



Synthèse des travaux de groupe

# LOGEMENT ABORDABLE

**2019 - 2020**

Réalisé à l'occasion du Forum Urbain Mondial d'Abu Dhabi de février 2020 sur « Villes d'opportunités : relier culture et innovation » et du Sommet Afrique - France de juin 2020 sur la ville durable.

## EDITORIAL

**A**vec 4,4 milliards d'habitants dans les zones urbaines du monde, l'Objectif de développement durable ODD 11.1 est plus que jamais à l'ordre du jour : « D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable ».

Véritable vecteur du changement social, les villes doivent promouvoir, à travers les gouvernements et élus locaux, les droits pour tous, et en premier lieu, le droit à la ville comme nécessaire complément au droit au logement décent et abordable.

Le dixième Forum urbain mondial d'Abu Dhabi est une belle étape dans le cadre du renouvellement de nos engagements communs toujours au service d'une ville durable, résiliente, inclusive et innovante. Il a le mérite d'être résolument tourné vers l'avenir et nos efforts doivent sans cesse se placer à la hauteur de ces enjeux.

**Prudence Adjanooun**  
**Réseau Habitat et Francophonie**

## Co- Pilotes



## Avec la contribution de





## TABLE DES MATIÈRES

### PARTIE 1 DÉFINITION ET APPROCHE DU SUJET

6

### PARTIE 2 RECOMMANDATIONS ET EXEMPLES

**Recommandation 1** 11  
Mettre en place un cadre légal organisant les relations entre les acteurs impliqués dans le logement abordable

**Recommandation 2** 12  
Concevoir de façon durable des projets fédérateurs et concrets

**Recommandation 3** 13  
Promouvoir des modèles diversifiés de logements pour permettre l'accès de tous à un logement abordable, notamment aux populations les plus précaires

**Recommandation 4** 16  
Placer les habitants comme les acteurs de leur habitat

**Recommandation 5** 18  
Renforcer la formation et la qualification des acteurs du territoire à la planification urbaine

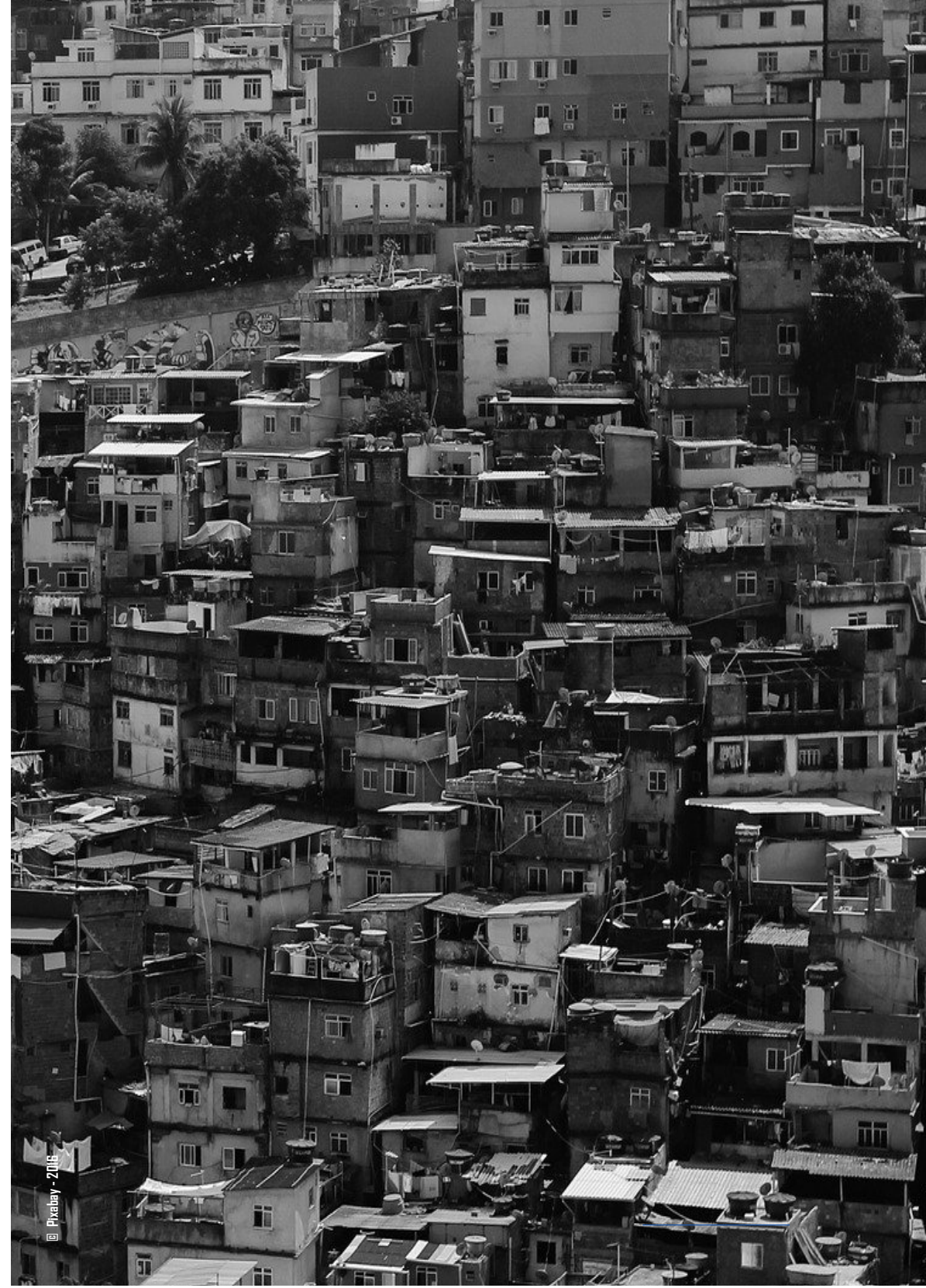
**Recommandation 6** 20  
Repenser des modes innovants en matière de financement du logement abordable

