



**global platform  
for the right  
to the city**

# **droit à la ville**

---

**Guide de  
formation**

---



## **Comprendre et appliquer le droit à la ville. Construire des villes justes, démocratiques et durables**

L'enjeu principal pour développer des politiques, des programmes et un développement urbain est de promouvoir la justice sociale et l'inclusion dans les villes.

Ce manuel d'information comprend des expériences et des initiatives qui sont analysées dans une étude internationale organisée par Habitat International Coalition (HIC), le Forum National de Réforme Urbaine (Brésil) et l'Institut Polis (Brésil) dans le but de mettre en pratique le droit à la ville.

# Qu'est ce que le droit à la ville?

## I. Concept

Le droit à la ville, concept initialement élaboré par Henri Lefebvre<sup>1</sup> dans les années 1960. Depuis, maints réseaux, organisations de la société civile, organisations multilatérales et agences des Nations Unies ont repris le principe de fonder plusieurs initiatives simultanément. Le moment fort a été la création et la diffusion de la Charte Mondiale du Droit à la Ville. Ce document définit le droit à la ville comme l'utilisation équitable des villes selon les principes de durabilité, de démocratie, d'équité et de justice sociale. Il s'agit d'un droit collectif des habitant-e-s des villes, spécialement en ce qui concerne les groupes vulnérables et défavorisés, qui vise une légitimité d'action et une organisation fondées sur leurs us et coutumes dans l'objectif d'acquiescer, dans la pratique, le droit à la libre autodétermination et un niveau de vie adéquat.

Le droit à la ville est interdépendant de l'ensemble des droits de l'homme qui sont internationalement reconnus et intégralement compris, incluant tous les droits civils, politiques, économiques, sociaux, culturels et environnementaux, lesquels sont régis par les traités internationaux des droits humains. Ceci suppose la garantie d'un droit au travail dans des conditions équitables et satisfaisantes, à créer et adhérer à des syndicats; à bénéficier d'une couverture sociale; à la santé publique; à l'eau potable; à l'électricité; aux transports en commun et aux autres services sociaux; à l'alimentation et au logement convenable à l'éducation publique de qualité et à l'accès à la culture; à l'information et à la participation politique. A vivre en paix en jouissant du droit d'accès à la justice et du droit d'association, de réunion et de manifestation. Cela inclut aussi le respect envers les minorités, les migrant-e-s et le pluralisme ethnique, racial, sexuel et culturel, ainsi que l'égalité des sexes.

Les villes et leurs banlieues sont un espace pour réaliser et satisfaire les droits communs, afin de garantir la distribution et l'utilisation des ressources, des richesses, des biens, des services qui existent dans les villes, de façon universelle, juste, démocratique et durable. Pour cette raison le droit à la ville inclut aussi le droit au développement, à un environnement sain, à la préservation des ressources naturelles, à participer à la planification et à la gestion urbaine ainsi que la protection du patrimoine historique et culturel.

## II. Principes et outils

Il y a trois principes qui guident le concept du droit à la ville, ils sont inclus dans la Charte Mondiale du Droit à la Ville:

1. **Le plein exercice (manifeste, actif) de la citoyenneté:** réalisation de tous les

droits de l'homme et des libertés fondamentales assurant la dignité et le bien être, dans des conditions d'égalité, d'équité et de justice ainsi que la garantie du respect pour la production sociale de l'habitat.

**2. La gestion démocratique:** La ville est une construction commune avec divers acteurs et processus. Il est nécessaire de garantir le droit de participation directe et à travers les organes de représentation à l'élaboration, à la définition et au contrôle de la mise en place des politiques publiques dans les villes en établissant comme priorité la consolidation, la transparence, l'efficacité et l'autonomie des administrations locales publiques et des organisations populaires.

**3. La fonction sociale de la propriété urbaine et de la ville:** Les intérêts communs pour une utilisation socialement juste et environnementalement équilibrée doivent prévaloir sur le droit individuel de propriété. Tous les citoyens ont le droit d'accès à la propriété du territoire urbain suivant les paramètres de la démocratie, de la justice sociale et de la viabilité de l'environnement. On doit faire valoir l'utilisation socialement juste et équilibrée dans la formulation et la mise en pratique des politiques urbaines.

Afin de veiller à ce que le droit à la ville soit efficace, des principes, des règles et des outils doivent être inclus pour reconnaître et institutionnaliser les droits des personnes habitant les villes. Premièrement, une autorité, plus particulièrement une autorité locale doit être désignée pour mettre en place des outils qui compléteront la fonction sociale de la propriété urbaine et promouvoir la politique publique dans cette direction. Deuxièmement, les politiques publiques doivent être soutenues pour rendre effectifs ces droits, ainsi que les autres droits connectés et interdépendants indispensables pour garantir le droit à la ville.

Le droit à la ville définit la défense de la construction d'une éthique urbaine basée sur la justice sociale et la citoyenneté. Il assied les droits urbains et exige des préceptes, instruments et procédures pour permettre les transformations nécessaires pour que la ville exerce sa fonction sociale.

La ville ne doit ni opprimer et ni exclure. Le droit à la ville doit guider la politique urbaine en se basant sur la solidarité et la citoyenneté vers la construction d'une ville inclusive, commune, digne, équitable, juste et pacifique.

### **III. Précédents juridiques de la Charte Mondiale du droit à la ville**

- Articles 34 et 45f de la Charte de l'OEA;
- Observation Générale N° 4, 7 et 15 du Comité des Droits Economiques, Sociaux et Culturels de l'ONU
- Charte Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme dans la Ville (Saint Denis, 2000);
- Statut de la Ville (Brésil, 2001);
- Charte Montréalaise des Droits et Responsabilités (Montréal, 2004);
- Quelques articles de la Constitution de la Ville Autonome de Buenos Aires (Argen-

tine 1996);

- Art. 65 de la Constitution du Portugal (1976);
- Art. 47 de la Constitution d'Espagne (1978);
- Art. 182 et 183 de la Constitution du Brésil (1988);
- Plan d'action du XVII sommet Ibéro-Américain des chefs d'État et de gouvernement, point 29 (2007);
- Art. 31 et 376 de la Constitution de l'Équateur (2008).
- Charte urbaine européenne (1992)

## **IV. Comment mettre en application le droit à la ville**

### **Instruments de politique gouvernementale pour promouvoir le droit à la ville**

Le droit à la ville devrait être incorporé dans les différentes activités et politiques développées directement ou indirectement par le gouvernement.

