



**HAL**  
open science

# MCMV, Minha Casa, Minha Vida, Ma Maison Ma Ville : enjeux et limites d'un programme de logement social au Brésil

Yassir Alaofe

► **To cite this version:**

Yassir Alaofe. MCMV, Minha Casa, Minha Vida, Ma Maison Ma Ville : enjeux et limites d'un programme de logement social au Brésil. Architecture, aménagement de l'espace. 2020. dumas-02535006

**HAL Id: dumas-02535006**

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02535006v1>

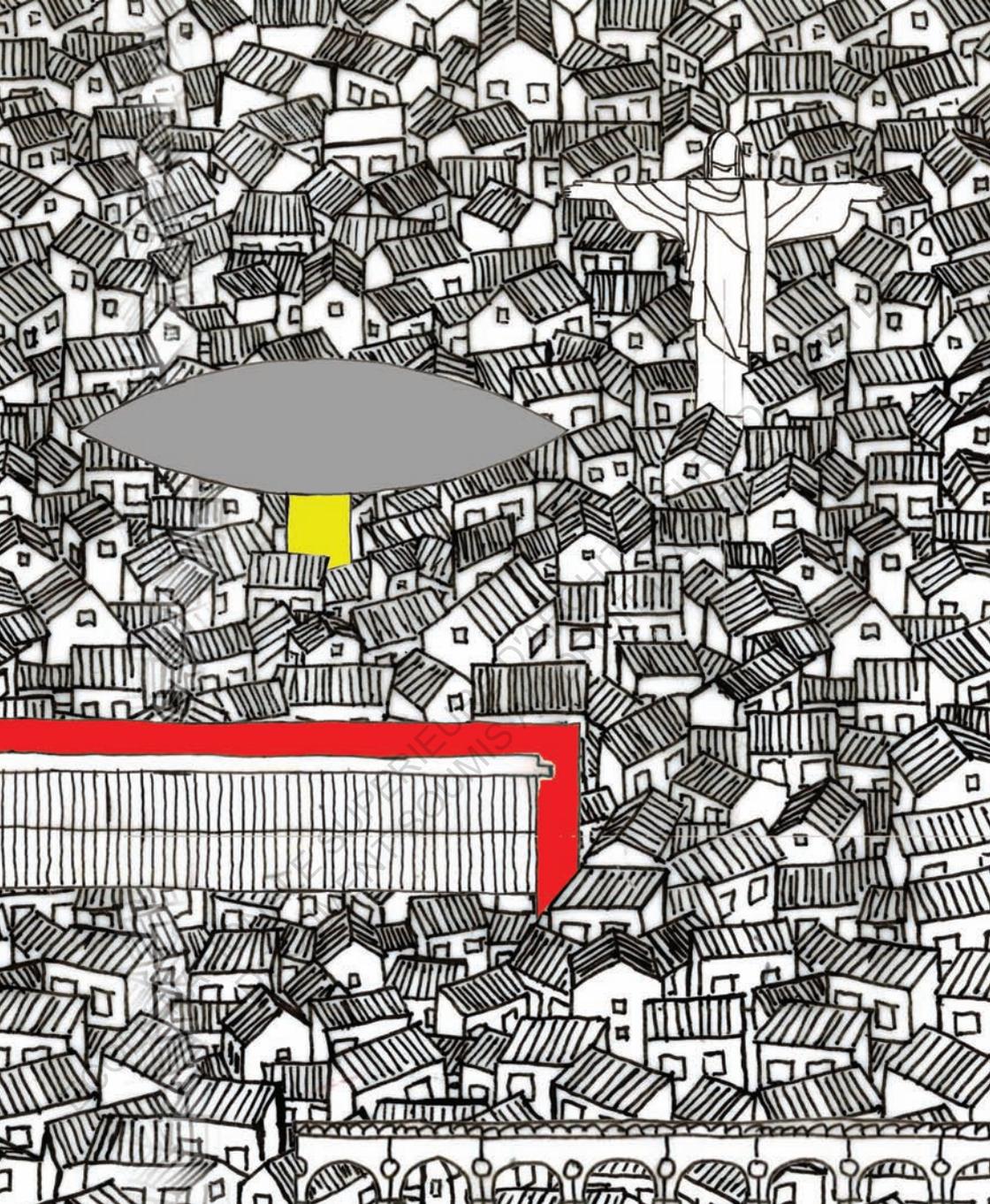
Submitted on 7 Apr 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



Yassir ALAOFE

**MCMV**

Minha Casa Minha Vida

Enjeux et limites d'un programme de logement social au Brésil



**MCMV**  
Minha Casa Minha Vida  
Ma **Maison**  
Ma **Ville**

Enjeux et limites d'un programme de logement social au Brésil

UE 74 -Mémoire de Master- Nouvelles Pratiques  
urbaines,  
sous la direction de Marie Rolland  
Janvier 2020

Yassir ALAOFE



# Remerciements

Je tiens à remercier toutes ces précieuses personnes sans lesquelles ce travail n'aurait pas vu le jour :

Marie P. Rolland pour sa patience, son accompagnement et sa disponibilité tout au long de cet exercice

Maëlle Tessier, Rémy Jacquier Pauline Boyer et toutes les personnes de mon séminaire de mémoire pour leur pédagogie et conseils

Ma famille pour leur soutien, cette opportunité et confiance qu'ils m'ont accordée pendant ces études

Mes amis pour leur présence et leur avis précieux

Damany et Léonida qui m'ont accueilli et aidé dans mes recherches au Brésil

Et toutes les personnes rencontrées lors des différentes étapes de ce mémoire.

Remerciements	5
Avant Propos	9
Introduction	13
<b>I - Politique de logement social au Brésil</b>	<b>27</b>
A- L'habitat informel au Brésil	28
B- Politique du logement au Brésil	34

<b>II- Minha Casa Minha Vida, Un programme politique</b>	<b>44</b>
A- Les objectifs du programme MCMV	45
B- Les acteurs et partenaires impliqués	56
<b>III - Minha Casa Minha vida, Un mirage Socio-économique</b>	<b>66</b>
A- Enjeux urbains critiquables	67
B- Des réalités socio-économique peu satisfaisantes	80
C- Des constructions architecturales peu qualificatives	84

<b>IV- Minha Casa Minha Vida, Un modèle à améliorer</b>	<b>92</b>
A- Architecture Populaire Brésilienne	<b>93</b>
B- Une politique locale à revoir	<b>97</b>
C- L'informel, matière à expérimenter	<b>107</b>
D- Réfléchir à une urbanité	<b>111</b>
<b>Conclusion</b>	<b>121</b>
<b>Bibliographies</b>	<b>127</b>

# Avant-propos

Ce travail de recherche s'inscrit dans le cadre d'un semestre académique à São Paulo, au Brésil, un pays marqué par de fortes inégalités sociales où la place de chaque citoyen est réquisitionnée. Durant ce semestre, j'ai pu découvrir de nouvelles formes d'urbanité et de sociabilité, ce qui m'a permis d'aboutir à des questionnement traitant de la fabrication de la ville brésilienne et de l'habitat social dans un pays très clivé.

L'habitat au Brésil, plus précisément le logement des classes populaires, est un sujet vaste que les politiques ne cessent de manipuler pour favoriser leur arrivée au pouvoir ou pour préserver leur position. Ce sujet traverse l'histoire et se montre sous diverse formes. Mon intérêt s'est concentré sur une opération récente de logement social. Le Programme « Minha Casa, Minha Vida » ( qui peut se traduire, "Ma Maison, Ma vie") apparu en 2009 et conçu par le gouvernement du Parti Travailleur dirigé par Lula Inacio Da Silva (dit Lula). Ce projet constitue une grande partie de son programme politique du logement en vue de sa réélection en 2006

Lors de mon séjour, j'ai pu visiter nombreux de ces logements, discuter avec des acteurs de ce programme aussi bien concepteurs que habitants, ce qui a suscité encore plus mon intérêt.

J'ai été marqué, choqué et étonné par ce programme qui se veut « Sauveur » pour la population à faible revenu brésilienne. C'est donc dans une volonté de compréhension, de curiosité mais surtout d'apprentissage de ce qu'est le

logement social dans un pays où l'habitat spontané est une question récurrente que s'inscrit ce mémoire.

En effet, originaire du Bénin, pays d'Afrique de l'Ouest marqué par les bidonvilles et les habitats précaires, ce travail de recherche est surtout un moyen d'apprentissage de la fabrication des villes du Sud. La complexité de ce travail est de se limiter à une simple présentation de ce programme au profit d'une réelle compréhension des rôles des acteurs impliqués et des logiques politiques qu'il dissimule. Il s'agit de comprendre d'où il vient et de le projeter dans le futur en étudiant ce qu'il pourrait devenir.

Pour mieux effectuer ce travail de mémoire, je me suis employé à une démarche de recherche assez précise constituée en deux étapes: dans un premier temps, avant la découverte du site, des recherches dans des documents écrits et sur différents médias, selon une approche qui se rapporte à celle d'une analyse ascendante; puis dans un second temps, sur le site, une analyse descendante avec une approche plus direct avec les acteurs du programme, notamment à travers des interviews et des témoignages.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



# Introduction

Aujourd'hui, plus de la moitié de la population mondiale vit en ville. Un constat certes remarquable mais qui implique de nombreux questionnement sur la fabrique de la ville à notre époque. En effet, nous faisons face à un accroissement démographique important avec des villes qui sont en continuelle expansion. De nouvelles demandes et de nouveaux besoins voient le jour, notamment en terme de logements par le plus grand nombre. Une demande plus accrue et une certaine qualité exigée font l'objet aujourd'hui d'un réel problème pour les acteurs de la ville.

C'est ainsi que naissent les « habitats spontanés » révélateur de l'incapacité de certains gouvernements face à ces questions, de plus en plus présent dans la fabrique de la ville aujourd'hui. Ce phénomène qu'on retrouve partout dans le monde peut prendre de nombreuses formes et diverses noms : Matiti au Gabon, Gecekonu en Turquie; Jhuggi en Inde ou encore Favelas au Brésil.

Les réponses à ce phénomène m'intéressent particulièrement pour sujet de mémoire au Brésil où ils existent de fortes inégalités sociales mais également où l'état semble vouloir proposer des solutions pérennes et concrètes à ce phénomène. De nombreuses propositions de modèles ont été réalisées, d'autres sont encore en projet. Le but de ce mémoire n'est pas de faire un inventaire de ces propositions mais d'en analyser une (l'une des plus importants) et d'en faire la critique en s'appuyant sur d'autres modèles.

Le Brésil aujourd'hui est en pleine transition, à la fois politique,

économique et sociale. Il doit faire face à ses volontés économiques de puissance mondiale et ses réalités sociales frappantes, avec une population présentant de fortes inégalités. Faisant parti des pays avec les plus fort taux d'inégalités sociales au monde, il rencontre un réel problème de logements avec également un grand taux de déficit de logement. L'un des enjeux principaux des acteurs de la ville au Brésil aujourd'hui est de répondre à ce déficit.

Dès 2009, au cours du second mandat de Luiz Inacio Lula Da Silva, le gouvernement lance un vaste programme de logement social : Minha Casa, Minha vida. L'objectif est de palier au grand déficit de logement et freiner l'avancée des habitats spontanés : Les favelas. 3,4 millions d'unités de logement étaient prévus pour 2014, objectif atteint en 2016, une troisième phase est ensuite lancé avec pour ambition 3 millions de logement en plus. Suite à la destitution de Dilma Rousseff<sup>1</sup>, ce programme est arrêté. Ce programme s'étend sur tout le pays et est basé sur un standardisation des logements mis en accession à la propriété pour les familles ayant de faible revenus.

La compréhension d'un programme de cette ampleur nécessite une analyse rigoureuse de l'arrière-plan politique et économique et de son impact sur la ville. L'étude doit se faire à plusieurs échelles : L'échelle nationale, l'échelle de l'unité de logement en passant par les régionales, métropolitaines et municipales. L'enjeu est de juger l'impact de ce programme sur le paysage urbain brésilien, mais aussi sur ces bénéficiaires

---

<sup>1</sup> Présidente de la République fédéral du Brésil de 2011 à 2016

pour ensuite comprendre comment l'améliorer.

L'objectif de ce mémoire, comme évoqué précédemment, est d'analyser la pertinence de ce programme dans la réalité urbaine et sociale du Brésil en réfléchissant à son aspect durable.

Est-ce que ce programme est en mesure de survenir de manière durable aux attentes et aspirations des brésiliens ? Le programme Minha Casa, Minha Vida n'est-il pas un mirage social et économique pour les habitants et futurs locataires du programme qui voit en cette opération un moyen pour eux de sortir des favelas et d'obtenir un logement « digne » comme le dit Patrick Le Guirriec dans son article « Aspect du programme « Minha Casa, Minha Vida » à Natal (Brésil) » ? Cette notion de durabilité et de pertinence nous interroge sur la viabilité d'un modèle sur le plan urbain, économique mais également social.

Ces différents questionnements nous interrogent sur la fabrique de la ville à notre ère face au phénomène du logement plus précisément de l'habitat social dans un certain contexte sociale, politique et économique.

Pour cela nous allons dans un premier temps analyser cette politique du logement social du Parti Travailleur. Une politique qui se veut sociale mais qui ne fait que renforcer les disparités sociales. Ensuite grâce à une étude In-situ lors de ma mobilité internationale, l'objectif sera d'avoir un regard critique sur ce programme dans tous ces aspects : les enjeux les acteurs impliqués, le modèle économique mais également

l'architecture des unités d'habitations proposées par ce programme afin d'en dégager les différentes particularités et spécificités. Une étude approfondie sera menée à trois échelles : l'échelle régionale, municipale et celles des opérations du projet. L'objectif étant de mettre en évidence toutes les particularités de «Minha Casa Minha Vida» Pour finir l'enjeu sera de proposer une forme d'évolution de ce programme avec des alternatives à certaines réalités, des propositions de dispositifs à intégrer à ce programme pour le rendre plus dynamique et plus urbain. Réfléchir à comment mieux intégrer ces habitants marginalisés par les politiques à la ville aujourd'hui au XXIème siècle.





**Carte 1 : Localisation du Brésil**

© ALAOFE Yassir



**Carte 2 : Pays limitrophe au Brésil**

© ALAOFE Yassir



**Brésil**

Superficie : 8 514 876 km<sup>2</sup>

Capitale : Brasilia

Nombre D'état : 26

Population : 208 846 892 hab

Monnaie : Réais



**Carte 3: Etats du Brésil**  
© ALAOFE Yassir





Opération MCMV à Parauabebas  
© Flickr





CTURE DE NANTES  
TEUR

Opération MCMV à Parauabebas  
© Flickr



josan

CP 22 DYNAPAC

DYNAPAC

EQUIPATION  
D'ARCHITECTURE DE NAUTES  
DROIT D'AUTEUR



Opération MCMV en construction à Campinas, São Paulo  
© Yassir ALAOFE



ECOLE NATIONALE  
LE DOCUMENT  
BREVET D'ARCHITECTURE DE NANTES  
AU DROIT D'AUTEUR



Opération MCMV en construction à Campinas, São Paulo  
© Yassir ALAOFE

# **I - La politique de logement social des classes populaires au Brésil**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A- L'habitat informel au Brésil

Ce mémoire s'interroge sur les enjeux et les limites d'un programme de logement de masse qui intervient comme une réponse à la crise au logement au Brésil et à l'augmentation du nombre de logement informel (les favelas dans notre cas). Terme employé de manière générique de nos jours, la notion de l'informel reste assez flou et vague.

Dans les premières lignes de ce travail de recherche nous allons nous atteler à définir ce terme, comprendre sa complexité et sa polyvalence. L'objectif étant de comprendre et interpréter de ce qu'est l'informel.

## 1 - Définir le terme : Habitat informel

Le mot informel est un terme qui peut se définir tout seul. En effet elle traduit une absence de règles formels ce qui ne veut pas forcément dire qu'elle se caractérise par une présence de qualité informel.

Pour l'économiste Péruvien Hernando de Soto<sup>1</sup> l'informalité réside dans le manque de statut légal d'une activité. Effectivement on retrouve dans de nombreux domaines la notion d'informalité, aussi bien dans l'architecture que l'économie, l'éducation, la santé etc...En s'appuyant sur le cas de Lima au Pérou, De Soto constate que l'économie informel a une place très importante dans l'économie en elle-même mais ne peut devenir formel car

1 De Soto Hernando, *The Other Path*, Basics Books, New York, 1986, p.271

elle est bloquée par les cadres imposés par l'économie légal et formel. Il en conclut donc que l'informel disparaîtra quand les cadres légaux seront adaptés à la réalité.

Le terme informel peut également se définir comme un état d'existence indépendant du cadre formel (s'il existe) et qui ne se conforme pas aux règles officielles.

La définition de l'ONU de l'habitat informel est la suivante : «Un groupement de plus de 10 logements situés sur des terrains publics ou privés, construits sans autorisation du propriétaire, en dehors de toute formalité juridique et sans respect des lois de planification urbaine»<sup>2</sup>.

Selon cette définition l'habitat informel serait illégal d'un point de vue juridique. Pour Felix Heisel<sup>3</sup> l'informel ne peut être équivalent d'illégalité car elle offre la seule possibilité d'habiter la ville quand il n'y a plus d'autre options. Heisel implique par son affirmation que l'état ou le propriétaire du terrain ne peut se permettre de parler d'illégalité que dans la mesure où elle propose une alternative à ces personnes. Mais l'état est-il garant de leur situation ?

Toujours selon ce dernier l'informel n'est pas inférieur au formel car il existe de nombreux exemple de lieux où l'informel s'est relevé être mieux organisée et meilleurs à vivre que des zones urbanisées.

Pour finir, l'informel n'est pas synonyme de pauvreté dans la mesure où de plus en plus de personnes de la classes moyennes

2 UN habitat, « *Habitat informel* », 2003, <https://habitat-worldmap.org/>, consulté le 22/09/2019

3 HEISEL Félix - KIFLE Bisrat, *Lessons of informality*, Birkhauser, Berlin, 2016, p.16

y vivent.

Toutes ces définitions abordent la question de l'informel parce qu'elle n'est pas. Felix Heisel explique cela par le fait que ce phénomène se manifeste de manière variée en fonction des régions du monde d'où la difficulté à la cerner, même si ses différents processus sont assez similaires et ont la même origine.

## **2 - Pénurie des Programmes de logement sociaux**

C'est à la fin du 19<sup>e</sup> siècle qu'on observe les premières questions du logement social au Brésil. En effet face au contexte de l'industrialisation et de la croissance démographique, on observe dans les grandes villes tel que Rio de Janeiro et São Paulo, une immigration internationale forte mais également de grand exode rural.

On voit ainsi apparaître les « Corticos », maisons collectives possédant plusieurs chambres qui sont louées à plusieurs familles. Ces dernières partagent la salle de bain, et la cuisine. Face à la précarité, l'insalubrité et le surpeuplement dans ces logements, plusieurs réglementations urbaines sont mises en place pour interdire les Corticos. Leurs démolitions sont systématiques par les autorités publiques. Cette décision bien que nécessaire au vu du tournant désastreux de ce mode de logement, aggrave le problème du logement qui n'avait pas pour autant été résolu. Les premières favelas dans les grandes villes brésiliennes apparaissent à cette époque en réponse à ce problème de logement.

