

## Régularisation foncière et impacts socioéconomiques. Étude du programme de régularisation foncière de Quinta do Caju, Rio de Janeiro.



**Fig. 1** : Établissements informels, Rio de Janeiro. Crédit Photo : Laurie TALLOTTE.

Réalisé par	<b>Laurie TALLOTTE</b>
Courriel de l'étudiant	Talotte.laurie@gmail.com
Sous la supervision de	<b>Danielle LABBE</b>
Institution	<b>Université de Montréal</b>
Début et fin du projet de recherche	05/2013 – 09/2014
Lieu de recherche	Brésil, Rio de Janeiro
Numéro de certificat d'éthique	CPER-14-032-D
Partenaires (académiques ou non)	Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)
Type de financement	Bourse Œuvre Durable, bourse de recherche de l'institut d'urbanisme de Montréal (gestion urbaine dans les PED)

**Résumé:** Alors que depuis plus de vingt ans, les agences de développement - soutenues par des économistes comme de H. de Soto - considèrent la régularisation foncière comme une solution efficace pour améliorer le bien-être et la sécurité des individus, plusieurs études récentes montrent les limites de ce type d'interventions. En s'appuyant sur un cas d'étude exploratoire, notre étude participe au débat en explorant les impacts socioéconomiques de la régularisation foncière sur les ménages de la favela Quinta do Caju, première communauté à avoir bénéficié de cette initiative au sein du programme de *slum upgrading* Favela Bairro. Il ressort des trois mois de terrain et des 30 entretiens réalisés auprès des résidents et experts, que la régularisation foncière, seule, ne peut avoir un impact positif sur les conditions de vie des ménages. En particulier, l'étude permet de réaffirmer que la perception même de la sécurité peut être plus significative pour les ménages que l'obtention d'un titre officiel. Dans un tel contexte, la régularisation foncière a un impact négligeable sur l'investissement des résidents dans leurs logements et sur leur accès au crédit. Ainsi, les résultats obtenus, associés à d'autres études similaires, suggèrent aux organisations internationales d'adopter une approche plus prudente quant aux bénéfices attendus.



**Fig. 2 :** Localisation de la favela Quinta do Caju, au sein du quartier Caju. Sources : Municipalité de Rio, 2014/13.

Problème théorique identifié	La régularisation foncière peut avoir des impacts positifs pour les ménages tels que la réduction du risque d'éviction, l'amélioration du bien-être, une meilleure intégration dans la société, etc. Cependant, dans certains contextes, la titrisation a un effet limité, voire adverse, sur l'amélioration des conditions de vie des ménages (Angel et al, 1983).
Problème pratique identifié	La problématique de la régularisation foncière constitue un aspect très peu étudié du programme d'urbanisation Favela Bairro. De plus, les travaux existants perpétuent une tendance forte et préjudiciable, en considérant les favelas comme un ensemble homogène aux niveaux sociodémographique, culturel et physique (Valladares, 2006).
Objectifs de l'étude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir le niveau de sécurité foncière atteint par les différents types de ménages de la favela, à l'issue du programme.</li> <li>• Examiner le rapport entre régularisation foncière et bien-être économique des ménages</li> </ul>

**Cadre théorique:** L'irrégularité foncière, même si elle permet aux ménages pauvres de bénéficier d'un logement, est source de vulnérabilité sur le long terme. En particulier, les résidents des favelas forment une population précaire, dans la mesure où elle ne dispose d'aucun droit d'occupation formel. La mise en place de programme de régularisation se justifie alors par l'objectif d'améliorer les conditions sociales et économiques des bénéficiaires. Malgré la diversité des résultats empiriques, on estime que la régularisation peut avoir un effet sur la sécurisation foncière des ménages, à la fois définie juridiquement et au travers de la perception des ménages. On soulignera également que cette sécurité est fondamentale – les droits de propriété influençant le bien-être des individus ; soit par un meilleur accès au crédit, une augmentation des investissements et la diminution des coûts de transaction lors de l'échange du bien protégé.

