



À l'ombre des planteurs de tours. Les immeubles d'habitat “ abordable ” dans les périphéries des villes indiennes

Rémi de Bercegol, Bérénice Bon, Karen Levy

► To cite this version:

Rémi de Bercegol, Bérénice Bon, Karen Levy. À l'ombre des planteurs de tours. Les immeubles d'habitat “ abordable ” dans les périphéries des villes indiennes. Naqd, Revue d'études et de critique sociale, 2021, Les politiques de logement social au Maghreb/Machrek et dans le Sud Global, 38-39, pp.267-284. 10.3917/naqd.038.0267 . hal-03074988

HAL Id: hal-03074988

<https://hal.science/hal-03074988>

Submitted on 28 Nov 2023

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.

À l'ombre des planteurs de tours. Les immeubles d'habitat « abordable » dans les périphéries des villes indiennes

*Rémi de Bercegol, chargé de recherche au CNRS, Institut Français de Pondichéry, Inde
remi.debercegol@cnrs.fr*

*Bérénice Bon, chargée de recherche à l'IRD, UMR Cessma, Paris
berenice.bon@ird.fr*

*Karen Lévy, urbaniste, experte URBACONSULTING, Paris
karen.levy.urba@gmail.com*

Nous tenons vivement à remercier la photographe et architecte Marie Thomas-Meilhan qui a participé aux enquêtes menées en janvier et février 2019 à Faridabad. Plusieurs de ses photographies sont présentées dans cet article. <https://www.mtm-architecte.fr/>

Ce travail a bénéficié du soutien financier du LabEx Dynamite dans le cadre du programme Sardyn « Nouveaux logements pour classes moyennes en périphérie métropolitaine : quelle intégration à la ville ? Regards croisés Delhi, Mexico, Paris », co-porté par Antonine Ribardière (Paris 1-Prodig), Jean-François Valette (Paris 8-Prodig/Ladyss), et Rémi de Bercegol (CNRS-IFP), ainsi que du soutien de la MITI (Mission pour les Initiatives Transverses et Interdisciplinaires) du CNRS.

Les villes jouent un rôle moteur dans la croissance de l'Inde, contribuant à plus de la moitié du PIB et regroupant en 2011 une population de plus de 377 millions d'habitants. Une telle concentration urbaine n'est pas sans conséquence en termes d'habitat : plus de la moitié de la population n'a pas les moyens d'acheter un logement aux prix du marché et ne peut pas accéder à un logement décent (Dupont, 2017). À l'échelle du pays, on estime ainsi qu'au moins un quart de la population urbaine n'a pas d'autres choix que de se réfugier dans des habitats précaires¹. Malgré ces revers, la situation du logement en Inde reste extrêmement dynamique, interdépendante des transformations sociétales qui traversent le pays. Cet article s'intéresse au développement d'une offre de logement dit "abordable" qui se matérialise par la construction de tours de logements collectifs dans les périphéries des grandes villes. Il s'agit d'ensembles résidentiels fermés, relativement bon marché et destinés aux ménages de la classe moyenne. Ces ménages y voient l'occasion de concrétiser un achat immobilier, avec l'appui d'un prêt bancaire, tout en restant proches des centres d'activités où ils ne parviennent plus à se loger.

On s'intéresse ici moins aux habitants de ces nouveaux logements qu'aux dynamiques d'urbanisation qui les sous-tendent et, en particulier, la mise en œuvre de programmes politiques récents de logements dit abordables. Qui contrôle et maîtrise les processus de transformation des terres pour la construction de logements à destination des classes moyennes ? Comment se traduisent spatialement ces programmes ? Pour répondre à ces questions, nous commençons par dresser un état des lieux des politiques d'habitat en Inde. Nous montrons comment l'Etat s'est appuyé sur le secteur privé pour répondre à la demande des ménages, favorisant ainsi la construction rapide de tours de logements dans les périphéries des grandes villes où l'espace à bâtir reste disponible. Nous présentons dans un deuxième temps les matériaux empiriques issus d'une recherche dans la périphérie de la ville de Faridabad, au Sud de Delhi. De cette étude de cas ressort le rôle majeur des promoteurs et détenteurs fonciers locaux dans la construction des

¹ Selon les données du recensement de 2011 (Census 2011).

ensembles résidentiels sur des terres agricoles. Nous soulignons dans un dernier temps les défis de gestion que posent aujourd'hui cet étalement urbain sans précédent.

1. Politiques de logement et définition évolutive de l'habitat dit «abordable» : le tryptique État, promoteurs et banques

D'obédience socialiste avec une économie planifiée jusqu'au début des années 1980, le gouvernement indien a entamé dans les années suivant l'indépendance plusieurs programmes de logements. La production de logements sociaux par l'Etat est restée cependant largement insuffisante pour combler le déficit de logements, particulièrement dans la capitale Delhi, malgré d'importantes réserves foncières publiques (Dupont, 2017). Entre 1970 et 2000, la production de logements à l'échelle du pays n'est ainsi que d'une unité pour 5000 personnes (Sengupta 2014, p.139). C'est à partir de la fin des années 1980 que la stratégie gouvernementale, prenant acte de cet échec, se transforme en s'appuyant sur le secteur privé, soutenue notamment grâce à la libéralisation des investissements étrangers à partir de 2001². Prenant appui sur ce virage libéral, les opérateurs privés du secteur de l'immobilier commencent à se professionnaliser (Auclair 1998). Les réformes foncières facilitant l'assemblage de terrains à lotir, l'accès au crédit des professionnels de l'immobilier et, pour certaines opérations, l'accès à des financements internationaux (Mantri, 2013 ; Singh, 2011) accélèrent le rythme des constructions de logements.