**Recommandation 7** 22  
Sécuriser le foncier et les titres de propriété, valoriser des modèles diversifiés et adaptés de sécurisation foncière

**PARTIE 3**  
**CONTROVERSES** 24

**CONCLUSION** 27







# PARTIE 1

## DÉFINITION ET APPROCHE DU SUJET

« *La vieille pratique nommée « habiter » (c'est-à-dire l'humain)* »

Henri Lefebvre, *Le Droit à la Ville*, 1967

**L**e logement est indissociable de l'habitat. Le logement, comme le rappelle la définition de l'institut national français de la statistique (INSEE) est le « local utilisé pour l'habitation », soit le support du fait d'habiter, de vivre. Le logement est donc indissociable de l'humain et de son mode de vie, d'actions quotidiennes qui participent aux dynamiques sociales et sociétales urbaines, depuis l'espace intime privé jusqu'à l'espace public sur lequel s'étend l'action d'habiter au reste de la ville.

Cette question est ancienne et on en retrouve de nombreux échos dans la sémantique issue de modes de vie traditionnels.

En Algérie par exemple, la notion d'habitat est évoquée par le terme de la houma qui désigne l'espace sur lequel

l'identité des personnes se confondent avec le lieu où ils vivent, ils habitent (Nassima Dris, 2005). L'espace privé, le logement, participe alors d'une identité commune et d'un espace collectif.

En France, les premières réponses aux besoins urgents en logements sont nées de la période industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle, puis des grandes vagues de migrations liées aux grandes guerres, dans le courant du XX<sup>e</sup> siècle. Face à l'arrivée d'un flux de population que l'offre existante ne pouvait soutenir, la solution fut trouvée de construire en masse des logements aux fortes capacités d'accueil, à moindre coût et de manière standardisée.

Le logement abordable est toujours un enjeu contemporain et mondial en proie à des crises de plus en plus fréquentes.





Depuis 2007, le cap des 50% de la population mondiale vivant en milieu urbain a été dépassé. En corrélation avec la démographie, la croissance des besoins en logements reste positive et exponentielle, notamment sur les besoins en logement abordable pour réduire la part de logement informel dans les pays en développement.

De plus, les risques induits pas les mouvements de populations liés aux catastrophes naturelles et aux conflits sont aussi des facteurs de crise de plus en plus fréquents. Le manque de réponses entraîne une hausse de la précarité, une hausse de personnes vivant dans la rue et une hausse de l'habitat informel et génère une urgence sociale, économique et écologique. Mike Davis dans *Le pire des mondes possibles* (2007) va jusqu'à dépeindre une dystopie dans laquelle les villes deviennent des quartiers précaires tentaculaires.

Le droit à ville (et au logement) et la durabilité sont devenus les fils rouges des stratégies de développement urbain et des conditions pour la production du logement et de l'habitat. Pour assurer une réponse durable, le logement abordable doit s'attaquer à divers enjeux.

### **Qu'est ce qui est abordable ?**

En effet, la question de ce qui est abordable tient tout d'abord dans la possibilité d'acheter ou de louer un logement, un espace de vie. D'autre part, le ménage doit aussi être doté

d'une capacité de vie, donc de pouvoir habiter le logement en ayant accès aux services et aux biens de premières nécessités. Il est donc essentiel de prendre en compte l'accès aux services urbains en fonction des besoins réels et du contexte local.

### **Les acteurs et la gouvernance**

De la maîtrise d'ouvrage à la gestion de l'équipement, le système d'acteurs du logement abordable est complexe. Il l'est en raison de son caractère d'intérêt général mais aussi par ses contraintes financières. Le logement abordable fut longtemps porté par les autorités nationales. La tendance à la décentralisation et la recherche de nouveaux modes de gouvernances par le bas entraînent peu à peu un glissement de cette structuration.

