



Synthèse des travaux de groupe

LOGEMENT ABORDABLE



2021 - 2022

Réalisée pour le Forum urbain mondial de Katowice (Pologne),
en juin 2022, sur le thème « Transformer nos villes pour un
meilleur futur urbain »



Editorial

Le logement abordable et durable est l'un des enjeux forts des prochaines décennies. La crise sanitaire mondiale nous le révèle assez bien : un logement inclusif, abordable et adapté est la véritable réponse pour une transformation durable de nos villes et demeure un formidable accélérateur de la cohésion sociale. Selon ONU-Habitat, près de 1,8 milliard d'individus, soit plus de 20 % de la population, vivent dans des logements insalubres. D'ici à 2050, le nombre de personnes vivant dans les bidonvilles est susceptible d'atteindre les 3 milliards. Ce défi immense, il nous faudra l'anticiper en mutualisant

nos réflexions et nos moyens, et en adoptant des positions communes. C'est tout le sens de l'engagement de l'ensemble des experts du groupe de travail « Logement abordable », dont la vision prospective a permis la réalisation de ce livret, qui se veut un guide pratique, une boîte à idées pour une compréhension globale des grands enjeux liés au logement. Ce livret nous enseigne surtout que c'est grâce à l'implication active de tous sur le terrain que nous parviendrons à offrir à chacun un toit décent, digne et convenable.

Prudence Adjanooun, secrétaire général du Réseau Habitat et francophonie



Contributeurs

Pilotage et animation

- Prudence Adjanooun, Réseau Habitat et Francophonie



Participants

- Natacha Aveline, CNRS
- Patrice Berger, ancien directeur de l'action internationale d'UrbaLyon
- Bertrand Bret, Paris Habitat
- Meriem Chabani, New South
- Michel Champredon, expert international
- Lucie Crotat, consultante
- Lola Davidson, Action Logement
- Willy Giacchino, Conseil supérieur du notariat
- Olivier Leblanc, consultant
- Lucie Lescudé-Plaa, Paris Habitat
- Karen Levy, Urbaconsulting
- Benedicte Luchetta, Rêve de scènes urbaines
- Aïssata Maiga, association Mali Yanga
- Bruno Marot, expert en développement urbain et politiques du logement
- Michel Max Raynaud, Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal
- Stéphane Pouffary, Énergies 2050
- Jean-Pierre Schaefer, expert international
- Lucien Stanzione, sénateur du Vaucluse

Coordination

- Brigitte Bariol-Mathais, FNAU/PFVT
- Marianne Malez, FNAU/PFVT
- Adeline Fauré, FNAU/PFVT
- Marie Donoso-Banderas, FNAU/PFVT

Relecture

- Olivia Barbet-Massin

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
ENJEUX	9
Le logement abordable : pour qui ? Des défis sociodémographiques à relever	
Le logement comme commun urbain : un outil d'urbanité	
La résilience et le logement abordable	
Le financement et la financiarisation du logement	
Gouvernance et mise en capacité	
SCENARIOS 2050	14
Cahier des charges et des prescriptions à portée internationale et à destination des acteurs de la ville pour la production de logements abordables	
Édition 2050	
Financement	
Gouvernance et maîtrise d'ouvrage	
Maîtrise d'usage	
Maîtrise d'œuvre	
TRAJECTOIRES ET BOÎTE À OUTILS	20
Assurer à tous la capacité de se loger	
Former et mettre en capacité les habitants et les acteurs du logement	
Structurer une gouvernance et une maîtrise d'ouvrage systémiques et intégrées	
Intégrer la maîtrise d'usage	
Garantir un accompagnement social	
S'adapter au climat et réduire l'impact environnemental	
Sécuriser le foncier	
Diversifier les formes de logements abordables	
CONCLUSION	27



Introduction

Lancé en juin 2011 avec le soutien des ministères de l'Europe et des Affaires étrangères, de la Cohésion des territoires, de la Transition écologique et de la Culture, le Partenariat français pour la ville et les territoires (PFVT) est la principale plateforme d'échanges et de valorisation de l'expertise des acteurs français du développement urbain à l'international. Ce partenariat multi-acteurs fédère, accompagne et facilite la mise en réseau des experts de l'urbain. Il élabore et coordonne les propositions communes pour différents événements internationaux, notamment le Forum urbain mondial sur la ville et les territoires durables organisé tous les deux ans par ONU-Habitat.

Dans la perspective d'identifier ce que serait un futur plus souhaitable, thème du Forum urbain mondial 2022, le groupe de travail « Logement abordable », composé d'experts français dotés d'une riche expérience en France et à l'international, s'est appuyé sur les travaux précédents et sur le contexte actuel marqué par la pandémie mondiale. La crise sanitaire que nous traversons révèle en effet de multiples formes d'inégalités et démontre avant tout la capacité de résilience et de projection des différents acteurs. Cette crise va certes

imposer des réponses à court terme, mais aussi à moyen et surtout à long terme. Le logement peut être une réponse voire l'une des réponses les plus importantes à apporter.

