



PHOTO: P. S. S. S. S.

L'association Mahila Milan ("Femmes ensemble") se mobilise pour construire des logements destinés aux femmes vivant dans les bidonvilles de Mumbai.

Villes indiennes : un logement pour chacun ?

Mumbai illustre de manière frappante la crise qui sévit dans la plupart des villes indiennes en raison du manque de logements destinés aux populations à revenus faibles ou moyens. Le secteur de l'immobilier fait en grande partie les frais de l'effondrement économique actuel, et l'Inde va être contrainte à se préoccuper de ce marché pour qu'il survive.

En janvier 2009, plus de 100 000 demandes de logement ont été enregistrées en deux jours, pour seulement 3 800 appartements aidés disponibles dans la capitale du Maharashtra. La crise est donc bien là, ainsi que les opportunités – quiconque trouvera la bonne formule fera des affaires considérables ! Rohit Shinkre, architecte et enseignant à Mumbai, décrit la situation et suggère des réponses. Il considère que, de l'acquisition des terrains jusqu'à l'attribution des logements, des innovations audacieuses sont indispensables, et possibles !

Notre administration doit cesser de considérer les groupes à bas revenus ou les secteurs les plus faibles de l'économie comme des improductifs dépendant de subventions. La réalité est toute différente. Et le logement de masse n'est pas obligatoirement lié à la relance des *slums* (bidonvilles) ; en fait, les *slums* n'existent qu'en raison de l'absence de politique effective de logement. L'habitant du *slum* est ainsi le client cible pour le logement de masse. Une famille résidant dans un *slum* peut dépenser 30 000 roupies ou davantage pour construire sa maison, ses dépenses mensuelles allant de 3 000 à 6 000 roupies – avec charges diverses : raccordement à l'eau, à l'électricité, *landlords*, protection, dessous de table. Ainsi que des frais continuels de réparation, ajouts et transformation de l'habitat. Je suis certain que, si nous pouvions évaluer avec précision le capital déjà dépensé par ces familles pour leur abri, nous constaterions qu'il pourrait être mieux utilisé, de manière plus organisée et plus rationnelle. Soit selon un modèle

coopératif, soit dans le cadre d'un "fonds logement". On peut supposer sans grand risque de se tromper que, s'ils déboursent déjà une telle somme, ils pourraient payer davantage pour un véritable logement, un environnement plus sain, plus sûr et légal.

Un *Public Housing Board* trop timoré

En dépit de l'ULC (loi foncière en vertu de laquelle des terrains ont été acquis pour y réaliser des opérations de logement), les agences/organismes de logement social n'ont pas été à la hauteur : pas d'objectif défini, aucune transparence, tendance à la spéculation et à transformer les initiatives en matière de logement social en programmes intermédiaires. Cette tentative a eu de moins bons résultats que ceux escomptés. Bien que le besoin d'organismes de logement social soit indéniable, leur rôle et leur mode d'action doivent radicalement changer. Ils peuvent notamment jouer un rôle clé dans l'acquisition de terrains pour des projets de

logement de masse. À Mumbai, par exemple, des entreprises publiques comme la National Textile Corporation (NTC) ou le Mumbai Post Trust (NTC) possèdent de vastes emprises foncières inutilisées, sous-utilisées, mal utilisées ou simplement "bloquées". Une grande partie des administrations occupent également des sites qui pourraient être aisément densifiés. Depuis la période coloniale, les principaux terrains sont loués avec des baux à long terme à diverses organisations (clubs et associations) ; leur renouvellement doit faire l'objet d'une juste évaluation de l'intérêt "public" de leurs activités. Si une loi foncière accordait à l'État le pouvoir d'acquérir des terrains privés pour une cause publique, il lui serait certainement possible d'obtenir de ses propres entreprises qu'elles récupèrent ainsi des terrains abusivement utilisés et les affectent au logement de masse. Le rôle premier de l'organisme de logement social serait de faire pression auprès du gouvernement et du secteur public pour libérer du foncier.