Ce glissement se fait vers un portage par les autorités locales, notamment à travers des partenariats publics-privés ; le local étant plus à même de qualifier et quantifier les besoins et d'adapter les opérations au contexte. Un glissement s'opère également vers des modes de production, de gestion et d'habiter plus coopératives et collaboratives. Face à ces changements, les enjeux s'articulent autour de l'outillage et de la mise en capacité de ces acteurs.

### **Le foncier et le titrement**

L'acquisition du foncier est considérée comme le levier principal mais également comme le frein majeur pour la construction du logement abordable.



Au départ, se pose la question de la propriété du sol en termes de connaissance et de droits : cadastre, titres de propriété, foncier public ou privé, existence ou non d'outils de planification et d'aménagement opérationnel).

Soumis aux lois d'un marché peu stable et aux enjeux de spéculation, notamment dans les grandes villes, les transactions foncières font l'objet de procédures complexes à manipuler. L'enjeu est donc de développer des outils diversifiés et adaptés aux contextes locaux pour sécuriser le foncier et lever ces freins.

### **Le financement et la financiarisation**

Le coût des logements est très élevé. De nombreux pays ont mis en place des organismes publics spécialisés dans la gestion de ces opérations de logement, subventionnées par les États et les collectivités locales. Parallèlement, face à l'explosion du besoin, les investisseurs privés s'insèrent de manière croissante dans les mécanismes de financement du logement abordable, induisant une perte de contrôle des autorités publiques et des risques de financiarisation et de crises.

Le financement du logement, par quels acteurs, par quels outils, et à quelle échelle sont des problématiques majeures à anticiper. La question du financement est liée aussi à la possibilité des ménages de financer leur accès au logement. Les personnes en situation

de très forte précarité par manque de solvabilité sont souvent écartées au profit des personnes aux revenus un peu plus élevés, voire des classes moyennes. La diversification des outils doit chercher à lever ces freins pour offrir un logement accessible à tous.

### **Les formes urbaines**

L'appropriation du logement par ses habitants est la condition de sa bonne gestion, de sa durabilité et de la construction d'une urbanité. Le logement même abordable, doit être décent et de qualité, adapté à son environnement, et s'inscrire dans les besoins et la culture de ses habitants. La construction de logements standardisés en masse, déconnectés de la ville par leur localisation et leurs formes, fut longtemps considérée comme la solution la plus économique et la plus simple. Celle-ci s'est révélée très loin d'être durable, tant pour le bâti que pour l'équilibre social et urbain. Les formes du logement abordable doivent s'inscrire dans la cohérence esthétique de la ville, qui revêt son importance afin d'éviter une rupture de l'identité architecturale et patrimoniale des lieux, mais doit aussi s'inscrire dans un mode et des pratiques d'habiter. L'inclusion des habitants dans les processus de conception, de construction et de gestion est le pilier d'un logement adapté et durable. La question de la forme doit aussi être une clé pour une conception plus écologique, prenant compte le climat, par des modes vernaculaires de





construire et d'aménager le logement. Face à la fréquence grandissante des crises du logement, l'enjeu du logement abordable revêt une importance prioritaire à l'échelle mondiale, rappelé dans l'article 11.1 de l'ODD (Objectif du développement durable) : « D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis. ». L'expertise acquise par les acteurs français sur la

question du logement abordable, liée à une longue expérience nourrie d'écueils, de renouvellements et de réussites, a pour ambition d'être partagée. Une nouvelle approche inclusive, locale et environnementale doit être affirmée par les politiques publiques et doit contribuer à nourrir des débats et des solutions au sein de la communauté internationale pour assurer un logement abordable et durable pour tous.







# PARTIE 2

## RECOMMANDATIONS ET EXEMPLES

### Recommandation 1

**Mettre en place un cadre légal organisant les relations entre les acteurs impliqués dans le logement abordable.**

#### Instaurer un cadre légal

Décentraliser la production du logement abordable à l'échelle locale tout en assurant un engagement de l'autorité nationale, notamment par un cadre légal et des financements.

Outiller les politiques locales mais également les politiques nationales pour une prise en main de la problématique du logement abordable, notamment en constituant des capacités d'aménagement pour accompagner la production de logements.

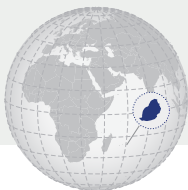


### PROJET

#### Projet Smart Mauritius

Le projet de Smart Mauritius est appuyé par le Conseil Supérieur du Notariat en partenariat avec l'Ordre des géomètres-experts. Ce projet fait partie de la stratégie du gouvernement mauricien qui a pour ambition

de positionner l'Île Maurice comme une île innovante et pionnière dans les nouvelles technologies tout en intégrant la dimension du développement durable. L'équipe constituée d'experts a pour objectif l'élaboration et la mise en œuvre d'un cadre légal approprié pour des modes de gestion collective de propriétés. (ÎLE MAURICE)



[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)





## L'urbaniste et l'architecte, des acteurs clés

Parmi ces acteurs, il est nécessaire de valoriser la place des urbanistes et des architectes comme intermédiaires entre les opérateurs et les habitants, notamment dans les projets de co-construction de logements.



