



Assemblée générale

Distr. générale
13 juin 2016
Français
Original : anglais

Comité préparatoire de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable

Troisième session

Surabaya (Indonésie), 25-27 juillet 2016

Document de politique générale sur les politiques du logement* (Groupe des politiques n° 10)

Note du secrétariat

Le secrétariat de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) présente ci-après un document de politique générale intitulé « Politiques du logement », élaboré par les membres du Groupe des politiques n° 10.

Les Groupes des politiques d'Habitat III sont dirigés conjointement par deux organisations internationales et composés chacun de 20 experts au maximum provenant de milieux très divers, tels que les milieux universitaires, l'administration publique, la société civile et d'autres organismes régionaux et internationaux.

Pour plus d'informations sur la composition du Groupe des politiques n° 10 et son document de politique générale, veuillez consulter le site www.habitat3.org.

* La version originale du présent document n'a pas été revue par les services d'édition.



Politiques du logement

Résumé analytique

Le logement est au cœur du Nouveau Programme pour les villes. Des possibilités de logement élargies renforceront les résultats des objectifs de développement durable, en particulier ceux de la cible 11.1 concernant le logement, mais aussi ceux des autres objectifs en matière d'atténuation de la pauvreté, de santé, de développement économique, de cohésion sociale, d'égalité des sexes et de durabilité environnementale. Ce groupe d'experts appelle tous les États membres de l'Organisation des Nations Unies à faire du logement une priorité de leurs programmes gouvernementaux et à renforcer les capacités institutionnelles de leurs services du logement afin d'atteindre des objectifs ambitieux, en collaboration avec la société civile, les donateurs et les partenaires du secteur privé.

Au moins deux milliards de personnes supplémentaires auront besoin d'un logement en zones urbaine et rurale d'ici 2030.

L'accroissement démographique mondial de 1,18 milliard de personnes prévu d'ici 2030 et le déficit en logements déjà existant, 880 millions de citoyens vivant actuellement dans des logements inappropriés, laissent prévoir que 2 milliards de personnes environ auront besoin d'un logement en 2030. Cela représente un défi sans précédent en matière de logement. Bien que des progrès aient été accomplis dans un certain nombre de domaines clés depuis Habitat II, leur échelle reste minime par rapport à l'ampleur du déficit mondial en logements. Aujourd'hui, 130 millions de personnes de plus vivent dans des taudis urbains qu'en 1995, l'année précédente Habitat II. Alors que le monde continue à s'urbaniser, chaque pays a besoin de davantage d'options de logements sûrs, abordables et convenables.

Seul un engagement renouvelé, à la fois sur le plan politique et économique, pourra réduire le déficit mondial en logements.

Au vu de ces défis, ce document directif appelle à un engagement renouvelé et à une approche différente. Selon les estimations, l'amélioration des conditions de vie des personnes vivant dans des logements urbains inadéquats requerrait 929 milliards de dollars. Les ressources mondiales actuellement disponibles sont donc largement insuffisantes pour atteindre l'objectif de développement durable concernant le logement. Afin de combler les écarts en matière de logement abordable, il est essentiel de combiner des solutions multiples (terrain, finance et construction) et d'accroître les partenariats (entre gouvernements, secteur privé, société civile et donateurs). En plus d'augmenter les financements, ce document directif invite la communauté mondiale à suivre une nouvelle approche stratégique incluant des réformes dans cinq domaines :

a) **La création d'un cadre de logement intégré** : Incorporer les stratégies de logement aux plans urbains et aux politiques sectorielles à la fois au niveau national et municipal (services, occupation des sols, transports, etc.) pour que les politiques de logement soient mieux prises en compte dans les processus de décision;

b) **L'adoption d'une approche inclusive** : Encourager les processus participatifs et les politiques de logement équitable et répondre aux besoins en matière de logement des groupes vulnérables et à besoins spécifiques;

c) **La promotion de l'abordabilité du logement** : Rendre la propriété du logement plus abordable, subventionner les ménages à faible revenu pour qu'ils puissent louer ou acheter un logement convenable, augmenter et améliorer le parc de logements abordables;

d) **L'amélioration des conditions de logement** : Améliorer l'habitabilité en milieu urbain et rural (protection contre les éléments naturels, les risques et les maladies), l'accès aux services de base (eau courante, assainissement, électricité, éclairage public et évacuation des ordures ménagères) et le droit légal pour protéger la sécurité d'occupation (notamment par le respect d'un ensemble de droits fonciers, la promotion de l'égalité des droits fonciers entre les hommes et les femmes et l'interdiction des discriminations au logement et des expulsions forcées); et

e) **L'amélioration des établissements informels** : Appui aux programmes de rénovation de quartiers et à la construction de logements participatifs dans les établissements informels.

Renforcer la collaboration entre les communautés locales, les gouvernements, la société civile, le secteur privé et les donateurs pour mettre en œuvre le plan d'action d'Habitat III.

Le succès du Nouveau Programme pour les villes dépendra de la collaboration des parties prenantes dans sa conception et sa mise en œuvre. Tous les niveaux de gouvernance auront un rôle à jouer dans la création d'environnements favorables aux politiques et lois du logement et dans la garantie du droit à un logement convenable pour tous. L'engagement des organisations de la société civile sera déterminant pour donner accès à des logements et infrastructures convenables par le biais de partenariats avec les habitants. Le secteur privé sera essentiel pour mobiliser des ressources afin d'offrir une gamme d'options de logements incluant la location, la préservation et l'amélioration d'habitations. Il permettra aussi d'accroître le parc de logements convenables. La communauté des donateurs jouera un rôle primordial en améliorant la visibilité des objectifs en matière de logement et en mobilisant des soutiens en faveur du programme international de développement.

Suivre les progrès du programme mondial pour le logement

1. Intégrer les objectifs de développement durable en matière de logement aux objectifs stratégiques nationaux, en s'appuyant sur des systèmes d'évaluation et de suivi aux niveaux national et local, sera primordial pour assurer la réussite de leur mise en œuvre. Il sera également nécessaire de créer des systèmes participatifs qui impliquent les communautés pour rassembler des sources d'information et de vérifier que les objectifs de développement durable sont en accord avec les priorités des gouvernements locaux. De plus, les gouvernements incorporant des instruments internationaux, comme ceux reconnaissant le droit à un logement convenable, à leur législation interne, il faudra développer de nouveaux indicateurs pour assurer une application juste et non discriminatoire des politiques du logement.