C'est dans ce paradigme qu'on observe les premières volontés



Visuel 1 : Corticos de la métropole de Sao Paulo  
© Blog.uol.br

publiques de construire du logement social.

Néanmoins le Brésil étant dans une logique de libéralisme économique, les élites décrivent cette volonté politique comme une concurrence injuste pour le marché du logement existant. Toutefois certains projets sociaux ont vu le jour avec l'appui des pouvoirs publique. C'est le cas de certaines villes ouvrières (Vilas operarias) construite par des chefs d'industries pour loger leur masse ouvrière. Des projets subventionnés par l'état. Au début des années 1930 on observe une première vraie volonté de produire et financer le logement social avec la construction de 140000 unités de logement entre 1937 et 1964. Même si cette dernière n'affecte en aucun point la crise en cours vu que les bénéficiaires des logements construits sont uniquement des travailleurs formels provenant de la classe moyennes.

Pour conclure, on peut dire que les problématiques du logement social dès ses origines jusqu'à aujourd'hui ont toujours été les même. Mais est ce que les réponses proposées ont toujours été inclusives et universaliste ?(João Carlos Monteiro, 2016<sup>4</sup>) De plus sa politique économique axée sur le Néolibéralisme ne lui permet pas de proposer une politique sociale d'envergure au vu des représailles des élites économistes Brésilien.

---

4 MONTEIRO João Carlos, « *Logement social au Brésil* », 2016, <http://www.vrm.ca/le-logement-social-au-bresil/>, consulté le 10/11/2019

# **B- Politique du Logement Social au Brésil**

La première politique du logement social a été mis en place en 1964 pendant la dictature militaire par l'intermédiaire de La Banque Nationale de l'habitat (BNH).

L'accèsion au logement pour les couches les plus pauvres est surtout un accès à la propriété. C'est une des rares garanties de stabilité familiale dans les familles brésiliennes. C'est un bien durable transmissible aux générations futures sans l'intervention du gouvernement.

Contrairement à la France, la politique brésilienne ne repose pas sur la construction de Parc de logements locatifs (hlm) destinés aux populations défavorisées.

Au Brésil les objectifs économiques et quantitatifs de la politique du logement sont plus importants que les discussions sur la qualité urbanistique, architecturale et constructive de l'habitat : mais quand faudra t'il penser de manière pérenne les habitats et les intégrer à la ville ?

## **1 - La dictature militaire (1964 -1985) : Prémices du logement social**

### **Naissance de la dictature brésilienne**

Le Brésil a connu au XXème une période d'instabilité politique



Visuel 2 : Manifestation pendant la dictature militaire  
© Archives nationales brésiliennes

très forte comme de nombreux pays d'Amérique latine<sup>5</sup> qui a mené à une dictature militaire le 31 mars 1964. En effet suite à la Révolution Cubaine<sup>6</sup> en 1959 les forces armées de divers pays de l'Amérique du Sud (Argentine, Bolivie et Chili) ont violemment réprimé l'opposition politique, justifiant leurs actes par une mission de protéger leur pays des dangers d'une nouvelle révolution cubaine.

Une fois en place ce régime comme de nombreux autres régimes autoritaires agit de manière radicale et violente notamment en utilisant la torture comme moyens d'extorsions d'informations des opposants ; en terrorisant l'opposition actuelle ou potentielle ; en censurant toutes formes de liberté d'expression (presse, radio, musique, art etc..) ; en limitant les droits des travailleurs et en empêchant tout acte militant syndicale.

Néanmoins la dictature brésilienne diffère en certains points aux dictatures qu'on retrouve dans les autres pays d'Amérique du Sud.

### **A la recherche d'une légitimité**

Tout au long des 21 ans de sa durée, le régime militaire aura cherché à légitimer son acte de prise de pouvoir. Malgré les diverses répressions politiques qui ont eu lieu pendant cette période, le congrès a continué à siéger de 1964 à 1968, alors qu'en parallèle le régime mettait en place différents décrets soutenant la légitimité de leur autorité.

Le congrès a fait beaucoup d'efforts pour légitimer les actes anti-démocratiques du régime notamment par un formalisme

5 Instabilité politique qu'on retrouve également en Argentine, Bolivie et au Chili

6 Suite d'événement politique débutant en 1953 et se terminant en 1959 ayant conduit à l'actuel République de Cuba.

juridique et des actions suggérant que le pays n'était pas une dictature, par exemple en respectant le calendrier électoral habituel et l'organisation périodique législatif au niveaux des états ou des fédérations. Toutefois dès que les principes et moyens que le congrès avait mis en place en sa faveur lui échappait, il changeait les règles du jeu pour rester au pouvoir. Même au niveau de la présidence, un changement périodique de général était mis en place pour donner l'impression d'un fonctionnement normal et une image de démocratie. C'est dans ce cadre de recherche continue de légitimité que les premières politiques de logement sociale naissent au Brésil.

### **Première politique du logement de grande ampleur**

La création de la Banque Nationale de logement (BNH) en 1964 marque le début de cette politique. Cette dernière privilégie le financement de l'accès à la propriété privé et organise le marché en fonction des niveaux de revenu familial. Chaque niveau de revenu dépendant d'un type de promoteur et de sources de financement précis.

Les familles avec un niveau de revenu leur permettant d'avoir accès à un crédit bancaire était pris en charge par le secteur privé tandis que ceux avec un revenu plus bas, par le secteur public. La BNH et la Compagnies du logement (Companhias habitacionais, COHAB) étaient les institutions majeures du secteur public. Le secteur privé intervenait dans le marché public uniquement lors de la phase de la construction. Le public s'occupait de toutes les autres étapes comme celle de la promotion immobilière.

Pour financer ce nouveaux marché du logement, deux

instruments de collectes de fonds ont été mis en place.

Le premier est le Fonds de Garantie pour Temps de Services (FGTS) créé en 1966. Ses ressources sont destinées à l'investissement dans les logements des populations à faible revenus et elle est alimentée par le salaire des employés. Comme une épargne obligatoire, chaque salarié y verse 8% de son salaire mensuel. Epargne qu'il peut récupérer dans le cadre d'accession à la propriété.

Le second instrument est Système Brésilien d'épargne et d'emprunt (SBPE) également mis en place en 1966, elle est surtout destinée au financement des logements de classe moyennes. Comme le FGTS c'est une épargne, mais pas obligatoire et plus conséquente au vu des revenus de la famille qui la possède.

Dès 1964 on observe la mise en place de mécanisme institutionnelle sophistiqué permettant de créer des fonds de financement pour le logement. Des sources sûres car elles proviennent soit des salariés dans le cas de la FGTS ou d'épargnant pour le SBPE avec les pouvoirs publics comme garant de leur réglementation.

## **2 - - Les années Fernando Henrique Cardoso (FHC) et LULA (1985 - 2010) : Un marché privé du logement?**

Malgré ses 21 ans d'existence et sa contribution à la création de 4.4 millions d'unités d'habitation, la production de la Banque Nationale de l'habitat (BNH) reste très insuffisant face au développement urbain et à la croissance démographique qui existe de 1950 à 1980.

Face à ce manque, les habitants n'auront d'autres recours que la construction informelle. Des années 1950 à 2000 le Brésil fera face à une urbanisation en périphérie accrue et une expansion des favelas considérables.

Quelles sont les objectifs en terme de logement social de la politique de Fernando Henrique Cardoso (dit FHC) face à l'échec de la BNH ?

### **Début des principes de marché dans le logement social : Années FHC (1995 -2002)**

Outre la disparition de la BNH en 1985, son système de financement de logements est maintenu. Le Fond de Garantie pour Temps de Services (FGTS) et le Système Brésilien d'Épargne et d'Emprunt (SBPE) sont ainsi transférés à la Caisse Économique Fédérale (CAIXA). On constate ainsi que les problématiques de logements sont reléguées à une institution financière avec comme volonté de donner à cette agence une dimension sociale.

Suite à la disparition de la BNH, on observe une décentralisation des politiques de logements sociaux en 1994. Pour Lucia Zanin Shimbo<sup>7</sup> cela serait dû à la fragilité des politiques fédérales face au volontarisme des nouveaux élus des communes et à la diminution des ressources allouées au logement social.

L'arrivée au pouvoir du président Fernando Henrique Cardoso en 1995 au pouvoir implique de nombreux changements dans la politique du logement social au Brésil. En effet pendant ses

---

<sup>7</sup> SHIMBO Zanin Luci, «La construction du logement social : une politique publique liée au marché immobilier», 2014, <https://journals.openedition.org/bresils/1293>, consulté le 20/11/2019

deux mandats, on observe la mise en place de principes de marché dans le secteur du logement social avec l'amplification de la participation du secteur privé (Lucia zanin Shimbo 2014).

Plusieurs instruments et programmes ont vu le jour pour favoriser le marché privé du logement social : Des instruments juridiques avec la reformulation de la législation pour faciliter les démarches et la production du secteur privé et des instruments institutionnels tel que le Système Financier Immobilier (SFI) pour résoudre les problèmes de financement.

Créé en 1997, le SFI avait surtout pour but de rapprocher le marché de l'immobilier public et le secteur privé. Néanmoins, cet instrument et les différents mécanismes juridiques introduit par le président FHC n'auront pas été suffisant pour relancer le secteur du logement populaire.

### **Marché privé du logement social, années Lula (2003-2010)**

Candidat du Parti Travailleur (PT) en 2003 Luiz Ignacio Lula (dit lula) arrive au pouvoir avec comme objectif de changer le paradigme du logement social. Dans la même logique que son prédécesseur Lula veut accroître l'implication du secteur privé au vu de leur efficacité et de leur technologie employé pour la construction.

L'une des premières initiatives marquantes est la création du ministère des villes en 2003. Cet organisme est la première réelle institution politique dédiée aux questions du logement surtout social et à toutes les problématiques liées aux territoires



Visuel 3 : Remise des clés des maisons du Programme MCMV par Lula à Rio de Janeiro le 25/10/2010

© Domingos Peixoto/Agence «O Glob»

et à l'urbain. C'est avant tout une première dans la politique du logement populaire au Brésil.

Avec la création de ce ministère, on observe l'avènement d'une réelle politique du logement social à l'échelle Nationale, avec la mise en place de la Politique Nationale de l'Habitat (PNH) et du Système National de l'habitat (SNH) en 2004.

La PNH selon les dires du Ministère de la ville<sup>8</sup> « vise à promouvoir les conditions d'accès à un logement décent pour tous les segments de la population, en particulier les personnes à faible revenu, contribuant ainsi à l'inclusion sociale.

Dans cette perspective, la politique nationale du logement a pour principales composantes : l'intégration urbaine des établissements précaires, l'urbanisation, la régularisation des terres, la fourniture de logements et l'intégration de la politique du logement à la politique de développement urbain. »

Le SNH est un système de gestion et de contrôle des fonds alloués au secteur de l'immobilier sous la coupe du ministère des villes. Il est divisé en deux parties qui servent à définir les sources de financement en fonction des sources de revenus des habitants :

Le sous-système de logement social (Subsistema de Habitação de Interesse Social) qui devait s'assurer que les fonds publics étaient bien destinés à la production de logements pour les populations à faible revenu.

Le sous-système du logement privé (Subsistema de Habitação de Mercado) qui s'occupait de diversifier les financements et

<sup>8</sup> Ministère de La ville - Brésil, «*Política nacional de habitação*», 2004, p.29, <https://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>, consulté le 20/11/2019

réorganiser le marché privé du logement (Lucia Zanin Shimbo 2014).

En plus des instruments politiques et financiers pour favoriser le rapprochement du secteur privé et le marché de l'immobilier public, la mise en place de mécanismes juridiques par le ministère des villes a été préconisé.

En effet en 2004 une loi est mise en place pour garantir la sécurité juridique du secteur privé afin de garantir l'augmentation des ressources publiques et privées allouées à la production de logements.

L'utilisation de divers outils pour favoriser le rapprochement du marché de l'immobilier public et le secteur privé aura été une réussite pendant le mandat de Lula contrairement à celui de FHC. L'amélioration de la situation économique et judiciaire du secteur privé a favorisé l'attrait des entreprises privées pour le logement social et l'augmentation des investissements dans le secteur de l'immobilier.

Le programme Minha Casa Minha Vida découle de cette politique de logement social mis en place par le gouvernement Lula. En créant un environnement favorable pour les entreprises privées, leur permettant une rentabilité économique dans le domaine du logement populaire, une sécurité juridique et des allègements fiscaux, le gouvernement reste sur une logique économique néo-libérale.

## **II - Minha Casa Minha Vida, Un programme politique**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A- Les objectifs du programme MCMV

Le programme Minha Casa Minha vida « Ma maison, ma Vie » peut être considéré aujourd'hui comme l'un des programmes les plus importants de logement social en masse au Brésil mais également dans le monde. Mis en place en 2009 par le gouvernement du Parti Travailleur de Luiz Inacio Lula Da Silva pour faire face à la crise économique mondiale en 2007, il avait également pour but de résoudre le grand déficit de logement du pays tout en stimulant l'économie de la construction.

Ce qu'il faut d'abord retenir de ce programme est qu'il n'est pas dans un premier temps une solution pour réduire le déficit de logement mais une réponse économique à la crise mondiale de 2007. Le déficit de logement n'est qu'un moyen pour enclencher le processus. Comme le dit Caio Santo Amore : « « Minha Casa, Minha vida » aurait pu être un programme de fabrication de stylos ou de chaises industrielles»<sup>1</sup>.

L'étude de la Fondation João Pinheiro<sup>2</sup> donne une nouvelle dimension à cette solution économique, avec deux objectifs principaux : Donner une nouvelle impulsion à l'économie du secteur de la construction et réduire le déficit du logement au Brésil.

---

1 Extrait de l'entretien mené par Yassir ALAOFE avec Caio Santo Amore (Professeur à la faculté d'architecture de l'université de São Paulo (FAUUSP), et chercheur au Labcidade (Laboratoire de la FAUUSP))

2 Institution de l'état qui s'occupe des supports techniques, l'aide à planifier et organiser le territoire. Elle est spécialisée dans les zones à faible taux de scolarité. Elle s'occupe également des productions statistiques économiques, financières, démographique et social



Le gouvernement voit ainsi une manière de réduire l'habitat informel par la mise en place de logements en accession sociale pour les familles à très bas revenus.

## **1 - En réponse au déficit généralisé du logement social**

### **Demande sociale d'habitat accessible pour les classes populaires**

Le programme « Minha Casa, Minha vida » est basé sur une étude effectuée par la fondation João Pinheiro qui conclut que le Brésil en 2008 aurait un déficit de logement d'environ 5.8 millions d'unités d'habitations.

La carte (document 1) montre le ratio entre le déficit de logement et la spatialité territoriales, confirmant le fait que le Nord et Nord-est sont les plus affectés par ce déficit, avec respectivement 13.8% et 13%. Ils sont suivis par le centre (9.8%) et le sud-est (8.1%). En effet en comparant ce déficit territorial au revenu de chaque habitant on constate que les zones les plus marquées par le phénomène sont les régions où les revenus sont les plus faibles. Environ 89.6%<sup>3</sup> de la population dans ces zones sont des habitants ayant les revenus mensuels les plus faibles (inférieurs à 1395 Réais<sup>4</sup> soit environ 298 euros).

### **Réponse de construction de masse d'habitat social**

Le programme « Minha Casa Minha Vida » (MCMV) a été mis

<sup>3</sup> Ministère de La ville - Brésil, «Déficit Habitacional No Brasil 2008», 2011, p.35,

<sup>4</sup> Monnaie Brésilienne

en place pour développer le crédit immobilier pour les familles à très bas revenu (ce qui était impossible pour eux à l'époque) tout en boostant l'industrie de la construction civile qui avait déjà connu une forte croissance au début de l'année 2006 stoppée par la crise mondiale de 2007.

MCMV s'adresse en priorité à la classe populaire, leur proposant du logement sans aucune forme de demande en retour. Le bénéficiaire devra néanmoins faire un paiement symbolique de 50 Réais ou de 10% de son revenu mensuel sur une période de 10 ans.

Pour financer la construction, le programme bénéficie de subvention qui en fonction du niveau de revenu de chaque famille est considérable. Plus votre niveau est bas plus la subvention est importante.

En plus des subventions comme dit auparavant, le programme favorise l'accès au crédit, réduit les intérêts et crée des épargnes (avec le FGTS) comme moyens d'assurance en cas de perte d'emploi ou autres circonstances.

## **2 – Les bénéficiaires de ce programme de masse**

Minha casa Minha vida est un panier de plusieurs programmes, c'est une marque de fabrique.

Elle englobe divers accès financiers au logement à diverses familles brésiliennes. Leur point commun est leur situation sociale : ils viennent tous de la classe populaire

On distingue trois niveaux de revenu familial qui échelonnent le projet : Le niveau le plus élevé « Faixa 3 » (Liste 3) avec un revenu mensuel compris entre 2790 et 5000 réais (soit environs

de 608 à 1090 euros) ; le niveau suivant « Faixa 2 » avec un revenu mensuel compris entre 1395 et 3500 réais (soit environ de 304 à 763 euros) ; et enfin le niveau le plus bas « Faixa 1 » (Liste 1) avec un revenu mensuel pouvant aller jusqu'à 1600 réais (soit environ 348 euros). Ces valeurs varient en fonction de la phase du programme. En effet pendant la phase 1 des opérations, de 2009 à 2011 les revenus mensuels exigés pour être éligible aux listes étaient de 2790 à 4650 Réais pour la Liste 3, 1395 à 2790 réais pour la liste 2 et enfin jusqu'à 1395 réais pour la liste 1. La suite du programme, notamment la phase 2 (2011 -2014) a vu une augmentation de la valeur moyenne des logements avec une augmentation du seuil de revenu par famille. Pour pouvoir postuler à la Liste 3 il fallait un revenu mensuel de 3100 à 5000 reais, à la liste 2, un revenu de 1600 à 3100 Reais et pour la liste 1 un revenu mensuel pouvant aller jusqu'à 1600 réais

Lors de la phase deux du programme un autre niveau a été créé : « Faixa ½ » (Liste ½) qui est réservée aux familles qui gagnent un salaire mensuel compris entre la Faixa 1 et la Faixa 2.

Afin de bénéficier des logements, les familles doivent s'enregistrer en se présentant à la préfecture de leur municipalité où leur nom est inscrit sur une des trois listes en fonction de leurs revenus mensuels mais également s'ils répondent aux critères suivants :

- Avoir un numéro CPF (Cadastré des personnes physiques au Brésil).
- Être brésilien.
- Ne pas avoir bénéficié auparavant d'un programme social d'habitation du gouvernement.

- Ne pas être propriétaire d'une maison ou en train de le devenir.
- Avoir un revenu fixe.

Un tirage au sort est ensuite effectué pour l'attribution des maisons. Les familles tirées au sort deviennent propriétaire de la maison (ou appartement) qui leur est attribué, après avoir remboursé chaque mois pendant 10 ans une somme qui équivaut à 10% de leur revenu mensuel.