Le déficit en logements s'élève à près d'un milliard d'unités à travers le monde. Quelle stratégie en matière d'accès à la propriété et de promotion du locatif social ? Comment mieux valoriser la place de l'habitant dans les politiques de logement ? Peut-on construire mieux, moins cher et plus vite de nouveaux logements ou réhabiliter le parc de logements vétustes ? Est-il urgent de repenser l'habitat de demain pour l'adapter aux enjeux démographiques, urbains et surtout sanitaires ? Faut-il renforcer le financement du logement là où les besoins s'annoncent cruciaux, notamment en Afrique ? Quelle est la contribution du logement social et abordable à la résolution des crises, qu'elles soient sanitaires, climatiques, sociales, sécuritaires, économiques ou démographiques ?



ENJEUX

L'expression « logement abordable » ne fait plus consensus au vu de la diversité des situations et de la nécessité de prendre en compte un plus grand nombre de paramètres pour que le logement soit considéré comme digne et acceptable. À l'international, de nouveaux termes émergent tels que le *suitable housing*, traduit par « logement convenable », qui suppose la prise en compte des enjeux financiers et sociaux, l'attention au bien-être des habitants et une approche plus qualitative du logement. Ainsi, faire reposer la qualité du logement sur son seul critère d'« abordabilité » n'est plus suffisant. En effet se posent les questions suivantes : « À qui sont destinés les logements abordables ? » ou « Un logement est abordable pour qui ? »

Ces débats sémantiques révèlent une pluralité de situations et une grande diversité dans les typologies, les enjeux et les problématiques autour du logement, auxquels les acteurs de la ville doivent s'attacher à répondre. Il n'existe donc pas un mais des logements abordables, convenables, adaptés. À travers cette diversité, on peut retrouver deux catégories majeures de parcs de logements : le logement social et le logement privé.

- le logement social relève d'une intervention de l'autorité publique, qui

subventionne la construction de logements à bas coût pour garantir des loyers plus faibles que sur le marché ordinaire privé. Le logement social est la propriété non de l'occupant, qui a un statut de locataire, mais de la société de gestion du parc de logements.

- le logement privé relève du marché classique, les coûts de construction et les prix des loyers étant fixés par la fluctuation de l'offre et de la demande. Néanmoins, les interventions des autorités publiques peuvent être nombreuses pour assurer des coûts et une qualité de l'offre qui répondent à la demande, dans un enjeu d'accès au logement pour tous. D'autres initiatives et modèles de logements abordables peuvent être mis en place et sont expérimentés. Il est ainsi nécessaire d'élargir le champ de connaissance des différents modèles de logements abordables et des modes de financement plus solidaires, permettant de diversifier l'offre et de la rendre plus adaptable et résiliente.

Le logement abordable : pour qui ? Des défis sociodémographiques à relever

Face à l'attractivité croissante des villes, l'accueil des populations et l'accès à un logement abordable pour tous sont des enjeux clés des villes de demain. La politique du logement abordable se construit



sur le long terme et suppose une planification adaptée aux évolutions démographiques et urbaines, afin d'anticiper les besoins liés aux parcours résidentiels (vieillesse, structuration démographique, croissance, famille, jeunesse, genre, etc.) et d'assurer l'accueil des populations.

La courbe croissante démographique des villes est un invariant sur le temps long. Bien qu'elle soit plus ou moins importante selon les continents et les pays, les villes même moyennes connaissent une croissance exponentielle de leur population. Cette croissance continue impacte considérablement l'étalement urbain vers les périphéries, que les politiques publiques anticipent difficilement. La mise en place de stratégies de planification urbaine et du logement à long terme est nécessaire pour favoriser la structuration de ces espaces et éviter les écueils de la financiarisation et le développement de logements indignes.

Le logement comme commun urbain : un outil d'urbanité

La crise de la Covid-19 a été révélatrice d'un besoin de retour à des espaces et à des supports de liens et de mise en commun, au sein même du logement et de son lieu de vie élargi. Ces besoins se concrétisent par l'aménagement d'espaces de coworking, de laveries, d'espaces de détente, par des outils de médiation et de création de solidarité, d'espaces, etc., et par l'aménagement des rez-de-jardin et des rez-de-chaussée des logements collectifs, notamment dans le collectif social.

L'intégration du concept de la « ville du quart d'heure » ou « ville de la proximité » dans la planification du logement

est aujourd'hui un enjeu croissant. En effet, l'intégration de nouveaux usages et l'aménagement d'espaces communs, au sein même des entités de logements collectifs, répondent au besoin des habitants d'être proches des services et de l'environnement social et urbain. Le logement doit ainsi être conçu comme un outil et un levier d'urbanité, favorisant un ancrage territorial, culturel et identitaire.