Cette implication du secteur privé et la financiarisation de l'immobilier qui en résulte (Searle, 2010 ; Rouanet et Halbert, 2014) accompagnent l'urbanisation des localisations périphériques, où le foncier encore disponible devient un espace à bâtir stratégique pour désengorger les grands centres urbains. Ces localisations périphériques sont également ciblées par les agences des Etats régionaux pour la constitution de réserves foncières dès les années post-indépendance. Dans les années 1990, ces agences parapubliques commencent à aménager les terrains et à les promouvoir auprès d'investisseurs privés nationaux et étrangers. Entre 2000 et 2005, le secteur immobilier privé se concentre principalement dans les villes de plus d'un million d'habitants (Swerts, Denis et Mukhopadhyay, 2018). À ces investissements immobiliers s'articulent ceux du secteur industriel, sur les mêmes territoires (*ibid.*). Dans la région de Bangalore par exemple, Kannan et al. (2020) montrent comment la construction de zones économiques pour le textile et l'industrie agro-alimentaire et la construction de grandes infrastructures de transport entraînent une diminution des terres agricoles, ainsi qu'une augmentation des friches et des conversions des terres pour la promotion immobilière. Ces dynamiques sont particulièrement visibles à l'échelle de la région capitale de Delhi où, entre 1977 et 2010, 50% de la progression du bâti s'est faite hors des limites des municipalités (Jain et Pallagst, 2015), dans les villes des régions moyennes. Cela conduit à une très nette progression du bâti et de la mise en friche de terres agricoles hors des zones de développement planifié (Follmann, Hartmann et Dannenberg, 2018).

L'accélération de la construction privée est concomitante à l'émergence d'une classe moyenne indienne (Deshpande, 2003) qui, en devenant un segment attractif pour le marché immobilier, contribue à le redéfinir. Alors qu'entre les années 1970 et 2000, l'habitat social (appelé "*affordable*

² Grâce à l'amendement du Urban Land Ceiling and Regulation Act 1976 (ULCRA) qui permet 100% d'Investissements Directs Etrangers pour la construction de grands ensembles de logements, bureaux et commerces.

housing“ en Inde) construit par l’Etat correspondait au stéréotype d’une pièce unique équipée de services de base (eau courante, toilettes), l’arrivée du secteur privé permet d’élargir la notion de « logement abordable³ » aux foyers de la classe moyenne, plus rentable que les ménages pauvres (Sengupta, 2013). Placés au centre du marketing immobilier, la classe moyenne peut accéder aux prêts immobiliers pour concrétiser l’achat d’un appartement d’entrée de gamme⁴, adapté aux représentations d’une classe moyenne désormais dominantes dans l’imaginaire collectif (Nijman, 2006). Les colonies⁵ de logements d’entrée de gamme reprennent ainsi une partie du vocabulaire des résidences haut de gamme, conçues pour une minorité de riches mais devenues l’emblème de la modernité : les « *world class amenities* » remplacent ainsi les simples « services de base » ; le logement dispose désormais de plusieurs pièces. Certains promoteurs proposent même une place de parking en sus du logement. La colonie typique porte un nom onirique symbole d’un certain statut social. En périphérie de la ville de Faridabad, notre étude de cas, les résidences s’appellent ainsi « Adore » (“Adorer” en français) ou « Heights » (“Hauteurs” en français). Elle comporte un petit centre commercial pour faire ses courses. La sécurité des habitants est assurée par la fermeture de la résidence (« *safety first* » - “la sécurité avant tout” est l’adage régulièrement avancé par les habitants) gardé 24 h sur 24 par un gardien et placé sous CCTV (acronyme de ‘closed circuit television’ – caméras de surveillance en anglais) et elle dispose parfois d’équipements de loisirs collectifs comme une piscine et/ou un club de fitness, etc. On peut également y trouver une école privée ou une garderie. La classe moyenne appréhende le logement non plus seulement comme un « habitat », mais désormais comme un moyen de se distinguer, ainsi **que comme** un bien spéculatif qu’ils pourront éventuellement revendre. En s’appuyant sur ces ménages, la production privée d’habitat d’entrée de gamme devient ainsi l’une des plus rapides du secteur immobilier au début des années 2000.

L’Etat, afin d’élargir par le bas le nombre de propriétaires pouvant avoir accès à ce type de logement d’entrée de gamme, **devient** facilitateur auprès des promoteurs pour limiter leurs risques en contrepartie de prix de vente plafonnés en-dessous du marché. Ces logements, sous l’entière responsabilité du secteur privé, sont appelés « logements abordables ». Ils ne sont pas destinés aux plus pauvres mais à une catégorie de population fragile⁶ qui, sans la garantie de l’Etat, n’aurait pas accès au crédit. La production de ces logements est contrôlée par les autorités régulatrices qui en fixent de nombreux paramètres (de la taille minimale des logements au nombre maximal d’unités à bâtir). Ce programme d’accession à la propriété, instauré à l’échelle nationale à partir de 2015 sous le nom « *d’Affordable Housing Scheme* », s’appuie donc sur les capacités productives du secteur privé. Il repose sur deux piliers : une réforme du système de financement (via des crédits immobiliers facilités aux ménages) et la simplification des mécanismes de conversion des terres agricoles pour les promoteurs privés qui permet une massification de la construction de logements dit “abordables” (plutôt que “social” *per se*). Cette stratégie d’une diffusion d’un accès facilité au crédit pour les classes moyennes libère rapidement un flux de capitaux des banques aux ménages

³ « Abordable » est traduit en anglais par « affordable », ce qui correspond au logement social jusqu’à la redéfinition de la notion « abordable » par le secteur privé.