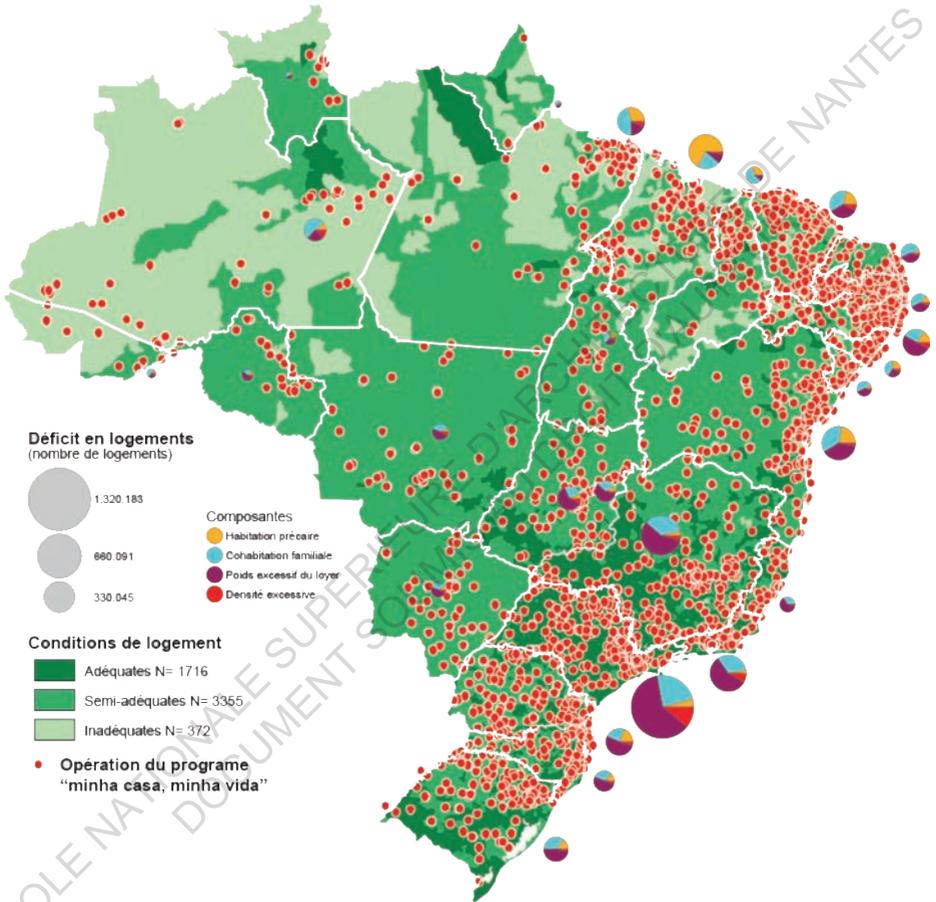
Cette procédure d'obtention du logement est propre aux candidats appartenant à la Liste 1. Pour ceux de la Liste 1/2, 2 et 3, l'inscription se fait auprès de la banque fédérale Brésilienne : La CAIXA Econômica Federal. Le remboursement se fait à des taux variables en fonction de chaque cas.

L'un des points positifs de ce mode de fonctionnement est que grâce à ce fond de garantie national, ces familles accèdent ainsi à des emprunts immobiliers que des banques ne leur auraient jamais consentis. Mais cela reste assez surprenant de constater que pour accéder à un logement, pour être loger, il faut être tiré au sort.

### **3 – La mise en œuvre du programme MCMV**

#### **Localisation du programme en réponse au déficit de logement**

Le Programme MCMV est un programme d'une envergure Nationale, elle a été lancé sur tout le territoire suite à l'étude statistique faite par la Fondation Pinheiro. Les subventions



Doc 2 : Répartition des opérations du Programme MCMV en 2014

© Hervé Théry - Neli Aparecida, *Atlas do Brasil*, Edusp, 3<sup>e</sup> edição sous presse

allouées au programme sont donc distribuées en fonction du déficit de chaque état (même si on observe certaines irrégularités par rapport à la quantité de logement construit dans certains états). La partie Nord-est et Sud-est étant ceux ayant les déficits les plus importants, on y retrouve plus de logements construits (Document 2).

Le programme s'adresse aussi bien au milieu urbain que rural, avec une priorité pour les municipalités ayant plus de 100 000 habitants.

### **Typologies proposées**

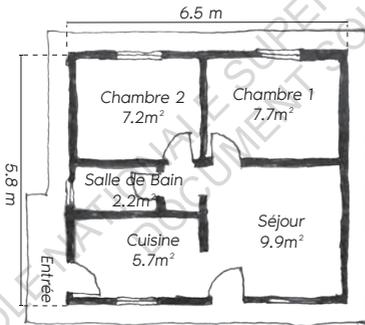
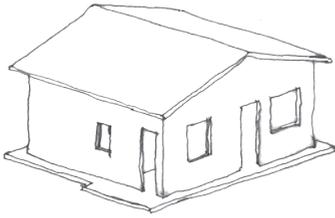
On retrouve deux typologies de logement dans le programme : Maisons individuelles pour une unité de famille (peu importe leur nombre de personne) appelées « Sobrados » qu'on peut traduire par maisons de ville et blocs d'appartements (situés dans un immeuble de quatre étages) appelés « Casas Sobrepostas » qu'on peut traduire par maisons qui se chevauchent également destinés pour une unité de famille.

La différence entre ces typologies réside dans les dimensions des pièces : Un appartement bénéficie de plus d'espace qu'une maison.

Le plan dans les deux typologies se compose de deux chambres, une avec un lit double et l'autre avec deux lits simples, un séjour, une cuisine, une salle de bains et une buanderie.

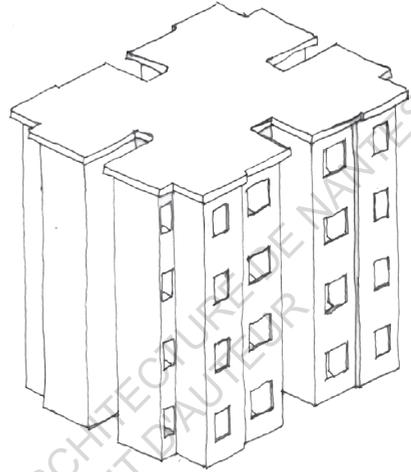
Les dimensions de chaque pièces sont définies par les fournitures (Murs, toits, fenêtres etc..) qui sont préfabriqués.

Ces logements doivent respecter des exigences strictes et uniformes définies par la législation. Tout est déjà établi par le gouvernement en terme de pièces, surfaces, matériaux,



**Doc 3 : Typologie des MCMV :  
Maison Individuelle**

© ANGELIL Marc - HEHL Rainer, *Minha Casa Nossa Cidade*, Ruby Press, Berlin, 2015, p.40



**Doc 4 : Typologie des MCMV :  
Appartement**

© ANGELIL Marc - HEHL Rainer, *Minha Casa Nossa Cidade*, Ruby Press, Berlin, 2015, p.41

infrastructures aux alentours, réseaux, etc.

## **Comment le programme fonctionne**

Le programme MCMV s'organise selon deux modèles dans lequel on retrouve les entreprises de construction privée et des associations à but non lucratif (Entidades). Pour l'un l'objectif est de faire des profits tandis que pour l'autre, c'est de promouvoir l'habitat social.

Par le biais des Entreprise de constructions privées :

L'entreprise de construction définit le site et propose une forme de projet qu'elle soumet à la CAIXA. Cette dernière analyse le projet et le site proposé qu'elle va autoriser si cela convient aux critères minimums définis préalablement par le programme. La CAIXA propose ensuite un contrat de financement et subventionne l'entreprise pour la construction des logements. L'entreprise de construction commercialise ensuite ces logements pour les bénéficiaires du programme. Suite à cela elle remboursera à la CAIXA son emprunt en gardant pour elle sa marge. Ce modèle représente 90% du mode de fonctionnement du programme MCMV.

Par le biais des Associations :

Dans ce modèle, les associations choisissent un site et définissent le projet qu'elles vont soumettre à la CAIXA. Cette dernière analyse les projets et sélectionnent ceux qui sont les plus conformes, qu'elle va ensuite envoyer au Ministère de la ville. Le Ministère évalue et choisit les associations qui recevront les subventions en fonction de leurs critères. Suite à

cela la CAIXA finance et supervise les projets subventionnés qui seront construits par les associations. La commercialisation des logements se fait par la CAIXA et l'État.

Dans les deux cas la municipalité s'occupe de valider les sites et de faciliter les démarches administratives. En aucun cas elle n'intervient sur la qualité architecturale du projet. Dans certains cas, elle facilite l'accès au terrain en faisant des dons ou en exemptant de certaines taxes foncières. Elle favorise la mise en place du projet en permettant une certaine flexibilité au niveau des normes d'urbanismes pour augmenter le coefficient d'occupation des sols. Cette incapacité de la municipalité à influencer sur le projet architectural démontre bien la nature incontrôlée de ce programme.

## **4 – Les différentes étapes du Programmes**

### **Phase 1 : 2009-2011**

L'objectif de cette première phase du programme MCMV était la construction d'un million d'unités d'habitation sur l'ensemble du territoire national, objectif atteint à 100%. 28 milliards de Réais (soit environ 6 milliards d'euros au taux d'octobre 2019) ont été mobilisés pour cette phase avec 75% provenant des fonds publics ( FAR :Fonds de Crédit-Bail Résidentiel ; FDS : Fonds alloués au Programme MCMV Entidades; PNHR : Fonds alloués aux logements ruraux) et 25% du FGTS (Fonds provenant des épargnes des bénéficiaires de chaque listes).

## **Phase 2 : 2011 – 2014**

Au vu du succès de la première phase, une deuxième est lancée en 2011 avec pour objectif de construire deux fois plus d'unités d'habitation soit deux millions de logements supplémentaires. Ce chiffre sera augmenté en 2012 pour passer à 2,4 millions. Le budget cette fois s'élèvera 125 milliards de réais (soit environ 27 milliards d'euros au taux d'octobre 2019). Les financements proviennent également des fonds publics et du FGTS mais dans cette phase il n'a pas été précisé la proportion.

## **B- Les acteurs et partenaires impliqués**

Le programme MCMV est un projet d'envergure nationale. Il présente donc une certaine complexité et implique un certain nombre d'acteurs différents ayant chacun des objectifs très spécifique. Bien que le programme soit régi par des normes nationales communes, on observe des singularités sur chaque aspects (architecturaux, financiers, urbanistiques etc..) du projet mais également une influence sur le projet qui varie en fonction des États. Les divers acteurs en sont principalement la cause.

Chaque acteur à un rôle bien prédéfini par le programme, mais au vu des recherches quantitatives du Gouvernement, certains acteurs tiennent des rôles plus importants que d'autres. Le

Phase	Liste	Financement	Unité d'habitation	%	Investissement
Phase 1	Liste 1	FAR : Fonds alloués au PMCMV	Non spécifiée		
		FDS : Fonds alloués au Entidades	30.000	3%	
		Fonds pour les logements ruraux	Non spécifiée		
	<b>Liste 1 - Total</b>		400.000	40%	
	Liste 2	FGTS	400.000	40%	
	Liste 3	FGTS	200.000	20%	
<b>Phase 1 - Totaux</b>			1.000.000	100%	28 milliard de Réais
Phase 2	Liste 1	FAR : Fonds alloués au PMCMV	860.000	43%	
		FDS : Fonds alloués au Entidades	60.000	3%	
		Fonds pour les logements ruraux	60.000	3%	
		Offre publique	220.000	11%	
	Liste 1 - Total		1.200.000	60%	
	Liste 2	FGTS	600.000	30%	
	Liste 3	FGTS	200.000	10%	
<b>Phase 2 - Totaux</b>			2.000.000	100%	125 milliard de Réais

**Doc 5 : Objectifs du programme MCMV pour les phases 1 et 2**

© Ministère de la ville , Brésil, <http://www.cidades.gov.br/>

résultat aujourd'hui du programme en est une conséquence évidente, surtout d'un point de vue urbanistique et architectural.

## 1 – La volonté du pouvoir public

Le rôle du pouvoir public est délégué au municipalité de chaque état. Son rôle comme indiqué auparavant est de faciliter la tâche au entreprise privée de construction en faisant des dons de fonciers et accélérer toute les procédures fiscales et administratives pour le processus de construction. La sélection des bénéficiaires de la Faixa 1 (Liste 1) fait également partie des ses attributs. Quand la municipalité intervient-elle alors sur la qualité architecturale et urbaine des projets proposés par les entreprises de construction privé ?

Un projet en accord avec le cahier des charges établi par le programme est difficilement refusable par la municipalité. D'après Adauto Lucio Cardoso<sup>5</sup> en s'appuyant sur les cas de Rio de Janeiro, la municipalité a très peu d'influence sur la qualité architecturale des projets et sur la modification de ces derniers. En effet, les acteurs de la construction ayant un rôle plus important dans le processus de mise en place du projet, leurs conditions de mise en œuvre ne permettent pas des changements concrets voire pas de changement du tout.

Dans certains rare cas, la municipalité a pu demander un remaniement des projets proposés par l'entreprise de construction, et même dans ces cas c'est des interventions minimales. L'accord des constructeurs pour effectuer ce genre d'opération dépend de la bonne fois de ces derniers. Dans les

---

5 CARDOSO Adauto Lucio, *Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros*, Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015, p.83



**Doc 6 : Exemple d'opération MCMV**

© Caio Amore - Lucia Zanin Shimbo, *Minha Casa E a cidade, Letra Capital*, Rio de Janeiro, 2015, p.82

propositions de changement des plans qui ont pu avoir lieu, l'ajout d'équipement public ou la mise à disposition de plus d'infrastructure sont les seuls éléments qui différencient ces opérations des autres.

Dans le document 6 on peut voir un exemple d'opération où la préfecture a pu demander un remaniement sur le projet. La municipalité a proposé une modification du plan afin de relier deux quartiers qui étaient isolés auparavant par le terrain où la nouvelle opération serait construite avec la création de deux nouvelles voies traversant le projet.

Mais si les municipalités ne peuvent intervenir dans la qualité architecturale et urbaine des opérations du programme MCMV, la CAIXA ne peut-elle pas être plus exigeante dans son analyse ?

Pour la CAIXA leur évaluation du projet ne prend en compte que le respect des critères énoncés dans la charte de « Minha Casa, Minha Vida » : la légalité et la régularité judiciaire de l'opération et du site de projet :

*La Caixa n'a pas beaucoup d'opportunité pour pousser ses analyses. Elle est très généraliste en matière d'analyse. Parce que pour faire une étude plus approfondie, cela demande plus de temps et les objectifs du gouvernement ne seront pas atteints. Les propositions en termes d'ingénierie dans les projets de Caixa ont été progressivement refusées par les entreprises. Aujourd'hui, en règle générale, nous ne pouvons plus interférer dans la conception architecturale. Nous intervenons dans de petites choses quand nous croyons vraiment que cela est nécessaire et cela doit être justifié auprès des entreprises, quand elles veulent nous entendre. Mais, par exemple, les grandes entreprises, qui sont celles qui ont des actions en bourse, sont financées par une direction nationale de la Caixa Econômica à São Paulo, à Avenida Paulista, et les projets qu'ils ont estampillés peuvent être répétés au niveau national et nous*

*ne pouvons pas contester (Interview avec un représentant de la Caixa)<sup>6</sup>*

## **2 – Les partenaires financiers et économiques : CAIXA**

La CAIXA Economica Fédéral est une banque publique du Brésil. Dans le processus du Programme « Minha Casa, Minha Vida » elle s'occupe du financement, de la sélection et de l'approbation des projets qui lui sont soumis par les constructeurs et les associations. Comme dit auparavant elle s'occupe surtout de vérifier la légalité et la régularité juridique des opérations qui lui sont soumis au vu des normes établies par le Programme. Elle est également dans certains cas le commanditaire (notamment pour les opérations des associations et certains projets avec les entreprises privées). En effet elle définit l'accès au logement construit en se basant sur les listes des bénéficiaires effectuées par les mairies. Comme le dit un représentant de la mairie de Rio de Janeiro dans une interview réalisé par le laboratoire de recherche de la Faculté d'architecture de São Paulo (Labcidade), la CAIXA est à la fois financeur et entrepreneur :

*Le CAIXA est l'entrepreneur. Elle ne fait pas que financer le travail, elle achète le produit...*

*Maintenant, bien sûr, la Caisse peut conclure une entente avec l'ACI, lui transmettre des ressources, pour faire l'inspection...*

*Ou elle peut faire une convention avec la mairie elle-même et celle-ci va mettre ses techniciens à contribution... Maintenant ce que j'ai entendu par le biais du Secrétariat, a été que certaines situations où il a été vérifié la mauvaise qualité du travail, la ville est intervenue pour envoyer un ingénieur là-bas pour*

---

6 Caio Amore - Lucia Zanin Shimbo, *Minha Casa E a cidade*, Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015, p.86 traduit par Yassir Alaofe

*photographier et faire un rapport qu'ils ont envoyé à la CAIXA. Parce que le propriétaire de la construction C'est la CAIXA. Je pense même que la mairie pourrait prendre le relais, mais il faudrait qu'elle ait une délégation de la CAIXA. Elle ne peut pas y aller et dire «enlève ce toit parce qu'il est mauvais». Ce n'est pas son travail de faire ça. Elle n'a pas été engagé pour ça. (Entretien avec le représentant de la mairie de Rio de Janeiro).<sup>7</sup>*

Cette position d'entrepreneur devrait pourtant la rendre responsable du suivi des chantiers et du contrôle de la qualité des opérations. Caixa confirme qu'en sa qualité de financeur, elle s'occupe du suivi des ouvrages et du respect du calendrier de livraisons des projets mais le contrôle de la qualité de ce qui est livré ne fait pas partie de son cahier de charges.

Au final aucun des acteurs (municipalité et CAIXA) qui pourraient avoir un impact sur la qualité architecturale ne semble soit se décider à le faire ou ne peut le faire. Les entreprises deviennent ainsi les seules garants de la dimension architecturale du programme. Mais ces derniers motivés uniquement par la rentabilité, on comprend mieux la pauvreté architecturale des projets.

### **3 – Acteurs de la conception et Constructions**

#### **Entreprises Privées**

Le secteur privé tient un rôle très important dans la production du Projet « Minha Casa, Minha Vida ». A elle seule, elle contribue à la réussite d'un des objectifs du Programme : Redynamiser

<sup>7</sup> Caio Amore - Lucia Zanin Shimbo, *Minha Casa E a cidade*, Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015, p.91 traduit Yassir Alaofe

l'économie de la Construction civile.

De plus, la logique de marché étant basé sur une promotion publique, avec l'état comme commanditaire sous-traitant avec les entreprises privées pour la construction, leur position dans le processus de réalisation du programme en est plus renforcé. Les constructeurs deviennent ainsi les acteurs majeurs du projet, définissant tous les aspects formelles (urbanistique, architecturale, technique) des opérations.

