà de la collectivisation du sol ou de l'interdiction de revente. Une inventivité contextuelle est aussi ici de mise autour de la notion de « propriété sociale », c'est-à-dire non libérale, rattachée à des contreparties sociales, générant des flux de valeurs différents. Il s'agit ainsi, selon Robert Castel (cité par Attard, 2012 : 53) « d'un autre type de propriété qui ne circulerait pas comme de l'argent et ne s'échangerait pas comme une marchandise. Elle serait moins un bien que l'on détient en son privé qu'une prérogative découlant de l'appartenance à un collectif et dont la jouissance dépend d'un système de règles juridiques ».

### **3.3.2. Une mise en pratique source d'inégalités, contournée, refusée**

Cependant, la mise en pratique de ces dispositions anti-spéculatives ne va pas sans poser problème. Tout d'abord, elle crée une ville à plusieurs vitesses où certains ménages seulement sont empêchés de participer au marché, et en ce sens génère des inégalités.

Ceci est d'autant plus marquant que les ménages concernés sont souvent les moins nantis, pour lesquels la propriété foncière et immobilière constitue le support quasi-unique d'épargne et de thésaurisation. Il a largement été documenté que ces ménages ne disposent pas d'autres choix dans les villes des Suds, car leurs revenus issus de l'économie informelle sont trop instables pour pouvoir prétendre à un crédit bancaire.

En conséquence, les clauses empêchant la participation au marché tendent à être contournées, si elles sont faiblement admises socialement et s'appliquent de manière isolée dans l'espace, comme on le constate dans le CLT de Voi. Dans ce dernier cas, ce qui joue est également le changement de génération d'habitants du quartier et l'intérêt vraisemblablement plus faible des résidents actuels à détenir le foncier dans la seule perspective d'y ériger son propre logement. Dans le quartier de la Chacara do Catumbi, de telles dispositions antispéculatives ont même été refusées. Certains auteurs soulignent ainsi l'importance d'une liberté de « sortie » des communs qui ne mette pas à mal les dynamiques collectives<sup>48</sup>.

En outre, il ne faut pas négliger que les communs pour l'habitat créent des îlots fonciers hors-marché qui peuvent (théoriquement) produire de la rareté sur le marché et donc favoriser le maintien des prix voire les tendances haussières sur le marché libre. Ces îlots peuvent toutefois être considérés comme générateur d'une mixité sociale non choisie et jouer, dès lors, un rôle ambivalent dans l'appréciation de la valeur foncière sur le marché libre. Ils sont différents des biens publics hors marchés du type et plus proche en ce sens du parc social (quand il existe) ce qui est on ne peut plus rare dans les villes du Sud Global.

### **3.3.3. Les clauses anti-spéculatives dans le parcours résidentiel**

Les clauses anti-spéculatives questionnent également dans une perspective de long terme : avec quel capital des ménages sortants pourront-ils se loger ?

---

<sup>48</sup> C'est la proposition de Dagan et Heller (2001) des « communs libéraux » et de la possibilité de "Cooperation-enhancing exit" : « Nous nous concentrons sur les institutions de gestion des ressources communes où la participation peut être essentielle, où les conditions de sortie sont importantes et où les calculs d'utilité doivent tenir compte d'objectifs incommensurables. (...) Les objectifs que les biens communs libéraux doivent atteindre : garantir la possibilité de mettre un terme [à la coopération] tout en promouvant les avantages économiques et sociaux de la coopération » (p. 552), Traduction des auteurs.



L'exemple uruguayen où le capital social est récupéré sans plus-value, avec un retranchement de 10%, et de manière étalée sur trois ans, pose question. De fait, un faible *turnover* semble exister dans ces coopératives : les entretiens laissent penser que l'implication personnelle dans une coopérative est associée à un projet de vie et des valeurs fortes qui justifient un fort attachement au lieu et une faible mobilité. Il serait utile de vérifier à moyen terme que cette stabilité des membres n'est pas aussi le reflet des contraintes financières de sortie du système, notamment dans des situations familiales autrefois atypiques, non pensées à l'émergence du modèle, comme des familles monoparentales ou en cas de séparation d'un couple avec enfants. On peut dès lors questionner l'impact de ces dispositifs quant à la mobilité des familles dans leur cycle de vie et dans leur accès à l'emploi.

### **3.3.4. Idéalisme contre pragmatisme ? Les raisons d'être des clauses anti-spéculatives**

Les débats animant la rédaction de la convention de copropriété de la Chacara do Catumbi laissent penser que les clauses anti-spéculatives sont une proposition militante en faveur du droit au logement, qui est déconnectée des logiques locales et des pratiques pragmatiques des habitants plutôt guidées par des raisonnements économiques de court et moyen terme. D'un autre côté, il est aussi possible de considérer que les militants donnent les moyens aux habitants de penser leur condition et d'agir en se détachant de la pression et de la précarité du quotidien. L'exemple uruguayen des coopératives de logements d'habitants usufruitiers offre une situation différente : les clauses anti-spéculatives sont appliquées et non remises en cause jusqu'à présent, alors que le dispositif est davantage encastré dans l'histoire sociale longue du pays.

Ces situations contrastées incitent à la prudence vis-à-vis d'une posture prescriptive qui peut être déconnectée des pratiques et perspectives des habitants. Cela renvoie aux dynamiques de plaidoyer international et de leur convergence ou divergence avec les intérêts immédiats des habitants, étayées par la littérature et que nous discutons plus bas.

---

## **3.4. Les communs sont-ils/doivent-ils être une politique sociale ?**

---

L'ensemble des cas étudiés s'articulent d'une certaine manière à l'action publique urbaine en matière de traitement de la pauvreté ou des inégalités à travers l'utilisation de la catégorie du « social ». Il nous semble important d'insister sur le fait que cette catégorie relève de la construction du problème public de la pauvreté et des inégalités ; et à ce titre elle doit être déconstruite. En effet, le processus d'élaboration des politiques publiques passe par la formulation d'un enjeu en problème de politiques publiques et sa mise à l'agenda (Kübler et de Maillard, 2009). La manière dont la catégorie de « politique sociale » est exprimée et mise en œuvre dans les différents cas d'étude laisse paraître des populations-cibles, des moyens et des finalités différents, que nous mettons en lumière dans cette section.

Plusieurs dispositifs font partie de politiques publiques de logements dits sociaux. C'est le cas des coopératives d'habitat au Burkina Faso ou en Uruguay, qui représentent un des instruments de la politique nationale de production de logements dits sociaux ou en accession à la propriété. Au Brésil, la procédure de régularisation collective est pensée pour les ménages aux revenus les plus faibles<sup>49</sup>, selon un zonage identifiant les quartiers « d'intérêt social ». Au Mexique ou en Nouvelle-Calédonie, ce sont aussi les logements sociaux qui sont moteurs des aménagements sur terres collectives. Au

---

<sup>49</sup> L'article 10 de la loi fédérale indique ainsi : « Les parcelles urbaines de plus de deux cent cinquante mètres carrés, occupées par des ménages à faibles revenus pour leur logement, pendant cinq ans, sans interruption et sans conflit, où il n'est pas possible d'identifier le terrain occupé par chaque possesseur, sont susceptibles d'usucapions collectives, tant que les possesseurs ne sont pas propriétaires d'autres biens urbains ou ruraux » (Rolnik 2002, p.52). Traduction des auteurs

Mexique, la notion de social est omniprésente dans les politiques publiques tout en restant floue, au contenu changeant : « sol social » que constituent les *ejidos*, logement « d'intérêt social ». Ainsi comme les notent Geneste et al. (2019), la notion d'intérêt social, matérialisée par les grands ensembles de logements en périphérie de Mexico, aux conséquences sociales et environnementales désastreuses, peut aller à l'encontre de l'intérêt général.

### **3.4.1. Le collectif (et l'anti-spéculatif) pour les plus pauvres uniquement ?**

Dans les politiques publiques d'habitat, les dispositifs collectifs visent les catégories les moins nanties. Ainsi, selon le document de Programme national de construction de logement (PNCL) du Burkina Faso de 2016, les coopératives d'habitat s'adressent en particulier aux « travailleurs du secteur informel », dont il est reconnu qu'il s'agit d'une « population généralement en marge des programmes publics de logement à cause d'un faible taux de bancarisation ». Dans le programme d'activités du PNCL, la promotion des coopératives d'habitat est citée dans la composante « assistance des ménages à revenus faibles », et s'adresse en priorité aux habitants des « zones vulnérables », notamment « non lotis, bas-fond » (PNCL, p. 39).

Cependant, la notion de « logement social » recouvre des réalités différentes selon les contextes nationaux et institutionnels. Dans les Suds, les politiques peinent à toucher les moins nantis. Le logement locatif aidé est plutôt rare, bien moins soutenu qu'en France. Au Burkina Faso, au Brésil ou au Mexique, comme dans de nombreux pays, les politiques de logements dits sociaux correspondent à des politiques d'accession à la propriété (c'est-à-dire avec option d'achat à plus ou moins long terme) subventionnées et adossées à un système d'emprunt bancaire ou hypothécaire. Pour les ménages dont les revenus reposent principalement sur l'économie informelle, ces dispositifs, même aidés, sont inatteignables, car ils nécessitent d'obtenir un crédit bancaire et donc de pouvoir faire preuve de revenus réguliers et formels. Cette distinction est bien résumée par la formule du ministre chargé de l'habitat au Burkina Faso cité par Sory et al. (2015) « logements sociaux et non logements pour indigents ». Ainsi, la seule coopérative burkinabé (la CBH) ayant mené à bien les constructions de logements jusqu'à présent regroupe des fonctionnaires, aux revenus réguliers et suffisamment élevés pour pouvoir obtenir un crédit bancaire. Ce sont bien d'autres catégories d'action publique qui prennent en charge les franges les moins nanties : celles du soutien à l'autoconstruction (*self-help housing*) et plus souvent la régularisation ou d'amélioration des quartiers précaires (*slum upgrading*)<sup>50</sup> (Gulyani et Bassett, 2007 ; Bredenoord et van Lindert, 2014 ; Biehler, Choplin et Morelle, 2015). Hors de ce cadre, l'approche par la régularisation en commun du foncier pourrait avoir toute sa place.

