

Réalisée pour le Forum Urbain Mondial du Caire (Egypte) en novembre 2024
sur le thème « **Tout commence chez-soi : Actions locales pour le
développement durable des villes et communautés** »

Synthèse des travaux de groupe
2023- 2024

HABITAT : L'HABITAT DURABLE ET ABORDABLE





Pour ce 12ème Forum Urbain Mondial, le PFVT capitalise sur les travaux prospectifs du cycle précédent, en ancrant sa réflexion sur les recommandations et les scénarios 2050 des groupes de travail *Logement abordable & Ville informelle*, réalisés en 2022 pour le Forum de Katowice. En effet, en s'appuyant sur ces scénarios 2050 nous nous projetons sur un futur souhaitable qui nous permettra de construire, avec des experts internationaux, des jeunes et toutes les parties prenantes, les étapes clés qui rendent possible un habitat durable, abordable et inclusif pour les territoires malgaches et français.

Recommandations des années précédentes à retenir :

Assurer à tous la capacité de se loger

- Former et mettre en capacité les acteurs du logement et les habitants
- Structurer une gouvernance et une maîtrise d'ouvrage de l'habitat
- Intégrer la maîtrise d'usage
- Garantir un accompagnement social
- Sécuriser le foncier
- Diversifier les formes de logements abordables
- S'adapter au climat et réduire l'impact environnemental

Sortir du cercle vicieux de la ville informelle

- Transformer l'informel au lieu de chercher à l'éradiquer
- Structurer des chaînes de financement de l'informel
- Soutenir les initiatives locales et traditionnelles
- Instaurer une éducation sur la ville pour les enfants

Editorial

A lors que se tient le prochain Forum urbain mondial d'ONU Habitat sur le continent africain, je tiens à exprimer ma reconnaissance envers tous les membres du groupe de travail « Habiter » du Partenariat Français des Villes et Territoires (PFVT). Ces derniers mois, nous avons uni nos efforts dans une série d'ateliers animés par une vision commune : Repenser l'habitat dans un monde en constante mutation.

Je tiens particulièrement à saluer la richesse des échanges et des perspectives partagées, puisant dans mon expérience en tant qu'ancien vice-ministre chargé des nouvelles villes et de l'habitat de Madagascar, et en tant que vice-président de l'Ordre des Architectes Malagasy. Ces interactions ont non seulement enrichi nos débats, mais ont également élargi notre compréhension des enjeux liés aux logements auxquels sont confrontées nos villes et nos territoires pour éviter d'exacerber les inégalités urbaines déjà présentes.

Au cours de nos trois ateliers, nous avons abordé un éventail de sujets cruciaux, allant de la durabilité urbaine à l'inclusion sociale, en passant par la résilience face aux changements climatiques. Nos discussions ont mis en lumière la nécessité d'adopter une approche

holistique et inclusive pour façonner l'avenir de nos communautés, en tenant compte des besoins variés de tous les habitants, quels que soient leur origine sociale ou leur statut pour prévenir de l'inadéquation des logements.

Ensemble, nous avons identifié des pistes d'action prometteuses, fondées sur des principes de coopération, d'innovation et de solidarité. Nous avons également souligné l'importance cruciale de la mise en œuvre de politiques urbaines intégrées, capables de concilier les impératifs du développement économique, de la préservation de l'environnement et de l'amélioration de la qualité de vie.

Nos échanges ont renforcé notre résolution collective à promouvoir des solutions novatrices et durables, ancrées dans les valeurs de l'équité et de la justice sociale. Je suis impatient de poursuivre notre collaboration fructueuse dans les mois à venir et de voir nos idées et nos recommandations se concrétiser lors du prochain Forum urbain mondial.

Ensemble, nous pouvons inspirer le changement, bâtir un avenir urbain plus inclusif, résilient et durable pour tous et ouvrir la voie à un contrat social renouvelé.

Michaelangelo ZASY

Vice-Président de l'Ordre des Architectes Malagasy

Ancien Vice-Ministre en Charge des Nouvelles Villes et de l'Habitat - République de Madagascar



Contributeurs

Pilotage et animation

- Prudence Adjanohoun, secrétaire général de Réseau Habitat et Francophonie, USH
- Maggie Cazal, présidente et fondatrice de l'ONG Urbanistes Sans Frontières

Grands témoins

- Michaelangelo Zasy, vice-président de l'ordre des architectes de Madagascar, ancien vice-ministre en charge des villes nouvelles et de l'habitat - République de Madagascar

Participants



Coordination

- Brigitte Bariol-Mathais, Fnau / PFVT
- Carla Doncescu, Fnau / PFVT
- Maia Martin, Fnau / PFVT