⁴ Les logements d’entrée de gamme sont les logements vendus aux prix les plus bas du marché privé, accessibles sans aide de l’Etat. Il s’agit de répondre à une demande nouvelle de ménages appartenant à la classe moyenne ayant accès au crédit.

⁵ En Inde, les résidences immobilières, qui comprennent pour la plupart plusieurs milliers de logements et sont sécurisées et gardées, sont appelées « colonies ».

⁶ Les ménages qui peuvent bénéficier de la garantie de l’Etat pour accéder au crédit doivent avoir un métier formel leur assurant un revenu mensuel minimum.

et des ménages aux promoteurs, permettant *in fine* le financement accéléré de la construction des logements. L'inclusion de ces logements « abordables » a fait artificiellement diminuer le nombre d'unités de logements sociaux manquants, alors **pourtant** qu'ils ne bénéficient pas aux populations les plus pauvres. Ce programme d'*Affordable Housing* a été mis en place dès 2013 dans l'État d'Haryana, voisin de Delhi, et où se situe la ville de Faridabad (cf. encadré ci-dessous).

Encadré 1 : Facilitations permises par l'*Affordable Housing Scheme* dans l'Etat d'Haryana

Grâce à ce programme d'accession à la propriété, les acheteurs primo-accédants^s peuvent obtenir un prêt subventionné de 12 lakhs (environ 13 000 euros) sur une période de 20 ans avec un intérêt de seulement 3% moyennant des critères de revenus et familiaux. La banque obtient aussi la garantie de l'Etat de l'Haryana à travers RERA, l'autorité régulatrice à qui revient la charge de contrôler les normes de construction et les délais associés. Le promoteur doit en effet terminer le projet en 4 années maximum. 20% du prêt est versé au constructeur à la signature, puis par tranches^s de 6 mois pendant 2 années et demie. Le promoteur obtient ainsi l'intégralité du capital en 2,5 ans, sans avoir à l'avancer lui-même. De plus, de nombreuses facilités sont prévues par l'Etat pour guider la construction avec un accès à prix réduit sur certains matériaux, une réduction fiscale sur la GST (acronyme de 'General Sales Tax', l'équivalent de la TVA), une exemption des « charges de développement » et des normes peu contraignantes pour maximiser le bâti (avec une taille réduite d'espaces verts, un espacement minimal entre les tours, pas d'obligation de proposer des places de stationnement aux résidents et donc de construire des parkings souterrains, etc.). En contrepartie de tous ces avantages qui assurent un minimum de risque et des ventes rapides avec une demande élevée, le prix initial de vente fixé par le gouvernement est de 26 lakhs (environ 32000euros) pour un 2 Bedroom Hall Kitchen » (2 chambres, un salon et une cuisine), tout comme la surface minimale et maximale du projet (de 5 à 10 acres).

Outre l'augmentation du rythme des constructions, le développement d'une offre immobilière privée à destination des petites classes moyennes s'est traduit par une standardisation des formes d'habitat dans les périphéries des grandes villes. Cette standardisation est d'autant plus forte que les collectivités ont augmenté la surface constructive de ces secteurs : en augmentant le FAR⁷, elles autorisent de fait une augmentation de la densité et donc la hauteur des immeubles, de manière systématique. Ces nouveaux espaces périphériques sont particulièrement attractifs pour la classe moyenne étant donné leur moindre coût qu'en centre-ville. Souvent en quartier fermé avec gardiennage, inaccessible pour les non-résidents, l'habitat dans les tours modernes promet à ses habitants une vie urbaine au milieu du calme de la campagne. Le principe des colonies résidentielles (à Faridabad, les habitants sont dénommés « *colonizers* » par les fonctionnaires de l'agence de planification) s'enracine dans la tradition des blocs d'appartements des centres-villes, héritée des enclaves coloniales britanniques, des logements de fonctionnaires, ségrégués selon l'origine ethnolinguistique, la profession, la religion ou la caste. Cette périurbanisation se traduit architecturalement sous la forme de tours d'habitations qui sont devenues le symbole iconique des nouveaux logements abordables. Les promoteurs y ont vu la possibilité de transformer leurs pratiques et de proposer des produits à des coûts réduits, à grande échelle. Les tours de 12 ou 20 étages ont ainsi peu à peu remplacé les cinq ou six étages des premières résidences. La fermeture

⁷ Floor Area Ratio (FAR) est un ratio de surface de plancher qui est obtenu par le rapport entre la surface totale de plancher d'un bâtiment (surface brute de plancher) et la taille du terrain sur lequel il est construit. Il est utilisé comme l'un des règlements de l'urbanisme indien.

de ces nouvelles colonies, enclavées au sein de territoires agricoles, est devenue la promesse d'accéder à un certain confort en échappant aux réalités de l'Inde contemporaine : pas de coupure d'électricité grâce aux groupes électrogènes, pas de pénurie de la distribution de l'eau grâce aux forages souterrains, pas d'insécurité grâce aux murs d'enceinte et aux gardes. Et surtout ces enceintes perpétuent le repli des communautés dans un entre-soi sécurisant.