Les éléments suivants devraient être étudiés avec attention pour garantir que le droit à la ville devienne une réalité:

**1. Normes juridiques:** Les principes du droit à la ville devraient servir à créer un cadre juridique et institutionnel qui favorise l'inclusion sociale et territoriale dans la ville. Ce cadre devrait prioriser la fonction sociale des terres urbaines sur la spéculation immobilière.

**2. Cas de participation institutionnelle:** le droit à une participation équitable et délibérative dans la vie politique comme dans les programmes et normes gouvernementales est essentiel pour la fonction sociale de la ville. A cette fin, des mécanismes de contrôle social, des espaces de participation directes et de débats et des outils de gestion démocratiques devraient être officialisés. Tout ceci peut être réalisé en créant, entre autres, des conseils, des comités, des réunions publiques.

**3. Outils d'aménagement:** Il est nécessaire de légaliser et régulariser les espaces prévus en vue de protéger le logement et les espaces communs. De la même façon, le budget pour l'application de plans d'urbanisation et les programmes de soutien au droit à la ville doit être garanti.

Il est fondamentalement important de susciter une prise de conscience en persuadant les pouvoirs publics et la population de la nécessité d'intégrer et de garantir le droit à la ville dans la politique publique.

Il n'existe pas de formule particulière pour appliquer le droit à la ville. Chaque contexte social, culturel et politique doit être examiné pour trouver des mécanismes spécifiques qui consolideront le droit à la ville.

Les autorités publiques doivent coordonner l'utilisation d'outils spécifiques dans l'intervention territoriale afin de d'atteindre les objectifs du droit à la ville et des réformes urbaines, ce qui générer un conflit.

## Certains moyens utilisés en Amérique Latine:

### Participation

**Budget participatif:** Lancé à l'origine au Brésil, actuellement utilisé à travers toute l'Amérique Latine, c'est un moyen de participation démocratique qui relie les gens aux les autorités, permettant aux citoyen-ne-s d'influencer et de participer aux décisions concernant le budget public, en vue de créer des investissements prioritaires dans leur région. Le cas de Porto Alegre, Brésil représente une expérience remarquable de budget participatif.

- **Évaluation d'impact des quartiers:** essentiellement mis en place pour contrôler l'impact environnemental des méga projets grâce à la participation de la population des zones concernées. Toutefois, cette évaluation ne devrait pas seulement servir aux projets urbains pour mesurer leurs impact sur les communautés, sinon que suivre la perspective de l'impact économique et social, des questions de mobilité et de déplacement des populations à faible revenus, etc.

### Programme

- **Plan directeur, plan de planification territoriale, plan de participation, plan de mobilité urbaine, plan de développement urbain:** De nombreuses villes ont des instruments pour aménager le territoire urbain, spécialement en ce qui concerne l'utilisation des sols. Ce processus de planification doit être participatif afin de garantir l'intégration de la ville actuellement existante dans la planification. Le programme doit surtout garantir que les planifications d'aménagement des sols et les projets de constructions privilégient les populations à bas revenus.

### Impôts

- **Impôts fonciers:** les impôts fonciers sont presque universels. Afin de devenir un moyen adéquat à la réalisation du droit à la ville, ils devraient sanctionner les pratiques socialement injustes comme par exemple les immeubles et terrains sous-exploités ou vacants en appliquant un lourd impôt en progressive diminution en fonction de la mise à jour de la valeur des terrains.

- **Contributions des projets de construction, d'améliorations et investissements:** Les travaux publics tendent à occasionner la surévaluation des terrains, en transférant des revenus publics aux propriétaires sous la forme d'estimation de biens immobiliers. Ce revenu étant du domaine public, le gouvernement devrait appliquer un pourcentage sur la plus-value de la propriété privée, afin de financer d'autres projets. De cette façon, les contributions de ceux qui ont bénéficié de l'augmentation de leur richesse accroissent les fonds de financement des travaux publics.

- **Participation à la plus-value:** Une exigence tributaire pour les propriétaires dont

le patrimoine s'est accru grâce aux interventions urbaines transformant l'utilisation des terrains ou en facilitant leur modification.

## **Obligations**

### **- Ordonnance pour la construction, l'urbanisation et l'aménagement**

**prioritaire du territoire:** Elle permet au gouvernement de fixer une limite dans le temps pour que les propriétaires adhèrent à la fonction sociale de la propriété. Un dispositif est fondamental pour cet instrument: le rendement fiscal pour le gouvernement municipal, d'une taxe proportionnelle, basée sur le stock de terrains et d'immeubles vacants dans la ville.

### **- Expropriation de terrains financée par les obligations de la dette publique:**

Au même titre que l'instrument précédent, le gouvernement municipal peut acquérir une propriété, indépendamment de la volonté du propriétaire, si, passé un certain délai, les exigences d'usage social ne sont pas remplies. Réalisée au moyen d'une expropriation, financée par les obligations de la dette publique sur une valeur correspondante à l'estimation des terrains et immeubles vacants.

## **Dispositions foncières et reconnaissance des logements sociaux**

**- ZEIS (Zones d'Intérêt Social spécifique) et zones culturelles:** Ces instruments sont appliqués notamment au Brésil, où le gouvernement peut désigner certaines zones, bien délimitées sur le plan de la ville, pour l'assigner aux logements sociaux destinés aux plus démunis. Cela peut être appliqué dans des zones libres (terrains vides ou en voie d'expansion) ou dans des zones déjà occupées. Cet instrument permet aussi de garantir une réserve de terrains pour le logement social et de s'assurer que les populations à faible revenus puissent s'implanter dans des zones jusqu'alors inhabitées. Ces instruments peuvent aussi être utilisés pour garantir l'implantation de certains groupes ethniques comme les communautés marrons (anciens villages fondés par des esclaves évadés) et des groupes indigènes dans des zones bien définies.