Sommaire

INTRODUCTION

6

PARTIE 1 - ENJEUX PARTAGES

8

Organiser la planification urbaine pour un habitat abordable et résilient face aux changements climatiques

L'accessibilité aux ressources urbaines pour tous
Rendre l'habitat réellement abordable

PARTIE 2 - FEUILLES DE ROUTE 2050 : Entre limites planétaires et besoins essentiels

10

Trajectoires communes
Trajectoires basée sur la France
Trajectoires basée sur Madagascar

PARTIE 3 - RECOMMANDATIONS

18

- Recommandation 1 : Harmoniser les politiques de l'habitat à tous les niveaux décisionnels pour mieux répondre à la demande locale de logements
- Recommandation 2 : Structurer des chaînes de financement équitables et durables pour la production de logement
- Recommandation 3 : Intégrer l'habitat informel dans les stratégies urbaines pour rendre visibles les "invisibles"
- Recommandation 4 : Réduire l'empreinte carbone du secteur en recentrant la production de logement sur la transformation de l'existant et le recyclage urbain
- Recommandation 5 : Mutualiser les espaces et services pour limiter les coûts et renforcer le lien social de l'habitat
- Recommandation 6 : Adapter l'offre de logements aux spécificités locales et régionales
- Recommandation 7 : Sécuriser le foncier pour s'assurer que les droits sur la terre, quelle que soit leur nature, ne seront pas contestés

CONCLUSION

23



Introduction

Alors que les villes du Sud se développent à un rythme effréné, l'accès à un logement décent devient un défi pressant, confrontant les décideurs et les citoyens à planifier et organiser les infrastructures et services urbains nécessaires. D'ici 2030, près de 3 milliards de personnes, soit 40% de la population mondiale, auront besoin d'un logement adéquat. Cette urgence est exacerbée par 1,1 milliard de personnes vivant dans des habitats informels, souvent vulnérables aux risques climatiques, exclues des processus urbains et privées d'accès aux services essentiels.

Face à ce constat, l'Agenda 2030, qui s'est fixé pour objectif d'assurer l'accès de tous à un logement sûr et abordable, doit faire face à ces réalités et opérer un changement de paradigme en intégrant dans les stratégies urbaines l'habitat informel et en mettant une priorité sur l'intégration des femmes, des enfants et des jeunes, des personnes handicapées, des personnes âgées, des migrants et personnes déplacées. Pour y parvenir, nous devons reconnaître les droits au logement des habitants et habitantes dans une nouvelle forme de contrat social.

Outre ces défis majeurs, les villes sont également confrontées à la crise environnementale, avec 70% des émissions mondiales de CO2 et une consommation énergétique élevée. Pour concilier besoins locaux et préservation de l'environnement, il est impératif d'encourager des politiques de logements durables limitant

l'étalement urbain, la consommation d'espaces naturels, et les déplacements quotidiens qui puisent dans nos ressources naturelles limitées. Nos actions sur l'habitat passent par la construction de logements résilients et l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'adaptation climatique des logements existants.

Comment parvenir à atteindre les objectifs fixés par l'agenda 2030 face à l'inadéquation des logements entre stratégies publiques, privées et communautaires ?

Le thème de l'habitat est abordé à travers le prisme de la planification urbaine, mettant l'accent sur la gouvernance, les cadres réglementaires et financiers, ainsi que sur l'accessibilité universelle à un logement abordable.

Enrichie par des exemples opérationnels et recommandations, cette démarche offre des feuilles de route tant pour la France que pour Madagascar, visant à construire conjointement des trajectoires de long terme dépassant les objectifs de l'Agenda 2030. Par ailleurs, ce livret s'aligne avec les recommandations de la « feuille de route de Yaoundé pour un Habitat durable en Afrique » issue de la Conférence Climat Chance Afrique 2023 réunissant l'ensemble des réseaux et acteurs non-étatiques pour le climat.





PARTIE 1 : ENJEUX PARTAGÉS

Le besoin de construire 70% du parc immobilier actuel d'ici 2040 souligne l'urgence d'intervenir dans les villes et les territoires. Les enjeux sociodémographiques et environnementaux mettent en lumière les défis de gestion de l'habitat, allant au-delà de la simple construction pour "habiter son habitat".