I. Vision et cadre de la contribution du document de politique générale au nouveau programme pour les villes

La question du logement sera clef pour atteindre les objectifs du Nouveau Programme pour les villes sous Habitat III. Les objectifs de développement durable comprennent pour les États membres l'objectif d'«assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable et d'assainir les quartiers de taudis (d'ici à 2030)»¹. Pour les pays développés comme pour les pays en développement, la valorisation des logements existants et l'augmentation du parc immobilier pour faire face aux besoins futurs dus à l'accroissement démographique sont des objectifs essentiels du Nouveau Programme pour les villes. Un engagement sérieux, sur le plan à la fois politique et économique, sera nécessaire pour réduire les déficits qualitatifs et quantitatifs en logements. Les objectifs mondiaux en matière de logement comprennent donc à la fois l'amélioration des conditions de vie des 881 millions de citoyens vivant actuellement dans des installations informelles et la construction de logements pour répondre à l'accroissement démographique prévu de 1,18 milliard de personnes d'ici à 2030.²

A. *Les objectifs mondiaux en matière de logement peuvent être atteints en adoptant et en appliquant un cadre de logement exhaustif*

2. Pour atteindre les objectifs mondiaux en matière de logement, il sera nécessaire de porter une attention programmatique à cinq dimensions : un cadre intégré en matière de logement, des logements d'intégration, des logements abordables, des logements convenables et l'amélioration des établissements informels.³

a) *Cadre intégré en matière de logement* : Intégration de la thématique du logement dans les plans urbains et dans les stratégies d'investissement sectoriel nationales et municipales (puisqu'elles sont liées aux domaines des services urbains, de l'occupation des sols, des transports et de la durabilité environnementale), pour améliorer l'habitabilité et l'accessibilité des zones;

b) *Logement d'intégration* : Engagement de soutenir les processus participatifs et les politiques de logement équitables et de traiter la question du logement des personnes ayant des besoins particuliers;

c) *Logement abordable* : Adoption de politiques et de mesures pour favoriser l'accès à la propriété du logement, de politiques de subventions pour permettre aux ménages à faible revenu de louer ou d'acheter un logement

¹ Cible 11.1 des objectifs de développement durable.

² Les statistiques sur les taudis sont issues de la base de données d'indicateurs humains 2015 de l'Observatoire urbain mondial d'ONU-Habitat, basée sur les recensements nationaux, tandis que la source utilisée pour les données relatives aux projections démographiques est la Division de la population du Département des affaires économiques et sociales du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies (2015). *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision*, (ST/ESA/SER.A/366).

³ Ces catégories ont été établies suivant le Rapport du Rapporteur spécial Miloon Kothari sur le droit à un logement convenable, qui définit ce droit comme l'une des composantes du droit à un niveau de vie suffisant A/HRC/4/18, <http://daccess-ddsny>.
http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

convenable, de politiques générant des revenus et des capitaux et de mécanismes pour limiter la spéculation immobilière;

d) Logement convenable : Adoption de mesures favorisant l'habitabilité (protection contre les éléments naturels, les risques et les maladies), l'accès aux services de base (approvisionnement en eau, assainissement, électricité, éclairage public et évacuation des ordures ménagères) et application du droit à la sécurité d'occupation (notamment par le respect d'un ensemble de droits fonciers, la promotion de l'égalité des sexes en ce qui concerne les droits fonciers et l'interdiction des discriminations au logement et des expulsions forcées); et

e) Amélioration des établissements informels : Appui aux programmes de rénovation de quartiers et protection des logements autoconstruits.

3. Afin d'œuvrer dans ces cinq domaines, il sera nécessaire de pouvoir compter sur l'état de droit, sur des structures démocratiques et des cadres légaux appropriés, et sur la responsabilité et la coopération de tous les acteurs concernés. Il faudra également adopter une approche nuancée et réfléchie des conditions de pauvreté locales et des établissements humains précaires.

B. Un volume important de capitaux doit être mobilisé pour réduire le déficit mondial en logements de manière significative.

4. Le capital mondial destiné au logement est largement insuffisant pour atteindre l'objectif de développement durable d' «assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable et d'assainir les quartiers de taudis.» Selon une méthodologie utilisée pour évaluer les coûts en rénovation des objectifs du Millénaire pour le développement (OMD)⁴, il faudrait environ 929 milliards de dollars pour améliorer les logements des 881 millions de citoyens vivant *actuellement* dans des logements non convenables. Améliorer les habitations de seulement 20 pour cent d'entre eux, c'est-à-dire de 176,2 millions de personnes, requerrait la somme totale de 185,9 milliards de dollars (une analyse plus complète est disponible à la section 5.3 et à l'annexe III).

C. La réussite d'une politique du logement inclusive dépend d'un nombre de facteurs externes interreliés dans le Nouveau Programme pour les villes.

5. De nombreuses politiques législatives, sans viser spécifiquement l'immobilier, peuvent avoir des conséquences indirectes importantes sur le logement, en particulier pour les ménages à faible revenu. De la même manière, les autres objectifs de développement durable et les cinq autres thèmes du Nouveau Programme pour les villes peuvent aussi se répercuter sur l'accès à un logement convenable, abordable et sûr. La réalisation des objectifs de développement durable en matière de logement influera directement sur les objectifs d'atténuation de la pauvreté (objectif 1), d'égalité des sexes (objectif 5), d'accès à l'eau et aux services

⁴ Les estimations des investissements nécessaires à la rénovation des taudis prennent en compte l'achat des terrains, le transfert, les réseaux d'infrastructure, les écoles et cliniques, les installations communautaires, la planification et le contrôle et le renforcement des capacités communautaires. Le coût moyen par personne obtenu pour chacune de ses composantes varie grandement suivant les régions. Garau P, Sclar ED, Carolini G.Y, 2005, *Un foyer dans la ville* Rapport de l'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis Londres, Earthscan, www.unmillenniumproject.org/documents/SlumDwellers-complete.pdf.

d'assainissement (objectif 6) et de lutte contre les changements climatiques (objectif 7). Comme le montre la figure 1, la thématique du logement est étroitement liée aux cinq autres thématiques du Nouveau Programme pour les villes, qui sont, selon le secrétariat d'Habitat III⁵ : (i) l'inclusion sociale et l'équité, pour des villes habitables; (ii) les cadres urbains; (iii) le développement territorial; (iv) l'économie urbaine et (v) l'écologie et l'environnement urbains. Plusieurs cadres directifs renforcent ces connexions, ce qui confirme qu'une politique du logement inclusive sera nécessaire à la réalisation du Nouveau Programme pour les villes. *Droit à la ville et villes pour tous* (Groupe d'experts 1), appelle par exemple les États membres à inscrire le droit à un logement convenable dans leurs politiques, à établir des normes en s'appuyant sur des processus communautaires, à adopter des lois pour protéger contre les expulsions forcées, à renforcer les politiques de logement gouvernementales et à proposer des options de logements qui permettent à leurs citoyens de ne pas s'isoler socialement. De la même manière, *Écologie urbaine et résilience* (Groupe d'experts 8), souligne le besoin d'une planification systémique intégrant le logement, le transport, l'énergie et les systèmes écologiques.

