

**A ne pas publier avant le 6 octobre**

**UN-HABITAT**

**THE CHALLENGE OF SLUMS**



#### **Metro Manila : la société civile s'organise contre les expulsions**

Les autorités locales faisant la sourde oreille aux protestations contre le plan d'expulsion à grande échelle de résidents de Metro Manila (Philippines), une association regroupant les organisations des pauvres touchés, (DAMPA), a demandé au gouvernement japonais d'enquêter sur la violation des droits des personnes expulsées dans le cadre de ce projet de travaux publics financé par le Japon. Ce projet prévoyait la construction d'un toboggan d'autoroute, d'un aqueduc ainsi qu'un prolongement ferroviaire et l'agrandissement d'un aéroport. (Le Japon et les Philippines sont signataires des traités internationaux interdisant le financement de projets violant les droits des résidents déplacés).

En mars 1996, une équipe d'enquête japonaise regroupant des représentants des milieux religieux et universitaires, ainsi que d'organisations

non-gouvernementales ( ONG ) s'est rendue à Manille. Lors de cette visite très médiatisée, elle a pu constater que les expulsions se faisaient sans aucune consultation préalable ni avertissement. Les sites choisis pour la réinstallation étaient dépourvus de services de base – adduction d'eau, électricité, écoles, hôpitaux. Certaines personnes déplacées avaient perdu leur travail dans le processus. Les résidents ne choisissaient pas leur lieu de réinstallation, ce qui provoquait l'éclatement des communautés. Enfin, les organismes de mise en oeuvre ne tenaient pas leurs promesses de compensation et de fourniture de services d'appui.

Les journaux locaux ont publié les conclusions de cette mission d'enquête, y compris ses recommandations au gouvernement japonais concernant la participation des personnes touchées, particulièrement des pauvres, à la planification des programmes de relogement, et l'affectation d'une partie des fonds du projet au relogement des résidents expulsés. Le gouvernement japonais a ultérieurement décidé de retirer son financement aux projets impliquant des expulsions de résidents et d'ouvrir une enquête sur les plaintes déposées par les résidents touchés et la violation de leurs droits.

*Source* : Réseau asiatique pour l'habitat (ACHR) (1997) "Creatively fighting transport-related forced eviction in Metro Manila" (Lutter avec créativité contre les expulsions liées aux projets de développement des systèmes de transport) cité dans les *Débats d'Habitat* (2001) 7 (3) : 10

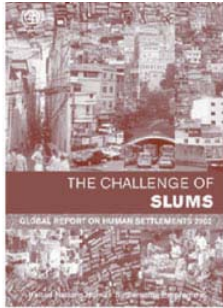
#### **Aviles (Espagne) : Intégration des résidents des taudis dans les quartiers structurés**

Aviles est une ville de la côte des Asturies de 25 km<sup>2</sup> et 85 000 habitants. En 1950, c'était encore un centre agricole et d'élevage de 21 000 habitants. Dans les années 60, la ville est devenue un centre industriel (métallurgie et sidérurgie). L'immigration sauvage qui a accompagné son essor économique rapide a provoqué une spéculation foncière et la ségrégation sociale et géographique de certaines parties de la population. Lorsque les gens du voyage sont arrivés, ils se sont installés dans six bidonvilles en lisière des quartiers nouvellement construits.

La communauté tzigane (environ 500 personnes) s'est progressivement installée dans certains quartiers pauvres extrêmement mal desservis en services de base (logement, éducation, formation et emploi, services de santé). Depuis 1989, la suppression de ces bidonvilles et l'intégration de leurs résidents dans les quartiers structurés a été l'une des principales préoccupations politiques et sociales. La municipalité a pris des mesures pour assurer l'intégration sociale des habitants des bidonvilles d'ici 2003. D'après les chiffres, sur les 500 personnes qui vivaient dans les six bidonvilles, seulement 125 habitent encore dans quatre différents quartiers insalubres et 160 dans une "ville prototype". L'objectif est de tous les reloger dans des conditions "normales" (y compris ceux vivant dans la ville prototype) dans la ville structurée en leur assurant, outre un logement décent, l'accès aux services et ressources (santé, éducation et emploi notamment) indispensables à leur intégration sociale et à la coexistence multiculturelle.

La réinstallation de 75 familles dans des logements décents répartis dans la ville structurée et la suppression de deux bidonvilles (Villalegre et Divina Pastora) ont été les plus gros succès de l'initiative. La coexistence de la communauté tzigane avec le reste de la population, l'intégration dans les systèmes éducatif et de santé et la création d'associations tziganes – en particulier chez les femmes et les jeunes de la communauté – sont également des résultats non négligeables.