La résilience et le logement abordable

Les interventions sur la qualité du bâti visent la sobriété foncière et la réduction des émissions liées au logement. On peut noter deux exemples d'interventions :

- la rénovation et la réhabilitation du bâti, essentielles dans le cadre d'une sobriété foncière qui s'impose à tous, les retours d'expérience sur les besoins d'intervention sur le parc et le tissu urbain existant (rénovation et densification y compris dans la ville informelle) – ce dont témoignent en France les différents programmes nationaux de rénovation urbaine et les interventions en cœur de ville ;
- le choix dans les matériaux et les processus de construction favorisant la structuration de filières locales pour accroître la capacité locale de production et de reproduction des matériaux, pour le développement d'une économie circulaire et d'une économie de moyens et de ressources.

Le logement bas carbone est également lié au bien-être et à la santé des occupants. Il est en effet avéré que de nombreuses pathologies se développent

en raison de l'insalubrité des logements mal entretenus ou pas du tout entretenus. Aider les ménages à financer l'entretien des logements est donc une priorité, d'autant plus qu'un logement bas carbone réduit la consommation d'énergie donc la facture énergétique.

Les logements planifiés doivent aujourd'hui sortir de l'idéologie du béton et se rapprocher de logements bioclimatiques, lesquels sont adaptés et résilients aux évolutions climatiques et aux crises. Il est nécessaire d'imposer dans tout programme de construction des éléments relatifs à la réduction de la consommation énergétique et à l'adaptation au climat.

La mise en place d'une taxe ciment ou d'une autre taxe similaire aurait pour objectif de réduire l'utilisation des matériaux dont la filière n'est pas durable et cette taxe pourrait financer la rénovation durable ou la construction de logements bas carbone.

Le financement et la financiarisation du logement

Le financement est à la fois un enjeu et une problématique majeure du logement abordable. La réduction de l'investissement public dans l'habitat et les infrastructures a laissé le champ libre à l'investissement privé et à un marché du logement qui s'est progressivement déconnecté des capacités réelles de la demande.

L'État en France joue un rôle particulier dans cette dynamique puisqu'il assure un contrôle des investissements qui sont réalisés dans le cadre de contrats public-privé.

Agir sur la financiarisation du logement signifie prendre en compte les problématiques de la spéculation foncière et immobilière. C'est que la raréfaction du foncier ainsi que l'absence de contrôle par les autorités publiques entraînent des mécanismes spéculatifs au détriment d'une planification raisonnée du foncier et du logement.

De nouveaux modèles de financement du logement abordable ont également émergé tels que le bail réel solidaire, inspiré du *community land trust*. Ces modèles de financement collaboratifs et solidaires doivent être identifiés pour favoriser l'émergence de modèles plus inclusifs et diversifiés, et pour répondre à la diversité des besoins et à la diversité des capacités de financement des ménages.

Gouvernance et mise en capacité

La chaîne des acteurs du logement est complexe et rassemble une multitude de parties prenantes au sein d'un même écosystème. Il est nécessaire de les identifier afin de les mettre en relation et d'assurer la mutualisation des moyens et des outils. Les organisations multiacteurs sont des plateformes qui peuvent favoriser des coopérations, assurer une vision transversale, concrétiser des actions communes et capitaliser les expériences.

L'éducation au logement auprès de toute la chaîne d'acteurs du logement abordable et des habitants est ainsi fondamentale pour que les politiques publiques du logement répondent de manière adaptée aux besoins. Les habitants, qu'ils soient bailleurs, propriétaires occupants ou locataires,



doivent également être informés de leurs droits et devoirs vis-à-vis de leur logement et de l'ensemble collectif et commun dans lequel celui-ci s'inscrit.

Les processus de participation et de co-construction du logement abordable sont nécessaires pour assurer une adéquation avec les besoins réels des populations à long terme. La participation et la coconstruction sont également des outils d'éducation populaire au logement.

Enfin, une meilleure prise en compte des textes internationaux de référence – Objectifs de développement durable et prescriptions du Nouvel Agenda urbain – dans les enjeux du logement abordable semble nécessaire pour que les acteurs concernés intègrent les défis universels auxquels le logement doit répondre. L'intégration des objectifs internationaux permettrait également une meilleure cohérence des stratégies à l'international, tout en préservant la nécessité d'un ancrage dans le contexte local.





SCÉNARIOS 2050

Cahier des charges et des prescriptions à portée internationale et à destination des acteurs de la ville pour la production de logements abordables – Edition 2050

Nous sommes en 2050 et les estimations concernant la croissance de la population urbaine mondiale se sont avérées justes, avec plus de 75 % des habitants de la planète vivant dans des espaces urbanisés.