2. S'appuyer sur les politiques d'habitat « abordable » pour construire à bas coûts : l'exemple de Faridabad, au Sud de Delhi

] L'accès au foncier est central pour mener à bien les opérations de logements d'entrée de gamme, sous la houlette ou non de l'*Affordable Housing Scheme*, dans les périphéries des grandes villes indiennes. Les transformations rapides des terres ne peuvent se comprendre sans tenir compte des jeux d'acteurs à des échelles territoriales fines, ainsi que des transformations des économies locales dans des contextes de recompositions rapides du capitalisme agraire.

Au Sud de Delhi, la ville de Gurgaon en Haryana est très souvent citée en exemple comme l'incarnation de l'implication du secteur privé, avec les imposants projets de parcs d'entreprises, de centres commerciaux et de tours résidentielles du grand promoteur privé DLF, ainsi que d'Ansal, d'Unitech, d'Emaar MGF, tous disposant d'importants portfolios fonciers et ayant des liens avec les marchés financiers mondiaux. De grands propriétaires de terres agricoles deviennent ainsi des acteurs à part entière dans les marchés immobiliers (Balakrishnan 2019). Ces pressions foncières sont menées principalement par des firmes connectées aux marchés mondiaux, ainsi que par les agences des États régionaux. Mais, dans les périphéries des métropoles indiennes, il existe aussi des logiques endogènes de conversion des terres agricoles pour la promotion immobilière qui ne peuvent pas être restreintes à un nexus entre élites économiques et politiques, d'un côté, et les castes dominantes des grands propriétaires de terres agricoles, de l'autre.

Le boom de la promotion immobilière et de l'acquisition foncière implique des propriétaires de terres agricoles, des autorités traditionnelles de villages, des intermédiaires locaux, des entrepreneurs et des agents immobiliers sans accès au capital globalisé, qui négocient avec des acteurs étatiques pour l'accès au foncier, la formalisation de transactions foncières et la conversion des usages des sols (Cowan, 2018 ; Dubey, 2018 ; Gururani et Dasgupta, 2018). Ces différents acteurs se lancent dans la promotion immobilière avec des pratiques de calculs, d'investissement et de négociation, dessinant les bases d'un « capitalisme vernaculaire » centré sur le foncier et le capital financier (Upadhyay, 2020). Ces transformations des terres sont intimement liées aux structures de propriété agraire [,] et aux stratégies de valorisation économique des parcelles par les familles, ainsi que leur jeu relationnel avec les représentants de l'Etat (Zerah, 2013). Ces stratégies de vente et de divisions en lots des terres agricoles soulignent une diversité des profils des agriculteurs vendeurs : volonté de diversification des revenus, contraintes du fait de l'accès à l'eau, volonté d'accès au crédit, pression des ventes aux alentours (Dinh, 2016).

Photos 1 et 2 : Transformations des terres agricoles par les tours de logements d'entrée de gamme (vue depuis le projet résidentiel Adore, Janvier 2020)