### PROJET

#### Expertise internationale sur le logement

MOABI GROUP apporte une expertise internationale sur les projets de logements abordables et durables à grande échelle. MOABI GROUP est un partenaire des collectivités territoriales d'Afrique Sub-Saharienne et des promoteurs locaux, pour la structuration des projets, la recherche de financements adaptés (internationaux

et locaux) et le management de projets dans les temps impartis. (AFRIQUE SUB-SAHARIENNE).



[www.moabigroup.com](http://www.moabigroup.com)

## Recommandation 2

### Concevoir de façon durable des projets fédérateurs et concrets.

#### Mettre en oeuvre des projets durables et fédérateurs

La mise en place de ces projets nécessite une identification fine des acteurs du logement abordable et de les encourager à concevoir des initiatives concertées notamment par le développement d'un cadre partenarial.





### Recommandation 3

**Promouvoir des modèles diversifiés de logements pour permettre l'accès de tous à un logement abordable, notamment aux populations les plus précaires.**

#### Prendre en compte les spécificités de chaque contexte territorial

Éviter la standardisation des logements en prenant en compte les formes urbaines ainsi que les réalités sociales et culturelles du territoire, face à l'urgence liée à l'explosion démographique urbaine dans les pays en développement. Il est ainsi nécessaire de réaliser une quantification des besoins de manière régulière afin d'anticiper leur augmentation sur chaque territoire.



#### PROJET

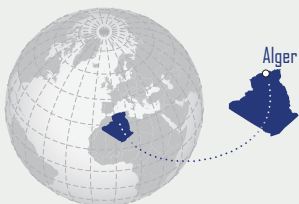
##### Atelier ensemble

Face aux contraintes multiples du développement d'Alger, l'étalement urbain, la gestion du parc immobilier existant, la nécessaire réhabilitation du patrimoine ancien, une innovation de qualité dans le

domaine du logement collectif est plus que jamais nécessaire. C'est à cette conversation que cet atelier tient à prendre part.

L'objectif de cet atelier, organisé dans le cadre du cycle Une Odyssée de l'espace domestique, est d'explorer la façon dont des formes spatiales impactent, détruisent, créent ou restructurent des pratiques sociales. Le logement collectif sera ainsi envisagé comme fragment de quartier, où pratiques collectives et notion d'appartenance se forgent.

(Alger - ALGÉRIE)



[www.txkl.fr](http://www.txkl.fr)



## Inclure l'ensemble des demandes des ménages

Agir tant sur l'offre de logement (moins chers, plus durables) que sur la solvabilisation de la demande des ménages de revenus moyens modestes ou non-salariés.

## Co-construire, co-concevoir et cogérer le logement abordable

Développer des modèles de co-construction et de co-gestion du logement abordable permettant d'augmenter le reste à vivre des habitants grâce à une co-conception de logement en coût global intégrant logement - énergie - transport.



### PROJET

#### Kit de la copropriété

Le kit de copropriété du Conseil Supérieur du Notariat est destiné principalement aux États, aux organisations internationales (ONU-Habitat, Banque mondiale...) et à tous les acteurs mondiaux du foncier (notamment

notaires, juristes, géomètres, syndics et gestionnaires de biens, fonctionnaires) confrontés au développement de l'urbanisme vertical et à ses difficultés de gestion.

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)



### PROJET

#### Logements sociaux modulaires

Le projet innovant Les Pavillons Modulaires est porté par Vilogia, groupe privé d'immobilier social. Ce projet consiste en la production et l'industrialisation de logements en série. Réalisés en panneaux métalliques industrialisables, ils sont entièrement conçus pour être assemblés en très peu de temps et

ne nécessitent qu'une main d'œuvre réduite. Enfin, le coût de ces logements livrés en kit à assembler est largement abordable, et permet ainsi de répondre aux contraintes économiques du logement social.

[www.vilogia.fr](http://www.vilogia.fr)





## Recommandation 4

### Placer les habitants comme les acteurs de leur habitat.

#### Intégrer les habitants via des projets participatifs

Prendre en compte la diversité des aspirations et des fonctions du logement dans les opérations, en réalisant des projets participatifs à l'aide d'ateliers incluant les habitants et personnes ciblées, afin d'assurer une adéquation entre les besoins et l'ouvrage.

#### Inclusion et lien social

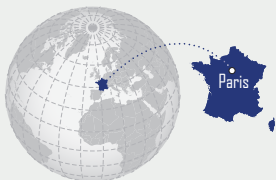
Assurer une mixité sociale à l'échelle du logement mais également de l'agglomération afin de favoriser l'inclusion des personnes les plus précaires et de favoriser les parcours résidentiels. La réalisation d'opérations de transformation des espaces clos en espaces ouverts permet de décroisonner le logement et ses habitants du reste de la ville.