Organiser la planification urbaine pour un habitat abordable et résilient face aux changements climatiques

Un habitat en adéquation son environnement en mutation

Le défi de l'habitat appelle les décideurs et les professionnels à changer leur "logiciel" pour une vision plus systémique de la ville conçue en harmonie avec son environnement, son terroir et ses habitants. Entre enjeux d'adaptation et d'atténuation, l'habitat se doit de replacer l'usager au centre des politiques publiques, en évitant la construction de villes standardisées et misant davantage sur le "déjà là". La croissance urbaine et l'épuisement des ressources amènent à faire davantage la ville sur la ville, et à utiliser les savoir-faire et matériaux locaux, réutilisables et bio-sourcés.

Une meilleure territorialisation des politiques de logement

La territorialisation des politiques de logement est cruciale pour s'adapter aux réalités diverses des territoires. Pour y parvenir, une régulation forte des marchés du logement (production nouvelle ou patrimoine existant), une gestion foncière efficace et une cohérence entre les différentes politiques sectorielles sont de mises dans une perspective d'aménagement durable. Mais surtout, cela signifie combattre les inégalités territoriales, encourager la coopération entre régions et offrir aux acteurs locaux un cadre d'action clair et soutenu par des ressources adéquates. Ces complémentarités d'action impliquent une mise en dialogue des acteurs, et le développement de coopérations territoriales appuyés sur des programmes et des outils plus souples, adaptés aux besoins.

L'accessibilité aux ressources urbaines pour tous

La revitalisation des villes intermédiaires comme maillon essentiel face à l'étalement urbain

Les villes intermédiaires, en France ou à Madagascar, doivent être vues comme vecteur de justice territoriale. Face aux migrations climatiques et à l'exode rural qui ne cessent de s'intensifier, l'avenir se joue dans ces villes. Elles sont révélatrices d'opportunités et doivent être pleinement partie prenante des stratégies de développement urbain, pour assurer la qualité de vie des habitants (création d'emploi, nouvelles offres de logements de qualité, accès aux services essentiels). En France, le programme Action cœur de ville l'a démontré et a participé au redémarrage de l'éco-

nomie locale. Cependant, cette revitalisation nécessite des investissements importants (en offre de services) et une planification adéquate.

L'intégration de l'habitat informel dans les stratégies urbaines

En Afrique, la croissance des bidonvilles continue à augmenter en parallèle de l'expansion urbaine. Le déficit de logements sociaux conduit à compenser par des quartiers d'habitat spontané informel (logements auto-construits sans titres ni droits, souvent isolés des fonctions urbaines essentielles). Apprendre à composer avec l'informel est l'enjeu de demain pour les décideurs en élargissant la gamme d'instruments de planification urbaine adaptés et en diversifiant des politiques publiques pour transformer ces habitats spontanés en atouts.

Rendre l'habitat réellement abordable

La diversification des formes d'habitat pour une plus grande accessibilité

La gestion du logement social montre une forte hétérogénéité juridique, créant des disparités en lien avec la quantité d'habitat social disponible. De plus, la question d'accès aux prêts, de capacités à rembourser un emprunt et de la bancarisation sont des barrières au logement dans de nombreux territoires. Des alternatives de « modes d'habiter » existent mais trop souvent peu connues et laissées pour compte. Elles s'adaptent aux besoins des habitants en se basant sur la mutualisation et le partage pour réduire les coûts d'accès, comme les coopératives (initiatives collectives privées), les espaces de co-living, ou encore l'habitat intergénérationnel.

Des investissements sur le financement de l'habitat encore trop insuffisants

Face à la financiarisation des logements et pour lutter contre la spéculation foncière, il apparaît essentiel de trouver des moyens alternatifs disponibles pour financer un habitat abordable. L'enjeu réside dans la nécessité de contrer les intérêts spéculatifs des acteurs privés qui s'inscrivent au détriment de l'accès au logement, tout en parvenant à mobiliser des fonds à la fois publics (issus des taxes foncières, par exemple) et privés. Pour surmonter ces défis, il est essentiel de renforcer les capacités de gouvernance financière des villes, de développer une expertise locale pour mobiliser des ressources diversifiées et adaptées, et d'accroître les financements dédiés aux projets locaux. Une des initiatives telles que l'encadrement des loyers et l'harmonisation des prix fonciers sont à privilégier.

L'accès au foncier comme 1er frein à un habitat abordable

Il est urgent de prendre en compte le type de foncier étudié (collectif, individuel, droit d'usage...) et les aspects sociologiques et anthropologiques de chaque pays. Les organismes chargés de la maîtrise, de l'attribution et de la gestion foncière, souvent déconnectés des pratiques coutumières et insuffisamment équipés, se heurtent à une pression démographique et à des pratiques spéculatives qui réduisent la disponibilité foncière, entraînant une hausse constante des prix et excluant une partie importante de la population du marché formel. Des outils permettent de séparer la propriété foncière et immobilière, mais ils sont trop souvent méconnus et peu utilisés. Associés à des clauses anti-spéculatives, ils permettraient de mieux réguler le prix du foncier, à un niveau abordable.



