

Porto Rico

Une expérience de « fiducie foncière communautaire »

Un modèle foncier communautaire, mis en œuvre à Porto Rico pour régulariser l'occupation « informelle » d'un espace public, est aujourd'hui présenté comme un modèle par des organismes internationaux.

L'île de Porto Rico est une ancienne colonie de la couronne espagnole dont elle a conservé le code civil. En 1898, elle est devenue un « territoire non incorporé » des États-Unis, néanmoins soumis à leur autorité et à leur loi. Lors de l'exode rural et de l'urbanisation anarchique des années 1920-1950, des dizaines de milliers de familles se sont installées sans planification ni infrastructure, sur les berges des lagunes de San Juan, la capitale. En 1960, plus de 85 000 personnes vivaient ainsi le long du canal naturel « Caño Martín Peña » partiellement remblayé de déchets par les habitants pour pouvoir construire davantage plus de logements.

Dans les décennies suivantes, les politiques de résorption de l'habitat informel ont provoqué le logement de plusieurs quartiers vers des grands ensembles de

logement social. Dans d'autres quartiers, les concessions de titres de propriété individuelle ou coopérative aux habitants par la municipalité – bien souvent dans une logique de clientélisme politique – ont ouvert la brèche à la spéculation foncière et au déplacement des populations d'origine. Aujourd'hui les huit quartiers longeant de part et d'autre le Caño Martín Peña totalisent autour de 26 000 personnes. Ce territoire est certes très bien intégré à la ville, mais, déficient en système d'assainissement, il est exposé aux inondations et aux maladies provoquées par le contact avec l'eau très contaminée.

Une innovation juridique sui generis, conçue par et pour la population locale

La fiducie foncière¹ du Caño Martín

¹ Personne juridique privée, indépendante et créée

4 RAÍCES DEL CAÑO



Líderes y residentes del Caño en manifestación frente al Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos en Puerta de Tierra.

Dragado a Mano

Por Félix Colón Guerra

Los representantes de las ocho comunidades aborradadas al Caño Martín Peña (G-8) nos movilizamos el 17 de abril de 2015 frente a los porteros de las Oficinas del Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos en Puerta de Tierra. Durante el dragado « a mano » en las palas de haberse sembramos nuestra indignación y coraje ante la falta de acción por parte de este cuerpo, quienes continúan desautorizando el dragado hasta que no se cumpla con otro nuevo y en riesgo nuestro derecho a la salud y nuestros derechos humanos. Luego de esta manifestación de impacto Ambiental (CIA), se otorgó una reunión en el Cuerpo de Ingenieros el 23 de abril de 2015. En la reunión con el Cuerpo de Ingenieros asistió que estamos esperando agencias y fumos representados por Lynn Rodríguez del Proyecto ENLACE.

Mejoras a importante línea eléctrica

Por Félix Colón Guerra

Gracias a la coordinación del G-8 y la transmisión eléctrica de la AEE en el Proyecto ENLACE, la Autoridad de la Energía Eléctrica (AEE) se completó la primera fase de la rehabilitación de la línea eléctrica de 150.000 voltios para la zona de dragado del Caño. En la segunda fase se reubicó la línea como parte del proyecto de mejoras y saneamiento de Ave. Resaca.

Remplazo de instalación de nuevas postes.

Opinión



Firma de la primera Escritura de Derecho Superficies en el 2012 bajo el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.

