

L'auto construction des quartiers populaires du Caire : De l'informalité à l'innovation sociale

9^e Colloque de la Relève VRM

INRS-UCS, Montréal

17-18 mai 2012

Salama Iman

Candidate à la maîtrise en urbanisme

Faculté d'aménagement

Institut d'urbanisme, Université de Montréal

Directeur de recherche : Michel Guenet

iman_salama28@yahoo.com

Les idées d'auteurs tel Abrahams(1964), Mangin et Turner (1976) sur le concept de *Self-Help* dans l'habitat deviennent à la fois un fondement théorique et une base pratique et fonctionnelle pour les stratégies politiques des États et instances internationales. Or, le concept d'auto construction tel que développé par Turner a mené à des interprétations différentes dans son application (Pugh, 1997). **Quel devrait être le rôle décisionnel de l'utilisateur dans une approche *Self-Help* ? Comment définir les limites entre autonomie et hétéronomie dans les projets d'habitats?** Selon Turner une politique d'habitat n'est viable que si le propriétaire détient un niveau de contrôle décisionnel et une responsabilité sur le processus de construction. À travers une enquête au Caire, le rôle des usagers engagés dans le processus de construction informel ; soit la planification, la conception, et la construction, sera exposé. Il s'agit de décrire comment elle se fait sur le terrain; en soulevant l'innovation organisationnelle d'une stratégie d'habitat intégrant les enjeux de son accès aux pauvres, de l'éradication de la pauvreté, et de la planification des villes résilientes, grandes aspirations de l'urbanisme du 21^{ème} siècle.

L'autonomie dans l'habitat selon Turner

Les théories de Turner oppose le logement conventionnel ou "*oppressive house*", aliénant et non économe ; à l'habitat informel ou "*supportive shak*",

abordable, progressif et satisfaisant. Il utilise des concepts tel "satisfaction de l'usager", "valeur d'usage", "l'habitat tel un processus", et "l'habitat tel un verbe" pour démontrer que la valeur du logement réside en ce qu'il fait plutôt que ce qu'il est. Les notions de "owner planner", "owner designer", "owner builder", et "owner occupier" qualifient les différents niveaux décisionnels où les usagers devraient contrôler toute décision et accéder les ressources à investir. La problématique de l'approche à l'habitat devient l'identification des limites pratiques et nécessaires à l'autonomie et à l'hétéronomie : « *l'habitat et ses implications au niveau des autres services locaux doivent être autonomes mais pas de manière absolue puisqu'ils dépendent de l'accès aux ressources essentielles qui se retrouvent sous deux catégories : les outils et les matériaux ; et le terrain et les finances.* »¹ Ce concept d'autonomie est porteur d'une idéologie nouvelle sur le rôle de l'Etat, passant de fournisseur à régulateur politique, et d'une vision philosophique sur la qualité de vie, la liberté d'action et l'autorité dans l'habitat. Il note que le système de squattage des pays du Tiers Monde révèle des signes d'une alternative aux politiques de l'habitat, et que ces derniers devraient être pris comme solution et régulés.

Étude de cas : L'auto construction informelle au Caire

En dépit de la forte centralisation des pouvoirs en Égypte et la construction d'une solide bureaucratie de contrôle *top-down*, l'État et sa '*politique de négligence*' - entre désengagement et clientélisme² - n'a exercé qu'une faible guidance de l'expansion urbaine depuis les années 50. Par manque d'alternatives, la société a développé ses propres solutions d'habitation et le Caire fait l'objet de modes complexes de renégociation dans un "entre-deux" entre les politiques urbaines et les dynamiques habitantes et sociales. La vitalité des résistances collectives aux tentatives de contrôle du territoire, témoigne d'importantes capacités organisationnelles qui parvient à loger 70% d'une population hétérogène et compte pour 80% de la croissance du Caire (Mayo et al.1982). Les bidonvilles

¹ TURNER, *Housing by People; Towards Autonomy in Building Environments*, London, 1976

² *The politics of Neglect*, Dorman, 2007

crées différent de la définition classique proposée par l'ONU³, et témoigne d'un processus de développement urbain para-légal avec une absence de planification ou de contrôle sur les bâtiments. Il existe 3 typologies de l'informel au Caire : sur terre agricole (80%), sur terre désertique squattée (10%), et dans les quartiers historiques et en périphérie de la ville (10%). Ses réseaux de petites entreprises, qui sont à l'origine de la fabrique urbaine du Caire, ont contribué une quantité massive d'offre de logements abordables et agissent là où les politiques étatiques échouent. Très présents en terme de configuration spatiale et d'investissements immobiliers; ils stabilisent l'offre et la demande; absorbent l'excès de la croissance démographique ; contrôlent les coûts de construction ; et facilitent l'accumulation graduelle des capitaux d'investissement et la supervision de l'usager sur la gestion de la construction (Sims, 2010). Alors que l'État cherche à freiner voir éliminer cette dynamique "non moderne", soit par des mesures législatives les condamnant, soit par une négligence de services, elle continue à grandir. Que dévoilent ces modes de gestion de l'auto construction sur le définition de l'autonomie dans le logement ?