6. L'importance centrale des politiques du logement se reflète dans le fait qu'elles sont utilisées depuis longtemps pour atteindre des objectifs socioéconomiques plus étendus. Ce document directif renouvelle donc l'engagement des États Membres de l'ONU pour le droit au logement, reconnu expressément par de nombreuses constitutions nationales⁶. Plusieurs constitutions évoquent même une responsabilité générale de l'État de garantir à tous un logement et des conditions de vie décentes.^{7,8} L'engagement pour le droit au logement se retrouve dans la Déclaration universelle des droits de l'homme (article 25), dans la Déclaration de Vancouver sur les établissements humains (1976), dans Action 21: Programme d'action pour un développement durable (1992), dans la Déclaration d'Istanbul sur les établissements humains (1996), dans le Programme pour l'habitat (1996), dans la Déclaration du Millénaire et dans les objectifs du Millénaire pour le développement (2000), qui ont contribué, avec d'autres déclarations, «à préciser divers aspects du droit à un logement convenable et à réaffirmer l'engagement des États quant à sa réalisation.»⁹

⁵ Cf secrétariat d'Habitat III (2015), "Issue Papers and Policy Units of the Habitat III Conference" (2015) <http://unhabitat.org/issue-papers-and-policy-units/>.

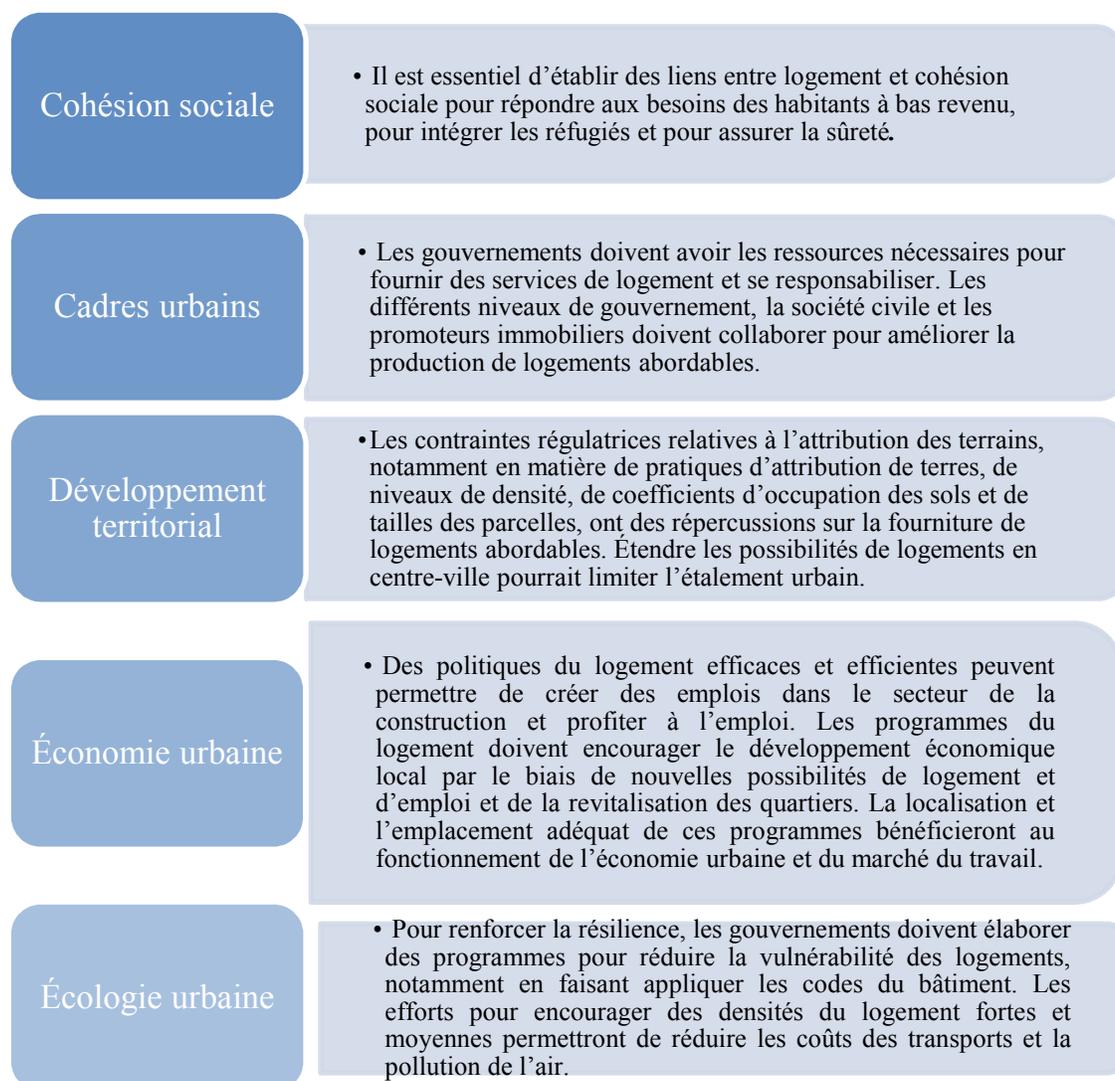
⁶ Ces constitutions sont celles des pays suivants : Belgique, Équateur, Guyane, Haïti, Iran (République islamique d'), Maldives, Mali, Mexique, Nicaragua, Panama, Paraguay, Pérou, Portugal, Fédération de Russie, Sao Tomé-et-Principe, Seychelles, Afrique du Sud, Espagne et Uruguay. Voir Bureau du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat (2009) *Le droit à un logement convenable* Fiche d'information n°21 (Rev.1) 1, http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf.

⁷ Les constitutions suggérant qu'il est de la responsabilité de l'État d'assurer des conditions de vie et de logement convenables sont celles des pays suivants : Argentine, Bangladesh, Brésil, Burkina Faso, Colombie, Costa Rica, République dominicaine, El Salvador, Finlande, Guatemala, Népal, Pays-Bas, Nigéria, Pakistan, Philippines, Pologne, République de Corée, Sri Lanka, Suède, Suisse, Turquie, Venezuela (République bolivarienne du) et Viet Nam. Voir Bureau du Haut-Commissaire des Nations Unies aux droits de l'homme et de ONU-Habitat (2009).

⁸ D'autres pays ont validé les déclarations de l'Organisation des Nations Unies visant à éliminer les discriminations empêchant l'accès à un logement convenable et ont adopté des pratiques de logement équitables.

⁹ Ibid.

Figure 1. Liens entre politiques du logement et Nouveau Programme pour les villes



II. DÉFIS

7. Les demandes en matière de logement augmentent quotidiennement, à mesure que les populations s'installent en ville et créent de nouveaux foyers. Les migrations internes vers les villes, combinées à l'accroissement démographique naturel des citadins, ont provoqué une importante augmentation de la population urbaine mondiale, qui a plus que quintuplé depuis 1950, où elle était de 764

millions, pour passer à 3,9 milliards en 2014¹⁰. Cet accroissement a fait considérablement monter la demande en logements convenables, sûrs et abordables. D'après les estimations, la population urbaine mondiale devrait encore augmenter de 1,18 milliard entre 2014 et 2030 et de 2,46 milliards entre 2014 et 2050.¹¹ Faire face au déficit en logements déjà existant tout en anticipant de manière planifiée les besoins à venir en la matière, particulièrement dans les zones connaissant une forte croissance urbaine, est le principal défi des politiques du logement. Les bénéfices apportés par une solution efficace à ce problème profiteraient à de nombreux secteurs autres que celui du logement¹², puisque celui-ci n'est pas uniquement un facteur de développement, de formation et de densité urbains, mais aussi un vecteur essentiel de création d'emplois et de croissance économique¹³.