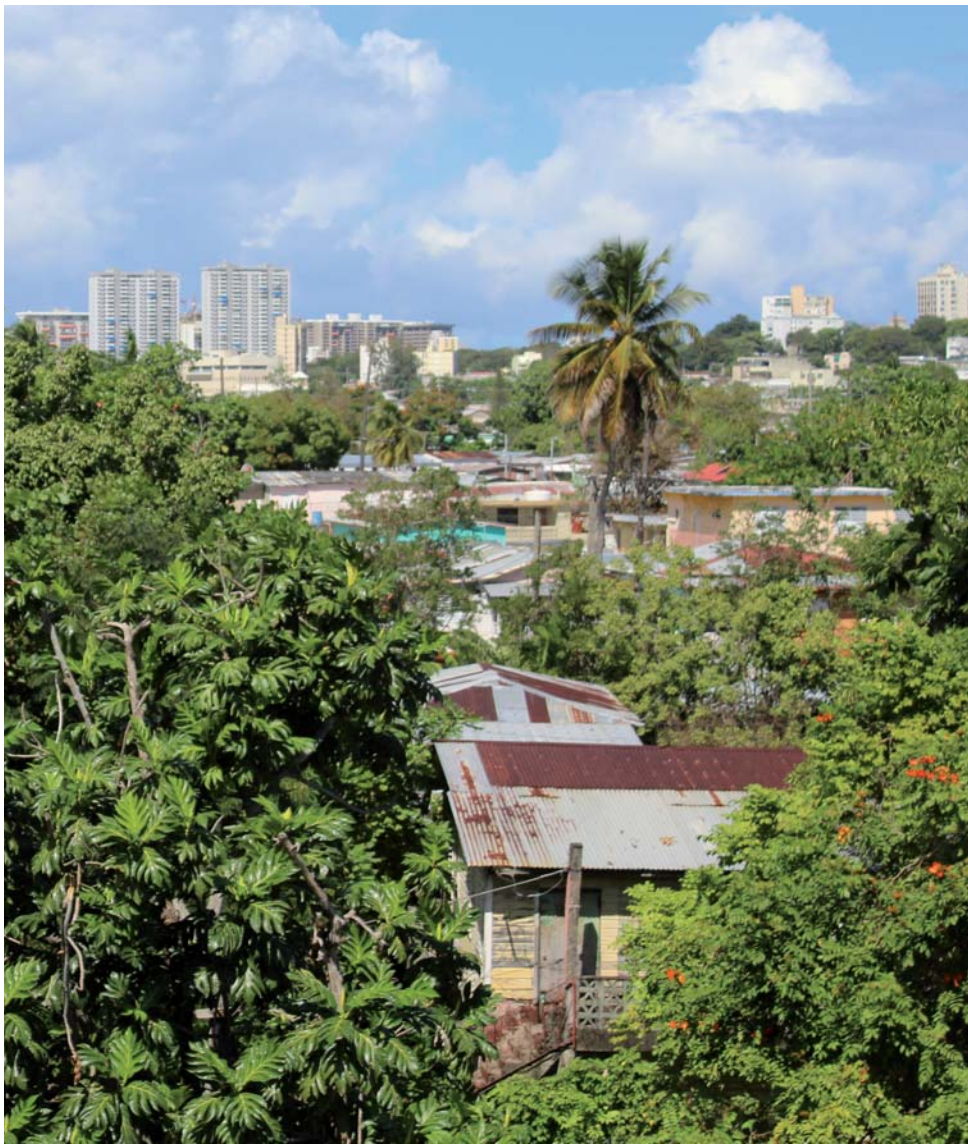
El Fideicomiso somos todos

Por Félix Colón Guerra

Este escrito es un documento, certificado por un notario público, el cual describe el derecho a la estructura de nuestras casas y todo nuestro terreno ubicado, entre otros, la destrucción, sino inapropiados y construcciones desastrosas para nuestras familias. La Escritura de Derecho Superficies, legaliza el uso y disfrute de nuestras tierras. Esto aplica a TODOS los dueños de residencias que NO tienen un título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, al momento de ser aprobado el Reglamento del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.

Pierre Arnold
Urbaniste,
habitatennouvement.tumblr.com

Extrait de la revue *Raíces del Caño* (racines du Caño) d'août 2015, éditée par le G-8, Inc.



Vue, depuis le pont qui traverse le Caño Martín Peña, sur les logements autoconstruits. Au loin, les complexes immobiliers de la capitale.

© Pierre Arnold

Peña à San Juan, est la première fiducie communautaire dans un territoire urbain d'occupation informelle. Elle avait été créée en 2004 par les habitants des huit quartiers situés le long du Caño Martín Peña, qui traverse le centre de San Juan, et qui devra être drainé et nettoyé par les autorités. Elle a été faite lauréate du prix mondial de l'habitat en 2016².

Dans le cadre d'un vaste processus de développement communautaire et d'empouvoirement, les habitants ont adapté le modèle étatsunien des *Community Land Trusts* (CLT) à leurs besoins, de façon à pro-

téger leurs communautés de la gentrification qu'aurait pu provoquer la restauration écologique du cours d'eau. Cette fiducie foncière est actuellement propriétaire et gestionnaire d'environ 80 hectares de terrains publics cédés par la municipalité sur lesquels sont situés 2 000 logements de familles membres qui avaient jusqu'à présent une occupation informelle. Celles-ci reçoivent un « droit de superficie » sur les terres collectives de la fiducie foncière et la propriété du bâti, qu'elles peuvent transmettre en héritage, louer ou vendre. Cependant, en cas de vente du bâti, la fiducie foncière dispose d'un droit de préemption. La vente ne peut se faire à un tiers que si celui-ci possède un revenu fiscal équivalent au vendeur, pour éviter une potentielle gentrification.

Lors de ces transactions, la fiducie foncière capte 50 % de la plus-value réalisée

sur la vente du bâti et du « droit de superficie ». Pour générer des revenus, elle peut également louer à plus ou moins long terme des droits d'usages ou des constructions à des commerces, des équipements publics ou privés, des lieux de cultes, à condition qu'ils bénéficient à la communauté.

Ces revenus sont réinvestis dans la rénovation ou la construction de logements dans le Périmètre de planification spéciale, pour procéder progressivement aux relogements *in situ* de familles vivant près du cours d'eau et souhaitant rester dans le secteur. Les relogements sont réalisés au cas par cas. Ainsi, 150 familles ont déjà pu être relogées par ce dispositif et 1 000 autres devront l'être d'ici 2022, pour pouvoir réaliser les travaux. Pour cela 480 logements neufs devront également être construits. Lorsque les familles intègrent leur nouveau logement, l'ancien est détruit et les terrains sont occupés temporairement avec des jardins partagés ou d'autres usages communautaires, pour empêcher de nouvelles occupations.