#### PROJET

##### Caserne de Reuilly

Lieu clos pendant des siècles, l'espace occupé par la caserne s'ouvre pour renouer



avec son environnement proche. Les enjeux de l'aménagement du site par Paris Habitat dépassent les limites de son enceinte : il s'agit de l'émergence d'un véritable quartier pour les Parisien(ne)s avec la construction de logements, commerces, équipement tout en conservant le caractère architectural du lieu. (Paris - FRANCE)

[www.parishabitat.fr](http://www.parishabitat.fr)





## S'appuyer sur des dispositifs innovants

Développer des réponses innovantes permettant d'insérer durablement ces ménages grâce à un accompagnement social adapté et à un renforcement de la gestion sociale. Le développement d'une offre de services de proximité avec des coûts préférentiels en lien avec la gestion et l'habitabilité du logement permet d'accompagner les habitants dans leur gestion du logement et dans leur insertion, en leur permettant d'avoir accès aux services nécessaires pour habiter.



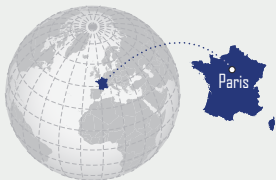
### OUTIL

#### Triple Play Sociale (TPS)

Le TPS a été mis en place par Paris Habitat en 2009, afin d'offrir des tarifs préférentiels pour favoriser l'accès aux services de télécommunication (téléphone fixe, internet

et télévision) des ménages vivant dans des logements sociaux et au revenu faible. Cette mesure permet d'accompagner les ménages dans leur insertion dans l'habitat et s'inscrit dans la volonté de l'intégration du numérique pour tous. Paris Habitat a complété son offre par la mise en place d'une plateforme numérique sécurisée pour faciliter les démarches et les règlements de ses locataires.

[www.parishabitat.fr](http://www.parishabitat.fr)





## **Recommandation 5**

### **Renforcer la formation et la qualification des acteurs du territoire à la planification urbaine.**

#### **Former, accompagner et partager la connaissance**

Améliorer la professionnalisation des acteurs locaux sur les questions du logement et consolider des connaissances fondamentales nécessaires à l'exercice de dirigeant de logement social.

Accompagner les décideurs et les professionnels à l'autodiagnostic et à l'élaboration d'une stratégie de durabilité.

Développer et partager la connaissance du territoire et favoriser la mise en place de formations et de programmes de recherches en s'appuyant sur les universités locales, en favorisant les transferts de compétences et les retours sur expérience au plus près des besoins des collectivités.





## Prendre en compte l'expertise des acteurs locaux

Valoriser l'expertise des acteurs locaux, les consolider et les mettre au profit des besoins en planification, gestion des services publics, ingénierie des infrastructures.



### PROJET

#### Académie internationale du logement abordable

Face aux enjeux liés à la croissance démographique exponentielle en Afrique et les besoins en logements abordables qu'elle induit, le Groupe Al Omrane, bras armé de l'État marocain dans la mise en œuvre de politiques nationales en matière d'habitat et

d'aménagement, a mis en place en partenariat avec le Réseau Habitat et Francophonie (RHF), l'Académie Internationale du Logement Abordable. Cette académie souhaite apporter aux opérateurs publiques, aux élus locaux et nationaux, ainsi qu'aux autres acteurs du logement abordable, les compétences et les capacités en matière de durabilité dans les domaines de la construction et de l'aménagement de logements abordables. (MAROC)



[www.habitatfrancophonie.org](http://www.habitatfrancophonie.org)



### PROJET

#### Cycle de workshops : une Odyssée de l'espace domestique

Une Odyssée de l'espace domestique est un cycle de workshops, expositions et conférences autour de la question du logement en Afrique, échelonné sur 3 ans. Son ambition est de contribuer à la construction d'un discours contemporain sur le logement africain, affranchi des

oppositions entre modernité et vernaculaire, du misérabilisme comme de la fascination. Les ateliers d'architecture varient entre workshops de construction et ateliers d'analyse, en collaboration avec différentes écoles et universités locales. (AFRIQUE)

[www.txkl.fr](http://www.txkl.fr)





## Recommandation 6

### Repenser des modes innovants en matière de financement du logement abordable.

#### Lutter contre la financiarisation de la ville et la spéculation autour du logement

Privilégier une chaîne de production locale du logement, appuyée par des financements locaux.

Assurer le financement des collectivités et des opérateurs sur le long terme afin de garantir une gestion durable des programmes de logement abordable.

#### Développer le logement locatif social

Dynamiser le locatif résidentiel en promouvant et développant du logement locatif social qui soit adapté au contexte par des incitations financières auprès des opérateurs privés. Responsabiliser les entreprises et les employeurs pour faciliter l'accès au logement de leurs salariés.

Assurer que le logement abordable reste désirable en veillant à la qualité de l'habitat tout en réduisant les coûts.