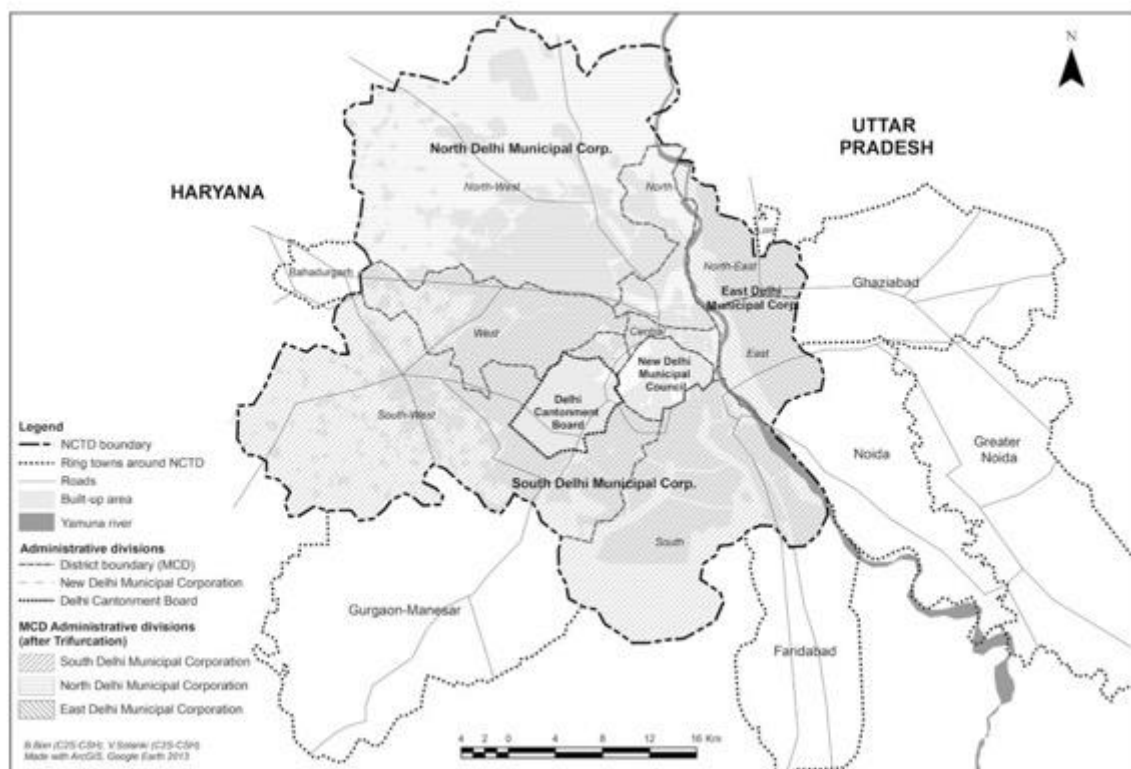
Source : Faridabad, janvier 2020 ©BBON



Source : Faridabad, janvier 2020, ©KLévy

L'extension de la ville de New Faridabad (cf carte 1), située non loin de Gurgaon dans la grande banlieue de Delhi, est emblématique de ces dynamiques locales de mutations foncières. Ayant déjà gagné plus d'un tiers de population supplémentaire en 2001 et 2011, le Schéma directeur de Faridabad prévoit 300% de croissance démographique d'ici à 2031 avec 3,8 millions d'habitants.

Carte 1 (carte temporaire qui sera remplacée dans la version finale de l'article en précisant la localisation de Delhi en Inde, de Faridabad et des différents projets immobiliers cités dans le texte, ainsi que les principales infrastructures de transport)



Pour bâtir le New Faridabad, le développement des secteurs résidentiels et commerciaux a été alloué à partir des années 2000 à des promoteurs privés principalement locaux. Parmi ces derniers, BPTP, acteur régional qui bâtit également à Gurgaon et Noida, construit en 2005 une première tour résidentielle, « Princess Park », puis se lance en 2013 dans le logement abordable à l'occasion du programme régional de l'Haryana. Il se positionne désormais principalement sur les segments d'entrée de gamme. BPTP a depuis été rejoint par plus d'une trentaine de promoteurs qui construisent à Faridabad sur le même segment, comme (sans exhaustivité) : les promoteurs RPS, Amolik Heights, Adore, KST sur lesquels nous reviendrons. En 2020, un total de 172 ensembles résidentiels fermés était achevé, avec une majorité d'immeubles récents de 20 étages.

Photos 3 et 4 : Chantiers de construction d'immeubles à Faridabad



Source : Secteur 88, Faridabad, ©MThomas-Meilhan



Source : Secteur 88, Faridabad, ©MThomas-Meilhan

À la différence des processus de financiarisation foncière par de grands groupes déjà observés ailleurs, ces promoteurs locaux ont en commun d'être ancrés dans les territoires qu'ils bâtissent : ils en sont originaires, ils disposent de biens patrimoniaux fonciers ou immobiliers, de capitaux liés à leurs activités économiques, [et] **ainsi que** de réseaux et d'appuis locaux. La plupart d'entre eux ont fait une entrée récente dans le secteur de la promotion immobilière. Par exemple, le groupe immobilier RPS, à l'origine du complexe résidentiel SAVANA, est dirigé[e] par M. Shanti Prakash Gupta, un entrepreneur de Faridabad [, et] dont la famille, de caste *bania* (marchands), est initialement engagée dans le secteur de l'industrie avec plusieurs usines de production de Kali Mehndi (henné) (avec les marques : "Henna", "Black Rose" et "Color Mate"), avant d'investir en 2005 dans le secteur immobilier.

Photo 5 : L'ensemble résidentiel RPS Savana



Source : Faridabad, février 2019, ©MThomas-Meilhan

La transformation de l'espace agricole en espace immobilier est synonyme d'enrichissement pour les agriculteurs-vendeurs (qui ont même parfois négocié en plus un appartement dans le complexe pour conclure la vente). Ce sont parfois les propriétaires terriens qui, en se muant en promoteurs-constructeurs, lotissent eux-mêmes leurs parcelles plutôt que de les vendre au plus offrant. La mobilisation du capital nécessaire à la construction vient alors de la vente sur plan des appartements, facilitée par les prêts immobiliers alloués par les banques aux ménages-acheteurs d'une classe moyenne solvable. Beaucoup de ces agriculteurs « promoteurs-constructeurs » s'appuient sur le programme de logement abordable du gouvernement de l'Haryana pour obtenir

les capitaux financiers, les ressources techniques et les autorisations politiques pour pouvoir construire. Comme mentionné précédemment, ce programme fournit l'impulsion bancaire qui permet à des agriculteurs-entrepreneurs disposant déjà d'un capital foncier de se lancer dans une première opération immobilière sans avoir à en supporter directement la charge financière. Le projet ADORE de la famille Gupta dans le secteur 86 de Faridabad est l'exemple type de ces agriculteurs-promoteurs qui construisent désormais des tours sur leurs terres comme leurs aïeux cultivaient autrefois du blé, du mil à chandelle ou des légumes (cf. encadré). En 2020, la famille Gupta [,] est désormais à la tête d'une petite fortune grâce à la mise en place du projet ADORE qui leur a permis de réinvestir dans d'autres projets, non seulement immobiliers, mais aussi agricoles avec l'achat de plusieurs terrains à 30 kilomètres de là, à Palwal, car, comme ils le disent : « *Nous restons avant tout des agriculteurs* » (entretien janvier 2019).