### **- Autorisation d'utilisation spéciale dans l'application des logements sociaux:**

Quand les zones occupées sont du domaine public, il est très difficile de garantir une possession légale par un mandat de cession. Cependant l'État peut mettre en œuvre des processus par lesquels il concède ces terrains gratuitement en vue d'un projet de logements sociaux, ce qui garantit aux occupants une sécurité.

**- Régularisation des terres:** désigne les différents processus mis en œuvre pour les zones de la ville qui débordent du plan en cours d'aménagement officiel. Cela inclut la légalisation des titres fonciers en faveur des occupants, en garantissant une sécurité juridique des baux et une reconnaissance urbaine des immeubles déjà existants ainsi que leur incorporation dans les plans officiels. De plus, cela peut impliquer des processus de réalisations urbaines et l'implication économique et physique dans la ville, dans la construction de routes, dans la prestation de services publics, etc.



# Avancées vers l'application du droit à la ville

## Quelques exemples en Amérique Latine

Ces expériences ont été analysées dans la publication internationale "Moving towards the Implementation of the Right to the City in Latin America and Internationally"

### BRASIL - Estatuto de la Ciudad – Ley n. 10.257/2001

Aménagement du territoire	En premier lieu, la loi se sert de critères spatiaux pour déterminer la portée de chaque type de programme. La section 1 se réfère à la compétence de l'Union et des États à créer " des projets nationaux, régionaux pour l'organisation du territoire et le développement économique et social." La seconde section traite de l'obligation de l'État à mettre en place un programme pour les régions métropolitaines, les agglomérations urbaines et les micro régions."
organisation fiscale et financière	impôt sur les immeubles et terrains en zone urbaine, b. participation de la majorité, c. mesures d'incitation fiscale et aide financière
instruments juridiques et politiques	a) expropriation; b) servitude administrative; c) restrictions administratives; d) préservation des immeubles et biens immobiliers urbains; e) création d'unités de conservation; f) création de zones d'intérêt social spécifique; g) autorisation de droit d'usage; h) autorisation d'applications spéciales pour le logement; i) morcellement, bâtiment et utilisation obligatoires; j) usucapion spécifique pour la propriété urbaine (ex: droit des squatters); l) droits de surface; m) droits de préséance; n) autorisations coûteuses du droit de construction et des modifications d'usages; o) transfert des droits de construction; p) activités de consortium urbain; q) régularisations foncières; r) assistance technique et juridique gratuite pour les communautés et les groupes sociaux défavorisées; s) référendum populaire; t) délimitation urbaine à fins de régularisation foncière; u) régularisation des titres de propriété.
EIE	L'étude d'impact environnemental (EIE) oriente les arrêtés de concession de licence des municipalités vers des projets qui auront des répercussions importantes dans l'espace urbain. EIE est un instrument pour une gestion démocratique puisqu'il est formulé pour que l'ensemble de la société puisse être écoutée et participer aux décisions. Par ailleurs, tous les documents et études sur l'impact environnemental doivent être disponibles pour toutes les parties prenantes.
gestion démocratique	I - systèmes de comités démocratiques pour la politique urbaine à niveau municipal, régional et national; II - débats, audiences et délibérations publiques; III - conférences sur des sujets d'intérêt urbain à un niveau national, régional et municipal; IV - initiatives populaires pour des lois, des plans, des programmes et des projets de développement urbain.



## SÃO PAULO, Brésil

<p>Loi municipale n. 15.234, de 2010</p>	<p>Le Statut de la Ville stipule un instrument obligatoire pour le morcellement du sol, la construction et l'usage des sols et immeubles. L'objectif de cet instrument est de donner aux municipalités le pouvoir d'inciter à l'utilisation de terrains sous- exploités ou vacants, un point important pour le développement de la ville. Le statut définit que les villes doivent créer une législation spécifique pour ces espaces désignés et appliquer cet instrument dans leur plan général.</p> <p>A São Paulo, c'est la loi 15.234 de 2010, qui règlemente cet instrument. Cette loi règlemente l'utilisation de terrains vacants dans des zones d'intérêt social (ZEIS 2 et ZEIS 3) et dans le périmètre du centre urbain.</p> <p>La loi stipule qu'en cas de non-respect des conditions et échéances établies pour le morcellement obligatoire, la construction et l'utilisation, la taxe foncière urbaine de territoire, taxe à taux croissant sur une période de 5 à 15 ans sans possibilité d'exceptions ni d'amnistie.</p> <p>Passé le délai de 5 ans de la taxe à taux croissant, s'il n'y a toujours pas de respect des obligations convenues de morcellement, de construction et d'utilisation, la municipalité peut exproprier le bien, moyennant une compensation versée au fonds de la dette publique.</p>
<p>voies exclusivement réservées aux autobus</p>	<p>Le bureau du Maire de São Paulo a présenté un projet de loi pour la création de couloirs exclusifs de 34 avenues et 25 rues réservés aux autobus dans le but d'ajouter ainsi 228 kms de corridors supplémentaires pour les autobus au plan de mobilité urbaine de la ville.</p> <p>La Ville projette d'interconnecter les bandes cyclables, les routes, les voies ferrées et le métro. L'aménagement de corridors pour autobus est une condition préalable pour des transformations organisées dans une ville prévues dans le plan général et qui représentent un investissement économique dans l'espace public.</p> <p>Le projet de loi a été approuvé lors du premier tour par le Conseil municipal. Il faudra un second vote pour faire passer la Loi, à une date restant à définir.</p>
<p>conseils participatifs</p>	<p>Le conseil participatif, créé par le décret municipal no 54.156 du 2013 a un caractère éminemment public. C'est une organisation de société civile autonome reconnue par le pouvoir public municipal comme un exemple de représentation populaire dans chaque quartier de la ville. Son rôle est d'exercer le droit d'un contrôle social en surveillant les dépenses et les mesures publiques ainsi que de faire valoir les besoins des divers quartiers de la municipalité.</p> <p>Les conseils comptent entre 19 et 51 membres par quartiers, selon la densité de population, la moyenne étant de 10.000 habitants dans les 32 arrondissements de São Paulo. Un total de 1.113 conseillers ont été élus. Les mandats sont de 2 ans.</p> <p>Il existe aussi un Conseil pour les immigrés: 20 conseiller-e-s ont été élu-e-s pour représenter les étranger-e-s qui vivent dans 19 districts de São Paulo.</p>