Méthodologie d'enquête

Les deux cas étudiés sont dans deux quartiers informels au contexte politique différent afin de souligner les principes directeurs communs aux pratiques de l'auto construction. Le premier sur une terre agricole avec un titre de propriété légale, et le second sur une terre désertique squattée. Chaque famille est invitée à raconter le déroulement de la construction de son habitat. Les réponses sont catégorisés dans un tableau sous les 5 étapes du processus de construction : La planification, le financement, la conception, les composantes matérielles, et le chantier de construction⁴. Le niveau décisionnel est évalué d'après les critères de l'échelle de participation de Arnstein⁵.

Résultats et analyse des données

³ "Zone caractérisé par une isolation sociale et économique, une propriété foncière irrégulière, et un faible standard sanitaire et conditions environnementales"

⁴ *Rebuilding After Disasters: From Emergency to Sustainability*, Gonzalo Lizarralde, Cassidy Johnson, Colin Davidson, 2010

⁵ *A Ladder of Citizen Participation*, Sherry R. Arnstein,

- **Le rôle décisionnel du propriétaire:** Dans toutes les étapes du processus de construction il se situe entre le niveau 7 "*Delegated powers*" et 8 "*Citizen control*" de l'échelle de participation de Arnstein. Il incorpore tous les rôles personnellement ; choisit sa parcelle selon ses besoins, décide du design qui lui convient avec une vision de court et de long terme, finance la construction par divers modalités qui lui sont accessibles, achète les matériaux en bénéficiant d'un accès directe aux ressources locales et d'une d'articulation de ses choix, établit les conditions du contrat de travail avec les intermédiaires concernés. Il supervise et guide toutes les démarches entreprises par les intermédiaires, et participe aux actions de construction là où son savoir-faire le lui permet.
- **Le rôle des intermédiaires:** Le marché immobilier du secteur informel est très dynamique et ses acteurs se diversifient de plus en plus. Un agent (*simsar*) subdivise des terrains et les met en vente dans le marché informel. Un huissier supervise et fait le contrat de vente, en présence d'un avocat du quartier. Le maçon ou entrepreneur (*muqawel*) est le principal gestionnaire dans 40% des cas de construction, toujours sous la supervision du propriétaire. Il connaît les agents administratifs des quartiers et sait comment arranger les pots-de-vin nécessaires et comment éviter la surveillance des mécanismes de contrôle. Ils peuvent être élus dans les conseils locaux et sont souvent membres du parlement. Les architectes et ingénieurs se limitent à conseiller la quantité de matières requise par rapport au design pour la sécurité de l'ossature et du bâtiment. Les ouvriers du chantier sont engagés soit directement par l'utilisateur soit par le maçon ou l'entreprise.
- **Les outils et matériaux :** Les usagers répondent à leurs demandes infiniment variables à travers l'accès qu'ils ont aux ressources locales disponibles. La décentralisation des marchés de production des matériaux locaux et les nombreuses petites entreprises de distribution offre une importante multiplicité de prix et de choix matériels. Même si ces réseaux sont inters liés et complémentaires, le réseau de contact donnant accès à chaque système d'approvisionnement est distinct. Les outils et technologies sont variés en terme de qualité et de productivité. L'option d'engager une entreprise de construction

équipée de technologies plus performantes ou une main d'œuvre ouvrière plus modeste permet de choisir un programme unique spécifique à chaque situation financière des usagers.

- **Le financement et la progressivité** : La construction progressive est un facteur clef, accomplissant la construction quand les finances le permettent et atteignant les aspirations et la satisfaction de l'utilisateur. Les économies personnelles, les emprunts sans intérêts (familles, amis), les associations communautaires (tontines), les ventes de biens, et la vente d'une partie du bâtiment sont les sources de financement les plus communes.
- **Le réseau social** : L'efficacité du *Self-Help* dépend des connaissances des réseaux. La relation personnelle et une confiance basée sur des sanctions communautaires sont les principales garanties des transactions de ventes et des contrats verbaux. Dans ses opérations, l'utilisateur évite les arrangements écrits formellement. L'expérience des autres renforce les opportunités d'apprentissage, le transfert de l'expertise et augmente la disponibilité des ressources matérielles.

Conclusion : Informalité et innovation sociale

Ce phénomène rappelle le besoin pressant en disponibilités foncières et souligne également de quelle façon l'initiative populaire, en matière de processus urbain, peut être réutilisée et conditionner la réussite de plans d'urbanisation programmée. Comment intégrer les modes de gestions informels dans la planification de l'habitat? Comment assister l'auto construction sans compromettre la liberté administrative des usagers? Quels caractéristiques du système devraient être maintenus et lesquels modifiés? Aujourd'hui, les décideurs politiques doivent reconnaître l'habitat auto construit tel une production sociale et une ressource qui devrait être encouragé sans altérer son essence. (Berretta & Ortecho, 1982).

Références

- Housing By People: Towards Autonomy in Housing Environments*, **J.Turner**, 1976
Self-Help in Building: Back to the Sources, **Berretta & Ortecho**, 1982
The politics of Neglect: The Egyptian State in Cairo 1974-98, **WJ.Dorman**, 2007
The Urban Geography of Low-Income Housing: Cairo (1947-96), **Mayo et al.**, 1982
Understanding Cairo: The Logic of a City out of Control, **D.Sims**, 2010