Encadré 2 : ADORE, de l'agriculture à l'immobilier

Sur cette photo prise en janvier 2020 (©BBon), l'ancienne habitation traditionnelle de la famille Gupta subsiste encore au milieu des barres d'immeubles érigées sur la propriété familiale. Elle sera bientôt détruite dès qu'il sera possible d'emménager dans la flamboyante nouvelle maison que les trois frères (de caste Gujar) sont en train de faire construire.

Dernier de la fratrie, Kaptan Singh, est à l'initiative de cette conversion familiale réussie de l'agriculture à l'immobilier, grâce au savoir accumulé lors de son travail au sein du promoteur BPTP. De 2011 à 2014, Kaptan Singh renseignait BPTP dans l'acquisition des terrains à bâtir, en facilitant les négociations avec les agriculteurs. Mais lorsque, en 2014, son entreprise s'intéresse aux terrains de sa famille, Kaptan Singh convainc ses frères de décliner l'offre pourtant très alléchante de 7 Crores/acre (70 millions de roupies, soit 786 000 euros/acre) . Conscient de la situation idéale de la propriété familiale sur le Master Plan du New Faridabad, déjà connecté au secteur de la construction grâce à ses relations acquises auprès de BPTP, connaissant les modalités du programme *Affordable Housing* qui débute alors en Haryana, Kaptan Singh se sait capable de valoriser lui-même la propriété familiale, dont la valeur est désormais estimée à 12 lakhs/acre en 2019 (soit presque 20 000 euros/acre presque un doublement de la valeur foncière en seulement 4 années).

3. Les paris politiques, économiques et environnementaux risqués des logements d'entrée de gamme

La forte demande de la classe moyenne, l'espace disponible en périphérie et l'allocation de prêts immobiliers stimulent le secteur de la promotion immobilière en mettant à disposition les ressources nécessaires à la construction des logements abordables [,] et dont la vente rapide est assurée. Comme nous l'avons montré, cette conjoncture générale est favorable à l'arrivée de

nouveaux entrants dans le secteur de l'immobilier, mais la rapidité et la recherche d'économie avec laquelle ces derniers parviennent à bâtir ne se font en revanche pas sans en sacrifier la qualité. Les promoteurs n'hésitent pas à réduire les coûts de conception et de construction afin d'optimiser leurs bénéfices, ce qui pose des questions quant à la durabilité des bâtiments produits. Ces pratiques posent d'importants défis de gestion, particulièrement pour les pouvoirs publics nationaux et locaux dont les capacités de régulation semblent limitées face à ces dynamiques foncières et immobilières.

Les promoteurs recherchent la rentabilité en densifiant au maximum les parcelles et en réduisant les espaces non rentables tels que les espaces collectifs de détente qui faisaient toute la qualité des communautés fermées pour classes riches. Les principes de base sont dès lors toujours les mêmes: des bâtiments sur pilotis qui permettent d'intégrer quelques stationnements au rez-de-chaussée; des circulations automobiles qui se font autour du périmètre de la parcelle; une pelouse (souvent sur dalle, parfois agrémentée de quelques jeux pour enfants et **de** quelques bancs) qui s'insère entre les tours. Afin d'optimiser les coûts, l'architecte se doit de trouver des solutions efficaces et reproductibles d'une opération à l'autre. La répétitivité des formes simplifie la production architecturale et diminue les complexités constructives. Le coût extrêmement bas de la main-d'œuvre indienne a en effet des conséquences importantes sur les modes de construction: peu formée, elle perpétue des pratiques ancestrales peu adaptées aux exigences de tels chantiers. De plus, l'usage de machines et grues est limité au maximum par les promoteurs qui considèrent que leur achat ou leur location est trop onéreuse en comparaison d'une main-d'œuvre très bon marché. Ces pratiques constructives questionnent fortement la fiabilité finale des constructions et leur durabilité. L'évolution des formes vers de grandes hauteurs montre aujourd'hui les limites de ces pratiques, avec de nombreuses malfaçons et des qualités de béton qui sont souvent insuffisantes. Ces ensembles immobiliers (pouvant correspondre à plusieurs centaines, voire milliers de lots) vont nécessiter dans le temps des travaux importants de rénovation indispensables à leur sécurité. Il est d'ores et déjà fréquent d'observer les conséquences de ces nombreuses malfaçons (fuites multiples, enduits qui s'écaillent, [des] fers apparents [qui font] **faisant** éclater le béton, ascenseurs en panne, etc.).

Si, durant les cinq premières années de fonctionnement d'une colonie, le promoteur est en charge de la maintenance, une fois passé ce délai, la gestion reviendra à l'association de résidents de l'immeuble (sur le modèle des *Resident Welfare Association*, l'équivalent du syndic de copropriété). Les copropriétaires devront alors s'acquitter de ces surcoûts qui s'additionneront aux charges de copropriété[s] (jusque-là largement sous-évaluées). Une fois le promoteur retiré, les coûts de maintenance risquent de devenir rapidement insoutenables pour les résidents, ce qui peut entraîner le blocage à terme de la réalisation régulière des travaux d'entretien indispensables pour la pérennité des bâtiments et des infrastructures, faisant basculer ces colonies dans le cercle vicieux des « copropriétés dégradées », phénomène bien étudié en France (Vieillard-Baron, 1992 ; Habouzit, 2017 ; Driant et Madec, 2018). Or, dans un contexte de logements destinés à une catégorie de ménages tout juste solvables, au sein des programmes de construction de logements abordables, les habitants sont convaincus que la caution de l'Etat est engagée dans la maintenance des opérations ainsi réalisées. Cependant, les immeubles sont bien entièrement privés, l'Etat n'ayant joué qu'un rôle de facilitateur dans le montage de l'opération. Ce virage en cours dans la production immobilière va à terme renforcer la stigmatisation des grandes tours *low cost* en dégradation et **forcément** peuplées de ménages plus pauvres.