#### OUTIL

##### Le Prêt locatif social

Le Prêt locatif social (PLS) est un outil de financement développé par l'État français et la Caisse des dépôts et consignations et qui s'adresse aux investisseurs afin de faciliter l'acquisition d'un logement neuf ou à réhabiliter, destiné à être loué comme un logement social. Il peut être accordé à tout investisseur, personne physique ou personne

morale de droit public ou privé. Cette mesure permet de dynamiser le logement locatif social par une incitation financière, apportant une solution diversifiée pour l'accès à un logement abordable à destination des ménages précaires. (FRANCE)

[www.caissedesdepots.fr](http://www.caissedesdepots.fr)





## OUTIL

### Action Logement et le 1% logement

En France, en 1953, confronté à la pénurie de logements, l'Etat rend obligatoire la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). Les employeurs exerçant une activité industrielle ou commerciale et comptant au moins 20 salariés doivent investir au moins 1 % de leur masse salariale dans la construction de logements pour leurs salariés. Elle permet la participation des entreprises locales à l'aménagement des habitations populaires et constitue un élément de la politique sociale de l'entreprise, sans que cet avantage découle

directement du contrat de travail. Avec cette participation obligatoire, les employeurs contribuent au financement de logements, par des prêts d'accèsion au logement ou en favorisant les déménagements. Le groupe Action Logement rassemble les organismes collecteurs régionaux et dispose aussi d'une capacité d'investissement importante, mobilisée pour les renouvellements urbains et la reconquête de centres villes dégradés.

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)





## **Recommandation 7**

### **Sécuriser le foncier et les titres de propriété, valoriser des modèles diversifiés et adaptés de sécurisation foncière.**

#### **Réaménager le foncier**

Développer des stratégies novatrices de réaménagement du foncier qui maximisent les possibilités de terres bien situées et déjà urbanisées, favorisant ainsi un meilleur regroupement des terres et la régénération urbaine.

#### **Sécuriser le foncier**

Utiliser le titrement et le cadastre comme outils de sécurisation du foncier permet d'assurer une garantie du logement en mettant en place un programme pour l'octroi de titres de propriété et en utilisant des registres fonciers numériques pour faciliter la diffusion et l'utilisation des informations.

Promouvoir et développer la dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie, et l'utilisation de baux emphytéotiques, afin de faire baisser les coûts du logement et d'assurer une gestion d'intérêt général du foncier pour éviter les spéculations.

#### **Modèle économique et financement**

Promouvoir et développer les modes coopératifs et l'habitat participatif comme modes de financement et de gestion du logement.





## OUTIL

### Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire

En 1984, le premier Community Land Trust (CLT) est fondé aux Etats-Unis afin de proposer un modèle d'accès à la propriété abordable et anti-spéculatif, à travers la dissociation entre le bâti et le foncier. Trente ans plus tard, la loi ALUR de 2014 introduit les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) dans le droit français et crée le Bail Réel Solidaire en 2015. Les OFS s'appuient sur deux axes :

- La recherche d'un caractère plus abordable du logement. Le coût du foncier, parfois rendu exorbitant par l'ampleur des restructurations urbaines devant être menées, est porté par l'OFS et non par le ménage, ce qui permet de limiter le coût du logement et de

lisser les charges de portage foncier dans la très longue durée, introduisant une solidarité dans le temps.

- La dimension anti-spéculative. L'encadrement du prix de revente des logements par une formule de prix permet de s'assurer que les logements resteront durablement abordables et de pérenniser, le cas échéant, l'investissement public dans le temps long et ainsi d'en faire bénéficier plusieurs générations de ménages.

[www.communitylandtrusts.org.uk](http://www.communitylandtrusts.org.uk)



## PROJET

### L'Organisme de foncier solidaire de Guyane

La Guyane est un territoire français d'Outre-mer qui connaît des dynamiques de développement croissant : un territoire très peu peuplé malgré une croissance

démographique exponentielle mais une rareté du foncier. Le déficit de logements est très important conduisant à la croissance de l'habitat illégal. À sa création, l'OFS a dû s'adapter au contexte local, très différent du contexte de la métropole, afin de diversifier l'offre de logements abordables et faire émerger des nouvelles formes d'habitat et de propriété foncière. (Guyane - FRANCE)



[www.espacite.com](http://www.espacite.com)





## PARTIE 3

# CONTROVERSES

**L**e logement est une question fondamentale des politiques publiques qui structure largement les stratégies de développement urbain. L'importance de cette question entraîne des réponses qui sont parfois complexes et controversées.

La standardisation du logement se basant sur une conception utilitariste fait partie des principales controverses des programmes de logements abordables, éloigné de l'utopie sociale qu'a représenté la Cité Radieuse de Le Corbusier. La réalisation à grande échelle tombe souvent dans la construction de formes déconnectées des réalités et des lieux, coupant ses habitants des aménités urbaines, de la possibilité de développer des formes de sociabilité, et de la possibilité de s'approprier un logement inadapté. Kilamba en Angola fait partie de ces exemples d'ensembles de logements abordables à grande échelle qui, inadaptés au contexte local, peinent à trouver des habitants. En Inde également, le fameux slum de Dharavi à Mumbai fut l'objet d'un programme de réhabilitations, dans lequel les habitants ont été réinstallés dans des logements standardisés, inadaptés à leurs dynamiques sociales

et à leurs activités économiques situées initialement au pied de leur logement. Cette opération fut largement critiquée pour son manque de prise en compte des dynamiques urbaines existantes.