Ce poids conséquent des entreprises privées dans le programme leur permet d'avoir un moyen de pression sur le gouvernement reconnu par la CAixa :

*Il existe un lobby très fort de ces entreprises. Les petites entreprises qui s'occupaient principalement des opérations de la Liste 1 se fanent, car les valeurs et les quantités de leur opérations ne sont pas suffisants. Pour les grandes entreprises, la typologie de bâtiment est déjà préfabriquée, il est inhérent que vous fassiez de gros travaux pour en tirer de l'argent ... Quand ils sont en réunion avec la CAIXA et avec le Ministère, ils ont beaucoup de pouvoir. Si elles retirent leurs portefeuilles, l'objectif du gouvernement, personne d'autre ne pourra le faire. Ils sont très bien traités aujourd'hui. Certains donnent de bons résultats, d'autres moins.  
(Entretien avec un représentant de Caixa).<sup>8</sup>*

L'état se retrouve donc piégé dans son propre système, dépendant intégralement du secteur privé qu'il a aidé auparavant à avoir cette position.

## **Associations**

Contrairement à ce que l'on peut croire, le programme MCMV

8 Caio Amore - Lucia Zanin Shimbo, *Minha Casa E a cidade*, Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015, p.85 traduit par Yassir Alaofe

n'est pas réalisée uniquement par le secteur privé. En effet il existe une partie du projet réalisé par des associations à but non lucrative appelé « Minha Casa Minha Vida Entidades ». Mis en place lors de la deuxième phase du programme, elle permet de proposer des logements plus en lien avec les besoins spécifiques des familles à faibles revenus.

Cette face du programme s'appuie sur divers outils pour proposer des logements moins standard et répété au habitants. Effectivement ces associations ont recours à une méthodologie de concertation avec les futurs habitants. Des assemblées publiques entre les futurs habitants sont tenu pour déterminer de la forme finale de leurs logements. Même si certaines caractéristiques sont déjà prédéfinies tel que la typologie, la surface, et l'organisation spatiale. Ils ont néanmoins le choix entre plusieurs typologies. Les habitants ne peuvent que modifier les certaines caractéristiques de leur futur logement tel que le type de carrelage, de fenêtre ou encore la couleur. Les Entidades, jouent le rôle d'intermédiaire entre l'état, La Caixa et souvent les entreprises privées qu'elles vont solliciter pour la construction des logements.

Certaines opérations du programme MCMV possèdent donc de réels qualités architecturales et urbanistiques vu qu'elles ont été réalisé en collaboration avec des architectes et des habitants.

Néanmoins le pourcentage de ces opérations n'est que très faible si on veut le considérer dans la totalité du programme. Dans la répartition des fonds seulement 2% sont réservés aux associations, les 98% sont destinés au secteur privé.

La production des logements du Projet MCMV est conditionnée par leur rentabilité et non par la demande de la population

brésilienne. L'état en est conscient et le cautionne cela explique les résultats désastreux du programme en terme de qualité sociale, architecturale et urbanistique.

## **Conclusion**

La conception et la réalisation du Programme « Minha Casa Minha vida » implique une chaîne d'acteurs ayant des rôles prédéfinis et qui doivent influencer de manière bénéfique sur le résultat du Projet. Au vu de la logique du programme : produire rapidement et en nombre du logement, un des acteurs devient celui qui définit le programme. Les entreprises de construction privé deviennent les acteurs majeurs voir le seul, tandis que les autres ne servent qu'à lui faciliter la tâche en mettant le moins de barrières et d'exigence possibles pour son fonctionnement. L'état étant la source de ce mode de fonctionnement au vu de ses objectifs. On comprend mieux la pauvreté architecturale et urbanistique du programme au vu des objectifs économiques de ces entreprises.

### **III - Minha Casa Minha Vida, Un Mirage Socio-Economique**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A – Des enjeux critiquables

Dans cette partie nous allons observer la production du programme à partir de trois échelles d'analyse. Tout d'abord à l'échelle régionale avec la distribution spatiale des projets MCMV avec comme étude de cas la région métropolitaine de Sao Paulo et Campinas, ensuite à l'échelle municipale ou nous aborderons le rôle de la politique urbaine et des communes dans la mise en œuvre du programme dans leur territoire respectif avec comme sujet d'étude la municipalité de Sao Paulo et Campinas. Enfin à l'échelle des opérations où nous regarderons leur insertion urbaine, la disponibilité des équipements publics, les services présents et leur accessibilité en nous basant sur l'étude de deux opérations de la Faixa 1 (Liste 1) : une de Campinas et une de Sao Paulo.

Pour réaliser cette analyse, je me suis appuyé sur des enquêtes réalisées par le Laboratoire de recherches de Faculté d'architecture de l'université de Sao Paulo<sup>1</sup> et sur mes propres entretiens que j'ai eu à mener pendant ma recherche in situ.

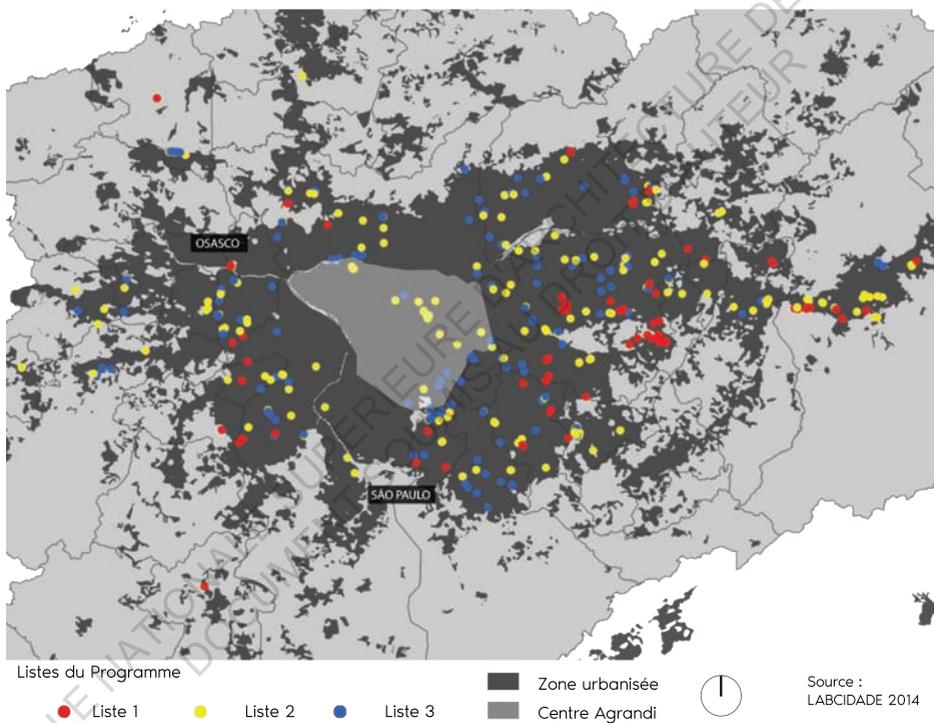
## 1 – Échelle Régionale

L'étude de cas des régions métropolitaines de Sao Paulo et Campinas nous permet d'effectuer un premier constat indéniable : la plupart des opérations du programme se retrouve en périphérie de la ville. Malgré que le programme s'adresse à une couche de la population qui a toujours été marginalisé en matière de logement, il n'a pas modifié son «

---

1 **Labcidade**, *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*, SP, 2014

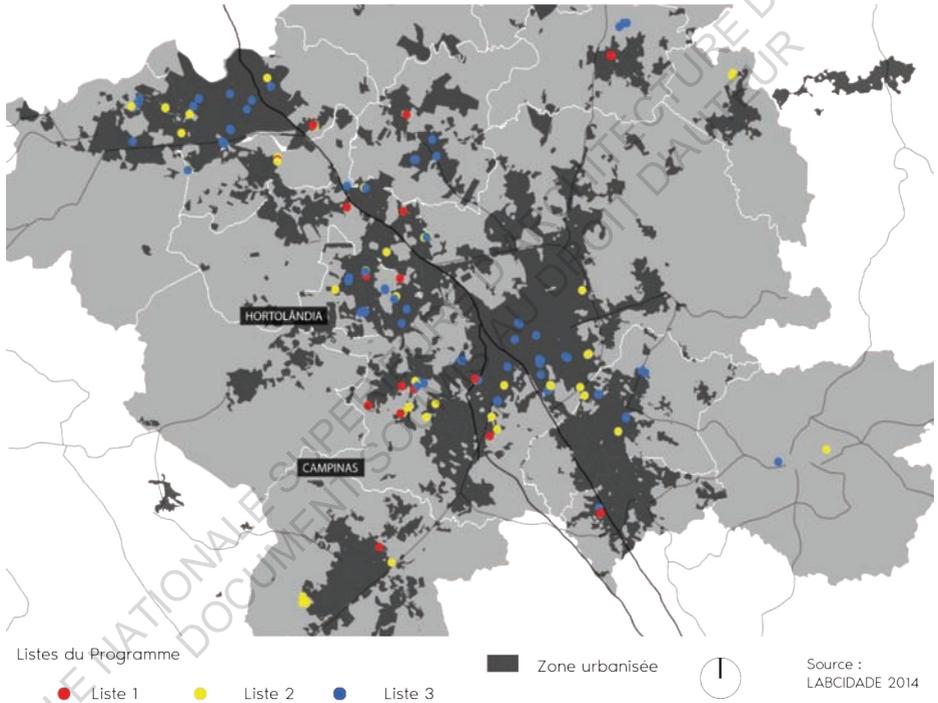
## Région Métropolitaine de São Paulo : Opérations MCMV



Doc 1 : Répartitions des opérations MCMV, São Paulo  
© Labcidade

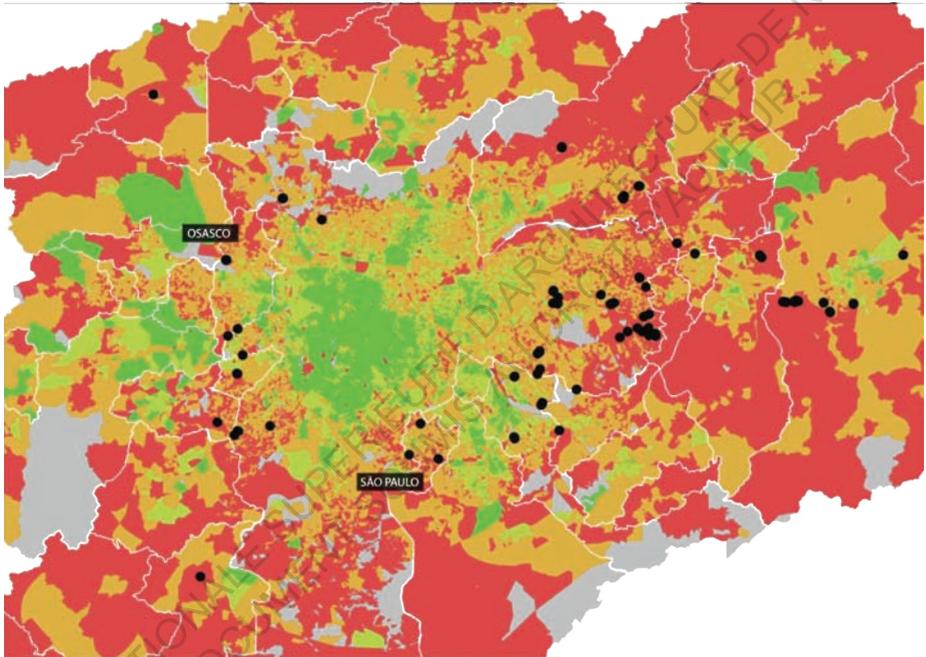
## Région Métropolitaine de Campinas : Opérations MCMV

0 5 10 km



Doc 2 : Répartition des opérations MCMV, Campinas  
© Labcidade

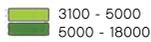
## Emplacement des opérations MCM en fonction du rendement familial



Rendement par Famille  
Moyen Mensuel en RS



● Opérations Liste 1

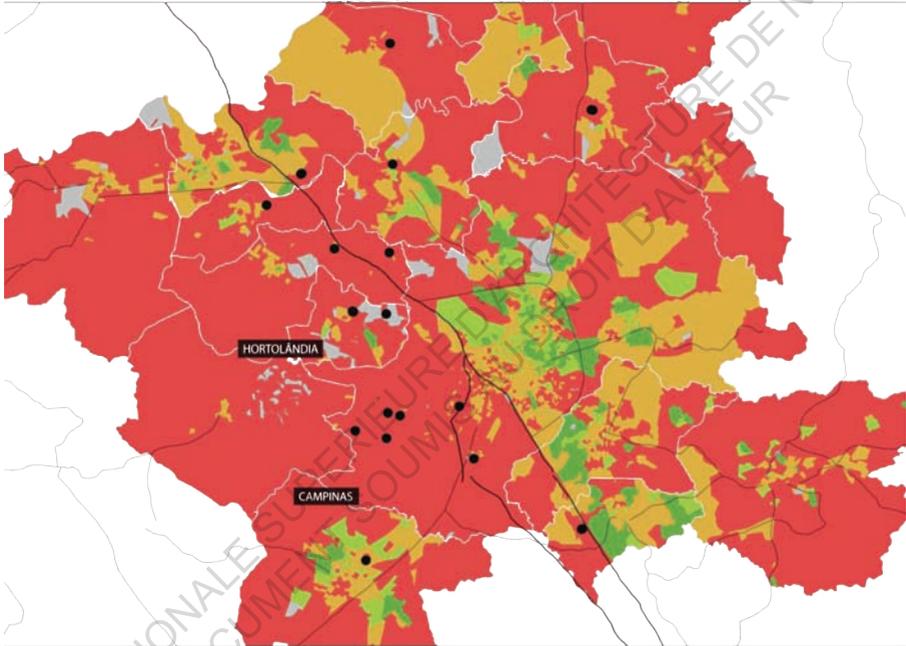


Doc 3 : Cas de São Paulo

© Labcidade

## Emplacement des opérations MCM en fonction du rendement familial

0 5 10 km



Rendement par Famille  
Moyen Mensuel en R\$

0 - 1600  
1600 - 3100

● Opérations Liste 1

3100 - 5000  
5000 - 18000



Doc 4 : Cas de Campinas  
© Labcidade

emplacement » historique dans la ville : en périphérie.

Comme on peut le voir sur le document 1 se référant à la région métropolitaine de São Paulo, l'emplacement des opérations varie en fonction de la tranche de revenu de ses habitants. Les projets de la FAIXA 2 et 3 (liste 2 et 3) gravitent autour du centre agrandi tandis que ceux de la FAIXA 1 (Liste 1) se retrouve au niveaux de la ceinture périphérique.

Dans le cas de la région de Campinas comme on peut le voir sur le document 2 un modèle de localisation distinct peut être observé. Contrairement à la région de São Paulo ou on remarque un schéma clair de répartition avec les opérations de la Liste 2 et 3 dans les zones les plus rapprochés du tissus urbains et la relégation en périphérie des opérations de la Liste 1, la région de Campinas se divise en différentes poches de programme qui sont toutes réparti de part et d'autre de l'autoroute (en trait noir).

Selon Raquel Rolnik <sup>2</sup> pour les protagonistes de la construction l'insertion urbaine des opérations lors de la proposition du projet et de la sélection du site est reléguée au second plan, voir pas aborder.

Malgré le fait que certaine municipalité joue un rôle plus actif dans la planification et l'offre d logement au population à faible revenu, on observe néanmoins un modèle où l'offre du logement social devient un commerce : La principale contrainte sur la façon dont le terrain est choisi et le projet est développé est la maximisation des bénéfices des entreprises privés.

La conception du programme par les constructeurs a également

---

<sup>2</sup> Labcidade, *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*, SP, 2014 p.9

créé la prolifération de « méga opérations»<sup>3</sup>. La production à grande échelle des unités d'habitations permet un gain important dans de nombreux domaines pour les entreprises. En effet, construire à cette échelle favorise une réduction des procédures bureaucratiques, juridiques et augmente la rentabilité du projet. Pour le commanditaire du Programme MCMV (Le gouvernement), cette méthode de production facilite l'atteinte de ses objectifs.

Comme constaté auparavant, la mise en périphérie des opérations est surtout dû au coût relativement faible du foncier dans cette partie de la ville. Or ce tissu urbain est déjà très précaire au vu de son isolement. En majorité habitée par une population à faible revenu avec peu de diversité fonctionnelle, la périphérie devient une zone de relégation de la classe populaire pour les projets MCMV comme on peut l'observer avec les documents 3 et 4

L'observation de la production à l'échelle régionale du Programme, nous permet de nous rendre compte que ces opérations ont peu d'impact positif sur la ségrégation urbaine déjà présente, au contraire elles ne font que la renforcer en créant des nouvelles parcelles urbaines monofonctionnelles.

## **2 - Échelle Municipale**

Le programme MCMV est basé sur une dynamique liée à la production de masse comme remarqué au-dessus. Du fait de la décentralisation évoquée lors du chapitre politique, chaque commune se doit d'avoir une politique de logement. Certaines en sont dotées, d'autres non. Selon Rolnik les opérations MCMV

---

3 Plus de 600 unités d'habitations

ont adopté la forme de fourniture de logements populaires à cause des municipalités. En effet, pour elle, face à la facilité de production en grande quantité et la possibilité de limiter les ressources allouées au logement social, les communes ont préféré laisser la main libre aux entreprises. On voit ainsi la disparition de possibles initiatives de la part des élus, même si cela était possible en utilisant les ressources fédérales pour améliorer et compléter les propositions des constructeurs et ainsi une homogénéisation chez toutes les municipalités de leur politique du Programme MCMV. Cela a conduit à un manque de diversité en lien avec les spécificités locales. Nous nous appuyons sur le cas des villes de Sao Paulo et Campinas pour comprendre ce point.

#### Sao Paulo

En se basant sur les recherches effectuées par le Laboratoire de Recherche LABCIDADE<sup>4</sup> on constate que malgré le fait que la municipalité possède des réserves foncières aussi bien dans la zone centrale que périphérique de la ville de Sao Paulo, elle encourage les entreprises à l'achat de terrain. Leur choix est des plus évident au vu de leur objectif économique.

Même dans le cas de don de terrain de la ville, aucune parcelle dans une zone centrale n'a été donnée. Les zones périphériques avec très peu d'infrastructures et d'équipements urbains ont été privilégiées.

Comme l'écrit Rolnik :

*« Il était donc clair que l'attribution de terres publiques au PMCMV et l'utilisation d'instruments de politique foncière à São Paulo ne servait pas à modifier les schémas de ségrégation »*

<sup>4</sup> Voir note bas de page (1) de la partie 3

*socio-spatiale, mais fondamentalement à faire correspondre le coût des opérations dans les limites financières du programme dans une ville où même la terre dans des zones précaires est coûteuse »<sup>5</sup>*

Campinas

Toujours en nous basant sur les recherches de Labcidade on se rend compte que l'emplacement des opérations de la Liste 1 comme observé dans le document 4 réitère un schéma historique de ségrégation. Dans le cas de Campinas les normes municipales d'occupation des terres et de construction de logements sociaux ont grandement contribué à cela. En effet le plan directeur de la ville limite la production du logement populaire dans les zones périphériques.

Elle a donc induit automatiquement une réalisation des projets dans les périphéries précaires où le coût du foncier était faible. L'utilisation des instruments de régulation et réglementation foncière dans la municipalité de Campinas aura été un facteur clé dans l'isolation du programme dans les périphéries pauvres et l'annihilation de toutes formes de développement urbain. Pour Rolnik ces instruments ont surtout servis à la formation de ghetto et l'accentuation d'un schéma de ségrégation.