8. De grandes avancées ont été réalisées dans le secteur du logement depuis l'adoption du Programme pour l'habitat de 1996, notamment :

a) *Un meilleur suivi des besoins mondiaux en matière de logement* : Habitat II ne comprenait pas de cadres ou d'objectifs de suivi. Les objectifs du Millénaire pour le développement, par contre, ont défini un but spécifique concernant les établissements informels : "Améliorer sensiblement, d'ici à 2020, les conditions de vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles" (cible 7.D). L'inclusion de cette cible a permis d'inscrire le problème des taudis au programme international de développement. Depuis, les gouvernements nationaux et bureaux de statistiques ont amélioré leurs capacités à évaluer les conditions des taudis et à concevoir des politiques pour les améliorer.

b) *Le droit à un logement convenable* : Plus de 100 pays aujourd'hui reconnaissent le droit à un logement convenable dans leur constitution et dans leur législation nationale. Certains ont mis en place des programmes pour créer des cadres politiques, institutionnels et réglementaires pour faciliter la construction de logements.¹⁴

¹⁰ Division de la population, Département des affaires économiques et sociales du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies, 2014, *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, Highlights* (ST/ESA/SER.A/352) (ST/ESA/SER.A/352).

¹¹ Ibid.

¹² Plus de 70 pour cent des terrains urbains dans la plupart des villes sont consacrés au logement. UNCHS and ILO (1995) Centre des Nations Unies pour les établissements humains et Organisation internationale du Travail (2014) et Tibaijuka (2009) cités dans le rapport sur l'état des villes du monde 2016 d'ONU-Habitat.

¹³ Le secteur du bâtiment, pour lequel le logement est primordial, contribue à environ 15 à 20 pour cent du PIB des pays de l'OCDE (cf. *OECD National Accounts, GDP – Real Estate and Construction Components*, août 2015). Dans les pays africains, l'urbanisation a provoqué un boom dans la construction, qui représentait environ un tiers de la croissance nette de l'emploi entre 2000 et 2010. McKinsey Global Institute, 2010, *Lions on the move: the progress and potential of African economies*, rapport de McKinsey Global Institute, cité dans ONU-Habitat, «Housing at the Centre of the New Urban Agenda»

¹⁴ Secrétariat général d'Habitat III, 2014, «Progress accomplis dans la mise en œuvre des textes issus de la deuxième Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II) et nouveaux défis à relever dans le domaine du développement urbain durable,» préparé par le Comité préparatoire de la Conférence des Nations Unies Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III); A/CONF.226/PC.1/5 <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/Progress-to-date-outcome-Habitat-II-FRENCH.pdf>.

c) *Renforcement des gouvernements locaux et de leur rôle dans la fourniture de logements* : Depuis les années 90, les politiques de décentralisation et les réformes gouvernementales, dans les pays développés comme dans les pays en développement, ont renforcé l'autonomie des villes et des administrations municipales dans de nombreux pays. Les gouvernements nationaux soutiennent de plus en plus les autorités locales, qui sont souvent en charge de l'application des politiques du logement et de la prestation des services de base.¹⁵

9. Nonobstant ces progrès dans de nombreux pays, l'adoption d'Habitat III n'a pas produit les résultats attendus et il reste de nombreux défis à relever en matière de logement. D'une manière générale, Habitat II a encouragé un changement significatif dans l'approche de la fourniture de logements, les gouvernements jouant désormais un rôle en faveur du développement de logements plutôt que de les fournir par des processus plus directs. Le Programme pour l'habitat d'Habitat II encourageait les gouvernements à développer « l'offre de logements à un prix abordable, grâce à des mesures de réglementation et des incitations commerciales appropriées » (paragraphe 61).¹⁶ Cependant, la plupart des gouvernements ont réduit leur rôle de fournisseurs directs de logements, sans pour autant établir d'incitations et de cadres de planification et de réglementation pour encourager d'autres acteurs à fournir des logements convenables à des prix abordables afin de suivre le rythme croissant de la demande. À quelques exceptions près, les ressources et investissements destinés au logement ont été réduits, de même que le degré d'implication des États. La diminution des interventions gouvernementales s'est traduite la plupart du temps par une baisse ou une absence d'opportunités de logement pour les plus pauvres et les plus vulnérables.

10. Autre point également important, des preuves soulèvent des questions quant à la mesure dans laquelle la communauté internationale a réellement atteint la cible d'amélioration des taudis des objectifs du Millénaire pour le développement. ONU-Habitat a reconnu que les buts fixés manquaient d'ambition et que les seules activités de la Chine et de l'Inde avaient suffi à les atteindre.¹⁷ Compte tenu des critères peu élevés des définitions établies pour les expressions « source d'eau améliorée » et « installation d'assainissement améliorée », on peut se demander si certains pays ont réellement amélioré les conditions de vie dans les taudis de manière significative. En se basant sur sa propre définition du terme « taudis »¹⁸,

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Programme pour l'habitat : buts et principes, engagements et plan d'action mondial, 1996, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf>.

¹⁷ D'après des rapports sur les objectifs du Millénaire pour le développement, entre 2000 et 2010, 227 millions d'habitants de taudis urbains au total auraient vu d'importantes améliorations de leurs conditions de vie (ONU-Habitat), *L'État des villes dans le monde 2010-2011*.

¹⁸ Depuis 2003, les États Membres de l'ONU ont accepté de définir comme foyer vivant dans un taudis tout groupe d'individus vivant sous le même toit et manquant d'au moins une des cinq conditions suivantes : 1) accès à une source d'eau améliorée, 2) accès à des installations sanitaires améliorées 3) espace vital suffisant et non surpeuplé 4) qualité et durabilité structurelles du logement et 5) sécurité d'occupation.

Ces cinq carences affectent la vie des habitants des taudis. Leur adoption comme critères de définition d'un taudis a permis de mesurer et de suivre les statistiques démographiques des taudis, bien qu'il y ait encore un manque de données concernant les installations informelles, dont la définition est plus vague. Pour plus d'information, voir *Slums of the World*, (ONU-

l'ONU a déclaré que la population urbaine vivant dans des taudis en Inde avait diminué entre 2000 et 2010, alors que les sources officielles du pays indiquaient une augmentation du nombre d'habitants de taudis.¹⁹ La sécurité d'occupation n'était pas comprise dans les buts des objectifs du Millénaire pour le développement, bien qu'elle soit mentionnée dans la définition de «taudis» d'ONU-Habitat. L'inclusion de la sécurité d'occupation aurait probablement fait diminuer de manière significative le taux de réussite des objectifs du Millénaire pour le développement, compte tenu des réticences mondiales à améliorer le droit d'occupation des populations urbaines défavorisées. En outre, la version finale des objectifs du Millénaire pour le développement ne comprenait pas de définition d'un seuil de pauvreté propre aux environnements urbains, ce qui a entraîné une sous-estimation de la pauvreté urbaine.²⁰

11. Les prochaines sections décrivent des défis particuliers répartis en cinq dimensions : un cadre intégré en matière de logement, des logements d'intégration, des logements abordables, des logements convenables et la rénovation des établissements informels. Ils s'appliquent à un large éventail d'établissements humains en centre-ville, zones péri urbaines, régions urbaines, banlieues, mégapoles, villes, villages et zones métropolitaines. En ce sens, les politiques du logement visant une continuité entre les zones rurales et urbaines, au lieu d'établir une dichotomie entre milieux urbain et rural, seront plus utiles aux États Membres, étant donné l'étendue de leurs interconnexions géographiques.

