



Vidéos CLT Caño Martín Peña et CLT Bruxelles

Régularisation foncière sans déplacements

Réflexions sur les outils de dissociation de propriété foncier-bâti

Pierre Arnold - pierre.arnold@urbamonde.org

La régularisation à travers des titres de propriété individuels :

- Est longue et coûteuse pour les gouvernements locaux ou centraux
- Peut être annulée dès la première revente informelle (sans payer de notaires)
- N'est pas synonyme d'amélioration de la qualité de vie ou du pouvoir d'achat des familles ¹

Dans les espaces urbains et périurbains intéressants pour le marché :

- Financiarisation du foncier²
- Les familles régularisées peuvent être exposées à des phénomènes de gentrification, rachat du foncier par des investisseurs qui y construiront des complexes immobiliers, touristiques, etc.³
- Avec l'argent de la vente individuelle, les familles ne peuvent pas acquérir un logement bien situé dans la ville et sont déplacées vers les périphéries et/ou se retrouvent dans un nouveau cycle de précarité...
- Intimidations pour vendre (ex: Medellín ⁴, Rio de Janeiro ⁵...)

Références: ¹Payne, et al., 2009 ; Deboulet, 2011; Midheme & Moulaert, 2013; ²Rolnick, 2017;

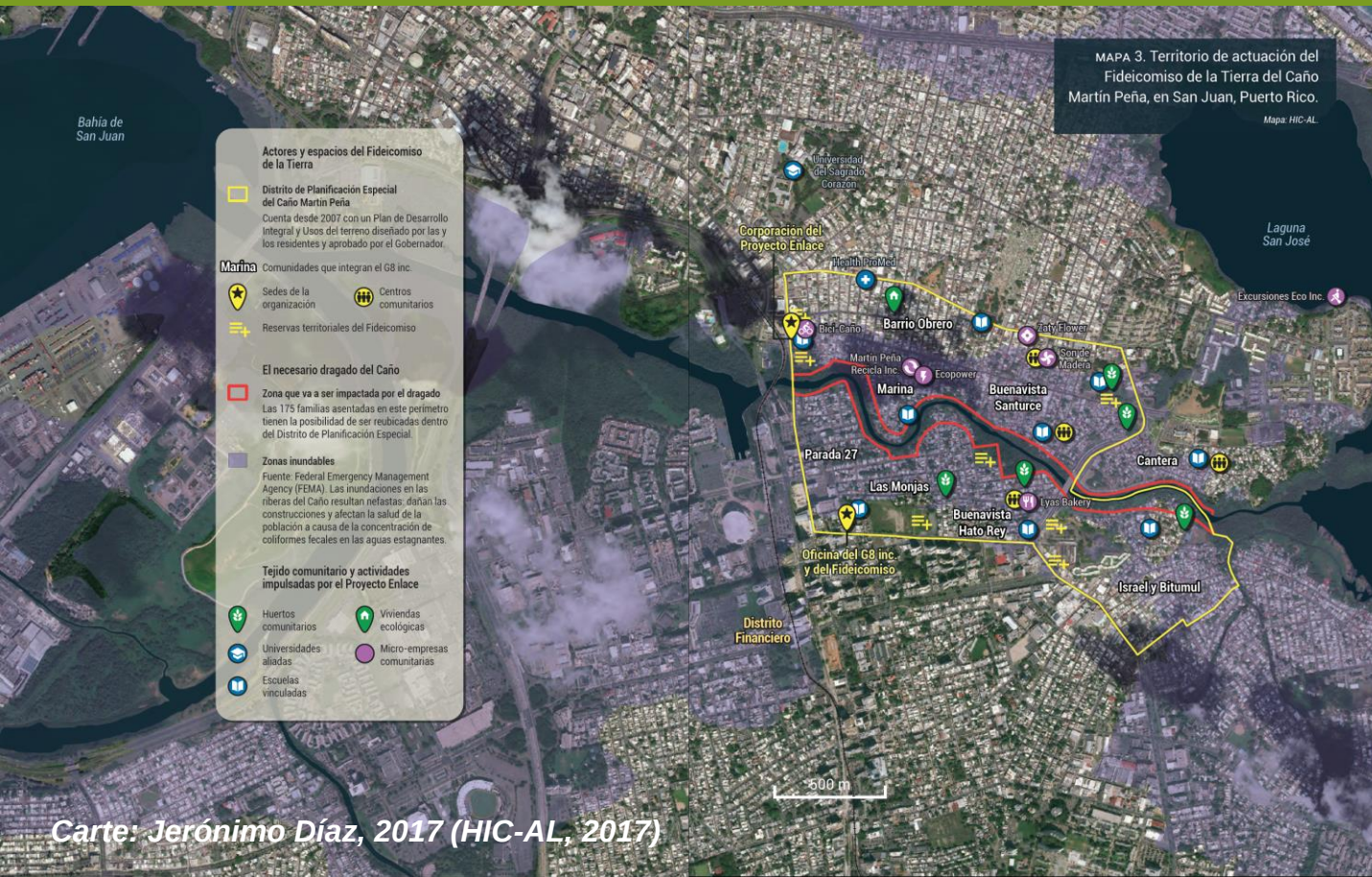
³Choplin, et al., 2014 ; Birch, et al., 2016 ; ⁴Arnold & Lemarié, 2016 ; ⁵Meléndez Fuentes, 2020