À Rio de Janeiro, les divergences entre une équipe de techniciens militants et les pratiques des habitants révèlent également les signaux d'une assignation des pauvres au collectif. Ainsi, lors des discussions autour du projet de convention de copropriété de la Chacara do Catumbi, l'équipe de techniciens militants du projet insistait pour garder une gestion extrêmement collective du site, par exemple en instaurant la nécessité d'un accord de l'ensemble des résidents pour toute transaction immobilière. Ceci a soulevé une forte résistance de la part des habitants qui ont certes fait une démarche de régularisation collective, mais qui ne souhaitent vraisemblablement pas modifier leur mode de vie dans un sens plus collectif à partir de cette démarche.

### **3.4.2. Sur la longue durée : effets d'éviction des plus pauvres ou catalyseur d'ascension sociale ?**

Enfin, les effets sociaux de ces dispositifs sur le long terme sont ambigus – leur analyse rejoint celle des dispositions anti-spéculatives. Dans une perspective de mobilité résidentielle des ménages, les dispositifs qui permettent de récupérer seulement une portion réduite de la valeur du bien sur le marché foncier et immobilier (voire de la mise de départ), comme le *Community Land Trust* ou les

---

<sup>50</sup> Comme l'important programme de ONU-Habitat *Participatory slum upgrading programme* (PSUP).

coopératives uruguayennes, ne facilitent pas le relogement dans d'autres secteurs de la ville. Si l'usage du logement est en général transmissible aux enfants, la transmission d'un capital ou patrimoine aux générations suivantes est restreinte elle aussi par ces dispositifs.

Un autre effet qui commence à être constaté dans les coopératives uruguayennes est un embourgeoisement modéré en raison des conditions d'entrée dans une coopérative déjà construite : le membre entrant doit payer en trois ans la valeur du prêt restant à payer, ainsi que la valeur monétaire du temps de travail du membre sortant. Cela nécessite un capital de départ non négligeable, malgré les arrangements récents permettant d'échelonner plus largement ce paiement.

À une autre échelle, celle de la ville, les clauses anti-spéculatives sur la durée permettent en théorie de maintenir un prix bas des logements en accession à la propriété. C'est en tout cas ce que le modèle théorique du CLT promet (Bernard, 2018).

---

### 3.5. La circulation des idées – les habitants vont-ils changer la production urbaine ?

---

L'approche des communs fonciers pour l'habitat est aujourd'hui incontournable dans les réflexions internationales sur la ville et le foncier, dans les Nordes comme dans les Suds ; en témoigne le nombre de colloques, journées d'études et travaux récents qui abordent la question des communs en lien avec les territoires urbains et l'habitat. On ne constate pas une tendance globale vers le foncier urbain collectif<sup>51</sup> – au contraire, comme on l'a déjà souligné, le foncier et l'immobilier deviennent des objets de placement financiers basés sur la pleine propriété, orientant de manière durable le rythme et les modalités de la production urbaine<sup>52</sup> (Aveline-Dubach, Le Corre, Denis et Napoléone, 2020). La crise financière de 2008 a particulièrement rendu visible cette interdépendance entre marchés financiers et logement. La séquence de cette crise part bien d'une baisse des prix immobiliers : celle-ci affecte les modalités de recouvrement des prêts en défaut, notamment les prêts hypothécaires à haut risque (*subprime mortgage*), puisque les biens saisis se revendent mal sur le marché immobilier. S'ensuit la faillite de nombreux organismes de crédits. Combinée à la titrisation<sup>53</sup> accrue des prêts bancaires liés à l'immobilier, ces faillites entraînent celle de fonds de spéculation et d'investissement internationaux, avec des conséquences négatives sur des nombreux secteurs d'activités (Boulay, 2016 ; Aveline, 2017).

Cette financiarisation s'exprime avec des degrés différents dans les Nordes et dans les Suds, son caractère global invite cependant à un décloisonnement des travaux sur les Nordes et les Suds, pour saisir ses modalités et les contre-propositions qu'elle suscite – dont le mouvement des communs fait partie. Le caractère global de ces phénomènes interroge les modalités de circulation des idées et la reproductibilité des projets d'habitat.

---

<sup>51</sup> Liz Alden Wily (2018) fait le constat d'une reconnaissance de plus en plus généralisée dans le monde de la tenure foncière collective, qui reste cependant largement destinée aux communautés rurales et autochtones, à l'instar de la récente législation kenyane (notamment le *Community Land Act*).

<sup>52</sup> Voir à ce sujet le projet de recherche en démarrage avec le Comité technique foncier et développement sur les conversions foncières dans les Suds.

<sup>53</sup> La titrisation consiste à transformer en titres financiers des actifs, ici des crédits bancaires, en passant par des véhicules de titrisation (*special purpose vehicle*). Ceci permet aux banques de rendre ces actifs plus facilement échangeables, et donc de vendre leurs créances, en général à des fonds, qui en deviennent de facto les propriétaires, même si les banques en gardent la gestion en général. Pour les banques l'intérêt est principalement d'améliorer leurs bilans : ces créances à risques sont sorties de leurs bilans (les risques sont portés par les fonds) et elles récupèrent une commission pour la gestion des créances.

### 3.5.1. Crises, renversement des marchés fonciers et immobiliers et opportunités pour les communs de la déprise foncière

Ces contre-propositions se réclamant de l'approche des communs ne sont pas seulement le fait de mouvements sociaux des Suds défendant les habitants des quartiers précaires. Elles sont également constituées d'initiatives situées dans les anciennes villes industrielles en déprise foncière. L'exemple de Detroit étant l'un des plus médiatisés : dans cette ville du Michigan vidée de ses industries automobiles puis d'une partie de ses habitants à partir de la fin des années 1960, les friches industrielles et résidentielles sont colossales, représentant environ un tiers de la ville. Une petite partie d'entre elles (0,4%) est progressivement réappropriée par des collectifs citoyens au travers de fermes urbaines et de jardins communautaires dans une optique de sécurité alimentaire, d'éducation populaire et d'*empowerment* communautaire (Paddeu, 2017). Ainsi, les communs apparaissent comme des opportunités de réinvestissement des territoires en déprise foncière<sup>54</sup> ou affectés par les crises immobilières dans les pays des Nordes en zone urbaine<sup>55</sup> comme en zone rurale. Les villes des Suds, aux forts taux de croissance démographique et urbaine, sont moins concernés par ces dynamiques. Cependant on observe également dans les Suds des formes d'occupation collective et coopérative qui font suite à des crises immobilières et des faillites, notamment au Brésil et en particulier à Sao Paulo dans des immeubles du centre-ville<sup>56</sup>.

Il semble s'opérer ici une convergence entre d'une part les mouvements de défense du droit à la ville et des quartiers précaires des Suds, prenant corps dans les années 1970 autour de la première conférence Habitat I à Vancouver (Cabannes et Deboulet, 2013), et d'autre part les résistances aux modes d'accumulation du capital par dépossession dans la ville, dans le sillage des travaux de géographie critique anglo-saxonne (Harvey, 2012).

Ainsi, à la mondialisation et la financiarisation des économies s'adosse la circulation mondialisée des modèles et des pratiques d'investissement foncier et immobilier, tout autant que celle de ses contre-modèles et pratiques alternatives.

Le mouvement des communs se réclame d'une circulation « transnationale », qui ferait se rejoindre des initiatives locales, au-delà des frontières nationales, sans passer par une « internationalisation » qui implique la médiation centralisatrice des acteurs gouvernementaux des ministères compétents (Dardot, 2019). Qu'en est-il dans le cas des communs fonciers pour l'habitat ? Les trajectoires de circulations des modèles d'habitat alternatifs présentent-elles des spécificités ? Dans quelle mesure le point de vue, la parole et les pratiques des habitants sont-ils véhiculés ?

### 3.5.2. Des groupes d'habitants précaires aux prix internationaux – trajectoires de circulation

Rappelons tout d'abord les trajectoires singulières de deux systèmes phares : les coopératives de logement par aide mutuelle et les CLT.

Le système uruguayen de coopérative de logement par aide mutuelle, forgé dans le cadre de luttes sociales et institutionnalisé par une loi de 1968, s'est inscrit au fil des décennies dans des réseaux d'échanges d'expérience à plusieurs échelons. La FUCVAM (*Federación Uruguaya de Cooperativas de*

---

<sup>54</sup> Parmi les initiatives françaises dans ce sens, on peut citer le programme IDfriches initié par la Région Auvergne-Rhône-Alpes ou la foncière solidaire Villages Vivants. Voir la journée d'étude consacrée à ce sujet par le réseau Fonciers en Débat en 2018 : <https://www.pacte-grenoble.fr/actualites/décroissance-urbaine-et-deprise-fonciere>

<sup>55</sup> À l'instar des nombreux Organismes fonciers solidaires urbains qui naissent en France depuis la loi ALUR : à Lille, Rennes, en Ile de France (Coopérative foncière francilienne), etc.