A. *Cadre intégré en matière de logement :*

12. Les preuves ont démontré les incidences néfastes du manque de coordination avec les politiques de différents secteurs, tels que le transport, les infrastructures et l'occupation des sols, qui ne prennent pas le logement en considération dans leurs programmes. De nombreux projets de logements ambitieux, aux coûts atteignant plusieurs milliards de dollars, ont été réalisés dans des zones périphériques

Habitat, 2003) et les *Habitat III Issue Papers (2015) du secrétariat d'Habitat III. Informal Settlements*, No. 22, http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-22_Informal-Settlements-2.0.pdf.

¹⁹ L'ONU a déclaré que la population vivant dans des taudis urbains en Inde est passée de 119,7 millions en 2000 à 104,7 millions en 2009. En se basant sur une définition différente des installations informelles, les services de recensement indiens ont estimé que la population vivant dans des taudis urbains avaient augmenté, passant de 75,3 millions en 2001 à 93,1 millions en 2011. De la même manière, les chiffres de l'ONU concernant la proportion de la population vivant dans des taudis urbains (41,5 pour cent de la population urbaine en 2001), sont beaucoup plus élevés que ceux des services de recensement indiens (26,3 pour cent en 2001). Voir Nations Unies, *Indicateurs des Objectifs du Millénaire pour le développement Citadins des taudis en zone urbaine (2015) Citadins des taudis en zone urbaine (2015)* <http://mdgs.un.org/unsd/mdg/Search.aspx?q=population%20taudis%20zone%20urbaine&Provider=Data>, Government of India Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation (2011), *Slums in India: A Statistical Compendium 2011*, http://nbo.nic.in/Images/PDF/Slum_in_india_2011_english_book_23_May_12.pdf et ONU-Habitat, *The State of the World's Cities Report 2010/11*. (2011)

²⁰ Le réseau des solutions pour le développement durable propose également d'établir un indice de pauvreté différent pour les personnes vivant en milieu urbain, le seuil de pauvreté fixé à 1,25 dollar par jour n'étant pas adapté aux environnements urbains où il faut payer des services de base (logement, eau, énergie, etc). Leadership Council of the Sustainable Development Solutions Network 2014, «Indicators for Sustainable Development Goals,» mai, <http://unsdsn.org/wp-content/uploads/2015/02/140522-SDSN-Indicator-Report-MAY-FINAL.pdf>.

inaccessibles par les transports publics et éloignées des marchés du travail. Ces projets mal conçus se sont transformés en unités de logements inoccupées dans les périphéries, au lieu d'apporter des solutions efficaces de logement abordable.²¹ L'absence d'un cadre de logement intégré a accentué la densité démographique, en aggravant les phénomènes d'expansion et de ségrégation urbaines.²² Le manque d'attention portée au développement de logements prenant en compte la problématique du transport contribue à la forte empreinte carbone due au transport, qui représente 23 pour cent des émissions mondiales de CO₂.^{23,24}

13. L'inégalité spatiale résultant de la non-coordination des politiques du logement fait naître de nouveaux engrenages de pauvreté. Lorsque les zones de taudis sont physiquement isolées et déconnectées du tissu urbain central, les temps de trajets et coûts de transport de leurs habitants sont plus importants qu'ils ne le seraient si ces quartiers étaient mieux intégrés au réseau urbain. Le piège de la pauvreté dans lequel se trouvent ces habitants se caractérise par six problèmes distincts : (a) des restrictions sévères en matière d'emploi; (b) des taux élevés de disparité entre les sexes; (c) des conditions de vie détériorées; (d) une exclusion sociale et une marginalisation; (e) un manque d'interactions sociales; (f) une forte incidence de la criminalité.²⁵ Malgré cela, d'après ONU-Habitat, seulement un tiers des pays africains, asiatiques et latinoaméricains suivis en 2011 ont pris des mesures pour réduire les disparités sociales et spatiales.²⁶

14. Les cadres de logement intégrés créent des villes compactes, socialement inclusives et connectées qui favorisent le développement urbain durable.²⁷ La concentration des personnes et des infrastructures a des effets externes positifs et permet de réduire le coût élevé des investissements que demande une ville étendue avec des routes, des conduites d'eau et d'égout et des réseaux de drainages des eaux pluviales étalés.²⁸

B. Logements d'intégration

15. Le droit à un logement convenable demeure une utopie pour un nombre inquiétant d'habitants des villes, particulièrement pour les plus pauvres et les plus

²¹ Buckley, R., Kallergis, A., & Wainer, L., 2015, *The Housing Challenge: Avoiding the Ozymandias Syndrome*. Rockefeller Foundation and New School.

²² Banque interaméricaine de développement, 2013, *Urban Development and Housing Sector Framework Document*, GN-2732-2

²³ Habitat III, 2015. Issue papers Transport et mobilité
<https://www.habitat3.org/bitcache/6ce7ad384a27de65241be873da92cc4f8b99e156?vid=551279&disposition=inline&op=view>

²⁴ Au Kenya, par exemple, l'augmentation du transport motorisé dû à l'urbanisation rapide a entraîné un volume de trafic élevé avec une forte consommation d'énergie, ce qui a eu un impact néfaste sur l'environnement. République du Kenya, 2016, *National Report on Human Settlements and the New Urban Agenda Towards habitat III*.
<https://www.habitat3.org/file/514696/view/561753>

²⁵ Rapport sur l'état des villes dans le monde 2010-2011 d'ONU-Habitat (2011). *Réduire la fracture urbaine : le droit à la ville* Londres, Earthscan.

²⁶ Ibid.

²⁷ Bernal M. M., J. M. Navarrete and M.G. Donovan, 2014, *Equidad territorial en Medellín. La Empresa de Desarrollo Urbano, EDU, como motor de la transformación urbana*. Medellín, La Empresa de Desarrollo Urbano.