PARTIE 2 : FEUILLES DE ROUTE 2050

Regards croisés : France - Madagascar

Les « Feuilles de routes » proposées par le PFVT constituent des documents de synthèse opérationnels, s'appuyant sur des outputs issus des ateliers et des regards croisés entre acteurs français et internationaux. Structurées par trois enjeux transversaux (1- Acteurs et Gouvernance, 2- Disparités et Équité sociale, 3- Enjeux économiques et Financement), il s'agit pour le respect des engagements de l'agenda urbain, de présenter un ensemble de mesures, d'actions et leviers concrets à court, moyen et long terme.

La vision et les modèles économiques de l'habitat sont à repenser comme un processus global aussi bien en France qu'à Madagascar : de l'accès au foncier au financement, de la qualification de la main-d'œuvre aux matériaux de construction abordables et durables, des services publics au renforcement des capacités des acteurs.

Il en ressort, ainsi, une proposition de feuille de route commune (violet). Les actions et outils disponibles à mobiliser sont à différencier selon les contextes et les priorités. Ainsi, le PFVT propose une feuille de route pour la France (Bleu) afin de rendre le logement réellement abordable et résilient au changement climatique à différencier de celle pour Madagascar (Rose), où l'habitat informel ressort comme composante à assumer tout en évitant son implantation dans des zones exposées aux risques naturels.

FEUILLE DE ROUTE

POUR UN HABITAT ABORDABLE ET DURABLE



Acteurs et gouvernance

Orienter la planification urbaine pour un habitat adapté au changement climatique : l'habitat durable

Partir de l'existant

Promouvoir la transformation, la réhabilitation et la rénovation de l'existant pour atteindre des objectifs de sobriété

Urbanisme circulaire • réhabilitation et recyclage urbain
• bâtiments multi-fonctionnels • réutilisation des matériaux de construction

Decarboner les bâtiments et les adapter au changement climatique

Transformer l'ensemble du parc bâti pour une sobriété carbone et énergétique en l'adaptant au réchauffement climatique

Conception bioclimatique, inspiration des architectures vernaculaires • utilisation de matériaux écologiques et locaux
• normes de construction durables (isolation thermique, analyse des cycles de vie, rafraîchissement naturel)

Harmoniser les lois nationales avec engagements internationaux

Mettre en cohérence les textes de lois nationaux en lien avec les objectifs des engagements internationaux

Analyses comparatives • guide d'harmonisation
• assistance technique et juridique

Renforcer les capacités

Partager les expériences, compétences et connaissances à l'échelle internationale

Plateformes partenariales • coopérations entre collectivités/ Sud-Sud / Sud-Nord
• assistance technique

Permettre les parcours de vie dans le logement

Favoriser des offres diversifiées de logement adaptées aux besoins et développer des offres alternatives

Bail Réel Solidaire • coopératives de logements
• logements « volumes capables » • logements modulaires

Loger les plus vulnérables

Permettre l'accès des personnes vulnérables (sans-abris, handicapés, autochtones, jeunes, femmes, personnes âgées...) à un logement décent et aux ressources urbaines

Aides individualisées au logement • création de logements sociaux formes alternatives de logements (logements partagés...)

Structurer des territoires multipolaires

Dynamiser les villes intermédiaires en leur conférant des fonctions spécifiques (économiques, services, résidentielle) et assurer leur maillage

Ville du quart d'heure (services de proximité et mixité fonctionnelle) • transport collectifs structurants, mobilités douces (vélo, marche...) • accès numériques • activités artisanales et artistiques • tiers-lieux

Définir le logement comme «un droit pour tous»

Construire des politiques locales et nationales sur le logement abordable

Label «logement abordable» avec une grille multi-critères incluant les services essentiels

Développer l'offre de logements

Augmenter le nombre de logements abordables afin que l'offre corresponde à la demande

Gisements de création de logements (logements vacants, transformation de bâtiments...), Régulation publique de la spéculation foncière et immobilière

Investir dans le logement abordable

Mettre en place des politiques publiques, des subventions et des incitations fiscales

Aides pour l'accession à la propriété • partenariats public-privés avec les bailleurs sociaux formules juridiques pour baisser les coût • Organismes type Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

Partager

Diffuser les bonnes pratiques et accompagner les partenaires internationaux à la mise en place d'outils efficaces

Mise en réseaux • coopérations

Renforcer les capacités d'adaptation de l'habitat au changement climatique

Assurer à tous la capacité de se loger

Structurer des chaînes de financement durables pour des logements abordables

Disparité et équité sociale

Les politiques du logement face aux défis de la précarité : l'habitat inclusif

Enjeux économiques et financement

Entre rentabilité et abordabilité, quels financements pour le logement abordable ?