<p>plans d'urbanisation et ZEIS conseils de gestion</p>	<p>Dans le Plan Directeur Stratégique de 2002, les terrains urbains utilisent des politiques consolidées par la délimitation des ZEIS ainsi que la mise en œuvre de programmes de régularisation comme le programme actuel: urbanisation des favelas, régularisation des espaces publics, urbanisation et morcellement des espaces privés.</p> <p>Dès que les zones ZEIS sont définies, la procédure est d'établir un plan d'urbanisation en vue de promouvoir un développement adéquat sur le terrain. Le plan d'urbanisation établit des conditions et des paramètres spéciaux pour la récupération et la régularisation matérielle des terrains occupés de façon illégale tout comme des solutions pour les zones résidentielles susceptibles d'être sinistrées.</p> <p>Un autre objectif du Plan d'Urbanisation est d'encourager la participation des résident-e-s des zones concernées, cela tout au long du processus. La participation commence d'abord par des comités de gestion auxquels assistent des membres du gouvernement, des résident-e-s et des propriétaires de biens en zones ZEIS.</p> <p>De cette façon, les comités de gestion travaillent pour la gestion démocratique de l'espace urbain, spécialement pour les populations défavorisées.</p>
---	--

## COLOMBIE – Constitution de 1991 et Loi 388, 1997

<p>Fonction écologique et sociale</p>	<p>Les garanties en ce qui concerne la propriété privée et les autres droits, acquises par des lois civiles, ne peuvent être annulées par des lois postérieures. Quand une loi d'utilité publique ou d'intérêt social crée un conflit avec les droits individuels, l'intérêt public et social doit prévaloir sur les droits privés. La propriété est une fonction sociale qui implique des obligations. Par conséquent, elle a une fonction écologique inhérente." Constitution de la Colombie de 1991, art.58.</p>
<p>Règlementation de la planification et réglementation territoriale</p>	<p>La loi 388 de 1997 décrit trois systèmes de planification: i. Plans pour une ordonnance territoriale, pour les villes de plus de 100.000 habitants; ii. Plans de base pour l'aménagement territorial, pour les villes entre 30.000 et 100.000 habitants; et iii. Schémas d'usage territorial, pour les villes de moins de 30.000 habitants.</p>
<p>Participation démocratique</p>	<p>"la participation citoyenne peut être développée par le droit à la pétition, l'organisation d'audiences et ainsi encourager la réalisation, la création, la discussion et l'exécution de plan territoriaux, des processus d'acquisition; de modification et de révocation de licences urbaines, en accord avec les conditions établies par cette loi et ces réglementations" Loi 388 de 1997 art. 4o.</p>

## BOGOTA, Colombie

### Plan d'aménagement des terrains (2012-2016)

Axe	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Une ville qui veut réduire la ségrégation et la discrimination: l'être humain est au cœur du processus de développement;</li><li>2. Un territoire qui est confronté à des changements climatiques et qui est sensible au problème de l'eau;</li><li>3. Bogotà soutient la défense et la consolidation l'intérêt public.</li></ol>
Mécanismes	<p>Qualification et localisation de parcelles de terrains et pourcentages obligatoires priorisant la construction de logements d'intérêt public – au moins 20% de la surface de chaque nouveau terrain devrait être allouer au logement social. Les municipalités devraient accroître cette quantité minimale dans leurs plans territoriaux ou bien les recadrer dans une stratégie de renouvellement urbain. Conformément à l'article 66 du Plan: le logement d'intérêt prioritaire devrait être implanté dans toute la ville et les pourcentages suivants obligatoires sont fixés à cet effet: 1. Pendant la première année, quand la législation entre en vigueur, l'administration du district est appelée à consacrer 20% des terrains disponibles pour tout projet de construction de logements d'utilité prioritaire. 2. Pour la deuxième année le pourcentage s'élève à 30% des terrains disponibles. Ville inclusive.</p> <p>Un plan social, économique et environnemental tous les 4 ans, incorporé dans le plan gouvernemental. De cette façon le plan social, économique et environnemental est relié à la programmation des investissements municipaux.</p>
Le modèle de ville compacte	<p>Stimuler les procédures de "re-densification" (entendu comme une augmentation des populations résidant dans une zone spécifique) permettant la construction de plus d'étages et de plus amples logements dans les quartiers du centre ville et dans les zones où la présence d'activités économiques est forte, générant de bonnes conditions d'accessibilité et la promotion de ces zones grâce à la une plus importante densité de population."</p> <p>"Rechercher un équilibre urbain c'est à dire adapter la quantité de parcs et d'espaces de détente et de loisirs à la densité de la population. Donc, les zones pouvant être re- densifiées devraient subir au préalable un processus de ré-urbanisation (prestation de services publics, parcs, équipements, routes) conformément aux besoins de la nouvelle population. Et pour cela, tous les projets urbains devraient être conformes aux législations urbaines et aux exigences des priorités de logements d'intérêt public (valeur du logement se dépassant pas 70 fois le salaire minimum)";</p> <p>"Promouvoir la construction de logements d'intérêt public prioritaire (Viviendas de Interés Prioritario ou VIP en Espagnol) dans des espaces adéquats de façon à faciliter pour les citoyen-ne-s à faible revenu l'accès aux lieux de concentration des emplois et de services urbains"</p>

## Algunas experiencias Europeas

Esas experiencias fueron analizadas en la investigación internacional “Avanzando en la implementación del derecho a la ciudad en América Latina y a nivel Internacional”