²⁸ Organisation de coopération et de développement économiques, 2012, *OECD Territorial Reviews The Gauteng City-Region, South Africa*. Paris, OCDE

vulnérables²⁹ et pour les groupes ayant des besoins particuliers (migrants, personnes handicapées³⁰ et touchées par le VIH, personnes âgées, jeunes et autres groupes marginalisés). D'après la Charte de Genève sur le logement durable de la Commission économique pour l'Europe de l'Organisation des Nations Unies, les populations pauvres, défavorisées et vulnérables n'ont pas souvent accès à un logement abordable et convenable ni à des services publics tels que l'eau et l'assainissement.³¹ Elles vivent dans des conditions précaires et doivent trouver des réponses informelles à leurs besoins en logements. Environ la moitié des 72 millions de réfugiés et de personnes déplacées et déplacées à l'intérieur de leur propre pays vivent en zone urbaine³². Offrir également des options de logement à cette population aurait donc de nombreux avantages. De récentes études ont montré que les migrants s'installent souvent en zone urbaine et représentent une part disproportionnée des populations urbaines pauvres de beaucoup d'établissements informels.³³

16. Plusieurs facteurs limitent la fourniture de logement aux groupes vulnérables. Le premier est économique : l'augmentation importante des coûts du logement compromet l'accès à un logement convenable abordable, en particulier pour ces groupes. Par exemple, le nombre de sans-abri est en augmentation croissante dans les pays d'Europe occidentale, les groupes vulnérables étant exclus financièrement de l'accès à la propriété et aux marchés locatifs³⁴. En Afrique, construire soi-même son logement devient de plus en plus difficile en raison du manque de terrains et, si ce n'est ou, de leur coût élevé, ce qui fragilise davantage des groupes déjà vulnérables.³⁵ Les régimes d'aide sociale et de logement représentent un deuxième obstacle, avec par exemple des problèmes en matière de filet de sécurité ou de cadres juridiques et institutionnels, les pays souffrant d'importantes différences de revenus. Le troisième facteur est celui des barrières sociales et des discriminations

²⁹ Organisation des Nations Unies (2011). *Affordable Land and Housing in Africa* (Logements et terrains abordables en Afrique) <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>.

³⁰ Près de 15 pour cent de la population mondiale, soit 1 milliard de personnes d'après les estimations, vivent avec un handicap. Elles représentent la plus grande minorité au monde. *Factsheet on persons with disabilities*, Secrétariat de la Convention relative aux droits des personnes handicapées (2015) www.un.org/disabilities/default.asp?id=18.

³¹ Charte de Genève sur le logement durable (2015) de la Commission économique pour l'Europe sur le logement durable de l'Organisation des Nations Unies. Garantir à tous l'accès à un logement convenable, de qualité adéquate, abordable et salubre https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Geneva_UN_Charter_on_Sustainable_Housing_FR.pdf

³² Fédération internationale des sociétés de la Croix-Rouge et du Croissant-Rouge (2012), *Rapport sur les catastrophes dans le monde 2012 - Migration forcées*. Fédération internationale des sociétés de la Croix-Rouge et du Croissant-Rouge, Genève. Voir aussi Jacobsen, 2011, «Profiling Urban IDPs ? How IDPs Differ from their Non-Urban IDP Neighbours in Three Cities.», dans *The Migration-Displacement Nexus: Concepts, Cases and Responses*, édité par Khalid Koser et Susan Martin, Londres, Ashgate.

³³ Par exemple, à Accra, au Ghana, 92 pour cent des foyers de migrants vivent dans un bidonville, Old Fadama. Voir M. Awumbila, 2014, *Linkages between Urbanization, Rural-Urban Migration and Poverty Outcomes in Africa. Background Paper for the World Migration Report*.

³⁴ Organisation des Nations Unies, 2011, *Affordable Land and Housing in Europe and North America* <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-europe-and-north-america-2/>

³⁵ Organisation des Nations Unies, 2011, *Affordable Land and Housing in Africa* <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>

envers certains groupes.³⁶ Les programmes de logement de masse et de rénovation des taudis ne prennent pas suffisamment en compte les besoins particuliers de ces groupes, augmentant ainsi leur vulnérabilité.³⁷³⁸

17. Le zonage exclusif est un autre facteur affectant considérablement la fourniture de logements convenables abordables. Selon l'*Equitable Housing Institute* (Institut du logement équitable), le zonage exclusif consiste en des réglementations gouvernementales (généralement locales) qui exigent une grande taille minimale des parcelles, une superficie importante par logement et d'autres critères élevés, dans une partie si importante de la zone résidentielle de leur juridiction que les personnes à bas et moyen revenu se trouvent privées de la possibilité de vivre à proximité raisonnable de leur lieu de travail. Ces réglementations de zonage sont fréquentes dans les zones périurbaines, où le développement de logements abordables est freiné par le délai prolongé des tracés et des processus d'obtention de permis, entraînant des coûts de logement excessifs pour les personnes à faible revenu.³⁹ Bien que les réglementations de zonage aient été créées pour protéger les droits de propriété privée, les réglementations de zonage exclusif ont entraîné un phénomène de ségrégation et de discriminations dans le logement.⁴⁰

18. Le manque de réglementations de zonage mixte est également un facteur de ségrégation, de nombreuses politiques du logement actuelles ayant contribué à l'étalement urbain et à la ségrégation sociale et spatiale au lieu de promouvoir la densité.⁴¹ Le développement du zonage mixte implique l'adoption de normes pour réunir résidences, commerces, lieux culturels, institutions et industries sur un même site.⁴² L'application du zonage mixte est fortement encouragée, en raison des nombreux avantages qu'il apporte, parmi lesquels une densité accrue, un développement plus compact, un esprit communautaire et un sentiment d'appartenance au lieu renforcés et une meilleure connexion entre le quartier et les communautés.⁴³

³⁶ Groupe de spécialistes sur la contribution des politiques du logement à la cohésion sociale, 2008, *Accès au logement des groupes vulnérables* www.iut.nu/Literature/2008/CoE_HousingPolicyVulnerableGroup_2008.pdf

³⁷ ONU-Habitat. 2014, *Accessibility of Housing: A hand book of Inclusive Affordable Housing Solutions for Persons with Disability and Older Persons*. <http://unhabitat.org/books/accessibility-of-housing/>

³⁸ Par exemple, l'Éthiopie reconnaît que le manque d'implication des populations concernées est l'une des causes principales des mauvaises performances des projets d'assainissement et de rénovation des taudis en zone urbaine. Voir République fédérale démocratique d'Éthiopie, 2014, *National Report on Housing and Sustainable Urban Development*, Ministère du développement urbain, du logement et de la construction. <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/Ethiopia-National-Report.pdf>.

³⁹ Equitable Housing Institute. 2016, *Exclusionary Housing Policies*. <http://www.equitablehousing.org/exclusionary-housing-policies.html>

⁴⁰ Meyers, M. *(Un)Equal protection dot the Poor: Exclusionary Zoning and the need for Stricter Scrutiny*. scholarship.law.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1345&context=jcl

⁴¹ Banque interaméricaine de développement, 2013, *Urban Development and Housing Sector Framework Document*, GN-2732-2.

⁴² American Planning Association, *Zoning for Mixed Uses. Pas Quick Notes no. 6*.