La standardisation des formes découle en partie de la réalisation d'opérations à économie d'échelle, qui pousse à des opérations à grande échelle, prisées des investisseurs privés. Lorsque les intérêts financiers prennent le pas sur les intérêts publics, le logement abordable ne peut plus répondre aux besoins de manière durable. L'insertion du secteur privé est ainsi décriée car elle porte un risque de financiarisation et par enchaînement, de crises immobilière, financière et sociale.

La standardisation découle également de la prise en considération par les pouvoirs publics de l'urgence à laquelle ils doivent faire face. En effet, la crise induite par le manque de possibilités de se loger, menace dans de nombreuses villes l'équilibre urbain et place un grand nombre de personnes dans une forte précarité. Face à l'urgence, la réponse la plus rapide est souvent privilégiée.

Ainsi, les processus de participation et de construction collaboratives sont

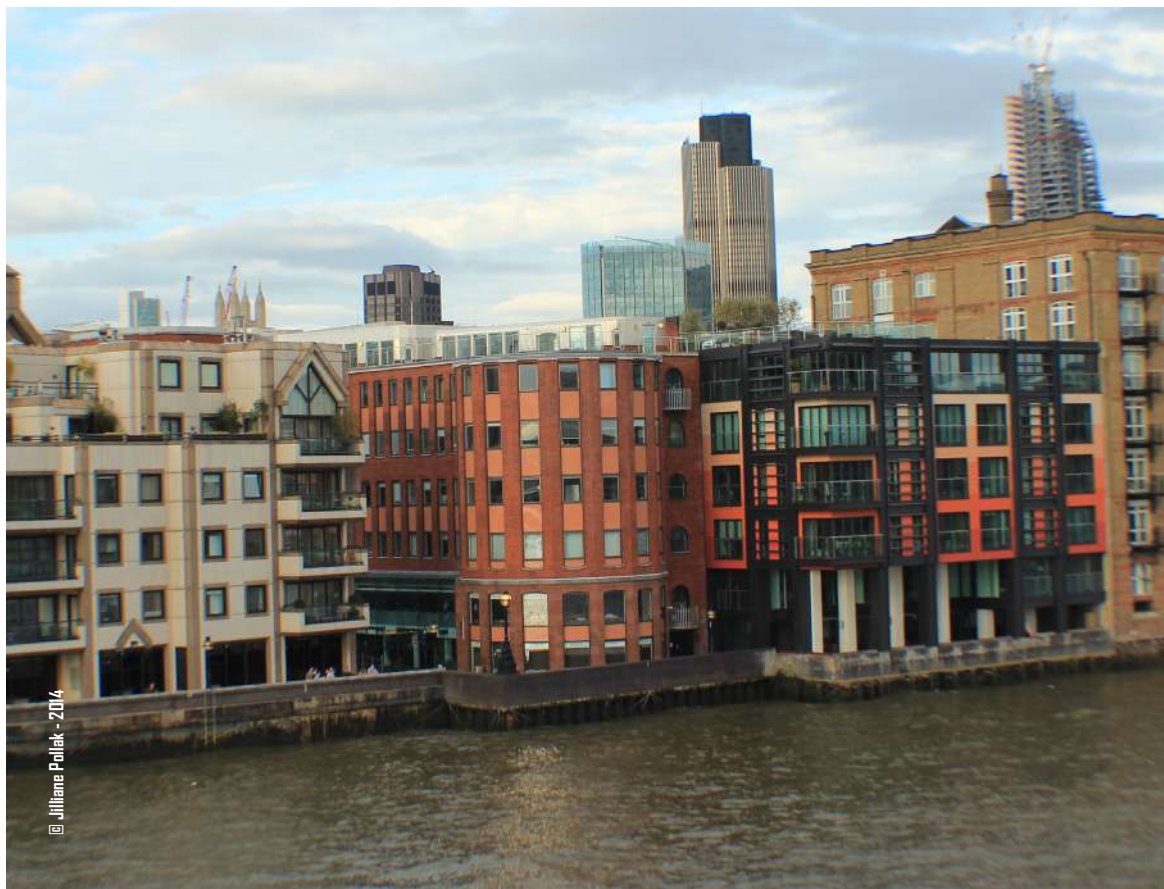




souvent considérés comme longs et peu aboutis, notamment en raison d'un manque de capacités en ingénierie sociale des acteurs. Cela conduit à un fossé entre les programmes de logements abordables, et les besoins et moyens des populations. Beaucoup de logements affichés comme abordables sont finalement préemptés par les classes moyennes, au détriment des classes les plus précaires.

