

**Pedro Abramo**

Universidade Federal do Rio de Janeiro, Brésil

[pedro.abramo@gmail.com](mailto:pedro.abramo@gmail.com)**Mercado informal y la nueva informalidad urbana en las favelas de América Latina: la precarización del habitar en precario**

Las ocupaciones de tierras urbanas han sido un elemento estructural clave en la producción del habitar popular y la reproducción de la vida urbana en las grandes ciudades latinoamericanas. Las tomas dan origen a un proceso de consolidación por auto-urbanización, auto-construcción o producción popular por encargo que constituyen una territorialidad urbana que, en razón de sus características de condición de ocupación por posesión, uso del suelo y tipología constructiva, son clasificadas como informales por no respetar las normas y formas jurídicas de la propiedad y del derecho urbano del Estado de Derecho. En las dos últimas décadas identificamos una reducción del orden de grandeza de las tomas de tierras urbanas como forma principal de acceso a la tierra urbana de los sectores populares en América Latina y la emergencia de un potente mercado popular informal de suelo y vivienda.

La hipótesis que presentaremos en el trabajo es que la consolidación del mercado informal de tierras y de la monetarización del suelo y del estoque residencial en los territorios de hábitat popular en proceso de consolidación, bajo la forma de un mercado inmobiliario informal en los territorios populares, transforma ese mercado informal en el principal mecanismo social de acceso de los sectores populares a la tierra y la vivienda en las grandes metrópolis latinoamericanas. El funcionamiento del mercado informal de suelo define una nueva dinámica de producción de la informalidad urbana movida por una hibridación de la lógica de la necesidad y la lógica mercantil que vamos nominar de "nueva informalidad urbana".

Para entender la forma de producción de esa nueva informalidad urbana proponemos una aproximación conceptual del mercado informal de suelo a partir de una taxonomía del mercado y la caracterización de su funcionamiento. En seguida presentamos un conjunto de resultados de investigaciones empíricas sobre el mercado informal en asentamientos en proceso de consolidación (favelas, villas, barriadas, barrios populares) en grandes metrópolis latinoamericanas que realizamos en los últimos 20 años y enfatizamos algunas de sus particularidades que nos remiten a formas particulares de racionalidad económica, la importancia del análisis en términos de género, los efectos de externalidades territoriales endógenas en la dinámica de la movilidad residencial y el proceso de cambio en las condiciones de ocupación promovidos por la monetarización y mercantilización del suelo en los hábitat populares informales. A partir de esas investigaciones identificamos una tendencia de precarización de las condiciones de habitabilidad y nuevas formas de "inseguridad jurídica" del vivir en los territorios populares informales. En una palabra, una precarización del precario.

**Palabras clave:** favelas, mercado informal de suelo, habitar precario.

**Informal market and the new urban informality in Latin American slums: a precariousness of the precarious**

The occupations of urban lands have been a key structural element in the production of popular housing and the reproduction of urban life in large Latin American cities. The takeovers give rise to a process of consolidation by self-urbanization, self-construction or popular production by commission that constitute an urban territoriality that, due to their characteristics of occupation by possession, land use and constructive typology, are classified as informal because they do not respect the norms and legal forms of property and urban law of the Rule of Law. In the last two decades we have identified a



COLLOQUE INTERNATIONAL - SEMENARIO INTERNACIONAL

**HABITER LES VILLES LATINO-AMÉRICAINES**  
**HABITAR LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS**

**17-18** ECOLE NATIONALE  
SUPERIEURE  
D'ARCHITECTURE,  
PARIS-VAL DE SEINE  
(E N S A P V S)  
OCT. 2019

reduction in the order of grandeur of urban land seizures as the main form of access to urban land for popular sectors in Latin America and the emergence of a powerful informal popular market for land and housing.

The hypothesis that we will present in this paper is that the consolidation of the informal land market and the monetarization of land and residential stock in the territories of popular habitat in the process of consolidation, in the form of an informal real estate market in the popular territories, transforms this informal market into the main social mechanism of access of the popular sectors to land and housing in the large Latin American metropolises. The functioning of the informal land market defines a new dynamic of production of urban informality moved by a hybridization of the logic of necessity and the mercantile logic that we are going to call "new urban informality".