### AFRIQUE DU SUD

#### constitution 1996

Propriété	<p>(4) Pour l'objet de cette rubrique</p> <p>(a) l'intérêt public inclut l'engagement de la nation dans les réformes foncières et dans les réformes visant à faciliter l'accès équitable aux ressources neutres de toute l'Afrique du Sud; et</p> <p>(b) la propriété ne se limite pas à la terre.</p> <p>(6) Un membre d'une communauté dont la sécurité de tenure n'est pas garantie en conséquence de lois ou pratiques antérieures discriminatoires et racistes, est autorisé dans la mesure prévue par une Loi ou un décret du Parlement, à bénéficier d'un titre régularisant sa tenure qui représente une sécurité juridique de réparation analogue</p> <p>(7) Un membre d'une communauté dépouillée de ses biens après le 19 juin 1913, en conséquence de lois ou pratiques antérieures discriminatoires et racistes, est autorisé dans la mesure prévue par une loi ou un décret du Parlement, à une restitution ou à une réparation équitable.</p>
logement	<p>(1) Toute personne dispose du le droit d'accès à un logement adéquat.</p> <p>(2) L'état doit établir des lois justes et d'autres dispositions, dans la mesure des ses ressources, pour mettre en pratique la législation progressive de ce droit.</p> <p>(3) Personne ne devrait être expulsé de son domicile ou voir son domicile démoli sans ordre judiciaire tenant compte de l'ensemble des circonstances. Aucune loi ne doit permettre les expulsions arbitraires.</p>

## Le droit d'accès à un logement adéquat.

Code National du Logement	Il encourage l'incorporation de l'amélioration des établissements informels existants comme une stratégie visant à créer des conditions de vie convenables dans le pays. Cette stratégie dépend fortement de la participation communautaire. Comme le document le souligne, [il] est d'une extrême importance que la population soit impliquée dans tous les aspects du processus de revalorisation de l'établissement humain (Code National du Logement 2009). La revalorisation participative conduit par conséquent les communautés vers des processus inhérents à la composition de la ville et qui concède aux habitant-e-s la possibilité de revendiquer leurs droits en tant que citoyen-ne-s urbain-e-s.
Accord entre le Ministre des Établissements humains et le Président de la République (2010)	"Les établissements informels sont définis en fonction de sept caractéristiques essentielles, incluant l'illégalité et l'informalité, les localisations inadéquats, l'investissement limité du secteur public et privé, la pauvreté et vulnérabilité, et le stress social (apud Department of Human Settlements, 2010)." Ainsi l'accord entre l'ancien Ministre des Établissements Humains et la Présidence, ratifié en 2010, promulgue aussi des interventions de développement participatives. Ce document suggère qu'un processus efficace d'amélioration se construit sur une étroite participation et coopération de la population visant à consolider les stratégies relatives aux moyens d'existence des pauvres' (Department of Human Settlements, 2010: 42)."
Plan national de développement: Vision pour 2030	créée comme une mesure politique stratégique qui guidera les efforts soutenus de développement du pays. Le document suggère que la pauvreté et l'inégalité pourront être considérablement réduites d'ici 2030 et met en place un éventail de mesures clé d'intervention sur lesquelles l'état tente mettre l'accent (National Planning Commission 2011).

## KENYA

### constitution 2010

Participation	La "participation" est un principe constitutionnel qui est prévu dans la gouvernance et la gestion du Pays, des Comtés et des zones urbaines. Elle est enracinée dans plusieurs chapitres de la Constitution, tels que: Le Chapitre Six sur la ' Représentation du peuple"; le Chapitre Huit sur les opérations du corps législatif; le Chapitre Onze sur le Système Décentralisé du Gouvernement, en particulier l'article 176 sur les Autorités des Comtés et l'Article 184 sur la Gouvernance et la Gestion des Zones Urbaines; le Chapitre Douze sur les Finances Publiques, en particulier l'Article 5 sur le budget qui ordonne la participation aux budgets du Comté sans laquelle la procédure deviendrait inconstitutionnelle."
---------------	--

Citoyenneté	La "Citoyenneté" dans la Constitution du Kenya est nationale; par conséquent il n'y a aucun fondement validant une citoyenneté de Comté ou de zone urbaine. Cela implique que, malgré l'existence d'un ensemble de droits sociaux économiques, ils soient réalisés à 'échelle nationale et que les comtés et les zones urbaines soient simplement un vecteur pour fournir des services aux citoyen-ne-s. Il n'y a pas de revendication, si ce n'est par le biais de la propriété."
-------------	--

## Développement urbain inclusif

La loi des gouvernements de comté 2012	<p>Elle ordonne la participation dans la préparation des Plans Intégrés de Développement du Comté.</p> <p>Elle règlemente la façon dont les comtés doivent être gouvernés (les zones urbaines sont inclus dans les comtés au Kenya). Elle assure un cadre significatif de contrôle la production des unités régionales au moyen de la participation dans la gouvernance et dans la gestion des comtés.</p> <p>Cette loi requiert à l'autorité du comté d'assurer l'efficacité, l'efficience, l'inclusion et la participation du peuple dans l'exercice de ses fonctions (République du Kenya, County Government Act, Article 6). En outre, la Loi définit les principes sur lesquels se fondent la participation des citoyen-ne-s au gouvernement de Comté (voir République du Kenya, Loi County Government Act, Article 87) comme suivant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès en temps utile à l'information; Accès raisonnable au procédé d'élaboration et de mise en pratique des politiques, des lois et des règlements; Protection et promotion des droits et intérêts des minorités et des groupes marginalisés; Équilibre raisonnable entre les rôles et les obligations des gouvernements des comtés et des acteurs non-étatiques dans les procédures de prise de décision. Promotion de partenariat public-privé; Reconnaissance et promotion des rôles réciproques de la participation des acteurs non-étatiques et de la facilitation et surveillance gouvernementale, etc.</li> </ul> <p>Elle exige aux gouvernements des comtés de faciliter la mise en place de structures pour la participation des citoyen-ne-s (voir République du Kenya, County Government Act, Article 91).</p>
--	--