### **3 - Échelle des Opérations MCMV**

#### **Mobilité**

Au vu de leur emplacement, les sites employés pour la construction du programme impliquent de grands besoins de

---

<sup>5</sup> Labcidade, *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*, SP, 2014 p 31. Traduit par Yassir ALAÔFE

déplacements réguliers, notamment pour aller travailler.

Mais sont-ils bien desservis par les transports publics ?

L'étude de Labcidade nous permet de constater une distribution hétérogène de l'accès des transports dans les différentes opérations. En effet on remarque un schéma insatisfaisant d'un point de vue de la diversité des itinéraires, de la fréquence des services, du temps de trajet et enfin de l'impact des coûts de transport sur ces familles.

En comparant ces différents points à ceux d'une périphérie plus aisée, on se rend compte qu'il y a un contraste assez fort : l'accès aux lignes de transport est plus facile, on observe une certaine variété de lignes et la fréquence est plus accrue.

Cela démontre bien la marginalisation de la population à faible revenu et la volonté de ne pas qualifier ces zones déjà précaire.

## **Équipement publics**

Malgré ce que l'on peut croire, au vu des différents points abordés précédemment, on observe l'existence d'équipements publics de base, tel que ceux de santé ou d'éducation à proximité des opérations.

Ces installations constituent un point positif majeur dans la mise en place du Programme. En effet elle assure une certaine viabilité des logements populaires en proposant un minimum d'équipement de santé et d'éducation.

Néanmoins cela reste assez limité car dans les cas d'équipements de loisirs, de cultures ou encore d'espaces publics (Parc, place) les réalisations sont soit insuffisantes (la plupart d'entre eux sont dégradés au vu du mauvais entretien) soit inexistantes.

## Commerces et services

L'étude de cas de diverses opérations<sup>6</sup> par le Laboratoire LABCIDADE a révélé que le manque de diversité fonctionnelle et d'offres de commerces et services est flagrant et agit de manière évidente sur la dynamique et l'insertion urbaine de ces zones. Les habitants face à cette insatisfaction prennent des initiatives en proposant leurs propres services et commerces qui sont pour la plupart des extensions précaires et informelles de leur propre logement. Pour l'équipe de Labcidade :

*« L'étude de ces cas a permis de comprendre que la facilité d'accès à certains types de commerces et de services a une grande influence sur la vie quotidienne des résidents. La proximité de ces familles par rapport à ces négoce est donc essentielle pour que l'opération ait un schéma adéquat d'insertion urbaine »<sup>7</sup>*

Cette échelle d'analyse nous a permis de comprendre que la carence de ces opérations en équipements publics, commerces et services et le manque de transports en communs dans ces zones ont fortement joué sur l'échec de leur insertion urbaine. Ces parcelles uniquement conçues pour un usage résidentiel ne proposant pas d'autres alternatives fonctionnelles commence à voir l'apparition de l'informel avec les initiatives des habitants.

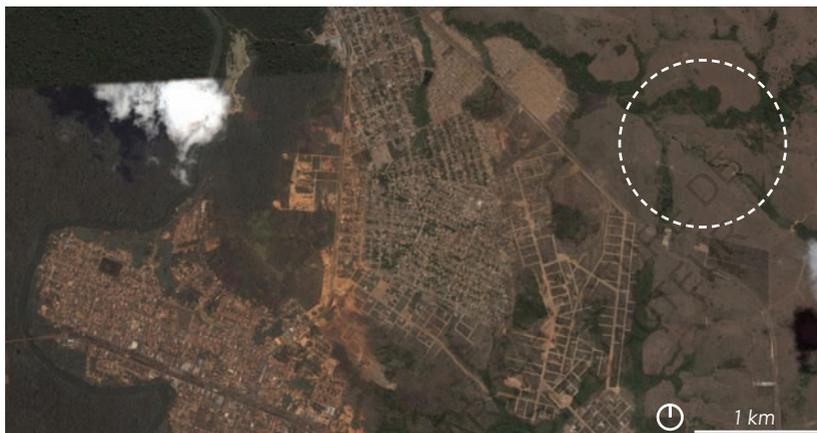
## Impact sur paysage urbains

---

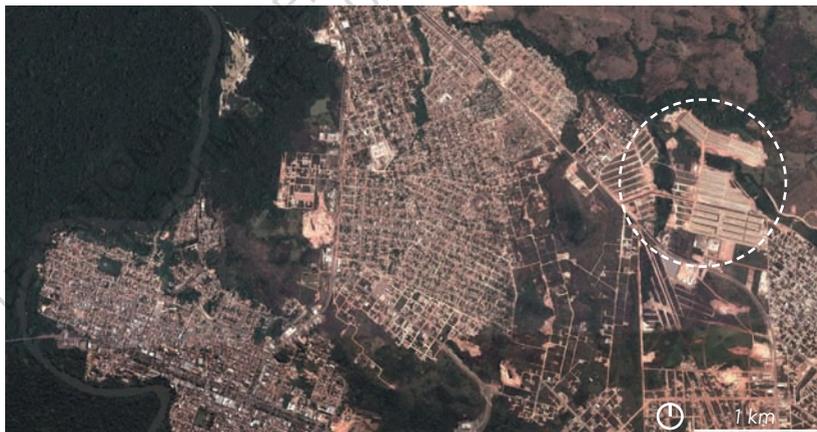
6 Labcidade, *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*, SP, 2014 p46 -54

7 Labcidade, *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*, SP, 2014 p.63

On peut suivre l'apparition et l'évolution de ces nouveaux quartier en périphérie de la ville avec Google Earth :



*Doc 5 : Vue aérienne de Parauabebas, Para le 09/2006*  
© Google earth



*Doc 6 : Vue aérienne de Parauabebas, Para le 08/2011*  
© Google earth



Doc 7 : Vue aérienne de Parauabebas, Para le 08/2013  
© Google earth



Doc 8 : Vue aérienne de Parauabebas, Para le 07/2016  
© Google earth

Ces constructions en masse des opérations a un impact considérable sur le paysage urbain des villes brésiliennes. Dans les villes moyennes cette échelle de construction a donné jour à de nouveaux quartiers qui sont pour la plupart les plus vastes de la ville en question ce qui a contribué de manière conséquente à l'expansion de leur zone urbaine.

Pour les capitales on observe également la création de nouveaux quartiers géométriques en rupture avec les tracés urbains existant. Comme conséquence on voit l'apparition d'un paysage urbain uniforme dû à la standardisation des logements construits.

## **B – Des réalités socio-économiques peu satisfaisantes**

### **1 - Population : Des Favelas à MCMV**

Le programme MCMV s'adresse surtout à la classe populaire plus précisément au habitants des favelas. En effet la plupart des habitants de la Liste 1 de MCMV sont des anciens favelados<sup>8</sup>. Nombreux parmi eux sont très réjouis par cette possibilité de quitter les favelas. Pour cette population, MCMV est une façon de rentrer dans les lignes, « d'être civilisé » (Le Guirriec 2015). Sortir des favelas pour acquérir un logement est une amélioration de l'image que le reste des brésiliens peut avoir d'eux. Effectivement habiter une favela est mal perçu au Brésil, ses habitants en sont très stigmatisés.

Habiter dans un logement construit par l'état constitue

8 Habitants de Favelas

donc pour eux un pas vers l'intégration social. Un bien qu'ils n'auraient jamais pu posséder autrement. Beaucoup sont donc très satisfait de cette opportunité.

On ne peut le nier, ce programme a eu un effet positif sur la majorité de la population ciblée qui s'en retrouve moins stigmatisée et assez fière d'être propriétaire. Mais comme nous l'avons vu ci-dessus, MCMV renforce les ségrégations spatiales et les inégalités sociales déjà présente.

En dépit d'une grande partie des favelados favorables au changement de lieux de vie, certaines personnes le refusent. En effet, très attachés à leur mode de vie dans leur logement, certains de ces habitants de favelas ne veulent pas quitter leur travail, voisinage ou habitudes pour un nouveau logement.

Malgré cette volonté de rester, les municipalités utilisent le programme comme moyen d'expropriation de ces parcelles au population ne voulant pas déménager. La ville voulant réemployer ces terres pour la construction de nouvelles infrastructures.

D'après un entretien avec un membre du secrétariat municipal de logement de la ville de Rio de Janeiro, sur 49 opérations seul 13 étaient destinées à des personnes faisant une demande de relogement. Les 36 autres familles ont été expropriées et relogées contre leur volontés .Ces chiffres prouvent bien la volonté des politiques à reléguer la population des favelas en périphérie et non proposer du logement aux habitants qui en ont réellement besoin.

## **2 - Adéquation culturelle**

Le programme MCMV est une standardisation et répétition

à l'échelle nationale de typologie de logement comme nous avons pu le constater. Aucune singularité n'est mise en avant en fonction des régions dans lesquelles les opérations sont effectuées. De plus, la construction des logements ne prend pas en compte le contexte climatique des régions dans lesquelles elles s'implantent dans un pays ou l'environnement varie d'une extrémité à l'autre (Nord au sud). Cela est avant tout dû au schéma commercial des constructeurs mais également de la conception même du programme. Le cahier des charges stricte de tous les aspects du logement (matériaux, nombres de pièces, unités de logements) a induit également cette forme architecturale et urbanistique du programme.

L'étude du Laboratoire Labcidade<sup>9</sup> révèle la difficulté des habitants à habiter les logements qu'on leur a vendu. On remarque que 70% des personnes questionnées manquent d'espaces par rapport à leur ancienne maison. Cela est encore plus marqué chez ceux qui ont été relogés de manière involontaire (75%).

L'absence d'espace extérieur est une des remarques les plus évoquées (70%). Les habitants soulignent le manque par exemple d'une cour, d'un espace pour permettre aux enfants de jouer ou de juste sécher son linge. Pour Raquel Rolnik, l'existence de ce type d'espace permet avant tout l'appropriation de ce dernier par tous les membres de la famille avec la possibilité d'y faire toutes les activités ne pouvant pas être faites à l'intérieur et surtout, suppose pour les habitants une possibilité d'agrandissement de sa maison.

Cette évolution de la maison reflèterait tous les changements

---

9 Caio Amore - Lucia Zanin Shimbo, *Minha Casa E a cidade*, Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015,

possibles pour la famille qui y vit telles que l'expansion familiale ou la nécessité d'en faire un lieu de travail.

Cette dernière possibilité n'est pas négligeable. En visitant Sao Paulo, je me suis rendu compte que le logement pour les familles à faible revenu sert non seulement de lieu de résidence mais également d'espace de travail.

Les typologies proposées par le programmes MCMV ne prennent pas en compte cette multifonctionnalité que peut avoir le logement. Elles n'expriment pas l'identité et la diversité culturelle de ses résidents. On comprend mieux l'apparition d'éléments informels qui viennent se rattacher aux typologies conçues.

### **3 - Sécurité**

L'une des grandes peurs des nouveaux habitants (la plupart étant des anciens habitants de favelas) est l'insécurité d'occupation des lieux nouvellement acquis. En effet, dans les favelas, leur droit de propriété formel n'a jamais été reconnu. Ils ont toujours vécu dans la crainte d'être expulsés de chez eux. Aujourd'hui avec MCMV, ce doute disparaît au fur et à mesure. De nombreux témoignages d'habitants affirment qu'ils se sentent plus en sécurité du fait que l'état leur a donné la maison. Effectivement la CAIXA garantit aux futurs bénéficiaires une occupation stable de leur maison au vue de son modèle de propriété privé. Car s'il paye ses mensualités, chaque bénéficiaire devient propriétaire au bout de 10 ans.

Un point positif pour ce programme car elle garantit à tous les participants une stabilité résidentielle qui leur était impossible avant. Cet accès à la propriété est avant tout un moyen de

masquer la ségrégation sociale mise en place. A travers le “rêve de devenir propriétaire” l’état idéologiquement les amène à penser qu’ils ne font plus partie de la classe populaire. Ce qui est toujours le cas.

Le besoin de sécurité de vie est également une des attentes de ces futurs habitants du programme.

Les opérations MCMV ne sont pas moins exposées aux violences et trafics de drogues que dans les favelas. Pour Beatriz Ruffino<sup>10</sup>, le contrôle des quartiers MCMV par les groupes organisés tels que les trafiquants de drogues et milices privés dans les zones périphériques, particulièrement ceux situées en périphérie de grande région métropolitaine est dû à leur insertion urbaine précaire et leur vulnérabilité financière.

En créant des pôles monofonctionnels oubliés en périphérie de ville, le projet MCMV accentue l’insécurité « sociale » de ses habitants, favorise la croissance de l’illégalité et le développement des groupes organisés tel que les narcotrafiquants.

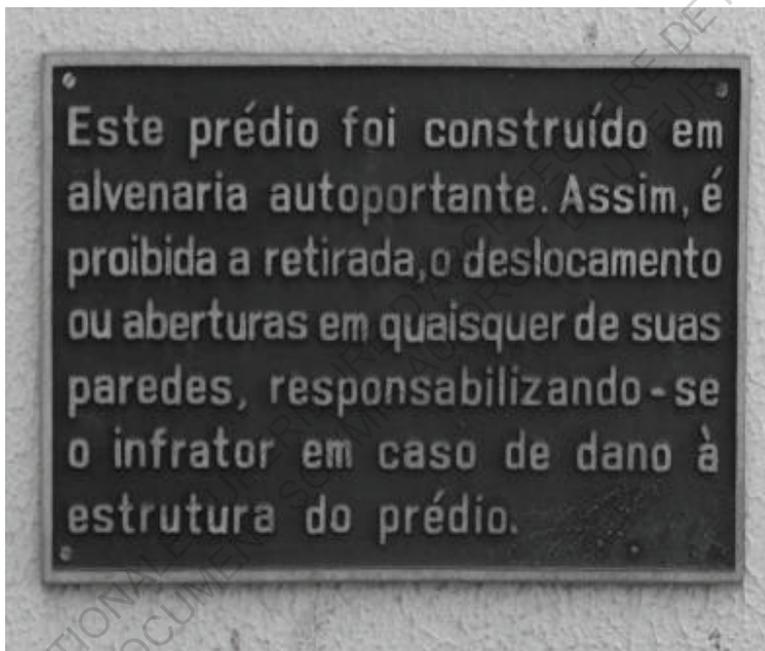
## **C – Des constructions architecturales peu qualificatives**

### **1 - Architecture, construction et flexibilité du plan**

A Rio Branco dans l’état du Canoa, plusieurs constructions d’opération MCMV remettent en question la logique de production des entreprises privées.

---

10 Caio Amore - Lucia Zanin Shimbo, *Minha Casa E a cidade*, Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015, p.62



Visuel 1 : Panneaux de mise en garde dans les MCMV

© ALAOFE Yassir

En effet les habitants de ces opérations témoignent de plusieurs défauts de constructions à leur arrivée dans leur maison : fissures dans les murs et dalles, fils électriques apparents, infiltrations dans les murs et toits à chaque fois qu'il pleut.

De plus d'après les études menées par le LABCIDAD<sup>11</sup>, 43% des personnes interrogées soulignent des problèmes hydrauliques (fuite, infiltration d'eau, mauvais colmatage) à leur arrivée dans leur nouveau logement. Seuls 10% affirme n'avoir identifié aucun problème de construction dans la propriété.

Ces pourcentages confirment bien la déficience des constructions proposées et le fait que la stratégie quantitative menée par le gouvernement est vouée à l'échec.

Dans tous les logements construits, la maçonnerie employée est autoportante. Ce principe de construction est choisi pour accélérer la production de logement. Tous les murs sont donc porteurs, aucune modification n'est possible. Le visuel 1 en témoigne.

Ce panneau stipule que toutes atteintes aux mur est interdite. Toute personne effectuant une modification sur les murs sera considérée comme responsable si un quelconque problème structurel survient.

On voit bien que ces logements ne sont destinés qu'à une seule fonction ne pouvant évoluer ou être modifié.

## **2 - Habitabilité**

Ici notre attention sera retenue sur les conditions de confort que procurent les logements MCMV à ses habitants. La relation

---

<sup>11</sup> Voir note de bas de page (9)

entre la taille des familles et le nombre des chambres dans les logements des opérations sera le point de départ de notre analyse.

Toutes les unités que j'ai pu visiter et étudier ont la même configuration. Une surface approximative de 42 m<sup>2</sup> composée d'un séjour, d'une cuisine et de deux chambres. On a pu constater que la production des opérations de MCMV suivait une logique économique. Ils sont donc construits en masse.

Les constructeurs ne prennent pas en compte les caractéristiques de la demande lors de réalisation des projets. En effet d'après l'étude du laboratoire de recherche Labcidade, plus de 20% des familles dans les logements MCMV sont constitués de 5 membres ou plus, ce qui peut être considéré comme situation de logement inadéquat.

La production des MCMV ne prend pas non plus en compte les changements que peut connaître une famille au fil du temps. Par exemple, un jeune couple ne va avoir besoin que d'une chambre aujourd'hui. Quand ils auront des enfants, il faudra alors une autre pièce, voire une maison encore plus grande s'ils ont un ménage important, ou pour accueillir les petits enfants. Il se peut également qu'ils n'aient besoin que d'un dortoir lorsque leurs enfants quitteront définitivement la maison.

Pour ces diverses raisons, proposer une diversité typologique est nécessaire pour répondre convenablement aux besoins des familles.

### **3 - Réappropriation des lieux**

Face à la rigidité technique ne leur donnant pas la possibilité de modifier les espaces intérieurs de leur logement, les habitants

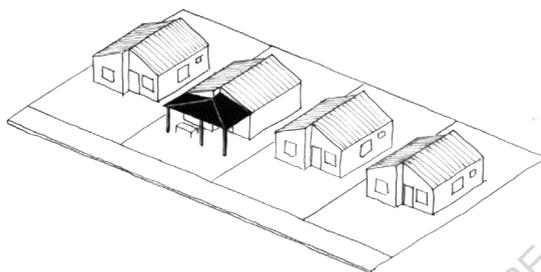
de MCMV se réapproprient l'extérieur de leur maison. Plusieurs ont été observés. J'ai choisi 3 exemples de réappropriation exprimant le manque qui existe dans ces opérations

Nous avons vu auparavant que toutes formes de modification sur les logements étaient proscrites au vu de leur technique de construction. Cette dimension immuable des logements proposés est la raison majeure de toutes ses formes d'appropriation.

Celle du document 10 est une extension verticale vers l'extérieur. Elle suppose de nombreuses choses au sein du ménage habitant ce logement : une famille qui s'agrandit donc une nécessité de plus d'espace; un besoin d'espaces pour de nouvelles fonctions dans la maison; la nécessité de trouver un espace comme lieu de travail.

L'appropriation du document 11 révèle bien le manque de services et de commerces dans les opérations. Les habitants transforment leur lieu de résidence en commerces de proximité pour pallier l'absence. C'est le début d'une forme d'informel. Ce que le gouvernement cherche à éradiquer en concevant ce programme. Mais on se rend compte qu'elle ne fait que déplacer le problème.