Depuis la crise de la Covid-19, une prise de conscience globale a axé le développement des villes vers la résilience, l'environnement, le climat et l'inclusion sociale et territoriale. Suivant des objectifs globaux, bien que les villes se soient agrandies pour accueillir la croissance démographique, leurs formes se sont aussi densifiées pour limiter l'étalement, intégrer et protéger les terres naturelles et agricoles. Les villes moyennes ont gagné en attractivité, du fait de la qualité de vie qu'elles offrent et des systèmes de coopération entre les collectivités, ce qui a eu pour effet une répartition plus équilibrée de la population urbaine dans les territoires. Les déplacements entre les villes et à l'international sont largement facilités et décarbonés. La mobilité géographique résidentielle est très importante en 2050, et les villes sont devenues pour une part de la population des villes de passage, où la durée de résidence est courte, en particulier chez les jeunes et les actifs.

La transition démographique et climatique des villes a été l'un des principaux enjeux des territoires depuis 2020. Au vu du défi du logement pour les villes et les territoires dans le monde, le droit à un logement abordable et le devoir des villes d'accueillir les populations de manière décente ont été inscrits dans le droit international, devenant ainsi un cadre juridique contraignant. Un accord international sur le logement abordable a été adopté. Cet accord définit un meilleur accompagnement par les politiques publiques dans la construction de logements pour améliorer les conditions de vie et d'accès aux aménités urbaines, en responsabilisant les opérateurs et les décideurs publics. Grâce à cet accord, des outils à portée internationale ont été développés pour accompagner la production de logements abordables, adaptés et durables.

La publication d'un cahier des charges établit les prescriptions les plus significatives qui sont à intégrer dans chaque projet concernant la production d'habitat abordable et adapté en 2050. Il inclut les conditions d'adaptation à l'environnement et au

climat, aux modes de vie, à l'identité et aux besoins locaux ainsi que la capacité de financement et d'entretien. L'objectif est d'y intégrer les trajectoires de l'agenda urbain d'ONU-Habitat, d'atteindre les Objectifs de développement durable sur l'habitat et d'accompagner les transitions urbaines à l'œuvre. Ce cahier des charges repose sur trois piliers identifiés pour répondre aux besoins en logements abordables et adaptés : la sécurisation du foncier ; le coût et la qualité de la production ; l'accès aux ressources financières. La définition de ces prescriptions a permis en 2050 d'absorber de manière qualitative et continue la croissance démographique urbaine, notamment en Afrique, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et les inégalités socio-urbaines.

Financement

Prescriptions pour une connaissance partagée du financement du logement

En 2050, il est obligatoire de former les acteurs aux différents outils et mécanismes de financement du logement.

Le choix du modèle de financement est justifié par la réalisation d'un diagnostic approfondi d'impacts et de risques financiers à court et à long terme, pour les parties prenantes et pour les occupants.

Une étude de marché est réalisée pour justifier la fixation des prix du foncier, de construction, de vente et de location des biens. Chaque logement doit pouvoir s'adapter à la situation économique de ses occupants, notamment aux ménages qui dépendent d'une économie informelle et qui ne disposent pas d'épargne ou ne souhaitent ou ne peuvent pas épargner.

Prescriptions pour la diversification des modèles de financement

Le logement de 2050 est financé à l'aide de multiples outils développés en concordance avec l'évolution des sociétés urbaines, de la gouvernance, des capacités et des besoins, tout en favorisant les capacités financières locales. Ces outils permettent de développer des montages financiers innovants axés sur les enjeux sociaux, environnementaux et climatiques pour la production du logement abordable de 2050.

Gouvernance et maîtrise d'ouvrage

Prescriptions pour une gouvernance systémique du logement et pour l'intégration des compétences essentielles à la production du logement abordable de 2050

Pour l'habitat formel :

La construction du logement abordable est basée sur une approche transversale, de sorte que chaque opération de construction, de réhabilitation, d'aménagement, d'accompagnement intègre une variété d'acteurs : économistes, sociologues, climatologues, pédologues et spécialistes des sciences du sol, acteurs de la santé environnementale (médecins, organismes de recherche et de formation, experts).



Chaque projet est ainsi évalué par un comité scientifique, composé des experts précités, qui se prononce sur les impacts de différents types : le climat, la santé, l'environnement, le socio-urbain et socio-économique.

Chaque projet est soumis à une évaluation réalisée par le comité de quartier ou l'instance représentant les habitants du quartier (l'échelle du quartier étant variable d'un territoire à l'autre), lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, il s'agit de réaliser une enquête auprès des habitants et d'assurer la diffusion d'informations (communication et réunions) et le recueil d'avis.

Des observatoires et des universités du logement, créés dans les grandes métropoles notamment, assurent la production, la capitalisation et le suivi des données, pour accompagner les politiques publiques et la prise de décision politique locale au service de l'intérêt général.