*Verticalisation d'un quartier résidentiel
São Paulo, Brésil*

Fiducie foncière communautaire, Caño Martín Peña, Porto Rico

3



Carte: Jerónimo Díaz, 2017 (HIC-AL, 2017)

Périmètre Spécial d'Intervention du Caño Martín Peña: 25,000 habitant.e.s

7 quartiers autoconstruits depuis 1930 sur des terrains proches puis gagnés sur le cours d'eau.

2002: Projet de drainage du « Caño », amélioration et régularisation des quartiers: menace de déplacement.

Community Land Trust, Caño Martín Peña, Porto Rico

4

A l'initiative de fonctionnaires, débute un processus **d'éducation populaire de 2 ans**: avocat·e·s, universitaires, étudiant·e·s, population.

Choix par la population du CLT plutôt que les titres individuels ou une coopérative.

Loi 2004 crée le CLT et la corporation publique ENLACE pour la mise en oeuvre du projet de drainage du Caño, relogements et amélioration du quartier. Le règlement du CLT établit la gouvernance ⁶

Loi abrogée par un nouveau gouverneur de Porto Rico opposé au projet, puis restituée après d'importantes mobilisations de la part des habitant·e·s à Porto Rico et Etats Unis. ⁷

Finalement: transfert de 80 ha de foncier public partiellement occupé au CLT.



Community Land Trust, Caño Martín Peña, Porto Rico

5

Chaque famille obtient un **titre de Droit de Superficie** (valeur 25% du Prix du marché de la parcelle), transférable en héritage, hypothécable.

Vente dans les mêmes conditions, contrôlée par le CLT (droit de préemption).

Participation intense aux activités communautaires, groupes de jeunes leaders, université de quartier, médias communautaires, alphabétisation pour adulte, non violence, jardins collectifs, pépinières de micro-entreprises, assemblées de quartiers, autogestion et solidarité pour la reconstruction post ouragan Maria (2017) et COVID-19.

Relogements cas par cas dans ou en dehors du CLT. Logements existants ou construction neuve.



El Fideicomiso somos todos

Por Félix Ceballos Guerra

La tierra es un bien común de nuestra comunidad y la amenaza de la especulación y desahucio de nuestras propiedades, sumadas a los efectos de las ocho comunidades del Caño Martín Peña, requieren de una estrategia de resistencia por el derecho a la tierra que se conoce como el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña. Este documento es un documento, certificado por un notario público, el cual describe el derecho a la estructura de nuestras casas y/o negocios y el derecho a utilizar la tierra de manera perpetua y HEREDABLE para nuestra familia. A su vez, se define que el terreno (o/o casita) pertenece colectivamente a todos los residentes miembros del Fideicomiso de la Tierra.

Participamos activamente y nosotros nos damos para. La voz y el voto son nuestros instrumentos de participación. Nos involucramos en la toma de decisiones en los desahucios dentro de nuestras comunidades.

El Fideicomiso tiene personalidad jurídica independiente. Tiene carácter perpetuo y la facultad para adquirir, poseer y administrar nuestros terrenos (incluyendo, entre otros, la destrucción, uso inapropiado y construcción desautorizada) para el beneficio de todos los residentes.

La Escritura de Derecho de Superficie, según el uso y destino de nuestra tierra, son todos los terrenos que 300 familias residen que 300 familias residen que 300 familias residen.

Después de la ley 200 de 2004, conocida como la Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, se creó nuestro distrito, se creó y promulgó el primer Fideicomiso de la Tierra, en la zona de Puerto Rico.

El Fideicomiso de la Tierra.

Diffusion dans d'autres contextes ?

7

Experience inachevée de Voi, Kenya (1995) ⁹

Tentative d'adaptation du CLT dans des quartiers informels par des ONG locales à Rio de Janeiro ¹⁰ et Dhaka. ¹¹

Opportunités dans le contexte français d'Outre Mer ?