France

OBJECTIF

MESURE

LEVIER

2023

2030

2040

2050 : OBJECTIFS

Acteurs et gouvernance

Passer du discours à l'action

Mettre en oeuvre ce qui est prévu dans les textes de loi, mais les adapter aux contextes locaux

Supervision et suivi • mécanismes de rapportage et de reddition des comptes sanctions et mesures coercitives • plaintes et recours

Sortir des approches en silos

Utiliser une approche systémique pour la planification urbaine

Collectivités locales assurant la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage de projets locaux

Réguler le foncier

Mise en oeuvre de l'objectif Zéro artificialisation Nette (ZAN) à 2050 - Objectif européen No Net Land Take

Intégrer l'urbanisme tactique • Réaliser des tests en amont pour évaluer le fonctionnement des projets

Decarbone l'aménagement et le bâti

Réduire les émissions du bâti et amener le parc bâti à un niveau de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique optimal (confort d'été...)

Conception bioclimatique des formes urbaines et des bâtiments • réduction des îlots de chaleur urbain végétalisation des villes • normes environnementales et certifications

Suivre et comprendre

Instaurer une meilleure évaluation des politiques publiques en amont comme en aval

Analyse coût-bénéfice • étude d'impact

Disparité et équité sociale

Intégrer les population fragiles

Réinscrire les populations les plus vulnérables dans la ville (sans-abris, handicapés, autochtones, jeunes, mères célibataires, personnes âgées...)

Identification des ménages précaires accompagnement vers le logement • approche bottom up

Transformer par le logement

Remettre les enjeux du logement et des modes d'habiter au centre de la planification urbaine

Urbanisme circulaire • revitalisation urbaine • réalisation de logements sociaux

Enjeux économiques et financement

Renforcer les politiques locales de l'habitat

Renforcer les capacités des collectivités locales dans leurs compétences sur le logement

Décentralisation de moyens • programmes d'aide au logement adaptés aux petites collectivités

Réguler le foncier et les prix des logement en secteur tendu

Réguler les prix du foncier et éviter les spéculations pour limiter les augmentations abusives de loyer et les concurrences avec les locations de loisir

Outils publics de maîtrise et régulation du foncier (Etablissement Publics Fonciers) encadrement des loyers dans les secteurs tendus • limitation des locations de tourisme

Faciliter les financements aux particuliers

Faciliter l'accès au logement en accompagnant les demandes de financement des particuliers

Prêts en accession sociale • prêt à taux zéro • micro-crédits 1% logement des entreprises • dissociation de la propriété foncière et immobilier

Adapter les bâtiments au changement climatique et à la décarbonation

Améliorer l'accès aux services en lien avec l'habitat

Diversifier les financements pour des logements plus abordables



Madagascar

Acteurs et gouvernance

Mobiliser les capacités disponibles

Remettre le rôle des urbanistes et architectes au coeur des enjeux d'aménagement auprès des collectivités locales

Création d'écoles d'architecture et de laboratoires de recherche

Relier le public et le privé

Favoriser le dialogue entre les collectivités et l'Etat en créant des outils pour les stratégies urbaines

Agences d'urbanisme

Disparité et équité sociale

Organiser et sécuriser le foncier

Créer une chaîne foncière pour la régularisation des titres fonciers

Etablissement d'un cadastre pour la propriété «de fait» dans les territoires informels

Développer des alternatives

Renforcer l'accès aux services de base en développant des alternatives au modèle du "tout réseau"

Montée en compétences des acteurs locaux • investissements dans les petites unités off-grid et mini-grid

Inclure les populations informelles

Promouvoir le locatif plutôt que l'accès à la propriété dans les quartiers informels

Organisme de Foncier Solidaire • coopératives • conseils techniques • filières de construction frugales • techniques ancestrales

Lever l'impôt

Empêcher la gentrification et l'éviction des populations dans les quartiers informels rénovés

Régularisation foncière • sécurisation du foncier • contrôle des loyers

Enjeux économiques et financement

Régulariser

Lever un impôt local pour alimenter les dépenses publiques et autonomiser les collectivités

Taxe foncière/professionnelle/d'habitation/sur les activités commerciales

Inciter à investir

Formaliser les activités informelles par la régularisation des contrats de travail et des entreprises

Politiques incitatives de réduction des taxes • accessibilisation des soins de santé

Faciliter l'accès à la propriété

Attirer les investissements des promoteurs privés

Politiques fiscales incitatives • partenariats formels et informels

Rendre plus abordable l'accession à la propriété pleine et individuelle, en particuliers pour les plus vulnérables (femmes, sans-abris, handicapés, autochtones, jeunes, personnes âgées...)