<p>La loi sur les finances publiques</p>	<p>Elle exige la participation dans l'élaboration des budgets des comtés, y compris des budgets urbains; elle crée aussi un fond de péréquation, qui est censé être destiné aux groupes vulnérables et marginalisés.</p> <p>Le processus budgétaire du Kenya a connu d'importantes réformes en vue d'améliorer la participation, le compte rendu et la transparence. Les citoyens ont la possibilité d'avoir une incidence directe dans le processus budgétaire, un développement inexistant dans le passé. La Constitution et diverses lois qui touchent les finances publiques (Public Finance Management Act, County Government Act and Urban Areas and Cities Act) font de cette contribution une exigence à prendre en compte lorsque les gouvernements nationaux et les comtés élaborent leurs estimations budgétaires finales. (voir République du Kenya, County Government Act, Article 25).</p> <p>Enjeu: n dépit de ces dispositions, la participation des citoyen-ne-s au processus budgétaire du Kenya, tant à niveau national qu'à celui des comtés, reste encore insuffisante. La sensibilisation des citoyen-ne-s quant au processus budgétaire et la façon d'y participer, est encore limitée.</p>
--	--

## LE CAIRE, Égypte

### constitution 2014

<p>Le droit au logement</p>	<p>Il garantit certains droits spécifiques, plus précisément le droit des "citoyen-ne-s" à un logement adéquat, sécurisé, à un environnement sain et salubre, de façon à préserver la dignité humaine et la justice sociale" (article 78). Ce même article améliore la précédente pratique de l'état, exigeant un plan national de logement complet qui respecte les particularités environnementales et assure la contribution d'initiatives personnelles et collectives dans ses applications.</p>
<p>Utilisation des terres et plan d'urbanisation</p>	<p>Il exige à l'état de régulariser l'utilisation des terres appartenant à l'état et de les pourvoir en services de base dans le cadre d'un plan d'aménagement urbain complet desservant villes et villages, de même qu'une stratégie de la répartition de la population. La Constitution stipule que ces plans et leurs mises ne pratique doivent "servir l'intérêt public, améliorant ainsi la qualité de vie des citoyen.ne-s et garantissant les droits des futures générations.</p>
<p>Eau et assainissement</p>	<p>L'article suivant garantit aussi à chaque citoyen-ne le droit à une alimentation saine et suffisante et l'accès à l'eau potable (Article 79). La Constitution ne mentionne pas expressément l'assainissement.</p>



Fonction sociale de la propriété	Significativement, la fonction sociale de la propriété est restée un principe constant et consacré dans la Constitution Égyptienne depuis 1952, ainsi qu'une base de la Constitution de 1971... Ce principe a aussi survécu à la purge des principes socialistes dans les amendements constitutionnels de 2007 (Article 30) tout comme dans la nouvelle Constitution de 2012. Toutefois les rédacteurs de l'actuelle Constitution (2014) ont inexplicablement éliminé ce principe directeur dans le projet de version définitive. Malgré sa longue permanence dans la loi foncière fondamentale pendant plus de 60 ans, la loi et la jurisprudence Égyptienne sur la fonction sociale de la propriété, n'ont jamais approfondi son sens et sa mise en pratique.
----------------------------------	---

## Quelques exemples en Europe

Ces expériences ont été analysées dans la publication internationale "Moving towards the Implementation of the Right to the City in Latin America and Internationally"

### BARCELONE, Espagne

Le gouvernement de la province de Barcelone a joué un rôle clé en termes de promotion et de conseil de la Charte Européenne pour la Sauvegarde des Droits de l'Homme dans la Ville pour les 311 communes qui conforment le territoire de la province.

éseau des villes et des cités pour les droits de l'homme	Fournit un soutien aux mairies de la province pour que la Charte Européenne pour la Sauvegarde des Droits de l'Homme dans la Ville soit un droit principal et qu'il les synthétise parfaitement: le droit à la ville en tant que réalité.
processus de consultation auprès des communes	<p>Un des enjeux des chartes des droits de l'Homme est que les villes signataires les utilisent actuellement comme cadre d'inclusion et d'institutionnalisation des droits de l'Homme</p> <p>Élaboration de divers documents destinés à translater les droits humains dans les politiques urbaines locales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• guide pour l'adaptation des réglementations municipales à la Charte Européenne pour la Sauvegarde des Droits de l'Homme dans la Ville: destiné à faciliter la tâche aux villes et cités signataires quant à la réalisation du second point de la Disposition Finale de la Charte dans lequel "Les villes signataires incorporent dans leurs ordonnances locales, les principes, réglementations et mécanismes de garantie énoncés dans cette Charte". Ainsi, le guide comporte une série d'orientations pour l'application et le développement du contenu de la Charte dans le cadre légal municipal.</li> <li>• guide pour la création de médiateurs locaux: Répondre aux énoncés fixés par l'article 27.1 de la Charte Européenne pour la Sauvegarde des Droits de l'Homme dans la Ville concernant la mise en place de mécanismes pour garantir les droits de l'Homme dans la ville. Sa mission est de promouvoir la sensibilisation et le développement de l'institution, de faciliter sa mise en œuvre dans les municipalités et de fournir toute information, assistance, échange et consultation avec le médiateur local</li> </ul>

## ESPAGNE

plateforme des affectés par les hypothèques	Cette mobilisation sociale a d'abord commencé dans la ville de Barcelone mais le mouvement s'est rapidement étendu au reste de l'Espagne et il est actuellement de portée nationale. Structurée comme un groupe à caractère pluraliste et non partisan, fonctionnant à la façon d'une assemblée qui développe son action dans les quartiers ou les municipalités (200 plateformes locales sont en place), il s'articule à niveau national. La logique de fonctionnement se base sur l'impact que produisent les expulsions sur les personnes, les transformant de victimes en militant-e-s et dépassant le sentiment de culpabilité qu'ils intériorisent résultant de la stigmatisation sociale du fait d'être endetté. En dehors de l'assistance directe et de conseils légaux fournis aux victimes d'expulsions, la PAH s'est érigée dans le contexte Espagnol en tant que nouvel acteur politique qui lutte pour obtenir des changements législatifs qui consolident le droit au logement.
---	---