À l'opposé des conditions d'habitat sordides que l'on rencontre le plus généralement, beaucoup d'administrations et d'organismes publics accordent des logements de qualité à tous leurs employés. Même de grandes sociétés privées le font, grâce à l'économie d'échelle qui encourage ce processus. Seuls les petits employeurs en sont incapables. Ils pourraient néanmoins y contribuer, soit directement, en se portant garants en tant que tierce personne auprès d'un organisme capable de procurer un logement à leurs employés fidèles, soit indirectement à travers une contribution à un "fonds logement". Avec ce capital, l'organisme de logement social pourrait développer des projets et gérer les attributions.

En tant que financeur d'opération, l'organisme doit définir et imposer des chartes de qualité en matière de conception et de construction. Les développeurs privés peuvent également remplir ces fonctions sans problème, en lien avec cet organisme qui assurerait les affectations de foncier et garantirait un retour sur investissement.

Propriétaire ou locataire ?

Partout dans le monde le logement social est principalement en location, sinon il serait impossible de le protéger du marché libre, à moins qu'il ne soit de qualité médiocre. Les bons complexes sociaux de Mumbai n'étant plus occupés par la population cible à laquelle ils étaient destinés, le problème reste entier. En fait, l'habitat bon marché destiné à l'accession se trouve de plus en plus éloigné du centre-ville, ce qui n'est acceptable que dans la mesure où il est desservi par des transports publics. Ce n'est pas le cas. Si le logement social est à proximité du centre-ville, il doit alors se situer hors du cadre du marché immobilier – ce qui ne signifie pas

pour autant qu'il ne soit pas rentable. C'est peut-être là l'aspect le plus important de toute initiative en ce domaine.

L'habitant des *slums* est un électeur facile à manipuler en lui accordant des faveurs et en lui faisant des promesses. Les projets conduits par la Slum Redevelopment Authority (SRA) de Mumbai en sont la preuve flagrante : il s'agit des seuls endroits au monde où l'on donne aux gens des logements "gratuits", quels qu'ils soient. Le droit au logement pour les habitants des *slums* est certes indiscutable, mais il n'y a aucune raison qu'il suppose la gratuité. De telles politiques d'influence électorale sapent l'établissement même de toute véritable politique de logement décent, aucune solution n'est envisageable si les politiques continuent de marchander des voix faciles plutôt que de travailler au bien-être et à l'*empowerment* des électeurs.

Les institutions financières

Les banques et les sociétés de financement du logement, actuellement bien conçues pour offrir des services aux classes moyennes et supérieures, doivent innover pour proposer de nouveaux termes spécifiquement destinés aux plus démunis. Au plan stratégique, elles peuvent devenir partenaires de l'organisme sur les projets de logement de masse – ce qui peut servir leurs propres employés et les travailleurs sous contrat. Au plan commercial, elles doivent attirer le pauvre urbain et faire en sorte que les 30 000 roupies ou davantage qui auraient servi à construire un *slum* fructifient. Les "produits bancaires" doivent être adaptés aux ressources des clients, comme c'est le cas pour le shampoing à 1 roupie ou la recharge de mobile à 99 roupies...

Préoccupons-nous des gens bien réels, sans nous soucier des classements des agences de notation visant à attirer un quelconque investisseur "global" fantôme... qui n'a, en aucun cas, de meilleure destination que l'Inde ! Il y a quelques mois, nous avons été assaillis par la promotion de projets fabuleux à travers toute l'Inde : villas en duplex dans les cieux, piscines sur les balcons, voitures hissées au trentième étage... et ensuite nous nous sommes réveillés !

"Yes, we can"

La moitié de la population de l'Inde est installée dans des *slums*, et 15 à 20 % dans des logements délabrés, souvent en location. Le pays a aussi les mètres carrés les plus chers au monde. De toute évidence, Mumbai n'encourage personne à investir dans le logement pour les pauvres. Commençons par expérimenter de nouveaux montages financiers dans les villes de province, Mumbai sera en quelque sorte l'étape finale en la matière. *Yes, we can.*

Rohit Shinkre

Traduit de l'anglais par Annie Zimmermann