Bancarisation et éducation financière • Crédits immobiliers subventionnés • volumes capables (abordabilité, flexibilité, adaptabilité) • foncier solidaire

Choisir des modes de construction durables

Organiser la ville pour transformer l'habitat informel

Financer des logements décents pour tous



FEUILLE DE ROUTE



PARTIE 3 : RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Constat : La diversité des niveaux d'intervention étatique, associée à la présence d'acteurs aux objectifs divergents où le profit l'emporte souvent sur l'accès au logement, souligne la nécessité d'une coordination efficace des parties prenantes. Cette coordination doit être présente dès l'accès à la terre jusqu'à l'occupation du logement.



Harmoniser les politiques de l'habitat à tous les niveaux décisionnels pour mieux répondre à la demande locale de logements

- Renforcer les processus de décentralisation (amélioration du cadre institutionnel permettant d'assurer une gestion urbaine performante - principe de subsidiarité, d'évolution et transferts effectifs des compétences, etc.)
- Tenir compte des contraintes d'adaptabilité au changement climatique, des urgences et des risques locaux.
- Inscrire dans les constitutions le droit au logement, assurant ainsi un logement décent et abordable pour tous, et accorder à ce droit le même statut que celui du droit à la propriété.

Programme Brazza à Bordeaux, 2023 (FRANCE)

Le projet d'Eden Promotion prévoit le développement de 4800 logements tout en participant à la dépollution et à la renaturation d'un site initialement composé pour partie de friches industrielles. Le plan guide détermine 5 grandes typologies de logements allant du logement collectif à la maison individuelle, avec 55% de logements aidés, l'intégration du label bâtiment frugal bordelais, et la réalisation de 30 volumes capables, rend possible l'accès à la propriété du plus grand nombre tout en leur laissant une totale liberté d'aménagement.

Recommandation 2

Constat : En contexte de crise du logement, les territoires accèdent difficilement aux investissements privés, internationaux, et souffrent de la faiblesse des budgets nationaux et de leurs ressources fiscales autonomes.



Structurer des chaînes de financement équitables et durables pour la production de logement

- Capturer des financements étatiques via des subventions ou des prêts à taux zéro pour faciliter l'accès à la propriété et encourager le financement des logements sociaux.
- Développer des outils juridiques visant à réduire le coût de construction et, par conséquent, le coût de location des logements construits.
- Établir des partenariats public-privé-habitant.e.s avec les bailleurs sociaux pour répondre

Dispositif de financement 1% logement (FRANCE)

Le 1% logement permet aux entreprises ayant versé une Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) d'aider leurs salariés à se loger. Les sommes collectées leur permettent de financer la construction de logement, faciliter l'accès des salariés à la location ou à l'acquisition, accompagner leurs projets de rénovation en tant que propriétaires occupants ou locataires.

Recommandation 3

Constat : Le secteur de l'informel doit pouvoir obtenir une attention à la hauteur de son importance économique et démographique auprès des gouvernements, organisations et bailleurs internationaux, qui l'intègrent encore insuffisamment dans leurs politiques d'habitat.



Intégrer l'habitat informel dans les stratégies urbaines pour révéler les "invisibles"

- Cartographier les acteurs et identifier les sources de données de l'informel pour construire la connaissance.
- Appuyer l'auto-construction partielle encadrée et l'auto-rénovation dans des zones qui ne sont pas à risques et renforcer l'accès aux services de base.
- Former les travailleurs informels en matière de plaidoyers et de négociations pour faciliter l'accès à un logement décent.

Projet d'amélioration des établissements informels de Kigali, 2023 (RWANDA)

L'objectif du projet KISUP de l'AFD, en partenariat avec groupehuit, est d'améliorer l'accès aux infrastructures de base et aux services sociaux dans trois quartiers informels. Il veille aussi à renforcer les capacités des acteurs locaux pour intégrer la résilience, la co-conception avec les habitants et les solutions basées sur la nature dans la mise en œuvre du projet ; et à maintenir des logements locatifs abordables afin de limiter les risques de gentrification.