Une participation sociale intensive, la création d'un consensus avec la communauté et la convergence de plusieurs plans, programmes et projets aux objectifs et stratégies complémentaires faisant appel à différentes administrations et institutions ont été les principaux facteurs de réussite de ce projet.



# UN-HABITAT

THE CHALLENGE OF SLUMS



## Singapour : un programme public de logements efficace

On a beaucoup écrit sur le succès de la politique de logement des pouvoirs publics de Singapour – eh (1975), Wong et Yeh (1985), Pugh (1985,1987), Castells et al (1990), et Lee et al (1993). Singapour est l'un des rares pays à assurer le développement continu de son parc immobilier grâce à des politiques détaillées et à des institutions appropriées évoluant parallèlement à la situation économique. i

En 1959, la négligence, alliée à la croissance accélérée de la population, avait abouti à une situation du logement catastrophique. Comme dans la plupart des autres pays à revenu intermédiaire, cette situation était, aussi, en partie, imputable au dysfonctionnement du marché dans le domaine de l'emprunt au logement. ii En 1960, le gouvernement créait le "Housing Development Board" (Conseil pour le développement du logement) – HDB – pour "fournir des logements décents équipés d'installations modernes à ceux qui en ont besoin". La construction des logements était confiée à des entreprises privées et les bidonvilles et les taudis rasés pour faire place principalement à des tours d'habitation.

Le HDB a construit 82 % du parc immobilier actuel de Singapour. Les logements sont vendus principalement aux ménages ayant droit sous la forme d'un bail emphytéotique de 99 ans. Il s'agit d'appartements de 1 à 5 pièces dont 50 000 sont des unités de grand standing ou des condominiums. Ils peuvent être achetés avec un prêt du "Central Provident Fund" (Caisse centrale de prévoyance) – CPF – qui est financé par un plan d'épargne obligatoire alimenté par une contribution systématique sur salaire de 20 % par les employés, et de 10 % par les employeurs. Près de 90 % des résidents sont devenus propriétaires, la plupart par intermédiaire du HDB.

La CPF fournit également des prêts hypothécaires à des taux d'intérêt privilégié, environ 2 % en dessous du taux du marché, s'élevant jusqu'à 80 ou 90% du prix d'achat du logement qui est aussi subventionné. iii La CPF investit ses fonds dans les obligations d'Etat. Le secteur financier privé s'est également développé ces dernières années; mais 63 % des prêts sont encore fournis par le secteur public. Le HDB, depuis 1999, a commencé à émettre des obligations pour financer 25% de son programme de construction.

La liste d'attente pour un appartement est d'environ deux ans et demi. Pour éviter toute spéculation, les appartements ne peuvent pas être revendus avant cinq ans. Depuis 1994, des subventions exceptionnelles d'environ 25 000 dollars peuvent être obtenues par les ménages ayant droit pour acheter des appartements deuxième main. Le secteur public domine désormais le marché foncier, en détenant, grâce à la Loi d'acquisition foncière draconienne de 1996, 80 % de l'île. Cette mesure était nécessaire pour neutraliser les spéculateurs qui espéraient tirer profit de l'activité publique.

Près de 10 % du parc immobilier est constitué de logements répondant aux normes d'habitabilité minimales réservés aux ménages économiquement faibles (revenu annuel inférieur à 5000 dollars), ainsi qu'aux ménages attendant l'attribution d'un logement.

Environ 9 % du produit intérieur brut (PIB) annuel est consacré au logement (contre environ 4 % dans les pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE)). Les économies, réalisées depuis 1975, qui se montent à environ 50 % du PIB, sont allées à la formation du capital jusqu'à la fin des années 80. Les ressources du secteur du logement ont été utilisées pour relancer l'économie dans les périodes de ralentissement.

Comme dans les autres de pays appliquant un vaste programme public de constructions, depuis 1990, le parc de petits appartements ne répondait plus aux besoins de la population aisée. Des immeubles entiers ont été repris par les pouvoirs publics pour en agrandir et revaloriser les appartements. Les coûts de transformation des appartements sont partagés avec les propriétaires.

Les ménages ont également la possibilité de transformer deux petits appartements mitoyens en un grand logement.

Notes : i. Cette description est en grande partie inspirée de Phang (2001). ii. Singapour était un pays à revenu intermédiaire à cette époque. En 1997, le produit national brut (PNB) était de 33 000 dollars, soit le quatrième du monde. iii. Les prix été bloqués pour permettre à 90 % des ménages d'acquérir un appartement de trois pièces deuxième main ou un quatre pièces neuf.

GRHS/03/FBox2