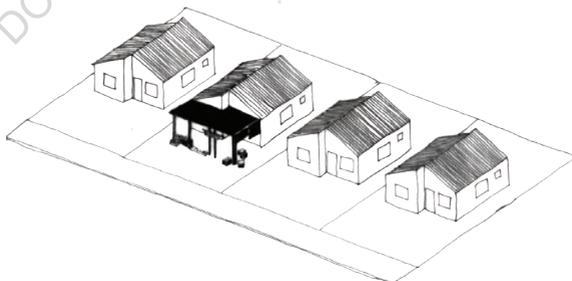
Le document 9 est un exemple flagrant du décalage des typologies proposées avec la réalité territoriale et culturelle de ses habitants. Communément appelé «Marquise» au Brésil, c'est un élément de l'architecture populaire brésilienne qui sert à se protéger du soleil et de la pluie. La «marquise» crée une pièce extérieure qui peut être utilisée pour jouer, discuter, regarder la rue ou être observé de la rue. Habitude étonnante que j'avais perdu en vivant en France et redécouvert pendant ma mobilité, qui est un réel passe temps pour certains brésiliens.



Doc 9 :Espace couvert comme prolongement de son «chez soi»  
© ANGELIL Marc - HEHL Rainer, *Minha Casa Nossa Cidade*,  
Ruby Press, Berlin, 2015, p.55



Doc 10 : Faire une extension de sa maison  
© ANGELIL Marc - HEHL Rainer, *Minha Casa Nossa Cidade*,  
Ruby Press, Berlin, 2015, p.55



Doc 11 : Ajout d'un commerce  
© ANGELIL Marc - HEHL Rainer, *Minha Casa Nossa Cidade*,  
Ruby Press, Berlin, 2015, p.57

## **IV – Minha Casa Minha Vida, un modèle à améliorer**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A – Architecture Populaire Brésilienne<sup>1</sup>

Face à ce conflit permanent que l'on retrouve entre les cultures contemporaines, l'un amené par le milieu local et l'autre par la Mondialisation avec l'imposition de certaines formes qui ne sont pas adaptées au milieu, la solution ne serait pas tout simplement de se concentrer sur les traditions vernaculaires et la transculturalité présente. Par transculturalité il faut entendre une proposition permettant de reformuler la culture populaire lui donnant ainsi une forme hybride qui est l'image des diverses identités que l'on retrouve dans le milieu local.

Architecture Populaire Brésilienne est un catalogue d'éléments architecturaux issus de l'architecture populaire brésilienne. Ce sont ces divers éléments qu'on retrouve dans l'auto-construction des favelas mais également dans l'architecture moderne brésilienne que prône de grands noms de l'architecture brésilienne tel que Lino Bo Bardi ou encore Oscar Niemeyer.

## 1 - Un langage pour l'architecture populaire

L'objectif est d'opposer le design abstrait formel aux méthodes empiriques acquises au fil des années, voir des siècle, grâce à l'observation et l'expérimentation. Se reposer sur l'expérience et l'acquis et non chercher une modernité qui ne fonctionnera

<sup>1</sup> Voir Catalogue de photo

probablement pas.

Le langage architecturale populaire au Brésil n'est pas perdu, au contraire il est très présent et se manifeste de diverses façons, aussi bien dans de l'auto-construction notamment avec les favelas ou encore à l'appropriation de formes architecturales données.

La production de masse de logements aujourd'hui comme on peut l'observer sur le projet de MCMV est basée sur la standardisation, la répétition et la régularisation en fonction des besoins fondamentaux. Cette méthode appliquée à la grandeur phénoménale du projet est peu coûteuse et rapide. En oubliant d'y intégrer les particularités culturelles des conditions urbaines cela crée un environnement qui ne correspond pas à la complexité des relations sociales. La ville devient un objet construit par une minorité au lieu d'être une production de divers acteurs. Elle perd ainsi sa diversité et sa pluralité.

Intégrer cela est possible et permet de comprendre la complexité de la ville. Il ne s'agit pas d'imiter ou de reproduire ces particularités culturelles, mais comprendre leur origine et leur contexte social.

L'implantation des logements de masse en restant sur une standardisation s'est montrée inadéquate et un échec pour la plupart d'entre eux : MCMV, HLM. Proposer une alternative devient urgent voir nécessaire.

## **2 - Une approche non autoritaire de l'architecture : architecture sans les architectes**

Face à la réalité de la politique du Brésil où les objectifs économiques et quantitatifs sont plus importants que les discussions sur la qualité urbanistique, architecturale et constructive de l'habitat, une approche non autoritaire de l'architecture se présente comme nécessaire. La mise en place d'une base qui permettra diverses appropriations par les futurs habitants apparaît comme une des solutions les plus appropriées dans ce cas. L'absence d'architectes ou d'urbanistes dans l'évolution du projet n'est plus une tare.

Comme le dit Andreas Papadantonakis dans son essai dans *Minha casa, Nossa Cidade* « L'informel devient le post-primitif : un fonctionnalisme non autoritaire. »

### **3 - Modernisme Vernaculaire**

Partant de deux termes diamétralement opposés, l'objectif est de montrer la richesse de l'héritage déjà présent au Brésil. Avec une riche diversité culturelle, ce pays est unique dans son genre. Modelé par ce mix de cultures diverses, il est logique que l'architecture qu'il prône soit issue de cette mixité. La modernité a souvent été (en tout cas dans la plupart des cas) synonyme de progrès, d'amélioration technologique et production industrielle. Dans les années 20, une certaine élite brésilienne essaie d'importer les idéaux modernes européens, on voit ainsi apparaître le « nouveau modernisme ». Pour Christina Tsouna<sup>2</sup> dans « *Minha Casa Nossa Cidade* » ce mouvement pose plus la question de comment adapter les idéaux modernistes européens à la réalité brésilienne tout en cherchant à créer

---

2 ANGELIL Marc - HEHL Rainer, *Minha Casa Nossa Cidade*, Ruby Press, Berlin, 2015, p.132

une image d'unification de la nation. En effet le style qu'on retrouve chez les concepteurs, artistes et architectes de cette époque tel que Oscar Niemeyer, Luis Nunes, Marcelo Roberto est plus une combinaison du modernisme qu'on peut retrouver en Europe et des formes traditionnelles brésiliennes.

Dans « Designed memories : The roots of Brazilian Architecture » Fernando Luis Lara démontre que contrairement au modernisme européen qui prend comme posture d'opposer moderne et traditionnel, l'architecture moderne brésilienne respecte la mémoire de la culture locale en proposant un modernisme qui s'appuie sur le traditionnel. Ce courant architecturale spécifique est aussi une réponse locale en lien avec les conditions brésiliennes et non une imitation de la formule européenne.

Ce style architectural ayant un fort succès, il est repris par diverses classes de la société, surtout par la classe moyenne qui se veut moderne à une époque où le pays connaît une forte croissance et un fort changement social. Pour Fernando Luis Lara « l'architecture moderne est si populaire qu'elle est devenue vernaculaire au Brésil ». La construction des maisons résidentielles prônant ce mouvement ne nécessite plus d'architectes, les notions de cette architecture étant fortement enracinées dans la culture populaire. Preuve que le modernisme peut devenir vernaculaire.

# **B - Une politique locale à revoir**

## **1 - Politique locale**

Les analyses et études du programme et son mode de fonctionnement nous ont permis de nous rendre compte de l'une des raisons de l'échec du Projet « Minha Casa Minha Vida » : Une politique du logement social floue et pas solide.

Tout d'abord, on remarque que les municipalités n'en font pas une priorité, ce qui a donné un manque de politique locale face aux entreprises qui eux en ont profité.

Les communes à la vue de leur statut de contrôleur des projets devraient avoir un rôle plus important dans le processus de conception et de réalisation. En proposant une politique locale claire et en lien avec leur contexte (sites et richesses culturelles), elle favorise une diversité architecturale, culturelle et sociale spécifique au site de projet.

L'état ne doit pas se désintéresser et prendre au sérieux ses responsabilités en jouant un rôle d'appui vis-à-vis des communes par exemple en mettant à disposition les ressources financières nécessaires à l'accomplissement de cette tâche.

Appuyer les initiatives locales peut se révéler un atout également pour les municipalités en adaptant les cadres légaux et institutionnels à la réalité comme le dit l'économiste Péruvien De Soto.

## 2 - Long terme

L'état des lieux du Programme « Minha Casa Minha vida » révèle que la proposition du gouvernement brésilien face à la crise du logement n'est pas une solution durable, mais plutôt une réponse temporaire.

Nous avons constaté précédemment que les alternatives proposées ne sont pas viables et n'engendrent qu'une répétition d'un modèle déjà présent : une ségrégation spatiale et sociale, d'une classe de la population déjà en marge. Ces opérations ne qualifient pas les zones visées mais renforcent plutôt leur précarité sociale économique et constructive.

Même si cela sera amené à évoluer, cette évolution ne servira qu'à répéter la question de l'informel car face au manque de ces opérations, les habitants réaliseront eux même leur habitat. « Minha Casa Minha Vida » ne fait que déplacer le problème du développement urbain incontrôlable dans les périphéries sans le régler.

Il est donc nécessaire de réfléchir à l'avenir du logement populaire lors de sa conception, penser à son évolution possible et son devenir.

Concevoir un habitat est un exercice spécifique. Un habitat doit répondre aux nécessités de ceux qui l'habitent. C'est pour cela que proposer un modèle de répétition et standardisation d'une forme d'habiter sera toujours voué à l'échec. Il est important de prendre en compte les nécessités des habitants à travers des discussions et dialogue avec eux. Prendre en compte les

réalités du contexte et de l'environnement.

Comme dit au-dessus, cela n'est possible qu'avec l'implication totale des politiques, avec la mise en place d'une politique sociale claire, réfléchi et stricte du logement populaire en travaillant avec les acteurs les plus aptes à comprendre sa nécessité notamment des urbanistes et architectes.

Les entidades (Associations) ont commencé cet exercice de dialogue, certes limité mais qui reste un début. Daniel Jhun nous l'explique dans un entretien que j'ai fait avec lui :

Y : Bonjour, je fais mon mémoire sur Minha Casa Minha vida, une des raisons pour lesquelles je suis au Brésil, pour le moment je réalise différentes interviews avec divers acteurs du programme. Caio Santo m'a parlé de vous et de votre travail dans les Entidades. Il m'a expliqué que MCMV a été réalisé par différent type d'entreprise, les privés et les Entidades. Il m'a parlé de CURRY, une grosse entreprise privée.

***D : C'est vraiment une grosse entreprise, ce serait vraiment bien si tu pouvais parler à Curry, tu veux parler de de la Liste 1 ?***

Y : Je pense que ce ne serait pas mal, après j'aimerais rencontrer les personnes des différentes listes pour pouvoir comparer. Vous, vous occuper que de ceux de la liste 2 et 3 non ?

***D : Oui c'est ça. Pour les Entidades, il doit y avoir un mouvement social à la base du processus pour initier les démarches. Je travaille aux Conseils Technique qui supportes les mouvements sociaux pour les aider à avoir les financements en montrant le projet pour que l'état achète le terrain.***

***Quand on a les financements, débute la partie ou j'interviens : la construction avec le mouvement social et les gens.***

Y : juste une question, la typologie des logements que vous construisez, c'est déjà défini ?

***D : Non, ce n'est pas défini. La conception des logements est un processus avec les familles.***

***Donc, le projet sur lequel je suis, la partie exécutive n'est pas bien faite parce que les familles choisissent seulement les fournitures comme les fenêtres, le sol, le sol en céramique, la porcelaine... euh tous les éléments de la salle de bains.***

Y : Donc, comment la maison sera, si la maison sera un triangle ou un rectangle, c'est la partie exécutive qui en décide. La famille décide seulement si elle veut avoir des fenêtres jaunes ou des toilettes jaunes ?

D : *Pas seulement la couleur, c'est un peu plus compliqué que ça, attends je vais dessiner...*

*Donc ici il y a les associations ou mouvement social, moi je suis aux Conseils Technique, ils nous engagent et toutes les décisions en liens avec le projet, les employés, les entreprises nous on s'en occupe.*

*On va s'occuper des critères techniques la plupart du temps pour qu'ils puissent les envoyer aux entreprises de constructions. Et à l'intérieur des associations, il y a des Conseils Techniques/ sociaux qui ont des commissions composées uniquement de familles qui vont habiter dans les futures maisons.*

*Cette commission va choisir les fournisseurs qui vont nous vendre les différentes fournitures comme le sol, les porcelaines etc...*

*Donc nous on décide de rien, on ne leur montre que les paramètres techniques, toutes les décisions sont prises par les familles.*

Y : Ma question se porte plus sur la typologie du logement, est ce que c'est les habitants qui décident de cela ou c'est fait en amont ?

D : *C'est décidé avant les commissions. Nous on va leur montrer des typologies prédéfinies et eux pendant les commissions ou assemblées vont donner leur avis sur ce qu'on leur propose et en choisir une. Nous on les accompagne pendant les assemblées pour qu'il comprennent mieux. On leur montre des 3d, des plans etc...*

*Donc une fois d'accord sur la typologie, ils décident du type de fenêtre, du carrelage, des gardes de corps, le type de porte etc...*

Y : Donc c'est surtout un choix esthétique ? les choix principaux sont faits au avant les assemblés.

D : *Oui c'est ça, pendant la construction, il y a de petites décisions à prendre sur les chantiers, ça ils peuvent le choisir, c'est la plus grosse autonomie dont ils disposent parce que la plupart des décisions techniques sont prises par les entreprises qui construisent.*

Y : Après avoir discuté avec Caio, il m'a dit que vous avez réalisé avec votre association plus de 1000 unités. C'est plus des maisons ou des appartements ?

*D : Uniquement des appartements. Nous travaillons pour trois associations, celle où je travaille à deux typologies d'appartements, une autre à plus de cinq typologies. Chaque association à sa façon de décider ses typologies. Ce qui fait que les bâtiments sont différents, tout est différent. Mais la technologie utilisée pour construire est la même.*

Y : Donc si par exemple le locataire du premier veut un garde-corps noir et celui du septième étage veut un garde-corps blanc, comment ça se passe ?

*D : Non pendant l'assemblée, c'est décider ensemble. Actuellement je travaille avec 400 familles qui vont vivre dans huit différents bâtiments.*

Y : Et c'est une assemblée par bâtiment ?

*D : Non une assemblée pour les huit bâtiments*

### **3 - Charte / directives**

Mettre en place une réelle politique du logement sociale peut être une bonne base pour concevoir du logement social durable et viable.

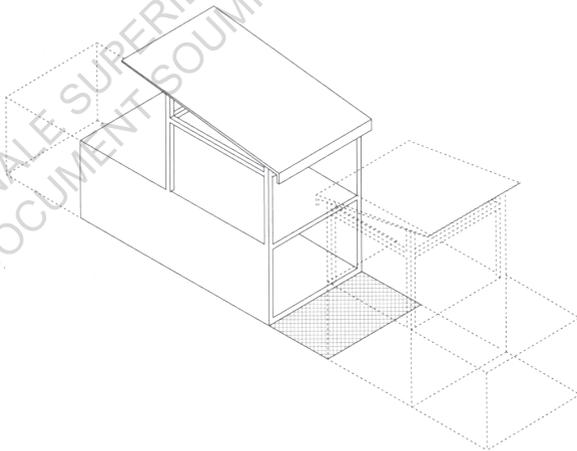
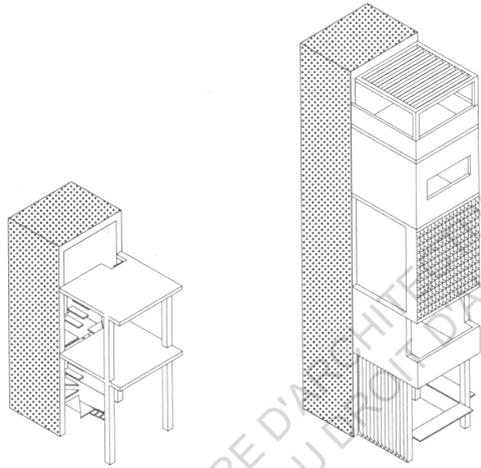
Le groupe de recherche MAS Urban + ETH Zurich ont énormément travaillé sur le Programme « Minha Casa Minha vida » et les problématiques du logement social au Brésil. Les résultats de leur recherche ont été publiés dans le livre « Minha Casa Nossa Cidade ».

Il énonce des points primordiaux qui peuvent être considérés comme basiques mais nécessaires au vu de la pauvreté architecturale et urbaine du programme.

Ces propositions abordent des sujets vus dans les parties précédentes et futurs de ce mémoire. Certaines de ces idées

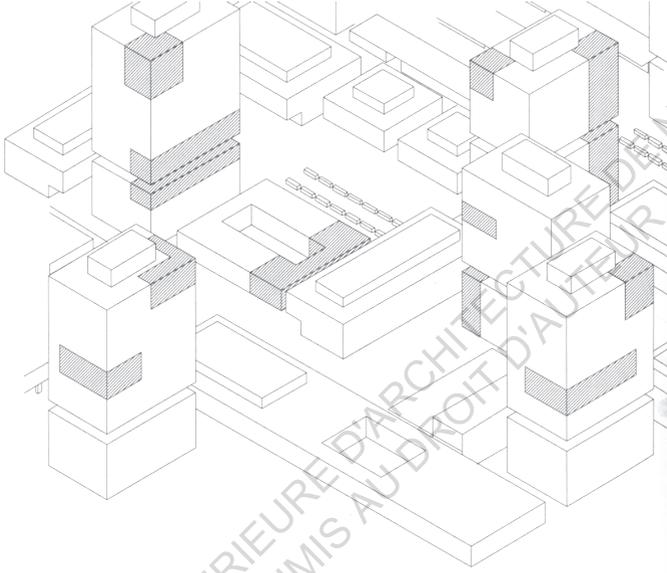
## Directive 1

Mise en place de structure basique permettant  
une extension horizontale et verticale



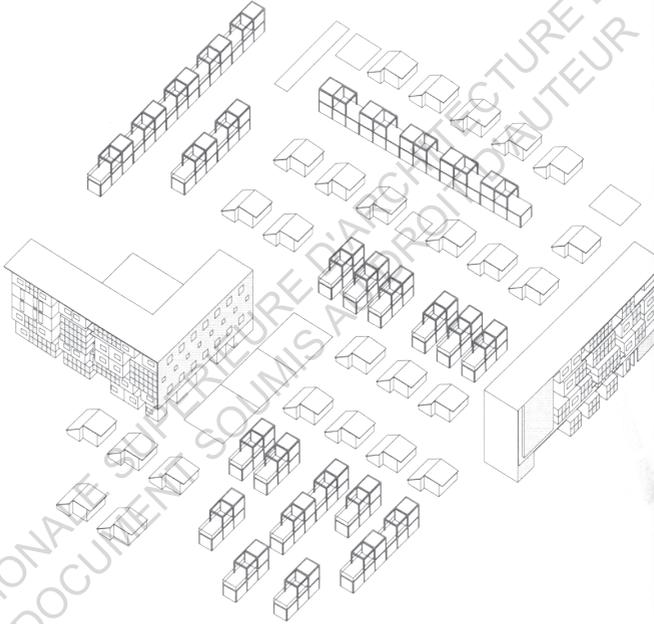
## Directive 2

Insérer les MCMV dans les quartiers existants et  
la ville



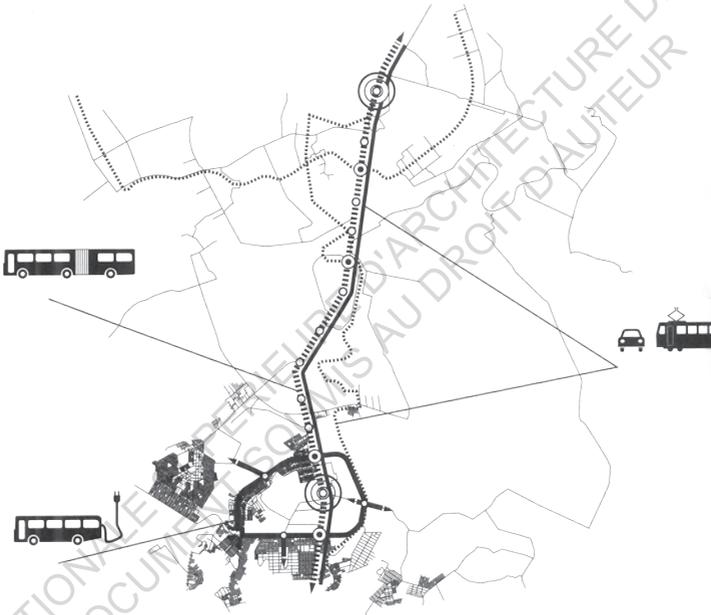
## Directive 3

Mixer les MCMV existants avec les nouveaux prototypes



## Directive 4

Connectez les MCMV avec les infrastructures existant et les réseaux de transport





ont été sélectionnés à la vu de leur pertinence même si les autres ne sont pas moins intéressantes.