⁴³ Metropolitan Area Planning Council. What are the Benefits of Mixed Use Development? <http://www.mapc.org/resources/mixed-use-zoning/benefits-mixed-use-dev>

19. Les populations autochtones et les femmes sont particulièrement exposées aux discriminations dans le logement. Les communautés autochtones se retrouvent souvent en situation délicate lorsque l'expansion urbaine englobe leurs terres ancestrales, ce qui les rend souvent vulnérables aux expulsions forcées.⁴⁴ Dakar (Sénégal), Mexico et Temuco au Chili sont des exemples de villes ayant connu cette forme d'expansion urbaine. Dans de nombreux pays, les femmes sont les premières victimes de l'absence de sécurité d'occupation, leurs droits de propriété étant souvent limités par les coutumes, les normes sociales et les législations, bien que la majorité des petits agriculteurs soient des femmes et qu'elles prennent en charge plus de 75 pour cent des activités agricoles. Cette absence de sécurité d'occupation mine leurs chances de sortir de la pauvreté et de se développer économiquement⁴⁵ et les prive par-dessus tout de leur droit à un logement convenable.

C. Logement abordable⁴⁶

20. L'un des défis les plus considérables de l'urbanisation est de proposer des logements convenables à des prix accessibles. En 2011, 2,2 milliards de personnes survivaient encore avec moins de 2 dollars des États-Unis par jour⁴⁷, une somme largement insuffisante pour aborder les coûts de la vie et du logement. D'après les estimations, des habitants des taudis aux ménages à revenu moyen, 330 millions de foyers auraient actuellement des difficultés financières en raison du coût du logement. Leur nombre devrait atteindre 440 millions d'ici 2025.⁴⁸ Les pays développés ne sont pas épargnés : même aux États-Unis d'Amérique, 20 pour cent de la population dépenserait plus de 50 pour cent de ses revenus pour se loger. Un nombre important, mais indéterminé de personnes vivrait aussi dans la rue, individuellement, en groupes ou en familles.⁴⁹

21. Depuis le début de la crise financière de 2008, les saisies et dettes immobilières sont devenues des problèmes cruciaux dans les pays développés. Des centaines de milliers d'habitations ont été saisies ou ont fait l'objet de mainmises à la suite de la crise.⁵⁰ Dans les pays développés, l'effondrement du marché des prêts hypothécaires à risque aux États-Unis a restreint l'octroi de prêts. Les foyers issus

⁴⁴ ONU-Habitat. 2009, Guide d'ONU Habitat sur le logement des peuples autochtones en milieu urbain, <http://unhabitat.org/books/housing-indigenous-peoples-in-cities-urban-policy-guides-for-indigenous-peoples/>

⁴⁵ ONU-Femmes Droits fonciers et droits de propriété des femmes http://www.unwomen-eseasia.org/Women_Poverty_and_Economics/Women_Land_and_Property_Rights.html

⁴⁶ Ce groupe d'experts est en faveur de l'adoption d'un nombre de mesures de suivi de l'abordabilité du logement régionalement appropriées. Les définitions de ce qu'est un logement abordable se basent sur différentes méthodes, de la règle empirique statuant que les dépenses en logement ne doivent pas excéder 30 pour cent du revenu d'un foyer, à celle considérant que le foyer doit pouvoir garder suffisamment d'argent pour subvenir aussi à ses autres dépenses. Yuen et autres, 2006, cité dans ONU-Habitat, *Rapport sur l'état des villes du monde 2016* L'indice d'abordabilité du logement et du transport prend en compte les coûts de transport. Voir Center for Neighborhood Technology, 2008, «Housing + Transportation Affordability Index», <http://htaindex.cnt.org>.

⁴⁷ World Bank Poverty Overview, www.worldbank.org/en/topic/poverty/overview.

⁴⁸ McKinsey Global Institute, 2014, *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge*. MGI

⁴⁹ Tipple and Speak (2009) cité dans ONU-Habitat, 2016, *Rapport sur l'état des villes du monde 2016*

⁵⁰ Fuentes et coll. (2013) cité dans ONU-Habitat, 2016, *Rapport sur l'état des villes du monde 2016*

des minorités et les acheteurs d'une première maison, incapables de tirer profit des faibles prix et taux d'intérêt résultant de la crise, en ont pâti de façon disproportionnée. En Europe, la dette hypothécaire (en pourcentage du PIB) a connu une augmentation particulièrement spectaculaire après la crise. En Grèce, son taux est passé de 5,8 pour cent en 1998 à 33,9 pour cent en 2008. Au cours de la même période, les taux sont passés de 26,5 à 90,3 pour cent en Irlande, de 7,8 à 21,7 pour cent en Italie et de 23,9 à 64,6 pour cent en Espagne.⁵¹ Depuis 1998, les inégalités dans le logement entre les générations se sont creusées en Europe et ailleurs dans le monde. La baisse des investissements des gouvernements européens dans les logements sociaux a entraîné une pénurie de logements abordables pour les nouveaux foyers. Ce problème est si aigu dans les principaux centres urbains que des gouvernements réservent des logements pour les employés municipaux pour leur permettre par la suite d'acheter une habitation, conjointement avec un pourvoyeur de logement à but non lucratif, ou de louer dans des conditions favorables.⁵²

22. Près de la moitié du déficit en logements en zone urbaine est imputable au coût élevé de l'habitat et au manque d'accès aux financements. Les programmes axés sur la demande sont difficilement accessibles aux personnes en situation d'extrême pauvreté en raison de leurs critères exigeants d'éligibilité. La plupart des foyers à bas revenu rencontrent des obstacles pour obtenir des financements (y compris des prêts hypothécaires subventionnés) des institutions financières formelles, parmi lesquels : (a) des exigences de dépôt minimum sur compte d'épargne; (b) des commissions élevées; (c) des demandes de garanties subsidiaires (titres); (d) des exigences de stabilité de revenu (ce qui est particulièrement handicapant pour les nombreuses personnes travaillant dans le secteur informel).⁵³ Pour obtenir des subventions pour un prêt hypothécaire, il est généralement demandé aux foyers d'avoir un certain niveau d'épargne et d'être intégrés de manière formelle au marché du travail. Ces conditions excluent une large part de la population à faible revenu.⁵⁴

23. Les réglementations de zonage et de construction ont souvent négligé l'importance de l'emplacement des logements sociaux, qui ont par conséquent été construits en zone périphérique, ce qui augmente fréquemment les prix de prestation des services et limite l'intégration spatiale et sociale des plus défavorisés. Le manque d'accès aux terrains et les dysfonctionnements du marché des terrains urbains sont deux des contraintes les plus répandues pour la fourniture de logements

⁵¹ Bien que la dette hypothécaire reste moindre en Europe de l'Est, cette région a connu la plus grande augmentation en matière de pourcentage. En Lettonie, par exemple, le taux de la dette hypothécaire a été multiplié par plus de 50, passant de 0,75 pour cent en 1999 à 36,6 pour cent en 2009. Fonds monétaire international, 2011, Rapport sur la stabilité financière dans le monde : *Durable Financial Stability: Getting There from Here*, Washington, FMI, www.imf.org/external/pubs/ft/gfsr/2011/01/.