<sup>56</sup> Voir la thèse en cours de Tara Hill sur les *mutirão autogerido*.

*Vivienda por Ayuda Mutua*<sup>57</sup>) est créée en 1970. Ce réseau d'échanges d'expérience entre habitants va également jouer un rôle de réseaux d'influence et de plaidoyer en faveur de la « production sociale de l'habitat » à l'échelle de l'Amérique latine, puis au-delà. En 1990, elle organise la première rencontre du SELVIP, secrétariat de l'habitat populaire, avec des mouvements sociaux d'habitants originaires du Brésil, Paraguay, Argentine ; en 1994 elle intègre le réseau *Habitat International Coalition* (HIC)<sup>58</sup>. En 1996, la FUCVAM participe au sommet Habitat II et entre en contact avec le Centre coopératif suédois (aujourd'hui We Effect). Cette rencontre donnera naissance à un important projet de diffusion à partir de 1998 intitulé « Coopération Sud-Sud ». Dans le sillage de ce projet, deux organisations sous-régionales sont créées en 2010, regroupant les fédérations de coopératives par aide mutuelle l'une d'Amérique centrale, l'autre d'Amérique du Sud<sup>59</sup>. La renommée internationale des coopératives par aide mutuelle se déploie véritablement à partir de 2012, quand la FUCVAM remporte le Prix mondial de l'habitat pour ce projet, décerné par ONU-Habitat. Puis la coopérative COVICOFU de Montevideo et la CACVAM (Fédération des coopératives boliviennes) remportent le Prix de la production sociale de l'habitat, organisé par Urbamonde<sup>60</sup> et remis lors du Forum social alternatif de la Conférence Habitat III (2016).

La diffusion des principes des coopératives par aide mutuelle repose sur une méthodologie innovante, qui passe par la formation des habitants : la *pasantia*, stage d'une semaine effectué au sein de la FUCVAM pour comprendre les aspects théoriques des coopératives et vivre et échanger avec des coopérateurs de la fédération, selon un principe fort de transmission d'habitant à habitant. Créée en 1990 dans le cadre du SELVIP, cette méthodologie est précisée et mise en œuvre avec le déploiement de coopératives par aide mutuelle sur tout le continent latino-américain. En 2013, avec le soutien de l'organisation suédoise We Effect puis de l'ONG Urbamonde (à partir de 2016), la FUCVAM met en place son école ENFORMA. Des expériences pilotes sont ainsi soutenues par la FUCVAM et We Effect. Après la formation des premières coopératives, We Effect soutient le regroupement de différentes expériences coopératives par le biais d'organisations de second niveau telles que des fédérations nationales ou comités, afin d'atteindre le poids politique nécessaire pour exiger le changement du cadre juridique qui permet et facilite leur existence. De 2005 à 2015 environ, Gustavo Gonzalez, actuel secrétaire général de la FUCVAM, a travaillé dans le cadre du projet Coopération Sud-Sud comme conseiller en Amérique centrale.

Par ailleurs, les principes du CLT, ou ses traductions locales, sont présents aujourd'hui dans de nombreux pays. L'idée du CLT kenyan a été suscitée par une étude menée par deux consultants américains actifs dans le mouvement des CLT aux États-Unis et financée par la Fondation Ford, également soutien historique de ce mouvement américain. Cette étude a été utilisée dans le cadre du projet de développement de la coopération allemande ; l'option du CLT a été proposée dans plusieurs quartiers, mais uniquement adoptée par les habitants de Voi. Ce cas unique en Afrique a été propulsé dans les sphères des *best practices* par le gouvernement kenyan : il est retenu parmi les meilleures pratiques mises en valeur par le gouvernement dans son rapport à la Conférence Habitat II de 1996. Il est également régulièrement cité dans la littérature grise relative à l'aide au développement dans le secteur urbain. Sur le terrain local, à Voi, la mémoire de ce statut d'exception

---

<sup>57</sup> Fédération uruguayenne de coopératives de logement par aide mutuelle.

<sup>58</sup> HIC, Coalition internationale pour l'habitat a été créée en marge de la première conférence des Nations unies sur les établissements humains (Habitat I) à Vancouver en 1976. Elle se définit comme un réseau global pour le droit à l'habitat et la justice sociale, rassemblant mouvements sociaux, organisations communautaires, ONG, universités et personnes individuelles.

<sup>59</sup> Respectivement : COCEAVIS (Coordinadora Centro Americana Autogestionaria de Vivienda Solidaria) et COVUAMSUR (Coordinator de Vivienda de Usuarios por Ayuda Mutua del Sur).

<sup>60</sup> Urbamonde est une association créée en 2005 en Suisse et en 2015 en France, qui soutient l'habitat collaboratif dans le monde, en finançant et accompagnant des projets d'habitat innovant (par exemple au Sénégal en collaboration avec UrbaSen). Enfin, depuis quelques années elle anime le réseau international d'ONG CoHabitat.

est largement perdue dans les administrations et la génération actuelle des habitants qui n'a pas vécu le moment de mise en place du CLT.

Le nombre de CLT progresse très nettement à partir des années 1990 aux États-Unis à la suite d'une loi fédérale qui définit le CLT. Plus récemment, la résilience des quartiers détenus en CLT lors de la crise des *subprimes* de 2008, ainsi que le Prix mondial de l'habitat attribué au *Champlain Housing Trust* à Burlington la même année ont joué un rôle d'accélérateur en particulier dans les Nord, avec un solide réseau au Royaume Uni et en Belgique depuis le début des années 2000, et en France depuis le début des années 2010 et la loi ALUR de 2014.

Le CLT de Caño Martín Peña à San Juan, Porto-Rico a été mis en place à la faveur d'un projet de réhabilitation du canal traversant la ville. Le projet initial, centré sur l'assainissement, met en place une démarche participative soutenue qui permet d'élargir le spectre des enjeux traités en prenant en compte les impacts sur les quartiers populaires en bordure du canal et la crainte des habitants de se voir évincés par les forces du marché après la réhabilitation du canal<sup>61</sup>. Les deux ans de processus participatif au début des années 2000 avec les résidents aboutissent à l'élaboration d'un document de planification compréhensif (*District Plan*). Surtout, il acte le principe de sécurisation foncière des habitants. Il permet la création par une loi de 2004, d'un CLT (*Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña*) qui prend possession des terrains jusqu'à présent détenus par des agences publiques (Algoed et Hernandez Torrales, 2019). Le Prix Mondial de l'Habitat reçu en 2015 confère une renommée internationale au CLT de Caño Martín Peña. À partir de l'expérience portoricaine s'est forgée l'idée d'un laboratoire international de réflexion sur les CLT, pour prendre le relai des acteurs portoricains extrêmement sollicités suite à leur prix international. Ainsi est né le Centre for CLT Innovation<sup>62</sup>, plutôt porté par le mouvement des CLT américains, mais qui s'internationalise progressivement (Davis et al., 2020).

Parallèlement, des réflexions sont en cours au Brésil, sous l'égide de l'ONG *Catalytic Community*, pour l'élaboration d'un équivalent des CLT pour les favelas brésiliennes. Des groupes de travail pluridisciplinaires, des rencontres avec les acteurs du CLT de Caño Martín Peña grâce au financement du *Lincoln Institute for Land Policy*<sup>63</sup>, et des réflexions dans certains quartiers pilotes sont en cours (Williamson, 2019). Cette initiative possède une audience internationale certaine, notamment grâce au site en anglais *RioOnWatch* qui relaie l'actualité des favelas de Rio et le travail de l'ONG. Localement, d'après nos travaux de terrain à Rio, des réticences restent palpables vis-à-vis d'un modèle qui est perçu comme importé des États-Unis – même s'il est médié par une ONG brésilienne. Le travail d'ancrage, d'adaptation, d'itération entre le lieu, les pratiques locales et les principes du CLT reste vraisemblablement encore entier. Les projets pilotes de l'ONG birmane *Women for the World* visant à reloger des familles défavorisées issues des quartiers précaires sont également très proches des principes des CLT (Kolovou Kouri, Hofer, Sallam et Amriza Amalsyah, 2020).

Dans ces trajectoires, les frontières conventionnelles Nord-Sud ont tendance à s'estomper et le principe du transfert des modèles du Nord vers le Sud n'est plus de mise. Par exemple, la FUCVAM a reçu dans ses stages (*pasantia*) de formation des activistes de Barcelone qui ont donné naissance à la coopérative *La Borda*, projet symbole des expérimentations en matière d'habitat dans cette ville dirigée par le mouvement municipaliste (Hamou, 2019 ; Valitutto et Simonneau, 2019). Les coopératives de logement danoises sont également directement inspirées du système uruguayen de la FUCVAM.

---

<sup>61</sup> Cette zone concerne environ 2000 familles sur 78 hectares.

<sup>62</sup> <https://cltweb.org>

<sup>63</sup> Groupe de réflexion sur le foncier basé à Cambridge, Massachusetts: <https://www.lincolnst.edu/about-lincoln-institute>

Une autre particularité relève du rôle des organisations intermédiaires, de leurs acteurs, et leurs outils, servant de relais, voire de véhicules à cette circulation, mettant en évidence, en plein ou en creux, la place des habitants.

### **3.5.3. Les rôles des fédérations et organisations internationales: relais et risques d'instrumentalisation**

Cette circulation s'appuie donc sur de nombreuses organisations faitières (fédérations de coopératives, réseaux nationaux ou sous-régionaux de CLT, par exemple) et acteurs relais de la visibilité (agences de développement, ONG, chercheurs). Plusieurs mécanismes peuvent ainsi être identifiés.