Photo 6 : Détérioration rapide des conduites d'eau (sur le toit du projet résidentiel Adore)



Source : Faridabad, janvier 2020, ©BBON

Photo 7 : Déversement sauvage des eaux usées dans les champs du secteur 90



Source : Faridabad, janvier 2020, ©KLévy

Enfin, dans l'attente **du** raccordement aux réseaux municipaux, ce sont les promoteurs qui doivent rendre leurs opérations immobilières autonomes. Or, face à cette urbanisation rapide, l'Etat semble être dans une dynamique de rattrapage constant pour raccorder ces nouveaux ensembles aux réseaux d'infrastructures qui peinent à s'étendre. Alors que l'extension des réseaux se fait attendre, les résidences doivent continuer à maintenir leurs équipements autonomes de production d'eau et d'électricité sur le long terme, alors même que les usagers ne pourront probablement pas en assumer l'obsolescence. Et si jamais les raccordements parviennent finalement à être opérationnels, la proportion des ménages à pouvoir s'acquitter de futures taxes municipales risque d'être faible, ce qui peut, à terme, priver les municipalités de revenus essentiels à leur fonctionnement.

Ainsi, bien que de nombreux signaux laissent craindre une faillite de ces copropriétés et une dégradation généralisée, ces modalités de production immobilières sont encore aujourd'hui plebiscitées par les gouvernements publics qui continuent à appuyer leur développement, notamment à travers des outils comme le programme d'*affordable housing*. En orientant les aides sur l'offre plutôt que sur la demande, **ce type de** programme favorise la construction de logements de masse, mais provoque dans le même temps la multiplication d'habitats implantés au milieu de zones rurales ou agricoles. A l'échelle du territoire dans lequel il s'inscrit, le développement de ces nouvelles formes d'urbanisation peu intégrées au reste de l'espace environnant et qui s'avère être très consommateur de ressources naturelles dont la disponibilité à terme est compromise (l'eau notamment) produit ainsi une urbanisation fragmentaire, avec des fragments de ville déconnectés les uns des autres.

Alors que les promoteurs appuient l'attractivité de leur offre de logement en mettant en avant l'arrivée prochaine des services publics, du métro, des écoles et des équipements de proximité, dans la réalité, ces services peinent à arriver. L'insuffisance patente des services de transport public, en nombre de lignes d'autobus et en fréquence, voire leur quasi-absence, est symbolique de la déconnection de ces nouvelles extensions de Delhi, certes planifiées mais non intégrées. Dans l'attente, la voiture pallie le manque de desserte en transport en commun, tout comme l'entre-soi du complexe fermé compense le manque de véritable intégration à la municipalité. Etant donné l'absence de raccordement aux réseaux municipaux, les forages privés continuent de pomper directement l'eau dans le sous-sol, sans aucune limitation ni contrôle, et les eaux d'assainissement sont déversées de façon non contrôlée dans l'environnement. Outre la pollution induite et la baisse des nappes phréatiques, le coût environnemental de l'émergence de ces grandes tours d'habitations s'incarne à travers l'assèchement du voisin lac Badkhal depuis 2011. Ce lac, autrefois célèbre rendez-vous dominical pour les activités nautiques, a été asséché à cause de l'intense extraction minière des matériaux nécessaires aux constructions (sable et gravier) sur ses berges. Dans le cadre du programme *Smart City Faridabad*, il est projeté la construction d'une station d'épuration, qui permettrait, à terme, de recharger cette vaste étendue aujourd'hui désertique par le traitement des eaux usées des nouvelles zones résidentielles.

Alors [,] que les années 2010-20 avaient été déclarées « *Decade of Innovations* » par le gouvernement indien, avec l'ambition d'explorer de nouvelles solutions pour atteindre des objectifs de croissance inclusive et soutenable, l'addition des complexes immobiliers à Faridabad s'apparente ainsi à un mitage des sols des périphéries métropolitaines. Celui-ci répond certes à une forte demande de logements, mais sans arriver à esquisser de manière convaincante une ville à la hauteur des ambitions affichées.