Ces directives doivent être surtout vu comme un moyen d'améliorer le Projet MCMV dans le contexte actuel brésilien.

## **C - L'informel : matière d'expérimentation**

L'informel a toujours été perçu comme un tare au vu de son aspect spontané et imprévisible. Cela est néanmoins dû à un manque. Il est clair qu'il n'est possible pour les municipalités de faire du logement populaire en faisant du cas par cas. L'exercice est fastidieux et la demande est importante.

L'une des critiques du programmes MCMV aujourd'hui est de proposer une typologie rigide à des habitants qui seront amenés à évoluer, changer. Et si on permettait à chaque habitant de modeler son futur habitat à sa façon tout en le régulant ?

Anticiper l'informel peut être une solution face au aspect spontané et imprévisible qu'elle peut avoir.

Rendre légal l'auto-construction à un certain point donnerait la possibilité aux citoyens de se sentir plus chez eux. En proposant une base flexible on leur permet modelage conséquent de leur habitat.

Elemental, agence d'architecture chilienne créée par l'architecte Alejandro Aravena développe depuis quelques années un principe architecturale basé sur cette méthode de conception : proposer un habitat évolutif qui sera amené à être transformé par ses propriétaires. Ainsi le projet Quinta Monroy réalisé à



Figure 1 : Projet Quinta Monroy à la livraison © Archdaily



Figure 2 : Projet Quinta Monroy après appropriation © Archdaily

liquique au Chili est un bel exemple du fait qu'il est possible de construire moins cher et de manière durable tout en permettant au future habitant de la modeler à leur guise.

L'agence d'architecture propose des maisons ayant pour surface de base 36 m<sup>2</sup> sur trois niveaux avec comme pièces initiales le strict minimum. C'est-à-dire les pièces les plus techniques : salle de bain, cuisines et quelques pièces de vies. Ces pièces techniques souvent les plus cher et les plus dur à réaliser lors de la construction (raccordement au réseaux).

La cellule de base est financée par l'état. Les habitants une fois la maison livrée ont la liberté de se l'approprier comme cela leur convient : augmenter la surface en construisant plus de pièces, peindre la maison de la couleur de son choix (vu qu'ils reçoivent la maison à l'état brut).

Cette proposition de de l'agence Elemental permet de mettre en valeur les initiatives des habitants et favoriser l'informel tout en le limitant.

Économiquement c'est un projet intéressant. L'agence d'architecture assure qu'il faut que 7500 US\$ (6695€) pour construire les 36 m<sup>2</sup> de base. Prix incluant tout le nécessaire pour la réalisation (terrain, infrastructure et maison). Chaque habitant modifie sa maison en fonction de ses moyens.

Ce projet est un exemple intéressant d'anticipation d'informel. De plus il a été réalisé au Chili, pays comparable au Brésil de par ses problématiques social, son déficit de logement et sa volonté de reloger les familles dans les bidonvilles.

Même si elle a été réalisée à petite échelle, le projet peut être imaginé à une échelle plus importante voir, à l'échelle nationale pour le brésil.

Mais pour cela les municipalités se doivent de suivre et appuyer



Figure 3 : Projet Quinta Monroy à la livraison © Archdaily



Figure 4 : Projet Quinta Monroy après appropriation © Archdaily

les initiatives locales comme mentionnées auparavant. Impliquer les réels acteurs de la conception tels que les architectes qui tout au long du Programme « Minha Casa Minha Vida » ont été absents.

## **D- Réfléchir à une urbanité**

L'un des constats que nous avons fait lors de l'analyse urbaine des opérations est le suivant : une Insertion urbaine très pauvre voir inexistante. En effet la plupart des projets MCMV sont des pôles monofonctionnels relégués en périphérie, renforçant ainsi les inégalités sociales déjà présentes au Brésil. Il est évident que la durabilité de ces pôles dépend de leur lien avec le tissu urbain et leur capacité à interagir avec lui.

Penser à la réinsertion urbaine de ces pôles est donc nécessaire pour la survie de ces opérations. Nous nous sommes intéressés à deux façons de le faire :

La première serait de densifier l'existant (la ville) en intégrant les opérations dans le tissu urbain déjà présent. Créer une mixité sociale et diminuer les ségrégations spatiales. Une question devient évidente : la ville a-t-elle de la place pour cela? L'objectif ici est d'éviter la création de «méga opérations» comme on a pu l'observer mais favoriser des projets à des échelles plus réduites qui viennent se distribuer à de multiples endroits dans la ville.

Il ne s'agit pas forcément de construire à neuf mais également de réutiliser le patrimoine existant. Dans le cas de la ville de Sao Paulo, de nombreux bâtiments anciens se retrouvent abandonnés en plein centre-ville à la vue de leur fonction

économique, culturelle et touristique perdu. Le programme pourrait être un moyen de leur donner une seconde vie en réhabilitant ces édifices.

Depuis 2014, au début de la phase 3 du programme, de nombreux édifices abandonnés (Occupacoes) dans le centre de Sao Paulo ont fait l'objet de réhabilitation pour devenir des « Minha Casa Minha Vida ». Ces réhabilitations sont des grandes améliorations et innovations pour le programme. La municipalité donne ces bâtiments abandonnés au Entidades travaillant de pair avec des architectes, leur permettant de les rénover et proposer des projets de meilleure qualité et intégrer à la ville. J'ai pu discuter avec des habitants d'un immeuble rénové. Marli et son neveu Emerson nous explique en quoi leur nouveau logement est différent :

**M : Vous savez, vous n'êtes pas la première personne à passer, il y a eu plusieurs professeurs déjà ici**

Y : Vous en connaissez certains ?

**M : Non c'est des professeurs d'architecture et d'urbanisme la plupart sont de USP<sup>3</sup>**

Y : je pense que c'est parce que c'est un projet important ici.

**M : oui, ce projet ici est l'un des premiers MCMV Entidades du Brésil. Je pense qu'à São Paulo il doit en avoir deux de finis et le nôtre en fait partie.**

Y : toutes les personnes qui habitent le bâtiment appartiennent au programme ?

**M : Oui, ils sont tous du programme MCMV Entidades. Ils se sont inscrits auprès de l'association MCM , Vous connaissez ?**

Y : Non je ne crois pas

**M : Tous ceux qui sont ici dans ce bâtiment se sont inscrits auprès de MCM**

Y : et vous connaissiez les gens dans le bâtiment avant d'y entrer ?

**M : Oui, je les connais tous, Ah oui, quand vous vous inscrivez**

---

3 Université de São Paulo

*dans la base de l'association comme je vous disait, chaque semaine, il y a un lieu où on faisait des réunions. Donc quand il y a assemblée on y allait tous ensemble. Donc tout le monde se connaît. Ça a duré deux ans donc à la fin tout le monde se connaissait.*

Y : et le quartier ?

*P : Je connaissais plus ou moins parce que j'habitais plus loin avant à Fregesia do rock. Après avec les réunions de l'association je venais plus souvent dans le centre parce que les lieux de réunions sont tous dans le centre de Sao Paulo.*

Y : Et vous pensez quoi du quartier ?

*M : j'adore*

Y : et vous ?

*M : Ici, pour avoir un appartement, il faut être riche et nous on n'est pas riche et on y habite (en rigolant) donc oui j'adore vivre ici. C'est le centre, on a l'impression d'être privilégié.*

La seconde proposition serait de concevoir ces opérations comme des prolongements de la ville ; un processus d'étalement urbain contrôlé et mis en valeur. Il faudrait requalifier ces parcelles précaires en les connectant au réseau urbain avec l'apport de services indispensables avec notamment avec l'implantation de commerces et emplois dans ces quartiers périphériques. Cela permettra de donner une réelle dynamique à ces quartiers. L'objectif est d'y développer de nouvelles centralités pour en faire de réels atouts pour la ville. Les habitants n'auront donc pas besoin de se déplacer pour s'intégrer à la ville avec pour enjeu d'amener la ville à eux et non le contraire.

L'équipe de recherche ETH zurich +Mas urban design ont réfléchi à cette possibilité dans leur livre *Minha Casa Nossa Cidade*.

## Colonia Juliano Moreira

Situé dans la région de Rio de Janeiro à la frontière Sud-ouest, ce site est destiné à accueillir une opération MCMV dans un futur proche.

Idéalement situé (rare dans les opérations MCMV), elle est sujet à une expansion urbaine importante grâce à sa proximité du centre de Rio de Janeiro et à son entourage diversifiés constitués de plusieurs équipements publics tel que des infrastructures de sports, des centres communautaires, des hôpitaux et écoles. Le quartier dans lequel s'inscrit ce projet se retrouve également entre deux parcs : la réserve naturelle de Pedra Branca et celle de Tijuca.

L'équipe de MAS urban veut utiliser cette proximité entre Nature et urbanité pour faire projet.

L'objectif est de connecter et intégrer ce site au tissu urbain déjà existant tout en le valorisant.

# Contexte



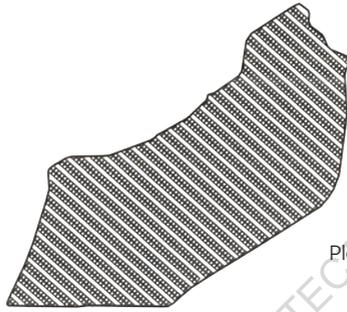
Densité du bâti au alentours



Rues et espaces public existants

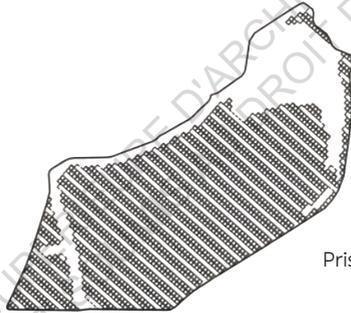


Équipements



Plan standard d'une opération  
MCMV

Fig. 1



Prise en compte des spécificités du  
site : Topographie

Fig. 2

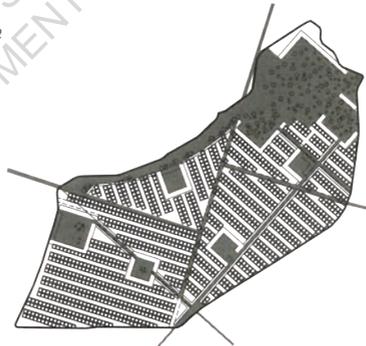
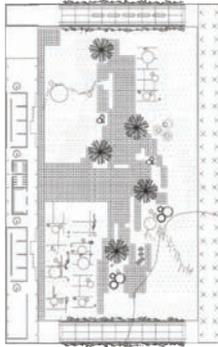


Fig. 3

Mise en place de percées visuelles et  
vides

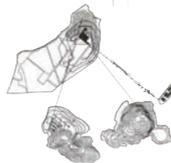
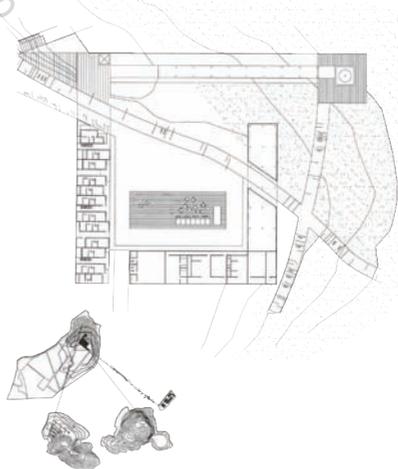
# Mise en place de Vides



Vide 1 : Jardin Tropical

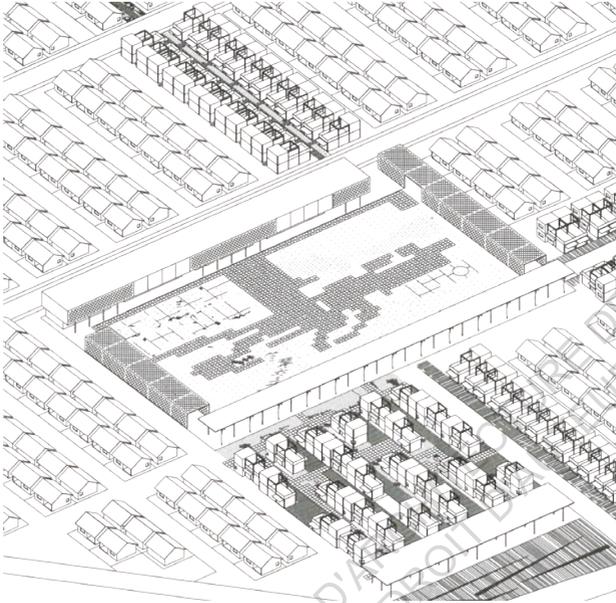


Vide 2 : Centre culturels

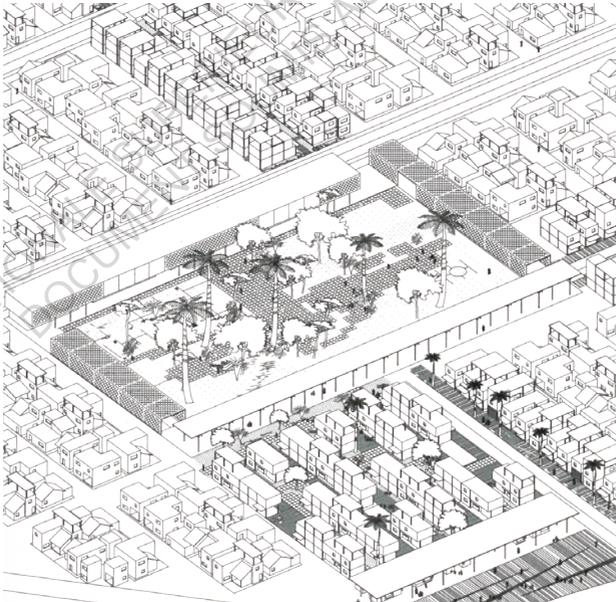


ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Évolution du projet



Vide après mise en place



Vide après appropriation

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Conclusion

«... Il les habite et pourtant il n'y habite pas, si habiter veut dire seulement que nous occupons un logis. A vrai dire, dans la crise présente du logement, il est déjà rassurant et réjouissant d'en habiter un ; des bâtiments à usage d'habitation fournissent sans doutes des logements, aujourd'hui les demeures peuvent même être bien comprises, faciliter la vie pratique, être d'un prix accessible, ouvertes à l'air, à la lumière et au soleil : mais ont-elles en elles même de quoi nous garantir qu'une habitation a lieu ? »<sup>1</sup>

Martin Heidegger

Le programme Minha Casa Minha Vida peut être aujourd'hui considéré comme une avancée considérable en terme de politique de logement social, pas seulement au Brésil, mais également dans la plupart des pays marqués par le phénomène du logement informel. Première réelle initiative de politique sociale ayant permis de loger aussi rapidement autant de personnes à faible revenus, elle a aussi dans son processus de mise en place aggravé les réalités sociales, spatiales et économiques déjà existantes.

En mettant tous les moyens nécessaires pour atteindre ses objectifs quantitatifs, le gouvernement néglige les réels problèmes de l'habitat au Brésil tels les besoins divers de chaque régions, métropoles, villes et habitants.

Cette politique volontaire de construction de masse, comme on a pu le voir au cours de ce mémoire, considère la classe populaire comme un ensemble monolithique alors qu'elle s'adresse à des millions de familles ayant chacune leur spécificité, avec des âges, des habitudes et des cultures différentes.

---

1 HEIDEGGER Martin, «Bâtir, Habiter, Penser», in *Essais et Conférences*, Gallimart, Paris, 1995 p.171

Les architectes ont leur part de responsabilité dans ce programme. Tout au long de ce travail de recherche, leur nom n'ont jamais été évoqué dans la conception ou encore dans la production de ces ensembles. C'est surtout à eux de se rendre compte de la dimension alarmante de ce projet au vu de leur savoir-faire et des problèmes qu'il engendre dans un futur proche.

La question du déficit de logement est un sujet urgent, mais y proposer une réponse urgente est-elle la seule alternative pour le gouvernement brésilien ?

Résoudre les enjeux liés à la crise du logement n'est pas synonyme de construction de masse où proposer un modèle de logement répéter de manière indéfinie fait solution.

Réfléchir de manière pérenne ces habitats et leurs apports à la fabrication de la ville est indispensable pour proposer une solution adéquate.

Au 21ème siècle, les questions de l'habitat informel et de sa population doivent être partie intégrante de toute forme de politique destinée à créer ou organiser une ville.

Penser la ville comme un projet collectif est indéniable pour soumettre une structure pérenne. Comme le formule Henry Lefebvre à travers son concept du « droit à la ville »<sup>2</sup>, la production de l'espace urbain ne peut être réalisée qu'à travers la transformation des relations entre habitants et leurs droits et devoirs en tant que citoyen.

---

2 LEFEBVRE Henri, «Le droit à la ville», 3<sup>e</sup> édition, Economica, Paris, 2015, p.44

La ville doit être perçue comme un enjeu de société et ses espaces comme projection des rapports sociaux qui y ont lieu. En reléguant en périphérie les classes populaires, les villes brésiliennes deviennent le produit d'une minorité et ne reflètent pas la complexité des relations sociales qu'on peut y trouver.

Le programme Minha Casa Minha Vida est capable de proposer plus que des ségrégations de communautés et des réalités fragmentées. La mise en place de réels enjeux politiques et sociaux du logement, une planification bien menée par des acteurs en lien avec les problématiques de l'habitat de la ville et de son devenir (Architectes et Urbanistes en priorité) et un processus de développement qui inclut les futurs habitants et favorise leur appropriation de l'espace public est requise pour mener à bien de tel projet.