In order to understand the form of production of this new urban informality, we propose a conceptual approach to the informal land market based on a taxonomy of the market and the characterization of its functioning. Next we present a set of results of empirical investigations on the informal market in settlements in process of consolidation (favelas, villas, slums, popular neighborhoods) in large Latin American metropolises that we carried out in the last 20 years and we emphasize some of their particularities that refer us to particular forms of economic rationality, The importance of the analysis in terms of gender, the effects of endogenous territorial externalities on the dynamics of residential mobility and the process of change in the conditions of occupation promoted by the monetarization and commodification of land in informal popular habitats. From these investigations we identified a trend of precariousness of habitability conditions and new forms of "legal insecurity" of living in informal popular territories. In a word, a precariousness of the precarious.

**Keywords:** slums, informal land market, precarious housing.

**Rovy Pessoa Ferreira**

ENSA Lyon, France; Universidade de São Paulo (FAU-USP), Brésil

[rovy.pessoa-ferreira@lyon.archi.fr](mailto:rovy.pessoa-ferreira@lyon.archi.fr)**Nouvelles urbanités précaires : location informelle et autoconstruction dans la favela de Paraisópolis**

Ce travail cherche à mettre en lumière le rôle des favelas péricentrales dans l'accès au logement populaire dans la région métropolitaine de São Paulo, à partir d'une typologie des quartiers précaires éclairée par une étude de cas approfondie de la favela de Paraisópolis. L'analyse des transformations récentes survenues dans cet établissement précaire permet de mettre en lumière les nouveaux enjeux d'intervention dans un contexte d'informalité foncière et de précarité centrale, et d'identifier des pistes de compréhension des recompositions de la précarité urbaine à une échelle plus large. L'évolution des dynamiques immobilières et des pratiques d'habiter, révélée par l'analyse des modes de production du bâti, de son appropriation et de ses formes, questionne l'image d'une pauvreté homogène et généralisée. Une approche à la lisière entre ethnographie et architecture permet d'identifier les acteurs de ces transformations et la façon dont ils mobilisent leurs ressources, explicitant des phénomènes propres aux favelas péricentrales comme la taudification et la précarisation des conditions d'habitat dans certaines zones ou encore l'apparition d'ensembles de logements locatifs informels. Ces transformations révèlent les formes concrètes d'adaptation des quartiers précaires aux interventions urbaines, à la pression immobilière et à l'essor de nouveaux acteurs des marchés informels, et mettent en évidence les spécificités du rôle d'avant-poste du logement populaire que jouent les favelas péricentrales de São Paulo.

**Mots clés** : précarité urbaine ; informalité ; marché immobilier informel ; réhabilitation de bidonvilles ; autoconstruction

**New informal urbanities : informal rental housing and self-help building in Paraisópolis favela**

This paper seeks to highlight the role played by pericentral informal settlements in the access to popular housing in the metropolitan region of São Paulo, based on a typology of favelas and a detailed case study of Paraisópolis. The analysis of recent urban transformations reveals new issues of public intervention in a context of tenure informality in central areas, helping us to understand the recompositions of urban precariousness on a wider scale. The evolution of real estate markets and dwelling practices revealed by a morphological analysis of the built environment, linked to production processes and appropriation habits, permits us to question the image of a general and homogeneous urban poverty. Actors of recent transformations and their agencies are identified throughout an ethnographic and architectural approach, unraveling tendencies such as inner-favelas decay and collective high-rises rental housing development. These transformations reveal concrete adaptation capacities of informal neighborhoods to urban interventions, the real-estate pressure and the rise of new informal economies, and highlights the key role of pericentral favelas in the access to housing in São Paulo.