## NAPLES, Italie

conseil des biens communs et de la démocratie participative	Ce service articule l'action politique civile sur la gestion du territoire, des services publics et de la démocratie participative, points essentiels du droit à la ville. Le conducteur principal pour le processus de dialogue avec la population est le "Laboratoire de Naples", centré autour de six grands domaines, qui correspond à la réalisation de la consultation populaire: (1) Biens communs, territoire, plan d'aménagement urbain, politique de logement, logement social accessible, rôle et services de l'administration publique, mobilité et infrastructure; (2) Budget participatif; (3) Droit à l'éducation, aux activités sportives, politiques de jeunesse et d'égalité des opportunités; (4) Travail et développement, promotion de la paix, coopération internationale, biens récupérés de la mafias et transparence; (5) Environnement, déchets solides et protection de la santé; et (6) Politique sociale, immigration, culture, forums des cultures, tourisme et loisirs, méga événements. De tous ces domaines, le premier est celui qui représente la plus grande convergence avec le droit à la ville.
observatoire citoyen des biens communs	Ses fonctions consistent d'étudier, d'analyser et faire des propositions pour contrôler la protection et gestion des biens communs. Onze membres – personnalités reconnues pour leur expérience dans les champs juridiques, économiques, sociaux et environnementaux - conformément cet organisme. Tou-te-s sont désigné-e-s par le maire à l'exception de quatre d'entre eux, élu-e-s par la population sous la forme d'une consultation électronique.

la lutte pour l'eau	<p>En Italie, la lutte pour les biens communs a été concentrée, d'une manière particulière, sur la question de l'eau. Le début de ce processus, inauguré par le "Forum Italien des Mouvements pour l'Eau", a démarré à niveau national, avec la revendication pour la dé-privatiser de l'aqueduc de Puglia (2009-2010). Peu après, la pression s'est exercée à niveau national pour combattre le processus de recentralisation de l'État Italien, qui mettait en danger la capacité des autorités locales et régionales de gérer l'approvisionnement en eau de manière publique.</p> <p>Le débat prit fin en 2011, avec l'application de deux référendums (12 et 13 Juin 2011) auxquels 27 millions d'italiens se sont exprimés en faveur de la gestion publique de l'approvisionnement en eau. Le gouvernement de Berlusconi a répondu par une manœuvre politique: l'approbation d'un décret créant une échappatoire légale pour contourner la décision populaire. Plusieurs secteurs de la société civile Italienne ont riposté en invoquant le caractère anticonstitutionnel de ce décret et sont arrivés à faire plier le gouvernement.</p>
---------------------	---

## ANGLETERRE

community land trusts (clt)	<p>Les CLT sont généralement conformés par des résident-e-s et des représentant- e-s de la société civile et sont créés pour garantir une propriété et une gestion démocratique des terres et biens locaux.</p> <p>Retirer des terrains du marché implique qu'ils peuvent être gérés à long terme au bénéfice de la communauté locale et non pas à celui d'agents extérieurs motivés par leurs profits. Dans le cadre de la privatisation et de la marchandisation néolibérales, le modèle des CLT implique le sauvetage de la notion des droits fonciers communautaires et du droit au logement collectif. Le modèle n'est pas toujours reconnu par les législations nationales en tant que nouvelle réglementation de propriété immobilière. Dans ces cas, les CLT sont assimilés dans le régime de propriété privée même s'ils développent des relations communautaires novatrices en termes de coopération et de prise de décision collectives.</p> <p>Les CLT fournissent des alternatives à la propriété foncière privée, favorisant la gestion collective basée sur un modèle de "haute intensité démocratique". Ces expériences peuvent constituer une source importante d'inspiration pour les autres mouvements qui se battent contre le modèle néolibéral hégémonique de globalisation, à l'intérieur et à l'extérieur du Royaume Uni. Toutefois, les impacts des CLT peuvent être réduits si, en parallèle, on n'obtient pas une redéfinition du cadre normatif en vigueur qui reconnaisse les particularités du régime de propriété collective, lequel se distingue énormément de celui des biens publics et privés.</p>
réseau national des community land trusts	<p>Combine toutes les expériences de CLT existantes en Angleterre et au Pays de Galles. Actuellement, elles sont plus de 170, menées la plupart en régions rurales, de Cornouailles jusqu'à la lointaine Lindisfarne Holy Island. La mission est de faire connaître le concept de CLT, de fournir des conseils et des soutiens technique pour leur réalisation.</p>

## ISTANBUL, Turquie

plateforme taksim #occupygezi	<p>L'administration centrale Turque a tenté de convertir la place Taksim en une espèce d'espace musée et de transformer le Parc Gezi, en reconstruisant des anciennes casernes militaires des années 1930, qui seraient reconverties en centre commercial.</p> <p>La plateforme a réussi à rassembler 50.000 signatures contre ce projet, bien que ceci ne ait pas été suffisant pour le paralyser. Toutefois, le moment a culminé en 2013, lorsqu'un petit groupe de moins de 50 militant-e-s s'est opposé à la coupe des arbres du Parc Gezi en se posant en bouclier humain contre les machines. Les violences policières ont rapidement provoqué d'autres protestations et, en moins de cinq jours, un demi-million de personnes manifestaient au Parc Gezi et à la place Taksim. Rapidement, les mobilisations se sont propagées.</p> <p>Le fort activisme soutenu par les médias a joué un rôle significatif dans la prolifération des protestations et le durcissement du mouvement de résistance, qui désormais était connu dans les réseaux sociaux comme #OccupyGezi</p> <p>Quand aux valeurs principales du mouvement, bien qu'ayant commencé à l'origine pour préserver un espace public et un espace vert, les principes tels que la liberté d'expression, la protection des moyens d'existence pour tou-te-s, le droit de protection contre les violences de l'état et la revendication d'espaces de participation était finalement au centre de la polémique. Les autres valeurs caractéristiques du mouvement: diversité, appropriation de l'espace public, autogestion politique, consolidation de la démocratie et logique anticapitaliste.</p> <p>La protestation a eu un impact positif puisqu'au bout de deux ans de mobilisation, la Cour Constitutionnelle Turque a finalement annulé le projet de rénovation urbaine invoquant son incompatibilité avec les plans d'aménagement urbain de la ville.</p> <p>Cependant, en raison du soulèvement, le gouvernement a augmenté les mesures policières et a exercé une plus forte pression dans les espaces publics pour éviter d'autres mobilisations. Néanmoins, le processus social lancé à la place Taksim et au Parc Gezi s'était étendu bien au-delà des limites géographiques de ces espaces. A cet égard, les assemblées populaires ont proliféré dans 40 parcs de la ville (tout comme dans le pays entier), une vague d'occupation des espaces a surgit, ce qui a généré des centres communautaires culturels, des potagers urbains et des magasins "solidaires"; des plateformes se sont articulées dans les quartiers d'Istanbul menacés par des projets de rénovation urbaines; les mouvements politiques et sociaux de la ville prêtent plus d'attention à la dimension territoriale des sujets sur lesquels ils travaillent; et la sensibilisation s'est accrue auprès du public quant aux problèmes écologiques de la ville.</p>
-------------------------------------	---