Pour l'habitat auto-construit :

Les dispositifs d'observation du logement permettent de repérer en continu le développement de poches et de quartiers d'auto-construction. Des structures dédiées sont formées pour intervenir rapidement sur site et assurer l'accompagnement de ces constructions en termes techniques, architecturaux, urbains, législatifs et fonciers. Cet accompagnement est réalisé par un suivi qui se concrétise par des visites, des enquêtes, des formations in situ, une communication et la mise en réseau avec d'autres habitants et acteurs de l'habitat.

Maîtrise d'usage

Prescriptions pour un habitat abordable adapté aux conditions sociales

Caractérisé par l'hybridité de ses formes, de sa construction et de son accessibilité financière, le logement abordable de 2050 sait s'adapter aux besoins et aux caractéristiques socio-économiques de ses habitants. Chaque production fait en effet l'objet d'un diagnostic de pratiques et d'usages qui assure l'adéquation de l'habitat avec les besoins et le mode de vie des habitants. Et la grande variété des typologies de logements, notamment collectifs, favorise la diversité sociale.

Prescriptions culturelles et identitaires

L'habitat abordable n'est pas uniquement un logement, il est également un support d'identité individuelle et collective urbaine. En 2050, le logement favorise l'expression d'une urbanité tant il participe au paysage et à la vie du quartier. L'habitat de 2050 favorise en effet l'ouverture à la rencontre et à l'espace public par les cheminements depuis le logement jusqu'à la rue.

Prescriptions sur la solidarité et l'administration collective de l'habitat

L'habitat de 2050 est durable. Cela signifie qu'une gestion est assurée à long terme pour que l'habitat soit décent. Dans l'habitat, notamment collectif, les occupants peuvent mettre en place des formes d'autogestion et ils assurent en interne l'arbitrage des conflits. Le logement abordable et adapté assure sa durabilité grâce à un investissement collectif des occupants, qui sont les premiers acteurs et gestionnaires de l'environnement collectif et urbain.

Focus

L'investissement des diasporas

En 2050, compte tenu de l'augmentation des mouvements de population, les diasporas jouent un rôle accru dans le financement du logement abordable et adapté. Ce financement doit être valorisé comme une ressource importante à la fois pour l'accompagnement de l'auto-construction et la viabilisation du foncier et pour augmenter les capacités de financement des autorités locales et des organismes locaux du logement abordable. Ces flux nécessitent d'être contrôlés par des instituts et des organismes qui flèchent ces investissements.

La coopérative d'habitat

Structurée à partir de groupes d'habitants, la coopérative d'habitat met en place des garanties financières solidaires, favorise les solidarités collectives et structure le tissu social.

Les organismes fonciers solidaires et le bail réel solidaire

Ce mécanisme, basé sur la dissociation entre la propriété du bâti et la propriété du foncier, réduit les prix du logement et facilite l'accès des ménages à la propriété.

La taxe béton

Cette taxe sur l'utilisation du béton limite l'utilisation du béton, matériau non renouvelable, pour favoriser l'utilisation de matériaux durables. Les recettes de cette taxe financent l'utilisation de matériaux locaux et biosourcés.

Les fonds verts pour le climat

Mis en place notamment en Afrique, ces fonds valorisent et capitalisent les investissements liés au développement durable et ils remettent les investisseurs locaux au cœur du financement du logement.

Les logements, notamment collectifs, bénéficient de nombreuses parties communes. Des espaces de jonction, tels que les rez-de-chaussée, proposent des usages variés selon les besoins, allant d'un espace de rencontre et d'un espace de services liés à l'habitat jusqu'à l'exercice d'activités commerciales. Ces espaces sont gérés collectivement. La production d'espaces communs, collectifs et communicants, favorise les cheminements au sein de l'habitat collectif et incite à la rencontre et à l'appropriation par tous de l'habitat au-delà du logement individuel.

Prescriptions sur l'acculturation à l'habitat abordable

Chaque habitant et citoyen est formé à la gestion du logement et de l'habitat, qu'il soit individuel ou collectif. Cette formation à la vie collective favorise, d'une part, l'appropriation et la responsabilisation de la population sur les enjeux de l'habitat et, d'autre part, la création d'une culture commune et partagée de l'habitat. Cette acculturation est génératrice de dialogues entre les habitants et les acteurs du développement urbain.

Cette formation citoyenne démarre au plus jeune âge et se poursuit tout au long de la vie, selon le lieu de résidence et selon l'évolution des politiques publiques et des sociétés. Ainsi, cet apprentissage continu est permis par la mise en place de formations et d'outils d'intégration à la gestion des logements, aux droits et aux devoirs des habitants et à leurs responsabilités en tant qu'habitants et occupants.

Maîtrise d'œuvre

L'habitat de 2050 s'appuie sur un principe de « vernacularité ». Cela signifie que la production du logement est conditionnée par le contexte local, notamment par le contexte climatique et les pratiques, pour inventer le logement adapté aux besoins contemporains et futurs tout en intégrant l'histoire, l'identité et l'environnement urbain et naturel du lieu. Cette vernacularité concerne les principes de construction et de réhabilitation de même que l'aménagement d'espaces.