Une gouvernance multi-acteurs au service de la communauté

En 2002, le projet de drainage du cours d'eau a été confié au secrétariat des Routes et Transports pour permettre la circulation des bateaux touristiques et de plaisance. Les deux fonctionnaires en charge de la planification insistent alors pour réaliser un processus participatif avec les communautés qui devront être déplacées.

L'autorité de planification de Porto Rico, propriétaire des terrains, établit alors un « Périmètre de planification spéciale du Caño Martín Peña »³ (PPSCMP) et permet à ces fonctionnaires de réaliser un ample processus de « planification-action-réflexion » qui durera deux ans. Plus de 700 ateliers et activités d'éducation populaire ont été organisés avec les habitants des différents quartiers de façon à les habituer à participer, à prendre des décisions et à dégager une vision commune pour leur territoire. Avec l'appui de fonctionnaires et de juristes, ce travail de co-construction a débouché sur un Plan de développement intégral et d'usage du foncier pour le PPSCMP, et sur un projet de loi ratifié en septembre 2004 par l'Assemblée législative portoricaine.

La loi permet la création consécutive →

à perpétuité pour maintenir la propriété collective de terrains publics qui lui sont transférés, au bénéfice des occupant(e)s de ces terrains.

² Voir le site www.bshf.org rubrique « prix mondiaux de l'habitat », « vainqueurs et finalistes ».

³ « Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña », créé le 17 mai 2002.



→ des trois entités à but non lucratif fondamentales :

- L'agence publique ad hoc « Corporation du projet Enlace du Caño Martín Peña », en charge pour le gouvernement portoricain de la mise en œuvre du « Plan de développement intégral » : préparer de manière participative la régularisation des quartiers et le relogement des familles, pour réaliser les travaux d'infrastructures et le drainage.
- Le « G-8, Inc », groupement des représentants élus des huit quartiers affectés et d'organisations locales (associations, microentreprises...), qui anime la participation et l'organisation de la communauté. Il participe à la gouvernance de Enlace pour garantir l'intérêt de la communauté dans l'exécution du Plan de développement intégral⁴.
- La fiducie foncière communautaire, a été créée en 2009 à la suite à trois années de travail entre Enlace et le G8 avec la communauté, et de lobbying politique. La loi

⁴ En vertu de la loi 489-2004, le comité exécutif (*Junta de directores*) de Enlace est constitué de 13 personnes choisies par le gouverneur de Porto Rico et par la maire de San Juan parmi une liste de présentée par le G-8, Inc. Sur les 13 membres du comité, 6 doivent provenir de la communauté, de façon à garantir la représentation des intéressé(e)s dans les prises de décisions.

Présentée comme exemplaire, l'opération fait l'objet de visites d'experts internationaux (ici, en février 2017, visite organisée par la Building and Social Housing Foundation) pour qu'en soit diffusé le modèle.

© Pierre Arnold

ordonne le transfert de tous les terrains publics du Périmètre de planification spéciale à la fiducie foncière de façon à faciliter le relogement et les travaux. Les familles qui possèdent des titres de propriétés individuels ou coopératifs peuvent choisir de céder leur terrain à la fiducie foncière pour protéger leur logement de la spéculation foncière.

Par ailleurs, des « accompagnateurs extérieurs » ont joué un rôle primordial. Il s'agit de travailleurs sociaux, d'architectes, d'étudiants, de volontaires AmeriCorps qui ont donné de leur temps pour animer les centaines de réunions ou faire du porte à porte, ainsi que de juristes qui ont ensuite travaillé *pro bono* à traduire les envies et les inquiétudes des habitants en outils juridiques adaptés⁵.

Le succès de cette initiative, désormais reconnue internationalement, est dû à l'enga-

gement des fonctionnaires du gouvernement de Porto Rico qui ont choisi de s'appuyer sur la communauté, plutôt que d'imposer une stratégie, pour trouver le meilleur mode opératoire qui garantisse la permanence des habitants dans le quartier. Ce mode de co-construction des instruments de gestion foncière mérite sans doute d'être plus largement détaillé dans un prochain article.

L'outil de la « fiducie foncière », qui s'applique tout autant pour la réalisation d'opérations d'extension que sur le réaménagement de quartiers existants, s'apparente au mécanisme français des « organismes de foncier solidaire » (OFS) actuellement en cours d'expérimentation à Lille et bientôt à Rennes. Dans notre approche très technique et verticale de l'urbanisme en France, se pose la question de la capacité qu'auront les OFS à prendre en compte les réalités et les aspirations des habitants dans leur fonctionnement...

⁵ Pour plus d'informations voir les dossiers en ligne aux liens suivants :

En espagnol https://issuu.com/canomartinpena/docs/dossier_ft_final_oct2016

En anglais : <http://cano3punto7.org/nuevo/pdf/transforming.pdf>