Recommandation 4

Constat : D'ici 2050, près de 70% de la population mondiale vivra en milieu urbain. En 2020, la France comptait 36 millions de logements, générant 10% des émissions de gaz à effet de serre du pays, selon le Shift Project. Pour relever ces défis, la sobriété énergétique et foncière sont de mise.



Réduire l'empreinte carbone du secteur en recentrant la production de logement sur la transformation de l'existant et le recyclage urbain

- Favoriser le réemploi et anticiper la réversibilité des usages dès la conception des bâtiments et assouplir la réglementation pour la reconversion de logements vacants ou autres locaux.
- Mettre en place des cadres réglementaires pour lutter contre l'artificialisation des sols (objectif Zéro Artificialisation Nette en France)
- Accorder des subventions et des prêts à taux réduits aux entreprises qui utilisent des matériaux locaux durables et des techniques de construction écologiques et résilientes.

Le projet Rupella-Rhea, La Rochelle (FRANCE)

Ce projet de l'Ademe réunit trois expériences de réhabilitation, menées sur des bâtiments d'habitat collectif datant de 1954 à 1974. L'objectif était d'élaborer des modèles répliquables de rénovation performante en impliquant des acteurs de la recherche, et en privilégiant une approche holistique et innovante (énergies renouvelables, nuisances visuelles et sonores, cycle de vie, mixité sociale et fonctionnelle, inclusivité, concertation et suivi *a posteriori*)

Recommandation 5

Constat : Les pressions foncières et démographiques, combinées à une insuffisance dans le financement et la planification, nécessitent de repenser les usages des espaces privés, partagés et publics, en replaçant l'usage au centre de l'habitat.



Mutualiser les espaces et services pour limiter les coûts et renforcer le lien social de l'habitat

- Mutualiser les réseaux d'eau et d'assainissement et mettre en place des communautés énergétiques (réseau indépendants ou interconnectés)
- Favoriser les approches multi-partenariales (associations locales, entrepreneurs locaux) pour concevoir des projets d'habitats mixtes et mieux adaptés aux besoins réels.
- Créer ou renforcer la sociabilité à l'échelle d'un immeuble ou d'un quartier.

Les Grands Voisins à Paris, 2015-2020 (FRANCE)

Dans l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, une expérience d'urbanisme transitoire utilisant des espaces temporairement vacants a été mise en place en co-gestion entre trois acteurs : l'association Aurore, Yes We Camp, et Plateau Urbain. Ce lieu a été le réceptacle d'usages hybrides et de publics mixtes, répondant à des besoins fondamentaux : se loger, se nourrir, se réaliser, et partager de nouvelles formes de solidarités et de créativité.

Recommandation 6

Constat : Le déficit dans l'offre de logement, les normes légales et réglementaires rigides, et l'influence des modes de vie occidentaux sont autant d'obstacles à un habitat en adéquation avec les



Adapter l'offre de logements aux spécificités locales et régionales

- Favoriser la mise en commun du foncier à travers la gestion par des coopératives d'habitat (épargne commune et une acquisition foncière collective) ou des Community Land Trust.
- Assurer des formes diverses de logements abordables : micro-projet, auto-construction encadrée, logements capables, logements modulaires.
- Prévoir la réponse aux besoins d'hébergement temporaires/d'urgence, qui vont augmenter avec le changement climatique et inscrire un « droit au retour au logement social »

Le projet BAMBA à Clermont-Ferrand, 2018 (FRANCE)

BAMBA est un projet de lotissement imaginé par Villes Vivantes et porté par la Ville de Clermont-Ferrand, où chaque projet est co-conçu avec les habitants. Cette opération d'aménagement propose 100 lots découpés sur mesure, libres de constructeurs, avec un accompagnement technique, guidé par une logique de mixité où chaque maison est unique.

Recommandation 7

Constat : Les régimes fonciers, souvent complexes et mal adaptés, où le droit foncier coutumier peut prévaloir, créent des incertitudes juridiques et économiques majeures, affectant particulièrement les femmes.



Sécuriser le foncier pour s'assurer que les droits sur la terre, quelle que soit leur nature, ne seront pas contestés

- Dissocier la propriété foncière de la propriété immobilière à travers des processus de Baux Réels Solidaires sur le modèle des "Community Land Trusts", avec une attention particulière aux femmes et aux quartiers informels.
- Mettre en place des clauses anti-spéculatives, qui permettraient de réguler le prix du foncier et ainsi maintenir le prix du foncier à un niveau abordable.