Les différentes analyses historiques effectuées tout au long de ce recueil nous ont montré dans un premier temps que le gouvernement depuis trop longtemps a voulu formaliser l'informel en la supprimant au profit du neuf, or cet informel fait partie intégrante des pratiques culturelles et sociales des brésiliens. L'anticiper et l'accompagner peut-être une alternative. Remettre l'habitant dans le processus architectural peut participer à la proposition de projets plus adaptés à chaque type de situation et plus en lien avec les réalités sociales, économiques et culturelles des brésiliens.

L'étude du programme dans sa démarche de mise en place, dans un deuxième temps, remet en question l'administration brésilienne face au Programme. Effectivement le rôle des différents acteurs est l'une des raisons majeures de la pauvreté qualitative de MCMV. Redéfinir clairement la place de chaque

parties et leur rôle est important pour proposer un modèle durable et un « droit à la ville » aux populations à faible revenu. En effet la programme MCMV donne l'accès à la propriété privée, mais qu'en est-il de l'accès à la ville ?

Aujourd'hui le rôle le plus important est tenu par les entreprises de construction privées qui s'occupe de la conception et la production des opérations. Ils en ont fait un outil de rentabilité avec un modèle basé sur une logique de marché, contrôlé de manière approximative par les institutions gouvernementales qui devraient tenir un rôle plus important dans la conception de ces logements.

Ce paradigme doit changer pour éviter que ce programme continue à accentuer les inégalités sociales déjà existantes mettant en marge des villes les populations les plus démunies. L'analyse urbaine, sociologique et spatiale, ensuite, révèle un défaut d'urbanité flagrant avec comme conclusion une discrimination spatiale comme évoqué au-dessus. Le constat est le suivant : Un renforcement des disparités sociales affligeant, des propositions architecturales médiocres et des typologies pas adaptées aux réalités qui engendrent un retour à l'informel évident.

Ainsi je pense que l'amélioration de ce programme passe par la réintégration de la culture brésilienne au sein de la production de logements. L'architecture populaire brésilienne est riche et reflète la mixité sociale de ce pays. Introduire cette architecture dans le Projet MCMV ne peut que le rendre plus intéressant et diversifié.

Minha Casa Minha Vida m'a permis de me rendre compte qu'il est possible de proposer une alternative durable à l'habitat

spontané. Cette enquête est un tournant crucial dans ma future posture architecturale. Ne pas avoir uniquement un rôle de sachant imposant une réalité est prépondérant. Accompagner, conseiller, aider sont les qualités et attributions que la figure de l'architecte doit inspirer pour ces personnes en quête d'une place dans la ville.

Le pari étant de proposer une ville plus juste, plus vraie, plus démocratique.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Bibliographie

## Ouvrages Imprimés

ANGELIL Marc - HEHL Rainer, *Minha Casa Nossa Cidade*, Ruby Press, Berlin, 2015

HEISEL Félix - KIFLE Bisrat, *Lessons of informality*, Birkhauser, Berlin, 2016

DE SOTO Hernandez, *The Other Path*, Basics Books, New York, 1986

AMORE Caio - SHIMBO Zanin Lucia, *Minha Casa É a cidade*, Letra Capital, Rio de Janeiro, 2015

GOETZ Benoit, *Théorie des maisons*, Verdier, Lonrai, 2011

HEIDEGGER Martin, «Bâtir, Habiter, Penser», in *Essais et Conférences*, Gallimart, Paris, 1995

LEFEBVRE Henri, «Le droit à la ville», 3<sup>e</sup> édition, Economica, Paris, 2015

## Articles en ligne

MONTEIRO João Carlos, « Logement social au Brésil », 2016, <http://www.vrm.ca/le-logement-social-au-bresil/>

Bastea, Eleni, et al. Memory and Architecture. UNM Press, Braises. « Paysages du programme Minha casa, minha vida ». 2004 <https://braises.hypotheses.org/1121>

«Brésil: le programme de logement social de Lula, bombe à retardement ?» <https://www.diploweb.com/Bresil-Minha-casa-minha-vida.html>

«Déficit Habitacional no Brasil» <http://fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos1/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3>

«Eden» <http://rainerhehl.net/projects/test-project-2/>

« Ghetto ». <https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Ghetto&oldid=155044503>.

Green, James N. « Paradoxes de la dictature brésilienne » Brésil(s). Sciences humaines et sociales, no 5, mai 2014, p. 716, [journals.openedition.org](http://journals.openedition.org), doi:10.4000/bresils.807.

«Habitat, inégalités et dignité - Métropolitiques» <https://www.metropolitiques.eu/Habitat-inegalites-et-dignite.html>.

«Habitat informel» <https://habitat-worldmap.org/mots-cles/habitat-informel/>.

Consulté le 16 décembre 2019

Marchal, Manuel. « Deux millions de logements sociaux au Brésil ». Témoignages.RE - <https://www.temoignages.re>, 31 juillet 2012, <https://www.temoignages.re/international/pays-emergents/deux-millions-de-logements-sociaux-au-bresil,57558>.

« Mémoire Minha Casa Minha Vida ». Issuu, [https://issuu.com/colinechasle/docs/m\\_\\_moire\\_minha\\_casa\\_minha\\_vida\\_coli](https://issuu.com/colinechasle/docs/m__moire_minha_casa_minha_vida_coli).

Consulté le 2 janvier 2019.

«*Minha Casa Minha Vida*» | ActuBrésil. <https://actubresil.wordpress.com/tag/minha-casa-minha-vida/>

Consulté le 10 janvier 2019

Nabuco de Araujo, Rodrigo « *Secret et politique : la dictature militaire à l'épreuve des archives franco-brésiliennes (1964-1985)* ». *L'Ordinaire des Amériques*, no 214, décembre 2010. [jour-nals.openedition.org](http://jour-nals.openedition.org), doi:10.4000/ora.618.

«*Public housing for poor people in your country?*» <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1658355&page=14>.

Consulté le 4 octobre 2019

Shimbo, Lúcia Zanin « *La construction du logement social : une politique publique liée au marché immobilier* » *Brésil(s). Sciences humaines et sociales*, no 6, décembre 2014, p. 99 117. [jour-nals.openedition.org](http://jour-nals.openedition.org), doi:10.4000/bresils.1293.

«*Vingt ans de dictature militaire*» <https://www.lhistoire.fr/vingt-ans-de-dictature-militaire>.

Consulté le 21 novembre 2019.

«*Bloco de condomínio do Minha Casa, Minha Vida, em Canoas, tem problemas estruturais*» <https://gauchazh.clicrbs.com.br/geral/noticia/2015/08/bloco-de-condominio-do-minha-casa-minha-vida-em-canoas-tem-problemas-estruturais-4822017.html>

## **Données Statistiques**

Ministère de La ville - Brésil, «Déficit Habitacional No brasil 2008», 2011

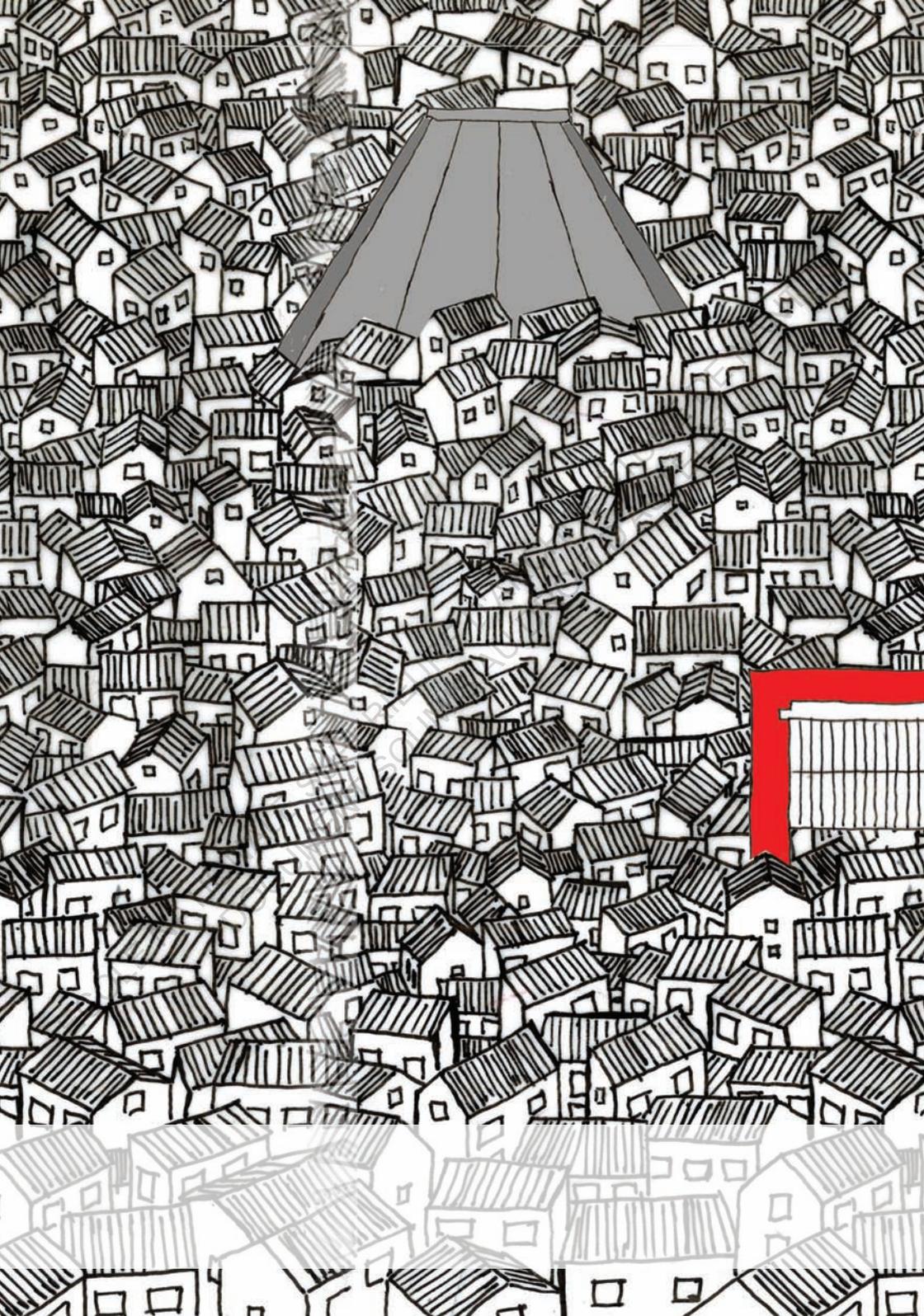
Labcidade, Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV , SP, 2014

## **Films et documentaire**

Fernando Meirelles, Kátia Lund : *La Cité de Dieu* - Brésil  
2002

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





**APB**

**Aquitetura Popular Brasileira**

Yassir ALAOFE



**APB**

**Architecture Populaire Brésilienne**

Catalogue

UE 74 -Mémoire de Master- Nouvelles Pratiques  
urbaines,  
sous la direction de Marie Rolland  
Janvier 2020

Yassir ALAOFE



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Architecture Populaire Brésilienne est un catalogue d'éléments architecturaux issus de l'architecture populaire brésilienne. Ce sont ces divers éléments qu'on retrouve dans l'auto-construction des favelas mais également dans l'architecture moderne brésilienne que prône de grands noms de l'architecture brésilienne tel que Lino Bo Bardi ou encore Oscar Niemeyer.

Cet catalogue est une ébauche de certains de ces éléments.



Gostaria de agradecer a **Damany Santos** e **Léonidas Felipe** por me ajudar a tirar estas fotos e especialmente por me receber e me ajudar durante estes seis meses maravilhosos no Brasil.

Je tiens à remercier **Damany Santos** et **Léonidas Felipe** pour m'avoir aidé à prendre ces photos et surtout pour m'avoir accueilli et aidé pendant ces merveilleux six mois au Brésil



Favelas de Morro dos Prazeres, Rio de Janeiro

### **Escalier dans une venelle**

On les retrouve dans les zones à forte densité urbaine, donnant accès à des endroits impossible à accéder.

Ils se créent automatiquement entre deux maisons pas coller. Leur largeur est donc très variable.



Maisons à Jardim Borba Gato, São Paulo

## Couleurs

L'utilisation de la couleur sur les constructions dans les villes brésiliennes est souvent pour marquer l'identité du bâtiment. Elle peut servir de repérage au sein d'ensemble. La couleur peut également induire une ambiance et une atmosphère propre à un lieu. Toutefois c'est avant tout pour des questions d'esthétique.



Maisons à Jardim Borba Gato, São Paulo

## **Marquise**

Surface horizontale pour se protéger des intempéries, la marquise crée une pièce extérieure pour différents types d'activités ; s'asseoir, jouer, lire, regarder.



Restaurant à Barra Funda, São Paulo

## Lanchonete

Commerce à diverses fonctions , elle évolue tout au long de la journée : le matin pour acheter son café et petit déjeuner, le midi elle devient un restaurant et le soir un bar. Elle mélange à la fois Fast-foods, restaurant, bar et petit commerce de proximité en une seule entité.



Marché à Farolândia, Aracaju

## **Mercado Municipal**

Présente dans la plupart des villes brésiliennes, elle représente bien la classe populaire et son économie. Principale activité de certains d'entre eux, on retrouve les Mercado municipal dans d'anciens entrepôts industriels ou bâtiments historiques.



Librairie Monteiro Lobado à Higienópolis, São Paulo

## **Passage extérieurs couverts**

Les Passages extérieurs couverts permettent de déambuler entre différents bâtiments ou espaces tout en étant protégé de la pluie ou du soleil. Elles sont appropriées par diverses personnes comme espace d'art, pour faire du roller, pour chanter ou danser.



Republica, São Paulo

### **Porche d'entrée**

Réinterprétation du principe de la marquise par l'architecture moderne Brésilienne, cet élément architectural marque l'entrée de grand édifice brésilien, comme une extension du bâtiment créant un dialogue entre public et privé.



25 de Março, São Paulo

## **Toldo**

Élément modulable pouvant s'ajuster à la guise de son propriétaire, les Toldos sont des auvents avec une structure métallique ou en bois. Utilisé pour protéger une devanture de commerce ou une entrée du soleil ou de la pluie, elle peut également être également employée pour des raisons esthétiques. La différence avec une marquise est qu'elle peut se détacher de la façade.



Vila Buarque, São Paulo

## Terrasse en Hauteur

Résultat d'une construction pas finie dans la ville informelle, cet espace est devenu une typologie architecturale qu'on peut retrouver dans la ville. Le climat tropical permettant de l'utiliser de différentes manières : faire un barbecue, une salle de fête, ou sécher son linge.



Républica, São Paulo

## Peinture sur Façades

Élément incontournable du paysage urbain de certaines villes brésiliennes, le Street art est un mode d'expression pour faire part de sa contestation politique ou tout simplement mettre en avant une performance artistique.



Lapa, Rio de Janeiro

## Mirante

Belvédère sur la ville, c'est un endroit en hauteur permettant de la contempler. Elle peut avoir diverses formes : ruelle, place, terrasse, venelle d'une favela. Accessible pour tous ceux qui savent quelle en est une.



Lapa, Rio de Janeiro

## **Jungle Urbaine**

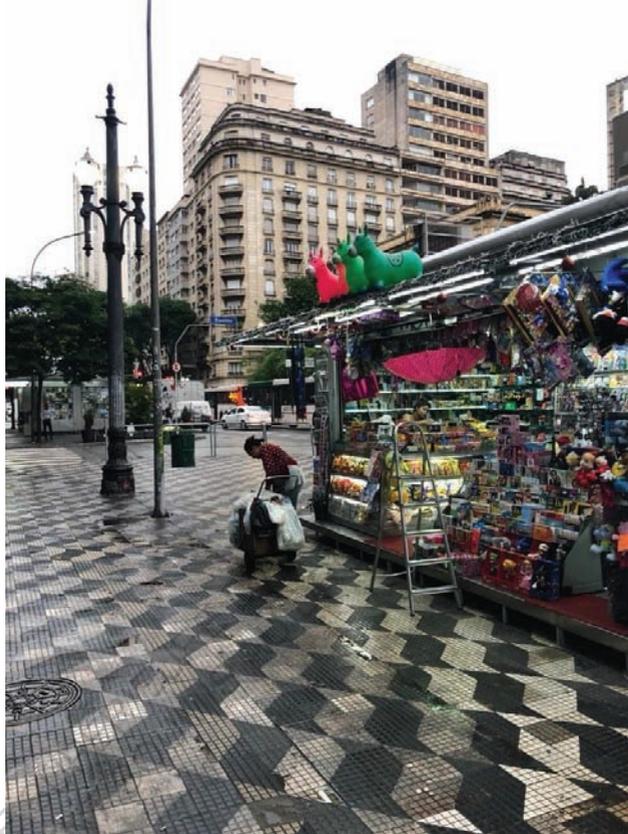
Grâce au climat tempéré permettant la croissance de la végétation, nombreuses sont les rues brésiliennes bordées par de grands arbres et une végétation dense. Cette flore crée de l'ombrage sur le trottoir et atmosphère plaisant pour les piétons.



Avenida Paulista, São Paulo

## **Rez de Chaussée Ouvert**

Issue de l'architecture moderne, cette organisation spatiale permet la déambulation autour du bâtiment et l'unification du paysage urbain. C'est également un moyen de ventilation de l'édifice et de ses alentours.



Avenida Paulista, São Paulo

## Kiosque

Pouvant avoir diverses formes (mobiles et fixes) on les retrouve aussi bien dans les villes informelles (Favelas) que formelles (Centre-ville). Forme de commerce populaire, elle débute par une occupation éphémère d'un trottoir qui peut devenir permanent. Une appropriation informelle de l'espace public reconnue par les autorités devenant une structure légale formelle.



Avenida Ipiranga, São Paulo

## **Vendeur ambulant**

Il est facile de trouver au Brésil, des vendeurs ambulants vous vendant tout et rien pour pas cher (Nourriture, boissons, bricoles etc...).

Ces vendeurs ont une place importante dans le quotidien brésilien. La plupart d'entre eux sont mobiles, transportant avec eux tout leur équipement de travail : Cuisine, Frigo etc...



Republica, São Paulo

## **Orelhão (Grande Orelle)**

Cabine de téléphone public brésilien, elles sont installées par paires de deux ou de quatre. On les retrouve partout dans la ville.



Avenida Ipiranga, São Paulo

## **Représentation sur construction**

Surtout employée pour des raisons esthétiques, elle identifie la fonction d'une construction. L'œuvre de propriétaire voulant embellir leurs commerces ou maisons.



Extensions de terrasse de bar sur la rue à  
Pinheiros, São Paulo

### **Rue devenant Bars**

La rue au Brésil est un espace pouvant avoir plusieurs fonctions. De la contestation politique au divertissement, elle se transforme à travers les usages qui lui sont donnés par les habitants de la ville.



Favelas de Morro dos Prazeres, Rio de Janeiro

## Matériaux identiques

Face au manque de moyens économiques, les Favelados, s'orientent automatiquement vers la réutilisation de matériaux de construction au vu de son cout faible. Cela crée une unité urbaine rare dans les villes aujourd'hui.



Favelas de Morro dos Prazeres, Rio de Janeiro

## Citerne bleue

Présent sur tous les toits de la ville informelle brésilienne est parfois celle de la ville formelle, elle symbolise les conditions précaires de leur situation. En effet très peu de ces maisons sont raccordées au réseau, et même quand elles le sont, elles doivent faire face à des coupures récurrentes.