Le cœur, et la spécificité de ces circulations, résident dans la place faite aux échanges entre habitants pour susciter et/ou catalyser les projets : stage tel que la *pasantia*, voyage d'études, rencontres lors de forums internationaux. Ces échanges peuvent être organisés par les protagonistes des projets, mais souvent avec l'appui d'organisations intermédiaires, dont les exemples types sont les grands réseaux internationaux tels SDI (*Slum/Shack Dwellers International*) et ACHR (*Asian Coalition for Housing Rights*) en Asie ou encore la FUCVAM. Ces échanges peuvent être coûteux et nécessitent souvent des appuis financiers extérieurs : We Effect et Urbamonde pour les activités de la FUCVAM, *Lincoln Institute for Land Policy* pour les échanges Brésil-Porto-Rico.

Sur le registre de l'intervention, malgré la place laissée aux habitants dans des dispositifs dits participatifs, on trouve également des expérimentations pilotes qui sont fortement impulsées par l'aide internationale, à l'instar du cas du CLT de Voi. Sans le solide ancrage d'une gouvernance locale, les risques sont grands de voir ces projets s'essouffler au bout de quelques décennies, comme d'autres instruments ou réformes mis en place sous la principale impulsion de l'aide étrangère (Naudet, 1999 ; Fresia et Lavigne Delville, 2018).

Enfin, on repère également les véhicules classiques de la circulation des modèles urbains tels que l'inscription dans des réseaux d'influence et dans des sphères de visibilité, qui servent alors non seulement les groupes locaux, mais également une démarche de plaidoyer global (Deboulet, Douay, Dupont, Gangneux-Kebe et Rassat, 2020).

### **3.5.4. Vers des mobilisations urbaines globalisées pour influencer sur les stratégies internationales**

La capitalisation et la documentation des cas sont réalisées par les ONG (par exemple les publications de Urbamonde, du *Center for CLT innovation*), les agences d'aide internationale et la recherche (à l'instar du présent programme sur les communs fonciers pour l'habitat). Aux publications classiques succèdent les publications digitales et les plateformes et bases de données en ligne, à l'instar de la récente plateforme CoHabitat.io, qui se veut une base de données mondiale de l'habitat collaboratif gérée par Urbamonde et mise en place par *CoHabitat Network*.

Les prix constituent un catalyseur important pour la visibilité et la mise en réseau. Le Prix Mondial de l'Habitat, décerné chaque année par *World Habitat (Ex-Building and Social Housing Foundation)* en partenariat avec ONU-Habitat et qui a récompensé plusieurs cas cités *supra*, a représenté à chaque fois un accélérateur de la notoriété internationale des expériences. Il suscite également des mises en réseau, étant accompagné de voyages d'études et promouvant les projets récompensés dans le réseau onusien.

Des figures individuelles d'experts-militants transnationaux (Peck et Theodore, 2010) facilitent également ces processus, contribuant par leurs multiples activités à diffuser des idées et convaincre les acteurs. Ainsi, Yves Cabannes, urbaniste et professeur à University College London (Royaume-Uni) au parcours professionnel et militant en ONG, a contribué à faire connaître le modèle CLT dans le

système des Nations-Unies, notamment en coordonnant le rapport « *Collective and Communal Forms of Tenure* » pour la rapporteuse spéciale des Nations unies pour un logement convenable. Il est également proche des acteurs belges des CLT. John E. Davis a un long parcours militant pour le CLT aux États-Unis (notamment comme directeur du logement dans la municipalité de Burlington où se trouve le plus important CLT des États-Unis) et à l'international (comme co-fondateur du *Centre for CLT innovation*) et est co-éditeur de trois manuels sur les CLT (1982, 2010 et 2020). Leilani Farha, ancienne rapporteuse spéciale sur le logement convenable du haut-commissariat aux droits de l'Homme des Nations-Unies, forte d'une notoriété internationale et médiatique<sup>64</sup> très importante, fait partie du réseau CoHabitat. Capitalisation, visibilité et mise en réseau permettent de générer un plaidoyer d'échelle internationale, mais la (dé)connexion avec les habitants concernés fait débat, renvoyant aux tensions entre mouvements de base et organisations internationales, entre logique d'amélioration de ses propres conditions de vie et logique de projet et de plaidoyer (Cabannes et Deboulet, 2013). Dans les cas que nous avons étudiés, il apparaît que le travail de visibilité et de plaidoyer est beaucoup plus efficace pour promouvoir un essaimage de projets pilotes dans divers pays et villes que pour encourager la diffusion en un lieu d'un modèle à une échelle critique susceptible de devenir une filière d'habitat. Il est encore moins efficace et plus distant des intérêts des résidents en ce qui concerne le suivi dans la durée de la reproductibilité sociale des dispositifs collectives d'habitat.

En conclusion, ces mécanismes et jeu d'acteurs restent similaires en beaucoup de points à la circulation des modèles urbains plus classiques : on note ici aussi le rôle des experts, des prix, des réseaux conventionnels que représentent les forums internationaux sous l'égide de ONU-Habitat notamment. L'échange direct entre habitants apparaît tout de même comme une spécificité, mis en place grâce à la disponibilité des résidents, une méthodologie éprouvée telle que celle de la *pasantia* uruguayenne et l'école de la FUCVAM, mais également des financements extérieurs.

Nous insistons sur les risques d'une instrumentalisation de la parole des habitants lorsque ces expériences sont portées dans de telles arènes internationales. Déjà souligné par de nombreux auteurs, un processus porté et initié par des acteurs extérieurs, même voulu « participatif », porte toujours le risque de mésinterpréter la parole et les intérêts des habitants des quartiers précaires, ou d'être capté par des catégories d'habitants mieux nantis.

---

<sup>64</sup> Notamment suite à la parution du documentaire grand public « PUSH, Chassés des villes » de Fredrik Gertten, portant sur son travail de plaidoyer.



# Conclusion

## Prendre soin de la ville, ouvrir le champ des possibles

Les réflexions théoriques sur les communs, dans les domaines de la philosophie, de l'économie, du droit se sont largement étoffées ces dernières années. Elles façonnent un ensemble de questionnements féconds, ont efficacement remis en cause les fondements traditionnels de ces disciplines, et interpellent citoyens comme organisations publiques pour plus de justice sociale et environnementale. À travers ce travail, en se basant sur des cas précis, nous mettons en évidence **l'importance de conjuguer ces réflexions théoriques avec des études empiriques**. Nous avons en effet mis la lumière sur des nuances d'appréciation par les habitants des dimensions clés que sont l'organisation et la possession collectives ainsi que l'antispéculatif. Les études empiriques mettent également en exergue le caractère parfois très localisé des expériences, et en ce sens l'influence du contexte démographique, économique, politique et social. Les études de cas permettent de tenir compte de dimensions clés telles que l'état de la pression démographique, urbaine, immobilière et foncière à différentes échelles, les manifestations locales de la pauvreté et de la précarité urbaine et les formes d'épargne des classes populaires et moyennes, ou encore les approches de politiques publiques en matière d'habitat, du foncier, de lutte contre la pauvreté et la précarité, d'aménagement urbain. Il nous semble donc fondamental de renforcer la dimension empirique des *commons studies* si elles ont pour ambition d'opérer des changements locaux. Sans un fort ancrage empirique, elles courent le risque de rester incantatoires, voire de générer des conflits de perception entre théoriciens, militants et habitants.

Ces études de cas fournissent en effet un bilan nuancé des projets de mise en commun pour l'habitat. Que retenir ?

Tout d'abord, en termes d'organisation institutionnelle, ces études de cas montrent des dispositifs divers, faisant souvent appel à des dispositions légales existantes et liées à des collectifs limités dans leurs ambitions et dans le temps. Cela **plaide pour une conception ouverte des communs** fonciers pour l'habitat, non compris comme un modèle canonique avec un instrument et une communauté clairement définie, mais comme une situation d'action vivante, orientée vers un objectif commun, dont les individus peuvent entrer et sortir, éventuellement encadrée par la loi, et dont la raison d'être peut s'éteindre<sup>65</sup>. L'appétence mesurée pour le collectif constatée ici ne traduit pas, selon nous, une démonstration en actes de la théorie évolutionniste des droits de propriété, selon laquelle la pression démographique sur les terres va naturellement conduire à l'individualisation des droits fonciers (Demsetz, 1967). Elle reflète plutôt les conditions de vie métropolitaines, complexes et mouvantes, auxquelles répond une combinaison de stratégies individuelles et collectives (Simone, 2010 ; Denis et al., 2016)<sup>66</sup>.

Les instruments fonciers et organisationnels reliés à l'approche des communs, comme les coopératives, le *Community Land Trust* ou la propriété collective, ne sont pas, en soi, une garantie de la fonction sociale du sol et du logement convenable. Les études de cas prouvent que ces formes

---

<sup>65</sup> Cette conception se rapproche de ce que Dagan et Heller (2001) nomment les *liberal commons*.