**Keywords**: informality; informal real-estate markets; slum upgrading; self-help housing



**Tania Herrera**

Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Pérou

[t.herrera@pucp.pe](mailto:t.herrera@pucp.pe)

**Regulación de los arrendamientos urbanos en el Perú, 1920-1940: la ilusión de la transitoriedad**

El objetivo de esta presentación es explorar la regulación de la vivienda en alquiler en el Perú, entre 1920 y 1940, y cómo se relaciona con la estabilidad residencial de los inquilinos. 1940 aparece como una fecha simbólica para evaluar la configuración de las políticas de arrendamiento urbano en Perú, pues coincide con el inicio de la migración masiva desde el campo hacia las principales ciudades del país. En ausencia de una oferta pública de vivienda en alquiler y frente a la tímida regulación de este mercado por el Estado, las barriadas serán aceptadas como forma de resolver la necesidad de vivienda de las mayorías urbanas más pobres. Metodológicamente, se trabajó con el archivo del Congreso de la República, específicamente con leyes relativas a inquilinato entre 1904 y 1945. El análisis de las normas evidencia esfuerzos consecutivos del Estado por intervenir en el mercado de arrendamientos urbanos durante momentos considerados “de crisis”; sin embargo, la voluntad por regular de manera transitoria se contradice con la permanencia de las normas durante la primera mitad del siglo XX.

**Palabras clave:** derecho a la vivienda, arrendamientos urbanos, inquilinos precarios

**Regulation of urban leases in Peru, 1920-1940: the illusion of transitoriness**

This presentation means to explore the regulation of rental housing in Peru, between 1920 and 1940, and how it relates to the residential stability of tenants. 1940 appears as a symbolic date to evaluate the configuration of urban leasing policies in Peru, as it corresponds to the beginning of massive migration from the rural areas to the main cities of the country. In the absence of a public provision of rented accommodation and as a response to the timid regulation of this market by the State, slums will be accepted as a way of solving the housing-needs of the poorest urban majorities. Methodologically, I worked with the archives of the Peruvian Congress, specifically with laws related to tenancy between 1904 and 1945. The analysis of the norms evidences consecutive efforts of the State to intervene in the urban leases market, during moments considered to be of crisis; however, the intention of regulating in a transitory fashion is contradictory with the persistence of the norms during the first half of the 20th century.

**Keywords:** right to housing, urban leases, precarious tenants

**Jimena Niquen**

Pontificia Universidad Católica del Perú, Pérou

[jimena.niquenc@pucp.pe](mailto:jimena.niquenc@pucp.pe)**El campo del mercado "informal" de suelo. Una aproximación a las estrategias de acceso al suelo de las familias con movilidad social ascendente de las antiguas barriadas de Lima**

La investigación se ubica en el análisis de dos procesos contemporáneos que rompen con paradigmas de los estudios urbanos del siglo anterior en Lima y América Latina. Primero, la producción del hábitat en la periferia de la ciudad no se construye a través de invasiones informales e ilegales, sino a partir de un mercado de suelo informal. Segundo, los habitantes no son pobres, sino que presentan características heterogéneas y procesos de movilidad social ascendente. Articular ambos procesos ha permitido complejizar los estudios que se han planteado en el caso limeño.

Se estudiaron las estrategias residenciales y de acceso al suelo que llevan a cabo las familias en proceso de movilidad social ascendente que residen en las antiguas barriadas de Lima. Esta aproximación ha mostrado una estrategia paradójica: un grupo de familias, en lugar de permanecer en zonas consolidadas de la ciudad con mejor localización y mejor acceso a servicios e infraestructura, adquiere terrenos en las zonas de expansión.

La estrategia paradójica se explica a partir del análisis de sus causas objetivas y subjetivas. Para ello, se utiliza un enfoque de análisis basado en la teoría de campos de Pierre Bourdieu. El "mercado de suelo informal" se plantea como un campo de juego, donde existen lógicas específicas, estructuras de distribución de capitales que rigen la manera a través de la cual los individuos pueden beneficiarse del campo (Bourdieu y Wacquant 2005). En este campo se identifica que el beneficio que se puede obtener consiste en adquirir la propiedad formal de terrenos en la zona de expansión, ya sea para el uso residencial o para su comercialización. Se estudian los capitales que posee este grupo de familias y también la dimensión subjetiva a partir de una articulación de la noción de habitus con la teoría de acción racional (Goldthorpe 1998) para comprender las reflexiones, evaluaciones y lógicas de acción que impulsan la estrategia paradójica. Asimismo, la teoría de campos se articula con las propiedades y valores del suelo (Logan y Molotch 2007) para comprender qué características permiten que el suelo y la vivienda sean más atractivos como bienes mercantiles.