Prescriptions climatiques et de résilience

L'habitat de 2050 est un habitat adapté aux conditions climatiques locales et à l'environnement local. Un diagnostic climatique et de risques environnementaux est ainsi réalisé avant la production de logements et est renouvelé si nécessaire, selon les évolutions climatiques et la probabilité de survenue des risques.

Toute construction ou rénovation de logement justifie le recours à une part majoritaire de matériaux locaux (la définition de matériau local étant à adapter selon les contextes), ce qui encourage la structuration de filières locales de construction, et à une part non négligeable de matériaux utilisés et biosourcés (selon les contraintes). Les matériaux recyclés et sur-cyclés sont eux aussi privilégiés, structurant une autre filière.

Prescriptions urbaines, paysagères et d'aménagement

Les modèles de financement des projets de logements assurent la viabilisation des terrains et leur aménagement pour permettre l'accès de tous aux services essentiels tout en accompagnant le développement urbain en cohérence avec l'environnement urbain et naturel existant.

L'environnement paysager et urbain du projet est réalisé avec les habitants du quartier afin que celui-ci soit en accord avec l'environnement existant. Cet environnement favorise les espaces verts et de production agricole, notamment dans les dents creuses, ainsi que les espaces publics.

L'habitat, en particulier dans le cadre de l'habitat collectif, participe à l'éclairage de nuit des espaces publics qui le jouxtent. Cette participation améliore la sécurisation des passages, notamment pour les femmes, les enfants et les personnes âgées ou à mobilité réduite.



TRAJECTOIRES ET BOÎTE À OUTILS

Assurer à tous la capacité de se loger

- Valoriser les outils issus de la microfinance pour favoriser l'accès des ménages à une capacité de financement.
- Accompagner la charge financière du logement, notamment dans le cadre du logement collectif, pour les locataires pour s'assurer de la durabilité du bâti.
- Mettre en œuvre un moyen de financement de l'approche climat du logement abordable.

Former et mettre en capacité les habitants et les acteurs du logement

- Renforcer la connaissance, la mise en capacité et le suivi des enjeux de l'habitat et du logement par la mise en place de programmes de formation auprès des habitants et des acteurs, par l'intégration de la thématique et de ses implications dans les programmes scolaires.
- D'autres outils tels que des formations auprès des habitants et des acteurs peuvent être mis en œuvre. Des formations doivent également être développées en partenariat avec des acteurs interterritoriaux et internationaux.

- Renforcer la capacité par la production et l'évaluation continue de données territoriales publiques pour assurer un suivi de l'évolution des enjeux liés au logement et agir efficacement.

Structurer une gouvernance et une maîtrise d'ouvrage systémiques et intégrées

- Mettre en place une politique publique nationale et des politiques publiques locales sur le logement abordable. La politique locale doit être en cohérence avec la politique nationale, tout en étant adaptée aux spécificités propres à son territoire.

Focus

Le 1 % logement

Action Logement a contribué en France à développer de nouveaux outils de financement, tels que le 1 % logement. Cet outil, en favorisant le lien emploi-logement, constitue une approche singulière par son caractère national (investissement sur tout le territoire français) et universel (toutes les entreprises de plus de 20 salariés). Il renforce le dynamisme économique des territoires et assure une capacité de financement du logement abordable.

Réseau Habitat et francophonie

Le Réseau Habitat et francophonie (RHF) favorise la mise en réseau des acteurs du logement abordable dans les pays francophones et la création de partenariats. RHF est la principale plateforme francophone d'échanges de connaissances et de savoir-faire en matière de logements abordables. Ainsi, RHF valorise les compétences et les expertises entre organismes d'habitat social.

<https://habitatfrancophonie.org/>

Énergies 2050

Le réseau international d'échange Énergies 2050 met à disposition divers outils dont un *Guide du bâtiment durable en régions tropicales*. Ce guide cherche à répondre au manque de littérature existant dans ce domaine pour les zones tropicales, où les méthodes de conception sont souvent calquées sur celles des zones tempérées. Il a pour objectif d'apporter aux professionnels du secteur et aux décideurs des éléments techniques pour la conception des nouveaux bâtiments (tome 1) et pour la rénovation de l'existant (tome 2).

<https://tinyurl.com/3jsh6dks>

Réseau Habitat et francophonie

La plateforme RHF a pour projet d'éditer un *Dictionnaire des termes francophones du logement abordable* pour apporter une base de concepts et décliner les termes en fonction de leur signification spécifique à chaque pays francophone.