<sup>66</sup> "a specific economy of perception and collaborative practice is constituted through the capacity of individual actors to circulate across and become familiar with a broad range of spatial, residential, economic, and transactional positions" « une économie spécifique de perceptions et de pratiques collaboratives est constituée par la capacité des acteurs individuels à circuler à travers et à se familiariser avec un large éventail de situations spatiales, résidentielles, économiques et transactionnelles ». (Simone, 2004 : 408). Traduction des auteurs.

organisationnelles doivent être fermement prises en charge par les acteurs locaux pour qu'elles remplissent ces objectifs. Elles doivent être soutenues d'une part par le bas, c'est-à-dire émaner de l'initiative de collectifs d'habitants et non pas d'un projet de développement ou d'une politique publique qui convoquerait une communauté imaginée ; et d'autre part par le haut, c'est-à-dire être encadrées, protégées, accompagnées par un cadre légal et incitatif. Nous nuancions donc les formules mécanistes attribuant aux coopératives des effets forcément vertueux en matière de fourniture de logements sociaux et de capacitation des habitants (Ganapati, 2014) ; ou encore des propos surplombants faisant du CLT un modèle aux impacts potentiels supérieurs en tout point pour l'amélioration des quartiers précaires dans les Suds (Basile et Ehlenz, 2020). L'action collective locale ne se décrète pas, elle ne peut venir que des habitants eux-mêmes dans un contexte et un temps donné.

### **En définitive, l'approche des communs apporte au champ de l'habitat et du foncier urbain :**

- Une manière de **prendre au sérieux les pratiques foncières et urbaines des habitants**, y compris les pratiques considérées comme informelles, en dehors des lois, des politiques publiques et des documents de planification, autrement dit illégales. Cette position n'est pas nouvelle dans le champ de la recherche sur le foncier : elle est défendue par les tenants de la « sécurisation des droits fonciers » depuis plus de deux décennies maintenant (Payne, 1997, 2002a ; Payne et al., 2009) face aux défenseurs d'un titrement individuel massif (De Soto, 2000) reprenant l'idéologie propriétaire. L'approche des communs va plus loin cependant, en mettant au cœur du raisonnement les capacités des habitants à former des collectifs qui les rendent pour partie autonomes dans leur projet d'habitat, à différentes échelles (unité de logement, quartier, ville). En ceci, l'approche par les communs ajoute à l'approche par la sécurisation des droits fonciers, la dimension de réappropriation de la gouvernance locale ; autrement dit, de mise en œuvre du Droit à la ville.
- L'approche des communs permet de **renouveler le débat sur les politiques de logement** sociaux et abordables et déplaçant la focale : alors que le débat actuel sur les politiques de logement s'interroge sur les modèles bancaires et financiers aptes à étendre l'accès à la pleine propriété privée, l'approche des communs prend **le point de vue des pratiques des habitants**, pour concevoir des politiques publiques et des dispositifs légaux et administratifs susceptibles de les sécuriser lorsqu'elles répondent à un besoin en logement. Il convient dès lors d'être à l'écoute d'initiatives locales qui peuvent revêtir des formes très diverses, de les accompagner sur place et pour faire amender de façon favorable les dispositifs légaux et réglementaires.

La perspective des politiques publiques de logement est en effet celle de l'offre : construire pour les pauvres, via des systèmes de financement hypothécaire aligné avec leurs capacités financières, éventuellement en déléguant aux habitants une partie du processus de construction (comme dans les projets de « *parcelles assainies* »). Cela conduit souvent à des productions standardisées pour répondre aux besoins quantitatifs de logements, éventuellement associées à des injonctions à la participation des habitants pour créer des formes appropriées. Il s'agit de faire rentrer les ménages pauvres dans un système bancaire sans remettre en cause les mécanismes d'appropriation de la plus-value foncière et immobilière pourtant sources d'exclusion. La perspective des communs est inverse : il s'agit de partir des pratiques des habitants. Elle implique de considérer leurs besoins concrets en premier lieu et non de privilégier des mécanismes financiers anticipés. Dans cette perspective, des groupements d'habitants peuvent s'accorder pour partager du foncier afin de construire leur logement en choisissant eux-mêmes les modalités de conception, de production, et de gestion (y compris l'encadrement des cessions/reventes). Ici est introduite une approche entre le bien public et le bien privé, entre l'intérêt collectif géré par des représentants et l'intérêt

privé individuel. Il s'agit finalement, dans cette perspective, d'accepter ces formes diverses de gouvernance, de manières de construire, d'occuper et de gérer le sol, de vivre et de façonner la ville (Lefebvre, 1968), de moduler ses dispositions légales (Benjamin, 2007). Il s'agit de *prendre soin* de ces pratiques pour autant qu'elles répondent à une utilité sociale (et non strictement financière).

- L'approche des communs offre ainsi **une ouverture des possibles en matière de foncier**. Le CLT comme les initiatives coopératives, bousculent les contours des cadres fonciers légaux conventionnels et font reculer les frontières de la pleine propriété privée, parfois autour d'expériences d'échelle très locale. Les initiatives de *commoning* des résidents de Bangalore étudiés ici créent ainsi une jurisprudence à même de modifier les clauses des dispositifs de régularisation foncière et de planification métropolitaine et leur interprétation juridique.
- L'ouverture des possibles en matière de tenure foncière est également une ouverture sur le plan temporel. Elle amène une réflexion sur d'éventuelles **phases transitoires**, entre informalité et régularisation, et sur le caractère temporaire voire fragile des dispositifs collectifs quand ils sont faiblement accompagnés par les autorités publiques et les lois.

C'est finalement dans cette ouverture des possibles que l'approche des communs offre sa contribution la plus concrète pour le champ du foncier et de l'habitat : par une série d'expérimentations ponctuelles, à travers le monde, qui, mises ensemble, prouvent que l'application des lois et d'une conception absolutiste de la pleine propriété privée peuvent évoluer. C'est ce que David Graeber appelle la « politique préfigurative », qui consiste à mettre en place des expérimentations qui peuvent activer l'imaginaire vis-à-vis d'avenirs alternatifs et d'ordres sociaux différents<sup>67</sup> ou complémentaires.

Le mouvement des communs cherche à agir à l'échelle globale sur l'hégémonie actuelle du référentiel néolibéral et propriétaire et à faire naître de nouveaux récits de l'action collective urbaine (Le Crosnier, 2018 ; Leyronas et Legroux, 2019). A l'échelle locale, il encourage l'élaboration de dispositifs fonciers et d'organisations sociales alternatifs pour l'habitat. Encore faut-il que les acteurs locaux soient en capacité de s'en saisir pleinement et, pragmatiquement, d'être identifiés comme porteurs collectifs d'un processus ou/et d'un modèle d'habiter la ville différent, plus solidaire et durable.

Pour conclure, ce travail ne fait pas état de solutions clé en main ayant prouvé leur succès. Il montre, à l'inverse, de nombreuses contradictions et opportunités et souligne le caractère temporaire et très local de plusieurs de ces dynamiques collectives. En revanche, il encourage à garder une attention soutenue envers ces expériences empiriques et les innovations qu'elles ambitionnent de préfigurer, en restant attentifs à certains points relatifs à la mise en œuvre en contexte.

---

<sup>67</sup> « La préfiguration constitue en la stratégie suivante : essayer de faire de la forme de votre résistance un modèle de ce à quoi les sociétés à laquelle vous aspirez pourrait ressembler. Cela signifie aussi que vous ne pouvez pas reporter, disons, la question des droits des femmes, ou celle de la démocratie interne à « après la révolution » : ces questions doivent être traitées dès maintenant. A l'évidence, ce que vous obtiendrez ne sera jamais le modèle exact d'une future société libre – mais il s'agira au moins d'un ordre social qui pourrait exister en dehors de structures de coercition et d'oppression. Cela signifie que les gens peuvent avoir une expérience immédiate de la liberté, ici et maintenant. Si l'action directe consiste à agir comme si l'on était déjà libre, la politique préfigurative consiste à relever avec constance le défi de se comporter les uns vis-à-vis des autres comme nous le ferions dans une société véritablement libre. » (Graeber, 2018 : 8).

## Références

- ALDEN WILY L.** (2018). « Collective Land Ownership in the 21<sup>st</sup> Century: Overview of Global Trends ». *Land*, 7, n° 68.
- ALGOED L., M.E. HERNANDEZ TORRALES** (2019). « The Land is Ours. Vulnerabilization and resistance in informal settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust ». *Radical Housing Journal*, 1, n° 1, p. 29-47.
- ATTARD J.-P.** (2012). *Dissociation de la propriété du sol et du logement. Transposition des pratiques des Community Land Trust aux activités de l'établissement public foncier d'Ile de France*. epf Ile de France. 135 p.
- ATTARD J.-P.** (2013). « Un logement foncièrement solidaire : le modèle des community land trusts ». *Mouvements*, 2, n° 74, p. 143-153.
- AVELINE N.** (2017). « L'articulation des marchés fonciers et immobiliers à l'heure de la financiarisation ». *La revue foncière*, p. 6-9.
- AVELINE-DUBACH N., T. LE CORRE, E. DENIS et C. NAPOLEONE** (2020). « Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville ». In Adisson F., Barles S., Blanc N., Coutard O., Frouillou L. et Rassat F. (dir.), *Pour la recherche urbaine* Paris : CNRS Editions.
- BASILE P., EHLENZ M. M.** (2020). « Examining responses to informality in the Global South. A framework for community land trusts and informal settlements ». *Habitat International*, 96.
- BASSETT E. M.** (2001). *Institutions and Informal Settlements: The Planning Implications of the Community Land Trust Experiment in Kenya*. University of Wisconsin-Madison. 356 p.
- BENIGUI F.** (Dir.) (2004). *L'accès au logement : des évolutions en débat - Volume 2, Démembrer et fractionner la propriété*. Paris : La Documentation Française.
- BENJAMIN S.** (2007). « Occupancy Urbanism: Ten Theses ». *Sarai Reader*, 7, n° 538-563.
- BENJAMIN S., B. RAMAN** (2011). « Illegible Claims, Legal Titles, and the Wordling of Bangalore ». *Revue Tiers Monde*, 2, n° 206, p. 37-54.
- BENMERGUI L., R. SOARES GONÇALVES** (2019). « Rio de Janeiro : orages et urbanisme milicien ». *Métropolitiques*
- BERNARD N.** (2016). *Se loger comme communs*. Communication au COMMONS – Research in Progress, Brussels.
- BERNARD N.** (2017). « Les limites de la propriété par les droits de l'homme ». In Winiger B. n. d., Mahlmann M., Clément S. et Kühler A. (dir.), *La propriété et ses limites / Das Eigentum und seine Grenzen*. Stuttgart : Franz Steiner Verlag. p. 55-130
- BERNARD N.** (2018). « Le community land trust comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou les communs appliqués à la propriété du logement) ». *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, 81, n° 2, p. 243-266.
- BERNARD N., T. LEMAIGRE** (2008). « Le logement déménagement ». *La Revue Nouvelle*, Numéro 02, p. 24-29.
- BERRY-CHIKHAOUI I., A. DEBOULET** (2002). « Les compétences des citoyens : enjeux et illustrations à propos du monde arabe ». *L'Homme & la Société* 1, n° 143-144, p.65-85.
- BIHLER A., A. CHOPLIN, M. MORELLE** (2015). « Le logement social en Afrique : un modèle à (ré)inventer ? ». *Métropolitiques*, 18 mai 2015.
- BLOMLEY N.** (2004). *Unsettling the city. Urban land and the politics of property* New York : Routledge.
- BLOMLEY N.** (2020). « Urban commoning and the right not to be excluded. ». In Özkan D. et Büyüksaraç G. B. (dir.), *Commoning the City*