La metodología empleada es de enfoque biográfico y etnográfico. Se abordó el caso de las familias en proceso de movilidad social que residen en Huaycán, zona de la periferia de la ciudad fundada en 1984. Si bien se enfatiza en el análisis de las estrategias y de las lógicas de acción, se complementa con el análisis georreferenciado de la localización de los terrenos adquiridos por las familias de modo que se identifiquen características del suelo y la vivienda relevantes para que se apueste por realizar el proceso de adquisición y formalización de los terrenos.

Los resultados muestran que, entre las causas objetivas, el capital social acumulado de las familias es el mecanismo causal que explica el acceso a terrenos en zonas de expansión. Las familias que se han involucrado, a lo largo de sus trayectorias, en las estructuras organizativas de dependencia al Estado mantienen relaciones sociales influyentes en el campo del mercado informal de suelo. Los vínculos con funcionarios y dirigentes locales permiten que, a través de prácticas informales e ilegales, se adquieran "formalmente" los terrenos en zonas de expansión. De ahí que se demuestre el continuum de lo formal e informal (Chiodelli y Tzfadia 2016) en el mercado de suelo.

A través de los contactos también se transfieren conocimientos sobre el territorio, principalmente sobre cómo beneficiarse del valor de uso o de cambio de los terrenos en zonas de expansión. Según el análisis georreferenciado, se identifica que las familias en proceso de movilidad social ascendente adquieren terrenos localizados cerca de avenidas y con menor grado de pendiente. Se evidencia que



COLLOQUE INTERNATIONAL - SEMENARIO INTERNACIONAL

**HABITER LES VILLES LATINO-AMÉRICAINES**  
**HABITAR LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS**

**17-18** ECOLE NATIONALE  
SUPÉRIEURE  
D'ARCHITECTURE,  
PARIS-VAL DE SEINE  
(E N S A P V S)  
**OCT. 2019**

existe una gran ventaja frente a otros vecinos de menores ingresos que también adquieren terrenos en zonas de expansión.

A su vez, se evidencia que la estrategia de acceso a terrenos brinda soporte subjetivo para a las familias. Si bien ellas han experimentado proceso de movilidad social ascendente, se muestra que perciben vulnerabilidad pues a lo largo de sus trayectorias han experimentado situaciones de riesgo tales como desempleo y embarazos no planificados. Ante ello se ha generado un hábitus del “por si acaso”. Así, la propiedad del suelo y la vivienda se convierte en un bien que proporciona seguridad económica pues el precio del suelo continúa en aumento en las zonas de expansión. La acumulación de terrenos no sólo se orienta al enriquecimiento económico sino que se intersecta por el sentimiento de vulnerabilidad en sus procesos de movilidad social ascendente de los sectores populares. Describir y explicar la complejidad de la lógica tras la estrategia paradójica permite la mejor comprensión de la forma en cómo se reproduce la ciudad en la periferia.

**Daniela Motisuke**

Universidade de São Paulo, Brésil; LAVUE, France

[danimoti76@gmail.com](mailto:danimoti76@gmail.com)**Conflits autour de l'allocation du foncier public : contradictions de la production sociale de l'habitat dans le cadre de l'opération urbaine Porto Maravilha**

La problématique de l'étude se concentre sur la gestion du foncier public dans le cadre de la production de l'habitat au Brésil. On observe les contradictions générées par un renversement des priorités dans l'allocation des terrains publics, dans le contexte de néo-libéralisation des politiques urbaines (BRENNER, PECK, THEODORE, 2010) et d'accroissement de la sphère financière dans le système productif (CHESNAIS, 2002). L'étude envisage les actions étatiques pour le logement social dans le cadre de l'Opération Porto Maravilha – un grand projet de développement urbain (SWYNGEDOUW, MULAERT, RODRIGUEZ, 2002 ; OLIVEIRA et al, 2012) pour la reconversion du vieux port de Rio de Janeiro.