Méthode de suivi du logement abordable dans le cadre du MRV (mesure, reporting et vérification)

Principe fondamental pour l'adaptation des bâtiments et des logements au changement climatique, le MRV édifie des principes pour la réduction d'émissions de gaz à effet de serre. Le programme des Nations unies pour le climat a établi des documents d'apprentissage sur le MRV afin d'outiller les acteurs du logement, entre autres.

<https://tinyurl.com/3j5w84ze>

Les Universités de l'habitat

Projet de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA) pour partager l'expérience française sur l'accompagnement des copropriétés (sujet opérationnel juridique et technique, demande croissante sur cet enjeu à l'international). En partenariat notamment avec la France, l'UEMOA propose des formations sur la ville durable.

Intégrer la maîtrise d'usage

- Assurer la réalisation d'études pour développer des connaissances précises sur les usages du logement en lien avec les modes de vie, les capacités et les besoins.
- Définir le produit en associant les bénéficiaires dès la phase de préprogrammation.
- Assurer que le montage du projet implique le porteur, le bailleur et le bénéficiaire.
- Développer des programmes de sensibilisation et de formation aux espaces communs et à leur gestion.

Garantir un accompagnement social

- Mettre en place des partenariats dédiés aux besoins spécifiques et nécessaires des occupants.
- Mettre en place des programmes à plusieurs échelles (de l'unité d'habitation à l'environnement autour du logement collectif ou individuel) sur différents enjeux, notamment de sécurité.

S'adapter au climat et réduire l'impact environnemental

- Assurer et mettre en place des outils pour l'évaluation de l'impact du bâti et des logements sur les émissions de gaz à effet de serre, notamment lors de la programmation d'un projet de logements. Mettre en place des outils de suivi des impacts environnementaux.
- Soutenir financièrement les initiatives visant à faire évoluer les logements vers la réduction des impacts environnementaux.
- Assurer des accompagnements auprès des habitants sur la rénovation de leur logement et activer les aides nécessaires.

Sécuriser le foncier

L'organisation du foncier est essentielle dans tout pays qui souhaite assurer son essor économique et une organisation sociale urbaine inclusive.

La sécurisation foncière est à la base de l'accès à un logement pour tous, puisqu'il s'agit d'une condition nécessaire au maintien des populations et au développement d'un habitat décent.

Diversifier les formes de logements abordables

- Encourager et accompagner les micro-projets.
- Assurer un accompagnement des projets par les habitants.

Focus

ONU-Habitat en République démocratique du Congo

Travail de repérage des partenaires du logement. Cette action s'inscrit dans le cadre de la collaboration entre le PNUD (Programme des Nations unies pour le développement) et la province de Kinshasa dans la mise en œuvre du PNSD (Plan national stratégique de développement) et du Plan de développement provincial de Kinshasa. Elle a pour objectif de définir les priorités en matière de développement des services publics urbains et de logement.

<https://tinyurl.com/324y3xxv>

La concertation locataires

Paris Habitat a mis en place un cadre de dialogue (par exemple les « tables de concertation ») avec les locataires, qui peuvent s'emparer de différents sujets liés à la vie collective, notamment la sécurité de l'habitat. La sécurisation des espaces autour des logements qui font partie de la vie quotidienne est un axe prioritaire.

<https://tinyurl.com/2p8rb4pv>

Projet « Village urbain » de Mali Yanga au Mali

L'objectif de l'association est de tester cinq logements pilotes par village – des modules qui offrent un compromis entre le logement privatif et le logement individuel. Fondé sur un préprogramme formaté (élaboré à partir d'une étude et d'une connaissance précise des usages du logement), le projet intègre l'accompagnement de la définition du produit par une association de bénéficiaires. Cet accompagnement assure ainsi une adéquation entre les moyens des bénéficiaires et les modes de gestion moderne d'une copropriété. Le montage implique le porteur de projet, le bailleur et le bénéficiaire. Le projet intègre également une sensibilisation aux espaces communs et à la question environnementale à travers une réflexion sur l'alliance de méthodes de construction ancestrales (en terre) avec l'innovation technique.

Le mouvement Soliha, Solidaires pour l'habitat

Le réseau Soliha, dont les activités sont reconnues service social d'intérêt général, travaille à l'amélioration des conditions de logement des habitants défavorisés, vulnérables et fragiles en facilitant l'accès des personnes à un logement décent et leur maintien dans ce logement, en luttant contre l'insalubrité, en accompagnant socialement les ménages et en accompagnant les copropriétés et les collectivités pour la réhabilitation du parc de logements anciens dans une perspective de développement durable.

<https://soliha.fr/>

Échanger et habiter

La plateforme «Échanger et habiter» a été conçue par Paris Habitat pour que les locataires puissent échanger les logements dans le parc d'un bailleur social et ainsi permettre une adéquation évolutive entre le besoin de l'habitant et son logement.