*Empirical Perspectives on Urban Ecology, Economics and Ethics*. London and New York : Routledge. p. 5

**BOLLIER D.** (2014).

*La renaissance des communs. Pour une société de coopération et de partage*. Paris : Éditions Charles Léopold Mayer. 189 p.

**BOULAY G.** (2016). « La crise des subprime: lectures d'une crise multiscalaire ». In Ghorra-Gobin C. et Reghezza-Zitt M. (dir.), *Entre local et global : les territoires dans la mondialisation*. Paris : Editions Le Manuscrit. p. 141-170

**BOUQUET B., M. JAEGER, P. DUBECHOT** (2015). « Introduction ». *Vie sociale*, 3, n° 11, p. 7-11.

**BREDENOORD J., P. VAN LINDERT** (2014). « Backing the Self-Builders: assisted self-help housing as a sustainable housing provision strategy ». In Bredenoord J., van Lindert P. et Smets P. (dir.), *Affordable Housing in the Urban Global South*. London and New York : Routledge. p. 55-72

**BRENNER N., P. MARCUSE, M. MAYER (DIR.)** (2012). *Cities for people, not for profit : critical urban theory and the right to the city*. London and New York : Routledge.

**CABANNES Y.** (2013). *Collective and Communal Forms of Tenure*. UN Special Rapporteur on Adequate Housing. Background Paper. 37 p.

**CABANNES Y., A. DEBOULET** (2013). « Le Droit à la ville, une perspective internationale. Entretien

avec Yves Cabannes, propos recueillis par Agnès Deboulet ». *Mouvements*, 2, n° 74, p. 13-23.

**CANEL P., P. DELIS et C. GIRARD** (1990). *Construire la ville africaine. Chroniques du citoyen promoteur*. Paris : Karthala-ACCT. 197 p.

**CASSOURRET C., J. HEBENSTREIT, V. NAPOLI et C. SACHOT** (2018). *L'aménagement sur terres coutumières en Nouvelle-Calédonie vers l'expression de dynamiques des communs ?* Groupe de travail du Cycle d'urbanisme de Sciences Po, pour l'Agence Française de Développement. Document inédit, 178 p.

**CASSOURRET C., C. ACHOT et I. SALENSON** (2020). « Terres coutumières et communs. Enjeux pour l'avenir de la Nouvelle-Calédonie ». *Métropolitiques*.

**CHILOWICZ J.** (2019). *Construire et vivre dans une coopérative de logement par aide mutuelle en Uruguay*. Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. 116 p.

**CHOPLIN A., S. PLANEL, E. DENIS, E. FICQUET, B. RAMAN et B. DUPRET** (2014). *Les pratiques du titrement dans les villes en développement : trois cas d'étude (Inde, Ethiopie, Mauritanie)*. Mission de recherche Droit et Justice.

**CLEMENT G. et F. VALEGEAS** (2017). « De quoi la « ville inclusive » est-elle le nom ? Exploration d'un concept émergent à partir de discours scientifiques et

opérationnels ». *Métropoles*, 20.

**CLERC V. et A. DEBOULET** (2018). « Quel Nouvel Agenda Urbain pour les quartiers précaires ? La fabrique des accords internationaux sur l'urbanisation pour la conférence Habitat III ». *Métropoles*, Hors-série.

**COMITE TECHNIQUE « FONCIER ET DEVELOPPEMENT »** (2009). *Gouvernance foncière et sécurisation des droits. Livre blanc des acteurs de la coopération française*. Paris. 37 p.

**COMITE TECHNIQUE « FONCIER ET DEVELOPPEMENT »** (2015a). *La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud. Dépasser les controverses et alimenter les stratégies*. Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD). Paris. 86 p.

**COMITE TECHNIQUE « FONCIER ET DEVELOPPEMENT »** (2015b). *Vers la construction d'un cadre analytique et opérationnel sur les communs*. Comité technique "Foncier et développement". les notes de synthèse. 19.

**COMITE TECHNIQUE « FONCIER ET DEVELOPPEMENT »** (2017). *Opportunités et défis d'une approche par les communs de la terre et des ressources qu'elle porte*. Ministère de l'Europe et des Affaires étrangères (MEAE), Agence française de développement (AFD). Paris. 86 p.

**CONWAY T., C. MOSER et J. FARRINGTON** (2002).

« Rights and livelihoods approaches : exploring policy dimensions ». *Natural Resource Perspectives*, 78.

**COOKE B. et U. KOTHARI (DIR.)** (2001). *The Tyranny of Participation*. London and New York : Zed Books. 211 p.

**CORNWALL A.** (2002). *Making spaces, changing spaces: situating participation in development*. Institute for Development Studies. Brighton. IDS Working Paper. 173.

**CORNWALL A.** (2004). *Introduction: New Democratic Space? The Politics and Dynamics of Institutionalised Participation*. IDS. IDS Bulletin 35.2.

**DAGAN H. and M.A. HELLER** (2001). « The liberal commons ». *Yale Law Journal* 110, n° 4, p. 549-623.

**DARDOT P.** (2019). *Quelle démocratie pour les communs mondiaux ?* Communication au Atelier « Habiter la transition ». « Communs mondiaux » et pratiques de transition. Les échelles de l'engagement en question École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Villette.

**DARDOT P., C. AVAL** (2014). *Commun. Essai sur la révolution au XXI<sup>e</sup> siècle*. Paris : La Découverte. 600 p.

**DAVIDSON C.H., C. JOHNSON, G. LIZARRALDE, N. DIKMEN, A. SLIWINSKI** (2007). « Truths and myths about community participation in post-disaster housing

projects ». *Habitat International*, 31, p.100-115.

**DAVIS J. E. (DIR.)** (2014). *Manuel d'antispéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires*. Montréal : Les Éditions Écosociété. 212 p.

**DAVIS J. E., L. ALGOED, M. HERNANDEZ-TORRALES (DIR.)** (2020). *On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust* : Terra Nostra Press. 502 p.

**DE MOORE T.** (2016). *Where do "commons" come from?* Communication au COMMONS - Research in Progress. Brussels Academy, Bruxelles.

**DE PAUW G. et O. SERENO REGIS** (2012). *Étude de faisabilité des Community Land Trusts en Région de Bruxelles-Capitale*. Bonnevie/Periferia/Credal/Lydian/UCL London/Gut--T. 223 p.

**DE SOTO H.** (2000). *The Mystery of Capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. New York : Basic Books. 288 p.

**DE SOUZA I., I. VALITUTTO et C. SIMONNEAU** (2021). *Las cooperativas de usuarios en Uruguay. El desafío del habitat como común*. AFD. Paris. Research Paper. 38 p.

**DEBOULET A.** (1994). *Vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétences et réalisations des citadins : l'exemple du Caire*. Université Paris 12

**DEBOULET A.** (2016a). « Introduction. Repenser les

quartiers précaires : connaissance et reconnaissance ». In Deboulet A. (dir.), *Repenser les quartiers précaires*. Paris : AFD. p. 9-40

**DEBOULET A.** (Dir.) (2016b). *Repenser les quartiers précaires*. Paris : AFD. 273 p.

**DEBOULET A., N. DOUAY, V. DUPONT, J. GANGNEUX-KEBE, F. RASSAT** (2020). « Des pratiques urbaines ordinaires aux mobilisations citoyennes ». In Adisson F., Barles S., Blanc N., Coutard O., Frouillou L. et Rassat F. (dir.), *Pour la recherche urbaine*. Paris : CNRS Editions.

**DEMSETZ H.** (1967). « Towards a Theory of Property Rights ». *The American Economic Review*, 57, n° 2.

**DENEFLE S.** (Dir.) (2016). *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes. 222 p.

**DENIS É.** (2016). « Désirs de ville et convoitises foncières. Marchandisation du sol dans les Suds ». *Métropolitiques*.