La réforme foncière à Madagascar, 2005-2017

Cette réforme de formalisation des droits fonciers non écrits et de régularisation des droits fonciers écrits s'est déployée en quatre axes pour répondre au besoin de sécurité foncière. (a) l'informatisation des conservations foncières et topographiques ; (b) l'amélioration et la décentralisation de la gestion foncière ; (c) la rénovation de la réglementation foncière et domaniale ; (d) un programme national de formation aux métiers du foncier.





Conclusion

Le contenu de ce livret met en évidence la complexité de la politique du logement à adopter pour chaque territoire.

À travers d'une vision globale, il est possible de préciser les enjeux partagés au thème de l'habitat : la planification urbaine, les cadres réglementaires et juridiques, la gouvernance, les politiques publiques, les modes de financement, l'accessibilité à un logement abordable, l'impact de la production du logement sur l'environnement et la prise en compte du changement climatique dans le choix des concepts d'aménagement et des matériaux de construction.

Se fondant sur ces enjeux partagés dans le cadre de la gouvernance mondiale, notre groupe de travail a proposé sept recommandations. Celles-ci sont des axes stratégiques pour la mise en œuvre de l'ODD 11 « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables » en lien avec les autres ODD de l'agenda 2030.

Notre démarche met l'accent sur l'intégration de toutes les politiques publiques dans la stratégie de développement de l'habitat durable et abordable. Il s'agit notamment du

partenariat indispensable entre les secteurs publics et privés et entre les décideurs et la société civile. Il s'agit aussi de relier la programmation de l'habitat aux enjeux de l'espace public et de la ville ainsi qu'aux enjeux de la reconversion des quartiers informels et des friches urbaines.

Dans cette perspective, nous insistons sur la planification urbaine durable intégrant la programmation de l'habitat ainsi que sur le renouvellement urbain pour mutualiser et recycler le foncier disponible afin de limiter l'étalement urbain des grandes villes.

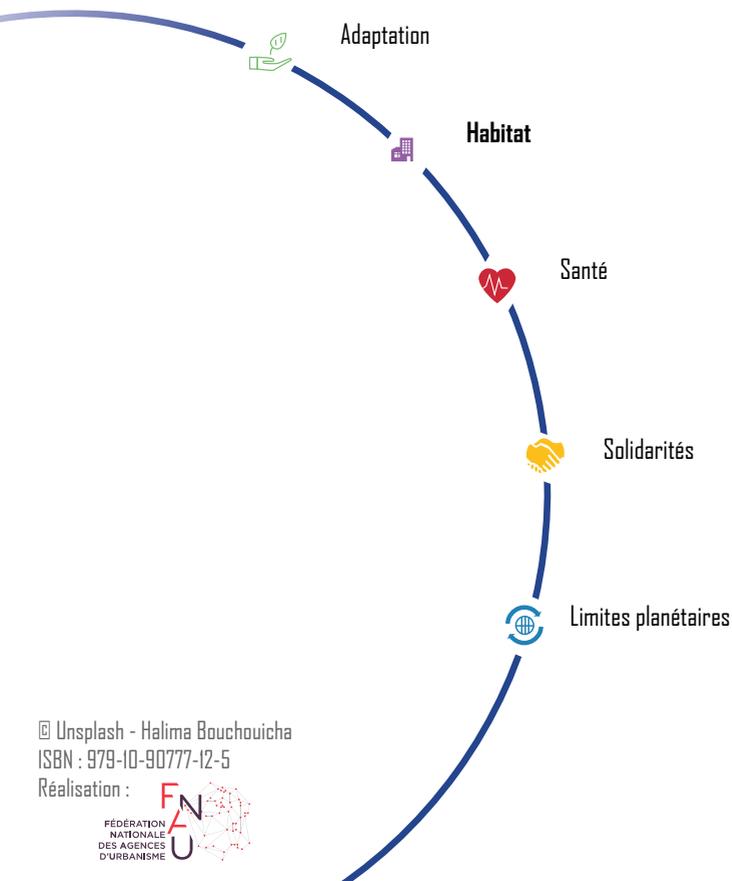
Par conséquent, nous plaillons pour le développement des villes intermédiaires grâce à des politiques de logement adaptées et cohérentes pour chaque territoire. Néanmoins, ces politiques doivent comprendre des programmations complémentaires en matière de services essentiels et d'équipements. La mise en œuvre de ces politiques nécessite des plans d'actions suivant la trajectoire du nouvel agenda urbain de l'ONU-Habitat, se basant sur des solutions innovantes et respectueuses du climat, de l'environnement et de la culture locale.



© Unsplash - Shannia Christanti



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 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/>



© Unsplash - Halima Bouchoicha

ISBN : 979-10-90777-12-5

Réalisation :