**Méthodes utilisées :** Les programmes de régularisation foncière constituent un champ d'action du développement international qui, jusqu'à présent, a fait l'objet de peu d'évaluations rigoureuses (Durand Lasserre et al, 2007). Face aux difficultés méthodologiques (absence des données relatives au foncier et à l'habitat, difficulté à isoler le « gène régularisation » au regard de l'ensemble des



changements qui peuvent affecter un milieu de vie et ses habitants, etc.), l'approche retenue ici consiste à « développer une compréhension en profondeur des contextes locaux et des facteurs pertinents » (Payne, 2001). Ainsi, les effets de la régularisation foncière ont été explorés au moyen d'une étude de cas simple et exploratoire, empruntant à la fois aux méthodes qualitatives et quantitatives. De plus, le cœur de la génération de données repose sur 33 entrevues semi-dirigées, menées auprès de deux catégories d'acteurs, à savoir les résidents du quartier bénéficiaire et les experts/professionnels impliqués dans le programme.

Résultats de l'étude

- En dépit du discours officiel, le programme de régularisation foncière n'a pas été réalisé en intégralité : seul 25% des résidents bénéficient d'un titre de propriété légal et formel.
- Dans le cas d'étude, l'impact de la régularisation foncière sur le niveau de sécurité foncière obtenu est minime, en raison du degré important de sécurité *de facto* qui préexistait avant la mise en œuvre du programme *Favela Bairro*.
- L'impact positif de la titrisation sur l'accroissement du bien-être des résidents n'a pas pu être démontré : la consolidation physique de la favela a été initiée au siècle dernier et les investissements réalisés par les ménages sont fonction de leurs besoins, eux-mêmes représentatifs du cycle de vie des individus (plutôt que du niveau de sécurité de la tenure résidentielle).
- Les entretiens montrent que les droits de propriété n'ont eu aucun impact sur l'accès au crédit – les ménages étant très réticents à risquer leur logement pour entrer sur le marché bancaire.
- La vitalité des marchés immobilier et foncier de la favela ne résulterait pas uniquement du programme de régularisation. D'autres facteurs sont en jeu, tels que la proximité d'un bassin d'emploi important.

Implications pratiques des résultats

Les institutions de solidarité internationale sont, avec les gouvernements nationaux, des défenseurs des programmes de titrisation au travers desquels l'insécurité foncière des ménages est substituée par une reconnaissance formelle du droit à occuper un terrain donné (Durand Lasserre et Selod, 2009). Cependant, le travail effectué auprès de la communauté de Quinta do Caju suggère, comme d'autres études, la plus grande prudence quant aux bénéfices attendus et à la réalité des bénéfices pour les communautés. Par ailleurs, la régularisation foncière ne peut être comprise comme une solution efficace pour tous les établissements irréguliers.

Implications théoriques des résultats

Les résultats de la recherche effectuée à Quinta do Caju s'inscrivent dans la continuité de ceux de Durand Lasserre et al. (2007), mettant en évidence que l'existence d'une sécurité *de facto* préexistante au programme réduit le niveau de bénéfice potentiel pour les bénéficiaires. Aussi, dans la suite des travaux de Payne et al. (2007) et d'Angel (2006) entre autres, la présente étude démontre que le lien entre augmentation de la sécurité foncière et augmentation du bien-être est loin d'être direct, s'il existe même.



---

**Références:**

Andrade, M.I de T. (2009). Direito de propriedade e bem-estar: avaliação do Impacto do programa de regularização fundiária na Quinta do Cajú.

Gilbert, A. (2002). On the mystery of capital and the myths of Hernando De Soto: what difference does legal title make?

Payne, G., A., Durand-Lasserve, C., Rakodi. (2007). Social and economic impacts of land titling programmes in urban and peri-urban areas: A review of the literature. World Bank Urban Research Symposium. Washington DC.

Angel, S., E. Brown, D., Dimitrova, D., Ehrenberg, J., Heyes, P., Kusek. (2006). Secure tenure in Latin America and Caribbean: regularization of informal urban settlements in Peru, Mexico and Brazil. Princeton, NJ: Woodrow Wilson School of Public and International Affairs Princeton University.

Gonçalves, Rafael Soares (2013). Favelas do Rio de Janeiro : historia e direito. Ed.PUC-Rio. Rio de Janeiro.