Face à l'incapacité des acteurs et des politiques publiques, la prise en charge de la problématique du logement abordable par les populations conduit

à l'accroissement de constructions de logements informels. Finalement, on peut se demander quelle est - ou quelle pourrait être - la place de l'auto-construction et de l'innovation sociale dans le logement informel, et quelles réponses peuvent être apportées aux besoins croissants en logements abordables.

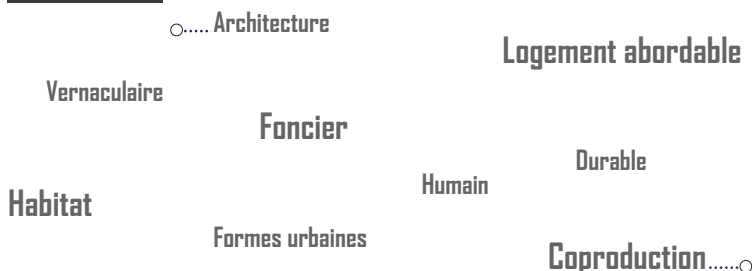






# CONCLUSION

## Mots-clés



## À retenir

**L**a réflexion menée par ce groupe de travail cherche à mettre en exergue les enjeux de l'une des problématiques actuelles majeures : l'accès à un logement abordable pour tous.

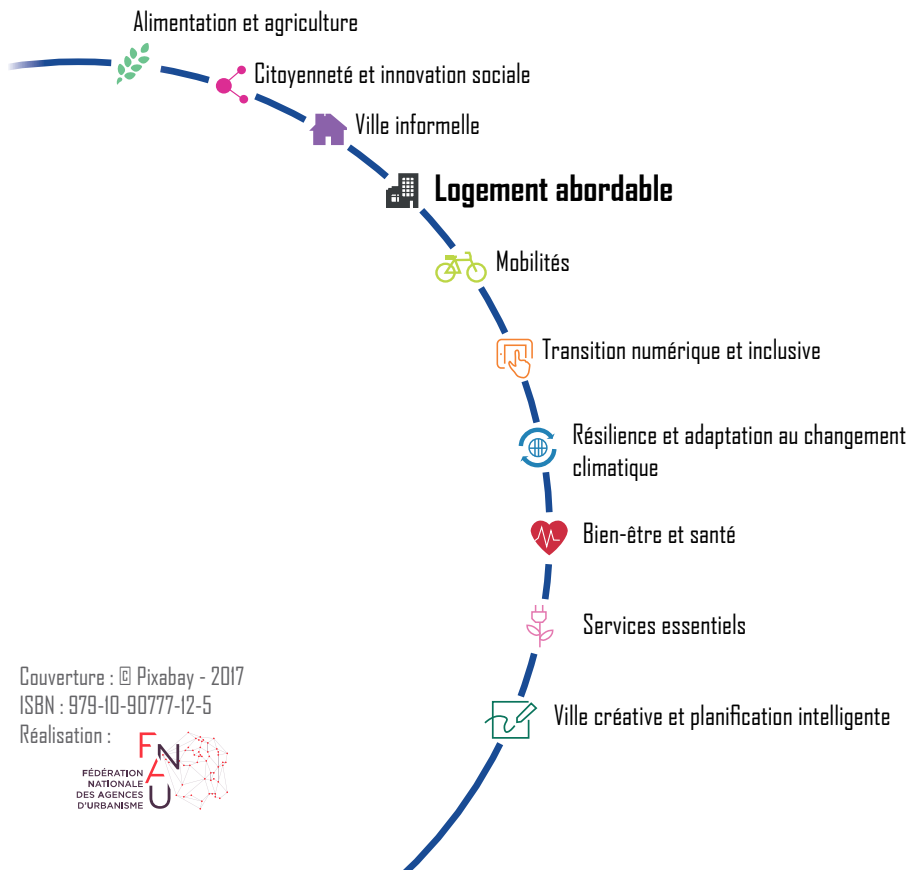
Cette problématique complexe est un enjeu tant local que mondial et nécessite donc des réponses diversifiées multi-scalaires et pluri-acteurs. L'anticipation par une qualification et une quantification régulière des besoins est essentielle pour assurer à tous l'accès à un logement décent qui réponde aux nécessités, aux modes de vie et à la culture des habitants dans la durabilité. Il est essentiel que les acteurs locaux puissent s'emparer de cette problématique en étant accompagnés, formés et outillés dans ce sens.

L'appréhension des besoins et de la production de logements abordables doit également être approchée de manière holistique. En effet, le logement en tant que tel n'a de sens et ne peut répondre correctement à l'urgence qu'uniquement regardé comme composante d'un écosystème urbain lié à ses autres composantes : les services essentiels, la mobilité, la santé, la citoyenneté etc. Il doit aussi être traité par le prisme des transitions urbaines que les villes tentent d'achever : la résilience, le numérique ou encore l'écologie, et dans lesquelles trouver des réponses innovantes et durables.



P F V T

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 Écologique 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.



Couverture : © Pixabay - 2017

ISBN : 979-10-90777-12-5

Réalisation :