Organismes Foncier Solidaire (OFS) en formation en Guyane, Martinique, Mayotte, Réunion.

- **Foncier reste propriété de l'OFS** (association, coopérative ou fondation | composée d'établissements publics, département, collectivités, organismes HLM...)
- **Ménages régularisés en Bail Réel Solidaire**
- La participation des résident·e·s et organisations communautaires à la **gouvernance** n'est pas une composante obligatoire des OFS pour le moment...

Références: ⁹Simonneau, et al., 2020 ; ¹⁰Fidalgo Ribeiro, et al., 2020 ; Williamson, 2019 ; ¹¹Sholder & Hasan, 2020



- Arnold, P. & Lemarié, C., 2016.** [*Habitat en Mouvement. Voyage à la rencontre de l'habitat populaire en Amérique du Sud.*](#) s.l.: Autoédité
- Algoed, L., Hernández Torrales, M. E. & Rodríguez Del Valle, L., 2018.** *El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña: Instrumento Notable de Regularización de Suelo en Asentamientos Informales*, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Birch, E. L., Chattaraj, S. & Wachter, S. M., 2016.** *Slums: How informal real estate work*. Philadelphia (PA): University of Pennsylvania Press.
- Choplin, A. y otros, 2014.** *Les pratiques du titrement dans les villes en développement : trois cas d'étude (Inde, Ethiopie, Mauritanie)*. , s.l.: Mission de recherche Droit et Justice.
- Deboulet, A., 2011.** Contrer la précarité par la sécurisation foncière et la légalisation. Enjeux et opportunités dans le Monde arabe et en Égypte. *Revue Tiers Monde*, 2(206), pp. 75-93.
- Fidalgo Ribeiro, T. et al, 2020.** Community Land Trusts in Informal Settlements. Adapting Features of Puerto Rico's Caño Martín Peña CLT to Address Land Insecurity in the Favelas of Rio de Janeiro, Brazil. En: J. E. Davis, L. Algoed & M. Hernández-Torrales, edits. *On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust*. Madison: Terra Nostra Press, pp. 211-235.
- Hernández-Torrales, M. E., Rodríguez del Valle, L., Algoed, L. & Torres Sueiro, K., 2020.** Seeding the CLT in Latin America and the Caribbean. Origins, Achievements, and Proof-of-Concept Example of the Caño Martín Peña Community Land Trust. En: *On Common Ground. International perspectives on the Community Land Trust*. Madison: Terra Nostra Press, pp. 189-210.
- HIC-AL (2017).** [*Utopías en construcción. Experiencias latinoamericanas de producción social del hábitat.*](#) Mexico: HIC-AL.

- Meléndez Fuentes, N., 2020.** *A Pyramidal Approach to Upgrading Rio de Janeiro's Favelas, Part 2: Regularization, Basic Needs, and Community Participation.* Available at: <https://www.rioonwatch.org/?p=62034>
- Midheme, E. & Moulaert, F., 2013.** Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya. *Land Use Policy*, Issue 35, pp. 73-84.
- Payne, G., Durand-Lasserve, A. & Rakodi, C., 2009.** The limits of land titling and home ownership. *Environment and Urbanization*, 21(2), pp. 443-462.
- Rolnick, R., 2017.** *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas.* Santiago de Chile: LOM Ediciones.
- Sholder, H. & Hasan, A., 2020.** The Origins and Evolutions of the CLT Model in South Asia. En: J. E. Davis, L. Algoed & M. Hernández-Torrales, edits. *On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust.* Madison: Terra Nostra Press, pp. 263-280.
- Simonneau, C., Basset E., & Midheme, E., 2020.** Seeding the CLT in Africa: Lessons from the Early Efforts to Establish Community Land Trusts in Kenya. En: *On Common Ground. International perspectives on the Community Land Trust.* Madison: Terra Nostra Press, pp. 189-210.
- Simonneau, C. & Denis, E. (2020).** [*Communs fonciers pour l'habitat dans les Suds*](#) Rapport de recherche. Agence Française de Développement, Paris, France. 2020.
- Williamson, T., 2019.** The Favela Community Land Trust: A suitable Housing Model for the Global South. En: *Critical Care: Architecture and Urbanism for a Broken Planet.* Cambridge: MIT Press.



Atelier à Porto Rico pour des residents de quartiers populaires et acteurs de supports (ONG, mouvements sociaux, reseaux d'habitants...) de 17 pays pour partager le retour d'experience du CLT, mai 2019

Discutons-en !