Lancé en 2009, le projet Porto Maravilha vise la reprise économique d'une structure urbaine-industrielle et sa refonte symbolique et sociale. Ses actions sont basées sur des stratégies de création d'exceptions, d'arrangements institutionnels-financiers complexes et de partenariats public-privé, permettant une sorte de domination non-légitime (WEBER, 1999). Comme unique moyen de ressources pour le projet, des titres financiers liés au droit de construire et des terrains publics sont mis en vente. Cela exacerbe la privatisation du fonds public et le rôle du foncier en tant que capital fictif (HARVEY, 2013). Ces arrangements sont présentés comme le seul moyen de créer un environnement favorable aux entreprises et ainsi attirer les investisseurs immobiliers privés, permettant la reconversion des terrains publics vers de nouveaux usages adaptés à la phase actuelle de l'économie mondiale (PEREIRA, 2015 ; PINHO, 2016).

L'action étatique a été de supprimer des activités culturelles et commerciales, ainsi que d'évincer près de 930 familles squattant des immeubles publics (COMITÉ POPULAR, 2015) et considérées comme indésirables pour ce nouvel espace en construction. En combinant des arrangements complexes et des actions d'éviction, l'opération semble produire un effet de lieu (BOURDIEU, 1997), créant un espace où seulement ceux qui possèdent les capitaux appropriés peuvent y participer. Le Plan de Logement Social de l'opération a été considéré comme incapable de maintenir la population à faible revenu dans le périmètre de l'opération. De plus lors de l'élaboration de ce plan, la participation citoyenne a été réalisée de manière formaliste (BROUDEHOUX et MONTEIRO, 2017). Si, d'une part, les associations de quartier réclamaient l'allocation d'immeubles publics pour le logement social, d'autre part, elles s'accordaient sur le discours de la nécessité de créer une image attractive pour les investisseurs et de rendre ainsi possible l'opération. La forme d'insertion des groupes de résistance dans les coalitions pour la croissance (LOGAN et MOLOTCH, 1987) est remise en question, car les élites urbaines intéressées par la reprise économique de la zone portuaire semblent être parvenu à créer le consensus nécessaire à la machine de croissance urbaine.

La méthodologie de l'étude repose sur une approche interdisciplinaire, utilisant des concepts issus de différents domaines de connaissance, permettant d'enrichir les analyses menées : le foncier en tant que capital fictif (HARVEY, 2013) ; le régime d'accumulation financière (CHESNAIS, 2002) ; l'hybridisme néo-libéral (BRENNER, PECK, THEODORE, 2010) ; l'effet de lieu (BOURDIEU) ; la domination non-légitime (WEBER) ; la machine de croissance urbaine (LOGAN et MOLOTCH, 1987). On tient compte ici des particularités brésiliennes face aux contradictions étudiées : pays de



développement inégal et associé, caractéristique de la périphérie du capitalisme (TAVARES, 2012 ; MELLO et NOVAIS, 1998 ; MELLO, 1982), dont la structure politique et sociale repose sur le patrimonialisme, dominée par une élite oligarchique nationale (MARICATO, 2012, FERNANDES, 2008).

L'étude utilise également des analyses de documents officiels, des entretiens avec les aménageurs, des suivis de réunions, présentations et débats publics. Ma participation temporaire au projet en tant qu'urbaniste contractuel a permis d'enrichir le terrain par une expérience directe des pratiques urbanistiques de l'aménageur. Des données socio-économiques concernant le périmètre de l'opération ont également été utilisées, ainsi que des enquêtes déjà menées sur le projet Porto Maravilha, dans différents domaines de la connaissance.

Il a été constaté un rapport contradictoire entre les principes de redistribution démocratique du fonds public et certains des dogmes néo-libéraux. La création d'un environnement propice aux entreprises pour attirer les investissements privés devrait rendre possible la production de logements sociaux, grâce à l'augmentation des ressources. Cependant, l'inversion des priorités dans l'attribution de terrains publics révèle les stratégies de privatisation à l'œuvre dans les projets de reconversion urbaine visant à créer un espace d'exception.

Deux questions sont soulevées comme conclusions provisoires : i) la restructuration des bases sociales de la production de l'habitat, déterminée par les contraintes du processus de néo-libéralisation de la politique urbaine, qui conduit à une acceptation généralisée de l'impossibilité de garantir la production de logements sociaux dans le cadre de grands projets urbains; et ii) en particulier au Brésil, l'insertion de principes néo-libéraux exacerbe le développement inégal et combiné, ainsi que la logique patrimonialiste du système politique, dominé par une élite oligarchique nationale.