<https://www.echangerhabiter.fr/>



Focus

Faciliter la circulation d'éléments de réemploi en Europe du Nord-Ouest

Paris Habitat est partenaire du projet européen Interreg FCRBE (Facilitating the circulation of reclaimed building elements in Northwestern Europe), qui associe la France, la Belgique, le Royaume-Uni, l'Irlande et les Pays-Bas. Ce projet porte sur le réemploi des matériaux de construction. Lancé en 2019, le projet a permis de financer des expérimentations sur plusieurs sites démonstrateurs de Paris Habitat. D'autres initiatives ont également émergé, portées par l'association Bellastock, qui expérimente sur différents sites l'utilisation de matériaux durables et biosourcés. <https://tinyurl.com/2e2ux4e9>

Partenariat Paris Habitat et APHP

Ce partenariat a pour objet de repérer et d'accompagner les locataires qui ont des troubles de santé mentale afin de leur assurer une prise en charge adaptée à leurs besoins.

Kit de gestion de copropriété à visée internationale

Le Conseil supérieur du notariat a créé un kit de copropriété, qu'il met librement à disposition. Ce kit est destiné à tous les acteurs de l'habitat et notamment aux acteurs du foncier. Il s'agit d'un outil pratique qui intègre un projet de loi-cadre, un modèle d'acte déclaratif de mise en copropriété d'un immeuble par appartements, un exemple de règlement de copropriété et les règles de gestion, notamment financières. Les solutions proposées sont adaptables aux besoins et aux cultures des pays. <https://tinyurl.com/eefpwfcu>

Task force climat en Afrique

Créé par la Banque ouest-africaine de développement, le fonds pour les changements climatiques en Afrique concerne notamment la réduction de l'impact du logement sur les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation du logement aux évolutions du climat. <https://tinyurl.com/57je6deu>

Démarche écoquartier en Afrique et dans le monde

Le ministère de l'Europe et des Affaires étrangères et le ministère de la Transition écologique accompagnent un projet d'écoquartier en périphérie de Dakar pour mettre en avant le savoir-faire et la démarche d'un projet d'aménagement écoresponsable. Plusieurs autres projets dans le monde sont inspirés du label Écoquartier « à la française », qui offre une grille de réflexion sur la manière de penser la ville durable et d'orienter concrètement des projets urbains vers les objectifs de développement durable. <https://tinyurl.com/zkaxpyvm>

Agriculture urbaine

Paris Habitat soutient les initiatives d'agriculture urbaine pour accompagner le développement de toits-terrasses ainsi que les jardins partagés. L'objectif est de rendre l'alimentation plus durable, de mettre en place des circuits courts et de renforcer le lien et la cohésion sociale.





© Unsplash - Christelle Hayek

Conclusion

Penser le logement abordable de demain, c'est avant tout réaffirmer l'importance de la planification urbaine, l'articulation des grands projets de transport en commun et l'accès aux services essentiels (eau, assainissement, énergie, gestion des déchets et mobilité...). Autant de questions fondamentales qui compteront encore plus d'ici à 2050. Aussi, il est aujourd'hui essentiel de placer l'habitant au cœur des politiques publiques liées au logement et d'agir pour sans cesse assurer l'impact positif de ces politiques.

Le logement peut être une excellente réponse face aux différentes crises que traverse le monde, qu'elles soient politiques, économiques, sociales, sanitaires, climatiques, technologiques...

D'autres sujets monteront en puissance dans les prochaines décennies, notamment le financement du logement, la formation et la mise en capacité des acteurs, la gouvernance et la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'usage, l'accompagnement social, l'environnement et le climat, le foncier...

Sur tous ces sujets, les acteurs et les professionnels français de l'urbain à l'international participent à la mise en œuvre de solutions concrètes, ambitieuses et précises pour aider les gouvernements nationaux et locaux à atteindre l'objectif de développement durable 11.1 : « D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et à des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis. »



Lancé en juin 2011, le **Partenariat Français pour la Ville et les Territoires (PFVT)** est une plateforme d'échanges et de valorisation de l'expertise des acteurs français de l'urbain à l'international. Il s'agit d'un partenariat multi-acteurs présidé par Hubert Julien-Laferrrière, député de la deuxième circonscription du Rhône, soutenu par les Ministères de l'Europe et des Affaires Etrangères, de la Cohésion des Territoires, de la Transition Ecologique et Solidaire, et de la Culture. Il fédère près de deux cents organismes représentant la diversité de l'expertise urbaine française, contribuant à la construction d'une vision française partagée, fondée sur la capitalisation d'échanges et d'expériences innovantes et durables. <https://www.pfvt.fr/>

Alimentation



Coopération territoriale et transfrontalière



Ville informelle



Logement abordable



Mobilités



Numérique



Résilience



Santé



Villes et biodiversité



Ville créative



Femmes et ville

Couverture : © Unsplash - Martha Dominguez de Gouveia

ISBN : : 979-10-90777-12-5

Réalisation :