## Questions pour le débat

- I. Quelles sont les débats existants autour du thème du “droit à la ville” et quels articles et documents internationaux, nationaux et locaux relatifs au thème existent-ils?
- II. Existe-t-il des possibilités et des limites pour les l’actions élaborées par les organisations de la société civile, par les mouvements sociaux, les réseaux et les ONG, pour identifier les processus auxquels elles doivent faire face dans la formulation des théories existantes en relation au Droit à la Ville?
- III. En se fondant sur les expériences locales de participant-e-s, quelle est la relation entre le financement et la planification du territoire urbain? Comment rendre ces éléments plus cohérents?
- IV. Quels sont les outils et les instruments qui peuvent être utilisés pour garantir la participation directe des citoyen-ne-s à niveau local et national? Quels sont les défis pour atteindre la participation des personnes?
- V. Quelles sont les politiques de logement pour les personnes à faibles revenus qui ont été utilisées dans votre pays ou dans votre ville? Lesquelles ont fonctionné? Quels étaient et sont les défis?
- VI. Quels mécanismes sont essentiels en vue de la réglementation des espaces occupés, particulièrement par les populations à faible revenu; et qui visent à garantir le droit à un logement décent et par conséquent, à garantir le droit à la ville?

## Références bibliographiques

Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2005). Disponible sur: <http://www.hic-al.org/derecho.cfm?base=2&pag=derechociudad2>

Charte Mondiale du Droit à la Ville, disponible sur [http://portal.unesco.org/shs/en/ev.php-url\\_id=8218&url\\_dp=do\\_topic&url\\_section=201.html](http://portal.unesco.org/shs/en/ev.php-url_id=8218&url_dp=do_topic&url_section=201.html). (révisé le 2 février 2013)

Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad (2010). Disponible sur: <http://www.hic-al.org/derecho.cfm?base=2&pag=derechociudad2> (version anglaise disponible).

Lefebvre, H. (1991). *Le Droit à la ville*. Paris: Anthropos (2e ed.) Paris: Ed. du Seuil, Collection Points. 1968 Ortiz, Enrique, Nadia Nehls y María Lorena Zárate – (Coords.) (2008), *El Derecho a la Ciudad en el Mundo*, Ciudad de México: HIC AL. Disponible sur: <http://www.hic-al.org/publicaciones.cfm?pag=publicderviv>

Saule Júnior, Nelson. *A Relevância do Direito à Cidade na Construção de Cidades Justas Democráticas e Sustentáveis: Direito Urbanístico Vias Jurídicas da Política Urbana*, Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre, 2007, pag. 27

Saule Júnior, Nelson, Renato Cymbalista, Kazuo Nakano, Paula Freire Santoro (2008) - *The challenges of the democratic management in Brasil - the right to the city*. Instituto Polis, São Paulo. Disponible sur <http://www.polis.org.br/uploads/956/956.pdf>

Sugranyes, A. y Mahivet, C. (Coords.) (2001). *Villes pour toutes et tous - Pour le droit à la ville, propositions et expériences*. Santiago du Chili: Habitat International Coalition. (Version française disponible sur <http://www.hic-net.org/document.php?pid=3851>

Fernandes, Edésio - 'Constructing the Right to the City in Brazil' (2007) 16 *Social Legal Studies* 2 (London).

A Brown and A Kristiansen, *Urban Policies and the Right to the City: Rights, Responsibilities and Citizenship* MOST-2 Policy Papers Series, UNESCO and UN-HABITAT, Paris 20).

Osorio, Leticia - 'The World Charter on the Right to the City', *Urban Policies and the Right to the City*, International Public Debates, UNESCO, Paris, 2005 (anglais). Disponible sur: [http://unesdoc.unesco.org/images/0014/001461/1\\_46179m.pdf](http://unesdoc.unesco.org/images/0014/001461/1_46179m.pdf)

Documentos finales de la UN World Conference on Development and Environment (Rio de Janeiro, 1992), Rio+20 (Rio de Janeiro, 2012), the World Summit on Human Settlements - Habitat II (Istanbul, 1996) y World Urban Forum 2010 y 2012.

Polis Institute, Habitat International Coalition. et Fórum Nacional da Reforma Urbana. *Moving Towards the Implementation of the Right to the City in Regional and International Perspectives*. São Paulo, 2014. Disponible sur: <http://www.righttothecityplatform.org.br/publicacoes>

**Pólis Institute team:**

Nelson Saule Jr. - General Coordinator

Rodrigo Faria G. Iacovini  
Jônatas de Paula  
Carolina Caffé  
Kaori Ota Cabrera

**Habitat International Coalition - HIC team:**

Lorena Zárate - President

Alvaro Puertas - General Secretary

Isabel Pascual  
Guillermo Edgar Perucho



for more information  
[right2city.org](http://right2city.org)  
[facebook.com/right2city](https://facebook.com/right2city)  
[twitter.com/right2citygp](https://twitter.com/right2citygp)  
[contact@right2city.org](mailto:contact@right2city.org)

sponsored by



FORDFOUNDATION

support

**Cities Alliance**  
Cities Without Slums