**DENIS É., B. RAMAN et S. BENJAMIN** (2016). « From slum to ordinary neighborhood in a provincial town of South India: Resident-induced practices of participation and co-production ». In Deboulet A. (dir.), *Rethinking Precarious Neighborhoods*. Paris : Agence Française de Développement. p. 211-231

**DURAND M.** (2014). « Commentaires sur les termes utilisés ». In Davis J. E. (dir.), *Manuel d'antispéculation*

immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires. Montréal : Les Éditions Écosociété. p. 13-15

**DURAND-LASSERVE A.** (1986). *L'exclusion des pauvres dans les pays du Tiers Monde*. Paris : L'Harmattan. 198 p.

**DURAND-LASSERVE A.** (2006). « Market-driven Evictions and Displacements : Implications for the Perpetuation of Informal Settlements in Developing Countries ». In Huchzermeyer M. et Karam A. (dir.), *Informal Settlements. A Perpetual Challenge?* Cape Town : UCT Press. p. 207-230

**DURAND-LASSERVE A.,** Mattingly M., Mogale T. (2004). *La nouvelle coutume urbaine. Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne. Rapport de synthèse (Volume I)* Programme de recherche urbaine pour le développement. 93 p.

**EBERSOLD S.** (2009). « Inclusion ». *Recherche et formation*, 61, p.71-83.

**FARHA L.** (2018). *Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination dans ce contexte*. Assemblée Générale des Nations Unies. Conseil des droits de l'homme. 26 p.

**FOSTER S.** (2013). « Collective Action and the

Urban Commons ». *Notre Dame Law Review*, 87, n° 1.

**FRESIA M., P. LAVIGNE DELVILLE** (Dir.) (2018). *Au cœur des mondes de l'aide internationale*. IRD Éditions/Karthala-Apad.

**GANAPATIS.** (2014). « Housing Cooperatives in the Developing World ». In Bredenoord J., van Lindert P. et Smets P. (dir.), *Affordable Housing in the Urban Global South*. London and New York : Routledge. p. 102-116

**GENESTE P., C. HARBONN, J. JESTIN, D. LE TROTIER SERRA** (2019). *Le sol social mexicain porte-t-il encore des communs ? Ejidos et lotissements d'intêt social dans la périphérie de Mexico*. Groupe de travail du Cycle d'urbanisme de Sciences Po, pour l'Agence Française de Développement. Document inédit. 131 p.

**GIRAUD G., S. LEYRONAS et G. ROTA-GRAZIOSI** (2016). « Introduction : le développement au prisme des communs ». *Revue d'économie du développement*, 24, n° 3, p. 5-7.

**GONZALEZ G.** (2013). *Una Historia de FUCVAM*. Ediciones Trilce. Montevideo. 215 p.

**GONZALEZ G. et B. NAHOUM** (2012). *El caso de las "Carteras" de tierras públicas en Uruguay y su proyección en la región*. Communication au Congreso Internacional de Suelo Urbano, Buenos Aires, Buenos Aires.

**GRAEBER D.** (2018). « Préface ». In Lindgaard J. (dir.), *Eloge des mauvaises herbes. Ce que nous*

*devons à la ZAD*. Paris : Les Liens qui Libèrent p. 5-15

**GUIGMA L.** (2017). *Vivre dans le non loti à Ouagadougou. Processus de marchandages fonciers entre citoyens, chefs traditionnels et autorités publiques*. Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis. 613 p.

**GUIGMA L., M. BOUDOUX D'HAUTEFEUILLE, L. PIERRE LOUIS** (2015). « Gestion de l'étalement urbain informel à Ouagadougou : le renoncement des politiques publiques ? ». In Bogaert J. et Halleux J.-M. (dir.), *Territoires périurbains. Développement, enjeux et perspectives dans les pays du Sud*. Gembloux : Les presses agronomiques de Gembloux a.s.b.l. p. 271-280

**GULYANI S., E.M. BASSETT** (2007). « Retrieving the baby from the bathwater: slum upgrading in Sub-Saharan Africa ». *Environment and Planning C: Government and Policy*, 25, p.486-515.

**HABITAT III** (2016). *New Urban Agenda*. United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development. 23 p.

**HAMOU D.** (2019). *Commoning the city : social movements and the legal struggle for the right to housing in Barcelona*. Communication au IASC Biennial Conference 2019 'In Defense of the Commons: Challenges, Innovation, and Action', Lima.

**HARVEY D.** (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London, New York : Verso.

**HIC** (2005). *Production Sociale de l'Habitat. Droits, politiques et perspectives régionales*. HIC - GS. 13 p.

**HICKEY S. and G. MOHAN (DIR.)** (2004). *Participation: From tyranny to transformation*. London : Zed Books. p.

**HURON A.** (2017). « Theorising the urban commons: New thoughts, tensions and paths forward ». *Urban Studies*, 54, n° 4, p. 1062-1069.

**KAMUNYORI S. W.** (2016). *The Politics of Space: Negotiating Tenure Security in a Nairobi Slum*. London School of Economics. 200 p.

**KOLOVOU KOURI M., K. HOFER, N. SALLAM, A.B. AMRIZA AMALSYAH** (2020). *Grounded Learning. People-centred approaches to housing in Yangon and Yogyakarta*. The Bartlett Development Planning Unit (DPU), Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), Community Architects Network (CAN), Women for the World, Myanmar (WfW), Arkomjogja, Indonesia. London. 168 p.

**KÜBLER D., J. DE MAILLARD** (2009). *Analyser les politiques publiques*. Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble.

**LAVAL C.** (2016). *Le commun comme phénomène, comme concept et comme projet*. Communication au Metrolab Brussels, Bruxelles.

**LAVAL C., P. AUVETRE, F. TAYLAN** (2019). « Introduction ». In Laval C., Sauvêtre P. et Taylan F. (dir.), *L'alternative du*

*commun*. Paris : Hermann éditeurs. p. 5-24

**LE CROSNIER H.** (2018). « Une introduction aux communs de la connaissance ». *Tic&sociétés*, 12, n° 1.

**LE ROUZIC V.** (2019). *Essais sur la post-propriété. Les organismes de foncier solidaire face au défi du logement abordable*. Thèse de doctorat. Ecole doctorale de géographie de Paris. Disciplines : Urbanisme, Economie, Université Paris I Panthéon-Sorbonne. 451 p.

**LE ROY E.** (2019). *Pourquoi et comment la juridicité des communs s'est-elle imposée dans nos travaux fonciers? Récit d'une initiation* Comité technique « Foncier & développement », AFD, MEAE, . Paris. Regards sur le foncier n° 8. 113 p.

**LEFEBVRE H.** (1968). *Le droit à la ville*. Paris, Editions Anthropos.

**LEROY T.** (2014). *Les Community Land Trusts Un outil innovant pour concrétiser le droit à un logement décent ?*, Université catholique de Louvain. 79 p.

**LEYRONAS S., N. LEGROUX** (2019). *Commons: Towards a New Narrative on Development Policies and Practices?* AFD. Paris. Research Paper.

**LINEBAUGH P.** (2008). *The Magna Carta Manifesto: Liberties and Commons for All*. Berkeley : University of California Press.

**LINEBAUGH P.** (2014). *Stop, Thief! The Commons, Enclosures, and Resistance*. Oakland : PM Press. 289 p.

**LIZARRALDE G. and M. MASSYN** (2008). « Unexpected negative outcomes of community participation in low-cost housing projects in South Africa ». *Habitat International*, 32, p. 1-14.

**MENDIVE C.** (2013). *Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS): Alternativas para la provisión de suelo en Uruguay*. Lincoln Institute of Land Policy.

**MICHEL A., E. DENIS et R. SOARES-GONÇALVES** (2011). « Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement. Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités ». *Revue Tiers Monde*, 2, n° 206, p. 7-20.

**MIDHEME E.** (2015). *Modalities of Space Production within Kenya's Rapidly Transforming Cities: Cases from Voi and Kisumu*. KU Leuven.

**MIDHEME E.** (2018). *Do urban land commons foster urban inclusion? Kenya case study. Report on the methodological framework*. Programme Communs fonciers urbains. Document inédit. 27 p.

**MIDHEME E. and F. MOULAERT** (2013). « Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya ». *Land Use Policy*, 35, p. 73-84.

**MIRAFATAB F.** (2004). « Invited and Invented Spaces of Participation: Neoliberal Citizenship and Feminists' Expanded Notion of Politics ». *Wagadu*, 1.