Conclusion

Pour répondre à la forte demande de logements, l'Etat indien s'appuie de plus en plus sur le secteur privé et la mise en place de réformes foncières et de systèmes de financement. Ces logiques de privatisation se traduisent matériellement par des ensembles résidentiels fermés, avec des immeubles de grande hauteur. Ceux-ci reflètent la place croissante d'une nouvelle classe moyenne, certes enrichie, mais qui, bien qu'accédant aux crédits immobiliers, reste limitée dans ses moyens d'achat. L'arrivée de ces grands ensembles résidentiels accueillant des milliers de familles concourt à transformer les économies locales et l'organisation des résidents de ces espaces. Ces ensembles de logement créent des besoins en domestiques ; ils marquent le paysage avec l'urbanisation des villages pour loger la main-d'œuvre ; ils influencent la construction de centres commerciaux et de boutiques. Des interrogations demeurent quant à l'intégration durable de cette urbanisation massive et fragmentée. Alors que la littérature sur le sujet s'est pour l'instant essentiellement attachée à décrire la financiarisation de l'immobilier que permet cette privatisation, nous avons souligné par le cas de Faridabad la diversité dans les profils socio-économiques et les trajectoires des promoteurs immobiliers. L'urbanisation massive des périphéries repose sur des logiques de grands projets greffés sur les marchés financiers mondiaux, mais aussi sur des logiques endogènes qui témoignent de l'implication croissante d'entrepreneurs ou d'agriculteurs locaux. Ces acteurs locaux s'emparent de dispositifs politiques, ici les programmes nationaux et régionaux de logements dits « abordables », destinés initialement à des sociétés immobilières déjà établies. Les petits propriétaires comme les grands l'ont bien compris :

leur parcelle de terre est bien mieux valorisée lotie et bâtie que cultivée. Ces circuits du capital et les constructions d'entrée de gamme qui en résultent ne sont pas sans conséquence pour la gestion politique, infrastructurelle et environnementale et, plus largement, l'intégration métropolitaine de ces espaces en voie rapide d'urbanisation.

Références

- Auclair, C. (1998). *Ville à vendre. Voie libérale et privatisation du secteur de l'habitat à Chennai (Inde)*, Paris, Karthala, Institut Français de Pondichéry.
- Balakrishnan, S. (2019). Recombinant Urbanization: Agrarian–urban Landed Property and Uneven Development in India, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.43(4), pp.617-632
- Cowan, T. (2018). The Urban village, agrarian transformation, and rentier capitalism in Gurgaon, India, *Antipode, A radical journal of geography*, vol.50(5), pp. 1244-1266
- Deshpande, S. (2013). *Contemporary India : A sociological view*, New Delhi: Viking/Penguin Books
- Dinh, S. (2016). *Des rizières aux plots : conversion foncière et stratégies des acteurs locaux en Inde du Sud*, mémoire de Master, non publié, Université Paris Panthéon Sorbonne
- Driant, J-C, Madec, P. (2018). *Les crises du logement*, Paris, PUF/Vie des idées
- Dubey, S. (2018). A View from the 'Periphery'. Urban Transformations in Khora Village, NCR, *Economic&Political Weekly*, vol 53(12), pp. 76-84.
- Dupont, V. (2017). Un défi majeur des villes indiennes : L'accès à un logement convenable, *Bulletin de l'Association de Géographes Français – Numéro coordonné par P. Cadène & B. Dumortier : L'émergence de l'Inde : dynamiques métropolitaines ; ouverture maritime*, 2017, 94(1), pp. 23-39
- Follmann, A., Hartmann, G., Dannenberg, P. (2018). Multi-temporal transect analysis of peri-urban developments in Faridabad, India, *Journal of Maps*, vol. 14(1), pp.17-25
- Habouzit, R. (2017). Le logement social sinon rien : les inégalités face à la propriété des habitants relégués d'une copropriété dégradée. *Espaces et sociétés*, 170(3), pp. 107-122
- Gururani, S., Dasgupta, R. (2018), *Urbanisation beyond Cities in South Asia. Frontier Urbanism*, *Economic&Political Weekly*, vol 53(12), pp. 41-45
- Kannan, E., Balamurugan, G., Narayanan, S. (2020). Spatial economic analysis of agricultural land use changes: a case of peri-urban Bangalore, India, *Journal of the Asia Pacific Economy*, en ligne
- Mantri, S. (2013). *Big Bets, Big Rewards. Unusual Business Lessons from my Journey*, Westlands, India.
- Nijman, J. (2006). Mumbai's mysterious middle class, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.30(4), pp. 758-775
- Halbert, L. et Rouanet, H. (2014). Filtering risk away : global finance capital, trans-scalar territorial networks and the (un)making of city-regions : an analysis of business property development in Bangalore, India, *Regional Studies*, 48, 3, pp.471-484.
- Llerena Guiu Searle (2016). *Landscapes of Accumulation, Real Estate and the Neoliberal Imagination in contemporary India*, The University of Chicago Press, Chicago, Sengupta 2013

Sengupta, U. (2013). Affordable housing development in India: a real deal for low-income people?, *International Development Planning Review*, 35.3, pp. 261-283.

Sengupta, U ;. "New frontiers and challenges for affordable housing provision in India." In *Affordable Housing in the Urban Global South*. Routledge, 2014. 137-153.

Singh, K.P. (2011). *Whatever the Odds: the Incredible Story behind DLF*, Harper Collins, India.

Swerts, E., Denis E., Mukhopadhyay P., (2018). Diffuse Urbanization and Mega-Urban Regions in India: Between Reluctant and Restrictive Urbanism ?, in: Pumain D., Rozenblat C., Velasquez E., *International and Transnational Perspectives on Urban Systems*, Springer, Singapore, pp. 237-262.

Upadhya, C. (2020). Assembling Amaravati : speculative accumulation in a new Indian city, *Economy and Society*, vol.49(1), pp.141-169.

Vieillard-Baron, H. (1992). Deux ZAC de banlieu en situation extrême : du grand ensemble stigmatisé de Chanteloup au « village » de Chevry, *Annales de géographie*, 564, pp.188-213.

Zérah, M.-H. (2013). The making of a mini-city. *Info Change*, pp. 39-42.