- MIRAFTAB F.** (2018). « Insurgent Practices and Decolonization of Future(s) ». In Gunder M., Madanipour A. et Watson V. (dir.), *The Routledge Handbook of Planning Theory* New York and London : Routledge. p. 289-301
- MIRALLES BUIL D.** (2017). « Habitat participatif ». In Cornu M., Orsi F. et Rochfeld J. (dir.), *Dictionnaire des biens communs*. Paris : PUF.
- MORANGE M., A. SPIRE** (2017). « Mise en ordre, mise aux normes et droit à la ville : perspectives croisées depuis les villes du Sud ». *Métropoles*, 21, p. 1-17.
- MOSER C.** (1998). « The asset vulnerability framework: reassessing urban poverty reduction strategies ». *World Development*, 26, n° 1, p. 1-19.
- MULLINS D., T. MOORE** (2018). « Self-organised and civil society participation in housing provision ». *International Journal of Housing Policy*, 18, n° 1, p. 1-14.
- MYERS G. A., M. J. MURRAY** (2006). « Introduction: Situating Contemporary Cities in Africa ». In Murray M. J. et Myers G. A. (dir.), *Cities in Contemporary Africa*. New York : Palgrave Macmillan. p. 1-25
- NAUDET J.-D.** (1999). *Trouver des problèmes aux solutions : vingt ans d'aide au Sahel*. Paris : OCDE. 341 p.
- OHCHR, UN-HABITAT** (2010). *Le droit à un logement convenable*. Fiche d'information 21 (Rev. 1). 65 p.
- ORSI F.** (2014). « Réhabiliter la propriété comme bundle of rights : des origines à Elinor Ostrom, et au-delà ? ». *Revue internationale de droit économique*, 3, n° XXVIII, p. 371-385.
- OSTROM E.** (1990). *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge : Cambridge University Press.
- OUEDRAOGO H. M. G.** (2011). « De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes ». *Études rurales*, 1, n° 187, p. 79-93.
- PADDEU F.** (2017). « Cultiver les friches urbaines comme de nouveaux communs (Detroit, États-Unis) ». *Géographie et cultures*, 103, p. 87-108.
- PATIL V.** (2019). *Vasisuavne Maneodaya (the occupant is the owner!): Exploring politico-administrative spaces as urban commons in a squatter settlement in North Bangalore*. Programme Communs fonciers urbains. Document inédit. 34 p.
- PAYNE G.** (1997). *Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries. A Review*. London : IT Publications. 73 p.
- PAYNE G.** (2002a). *Land, Rights and Innovation. Improving Tenure Security for the Urban Poor*. London : ITDG Publishing. 332 p.
- PAYNE G.** (2002b). « Tenure and shelter in urban livelihoods ». In Rakodi C. (dir.), *Urban Livelihoods. A people centred approach to reducing poverty*. London : Earthscan. p. 151-164
- PAYNE G., A. DURAND-LASSERVE and C. RAKODI** (2009). « The limits of land titling and home ownership ». *Environment and Urbanization*, 21, n° 2, p. 443-462.
- PECK J. and N. THEODORE** (2010). « Mobilizing policy: Models, methods, and mutations ». *Geoforum*, 41, p. 169-174.
- PEDRAZZINI Y., J.C. BOLAY et M. BASSAND (DIR.)** (1996). *Habitat créatif : éloge des faiseurs de ville. Habitants et architectes d'Amérique latine et d'Europe*. Paris : Editions Charles Leopold Mayer. 194 p.
- RAMOS J. M. (DIR.)** (2016). *The City as Commons: A Policy Reader*. Melbourne : The Commons Transition Coalition. 173 p.
- ROLNIK R.** (2013a). « Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights ». *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, n° 3, p. 1058-1066.
- ROLNIK R.** (2013b). *Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination dans ce domaine*. Assemblée Générale des Nations Unies. Conseil des droits de l'homme. 27 p.
- ROLNIK R.** (2013c). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this*

context. United Nations General Assembly. 24 p.

**ROLNIK R. E.** (2002). *The Statute of the City. New tools for assuring the right to the city in Brasil*. Instituto PÓLIS, UN-Habitat. 85 p.

**ROY A.** (2005). « Urban informality. Toward an Epistemology of Planning ». *Journal of American Planning Association*, 71, n° 2, p. 147-158.

**SALAZAR CRUZ C. E.** (2011). « La privatisation des terres collectives agraires dans l'agglomération de Mexico. L'impact des réformes de 1992 sur l'expansion urbaine et la régularisation des lots urbains ». *Revue Tiers Monde*, 2, n° 206, p. 95-114.

**SALENSON I.** (2018). « Le partage de la terre est-il encore un enjeu en Nouvelle-Calédonie ? ». *The Conversation*.

**SALENSON I., C. SIMONNEAU** (2018). « Plus de sécurité foncière grâce aux Communs ? ». *Métropolitiques*.

**SAULE JUNIOR N.** (2016). « Global Platform for the Right to the City: First Steps for the Internationalization of the Right to the City ». In Mathivet C. (dir.), *Unveiling the Right to the City. Representations, Uses and Instrumentalization of the Right to the City*. p. 47-51

**SCHLAGER E. and E. OSTROM** (1992). « Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis ». *Land Economics*, 68, n° 3, p. 249-262.

**SIMONE A.** (2004). « People as Infrastructure: Intersecting Fragments in

Johannesburg ». *Public Culture*, 16, n° 3, p. 407-429.

**SIMONE A.** (2010). *The Social Infrastructures of City Life in Contemporary Africa*. The Nordic Africa Institute. Uppsala.

**SIMONNEAU C.** (2018a). *Communs fonciers urbains. Étude exploratoire des dispositifs collectifs d'accès et d'usage du sol dans les villes du Sud global*. Comité technique foncier et développement, AFD, MEAE. Paris. Collection Regards sur le foncier 95 p.

**SIMONNEAU C.** (2018b). « Le Community Land Trust aux États-Unis, au Kenya et en Belgique. Canaux de circulation d'un modèle alternatif et jeu d'intertextualité ». *RIURBA Revue internationale d'urbanisme* 6.

**SIMONNEAU C., E. M. BASSETT (WITH) and E. MIDHEME** (2020). « Seeding the CLT in Africa: Lessons from the early efforts to establish Community Land Trusts in Kenya ». In Davis J. E., Algoed L. et Hernandez-Torrales M. (dir.), *On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust* : Terra Nostra Press. p. 245-261

**SIMONNEAU C., L. GAY et E. DENIS** (2017). *Communs fonciers urbains. Dispositifs collectifs d'accès au sol pour l'habitat dans les villes du Sud global. Note problématique et méthodologique*. Laboratoire Géographie Cités. 28 p.

**SOARES-GONÇALVES R.** (à paraître en 2021). *Le*

*pluralisme de la propriété et les communs fonciers : le cas de la prescription acquisitive Collective Spéciale urbaine de la Chácara de Catumbi à Rio de Janeiro*. AFD. Paris. Research Paper.

**SOLANAS DOMINGUEZ M.** (2010). *Quelle coopération internationale du mouvement des coopératives de logement de l'Uruguay ?*. Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. 150 p.

**SORY I.** (2018). *Rapport final*. Programme Communs fonciers urbains. Document inédit. 33 p.

**SORY I., S. LINGANI et G. KORBEOGO** (2015). « Comment loger les couches sociales à faible revenu en milieu urbain burkinabé? L'introuvable politique de « logements sociaux » à Ouagadougou ». *Revue des Hautes Terres*, 5, n° 1-2.

**TRIBILLON J.-F.** (2000). Revisiter la question foncière urbaine en Afrique.

**URBAMONDE and C. ROYEZ (DIR.)** (2015). *Production sociale de l'habitat* : UrbaMonde. 93 p.

**Valette J.-F.** (2020). *Commoning and Trajectories of Historical « Land Commons » In Mexico. The example of ejidos and comunidades in Mexico-city*. Communication au Working seminar - Urban land-based commons for housing, Campus Condorcet, Aubervilliers.

**VALITUTTO I. and C. SIMONNEAU** (2019). *The global circulation of collaborative housing*

*models: The case of Housing Cooperatives.* Communication au ENHR Conference. Workshop Collaborative Housing, 27-30 August 2019.

**VALLADARES L.** (1987). « Les initiatives d'autoconstruction dans les villes du Tiers monde : revue de la littérature ». *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, 17, p. 13-24.

**VAN DER WUSTEN H.** (2016). « La ville fonctionnelle et les modèles urbains qui lui ont

succédé. Exemples d'une pratique politique en train de se globaliser ». *EchoGéo*, 36.

**VIDALL.** (2018). *(Re)turning to Housing cooperativism? Perspectives on the housing question from Denmark and Uruguay.* Autonomous University of Barcelona.

**VIDAL-FOLCH DUCH L. S.** (2019). *(Re)turning to housing cooperativism? Perspectives on the housing question from Denmark and Uruguay* Universitat Autònoma de Barcelona.

**WILLIAMSON T.** (2019). « The Favela Community Land Trust: A Sustainable Housing Model for the Global South ». In Fitz A., Krasny E. et Architekaturzentrum Wien (dir.), *Critical Care. Architecture and Urbanism for a Broken Planet* : MIT Press.

**ZARATEL.** (2015). « De la lutte contre l'éviction au droit à la ville. Entretien par I. Salenson ». *Villes en développement*, 100-101, p. 5.



Les Éditions Agence française de développement (AFD) publient des travaux d'évaluation et de recherche sur le développement durable. Réalisées avec de nombreux partenaires du Nord et du Sud, ces études contribuent à l'analyse des défis auxquels la planète est confrontée, afin de mieux comprendre, prévoir et agir, en faveur des Objectifs de développement durable (ODD).

Avec un catalogue de plus de 1000 titres, et 80 nouvelles œuvres publiées en moyenne chaque année, les Éditions Agence française de développement favorisent la diffusion des savoirs et des expertises, à travers leurs collections propres et des partenariats phares. Retrouvez-les toutes en libre accès sur [editions.afd.fr](http://editions.afd.fr).

Pour un monde en commun.

**Directeur de publication** Rémy Rioux

**Directeur de la rédaction** Thomas Mélonio

**Dépôt légal** 4<sup>e</sup> trimestre 2021

**ISSN** 2492 - 2846

#### **Crédits et autorisations**

License Creative Commons

Attribution - Pas de commercialisation - Pas de modification

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**Création graphique** MeMo, Juliegilles, D. Cazeils

**Conception et réalisation** AFD

Imprimé par le service reprographie de l'AFD

Pour consulter les autres publications :

<https://www.afd.fr/fr/ressources-accueil>