⁵² Raco (2006), cité dans le rapport sur l'état des villes du monde 2016 d'ONU-Habitat

⁵³ ONU-Habitat, *Housing for All: The Challenges of Affordability, Accessibility and Sustainability: The Experiences and Instruments from the Developing and Developed World*, 2008, cité dans Carrillo et Berg, *Housing Policy Matters for the Poor: Literature Review and Priorities for Future Research in Latin America, Institutional, Capacity and Finance Sector* Discussion Paper, No. IDB-DP-144, 2009.

⁵⁴ Carrillo et Berg, *Housing Policy Matters for the Poor: Literature Review and Priorities for Future Research in Latin America, Institutional, Capacity and Finance Sector* Discussion Paper, No. IDB-DP-144, 2009.

convenables. L'augmentation du prix des terrains compromet l'accès à un logement convenable dans plusieurs zones urbaines. Le terrain représente généralement entre un quart et un tiers du prix final d'une unité de logement. En raison du manque d'outils de gestion des terrains et de la rareté des services urbains, de nombreuses villes souffrent d'une inflation galopante du prix des terrains.⁵⁵ En outre, l'abordabilité des logements est souvent restreinte par des règlements mal conçus sur les coefficients d'occupation des sols et les tailles minimales des parcelles⁵⁶, qui favorisent les ménages à revenu élevé.⁵⁷

24. La dépendance aux bâtiments à faible rendement énergétique peut augmenter les coûts du logement. Le parc mondial de bâtiments, majoritairement composé d'habitations, est responsable de plus de 40 pour cent de la consommation mondiale d'énergie⁵⁸ et est le principal émetteur de gaz à effet de serre.⁵⁹ En Europe de l'Est, la déréglementation des marchés du gaz naturel et l'augmentation du coût de l'énergie qui en résulte se répercutent même sur les foyers à revenu moyen, qui se retrouvent obligés d'obturer plusieurs chambres en hiver pour diminuer leurs frais de chauffage. Les centres historiques ont particulièrement besoin de protection contre les intempéries et les aléas climatiques en raison de l'âge de leurs bâtiments et infrastructures.

25. L'accessibilité du logement est de plus limitée par le manque de partenariats pour l'expansion immobilière et par les programmes gouvernementaux, qui prônent des réductions dans les domaines de la fourniture de logements et de terrains, dans l'approvisionnement et les services publics et comprennent des lacunes

⁵⁵ Par exemple, l'expansion planifiée du quartier Barra da Tijuca à Rio de Janeiro et la construction de routes pour le relier au reste de la ville ont provoqué une augmentation de la valeur du terrain de 1 900 pour cent entre 1972 et 1975. Des études de cas ont montré que l'installation d'un réseau d'eau potable coûtant 1,02 dollars des États-Unis par mètre carré de 5 à 10 km de distance du centre-ville pouvait augmenter le prix du terrain de jusqu'à 11,10 dollars par mètre carré. En ce qui concerne le recouvrement de chaussée, les investissements de 2,58 dollars des États-Unis ont engendré des gains en capital allant jusqu'à 9,10 dollars et 3,03 dollars des États-Unis investis dans un réseau d'égouts ont fait augmenter la valeur foncière de jusqu'à 8,5 dollars. M.Smolka, 2013, *Implementing Value Capture in Latin America. Policies and Tools for Urban Development*, Lincoln Institute of Land Policy. Policy Focus Report.

⁵⁶ À Nairobi, par exemple, la taille légale minimale d'une parcelle est de 253 mètres carrés, ce qui est hors de portée des ménages ordinaires.

Rockefeller Foundation and The New School, 2014, *The Housing Challenge: Avoiding the Ozymandias Syndrome*, <http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/Buckley-The-Housing-Challenge-B.pdf>
<http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/Buckley-The-Housing-Challenge-B.pdf>
<http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/Buckley-The-Housing-Challenge-B.pdf>

⁵⁷ Secrétariat d'Habitat III, 2015, «Habitat III Issue Papers. 5 Droit urbain»
[//www.habitat3.org/bitcache/308f8a438e9b5a8a980da3e875eb40be4c7ee7a5?vid=551260&disposition=inline&op=view](http://www.habitat3.org/bitcache/308f8a438e9b5a8a980da3e875eb40be4c7ee7a5?vid=551260&disposition=inline&op=view).

⁵⁸ Programme des Nations Unies pour l'environnement, 2009, *Buildings and Climate Change: Summary for Policy Makers*, www.unep.org/sbci/pdfs/SBCI-BCCSummary.pdf et Commission Européenne, 2011, Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, cité par le Secrétariat d'Habitat III, 2015, dans «Habitat III Issues Papers 20- Logement»
<https://www.habitat3.org/bitcache/bf705162b1687ee713077134c630dcb5473b7c3d?vid=551280&disposition=inline&op=view>.

⁵⁹ Ruuska, 2014, *Material Efficiency of Building Construction Buildings 2014* (4), pp. 266-294, www.mdpi.com/2075-5309/4/3/266/pdf, cité dans Habitat III Issues Papers. 20- Logement
<https://www.habitat3.org/bitcache/bf705162b1687ee713077134c630dcb5473b7c3d?vid=551280&disposition=inline&op=view>.

réglementaires. Seuls quelques gouvernements ont mis en place des environnements politiques favorables qui équilibrent les besoins des ménages par un marché évolutif. De même, dans les pays développés comme dans les pays en développement, des cadres légaux inadaptés et le manque d'incitations à fournir des logements locatifs sociaux ont provoqué une baisse du parc disponible et une augmentation des loyers, qui ont atteint des niveaux inabordables.⁶⁰

D. Logement convenable

26. Selon les cinq critères de définition d'un taudis d'ONU-Habitat, un logement convenable doit comprendre :

a) *Un accès à une source d'eau améliorée* : D'après le Programme commun de suivi de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement de l'Organisation Mondiale de la Santé et de l'UNICEF, qui présente des statistiques mondiales sur l'eau et l'assainissement, une proportion non négligeable de l'eau provenant de sources «améliorées» est contaminée par des matières fécales, irrégulièrement approvisionnée et difficile d'accès.⁶¹ La sous-estimation significative de la proportion d'eau potable insalubre et inabordable compromet l'atteinte de l'objectif de développement durable d'«assurer, d'ici à 2030, l'accès universel et équitable à l'eau potable, à un coût abordable.»

b) *Un accès à des installations sanitaires améliorées* : D'après les estimations, seulement 63 pour cent de la population mondiale avait accès à des installations sanitaires améliorées en 2010. Bien que cette proportion doive atteindre 67 pour cent en 2015, elle reste bien en dessous de l'objectif de 75 pour cent fixé par les objectifs du Millénaire pour le développement. Environ 2,5 milliards de personnes n'ont toujours pas accès à un assainissement amélioré, ce qui contribue à un écart sanitaire de plus en plus important dans les villes.⁶² Les gouvernements locaux font face à des problèmes croissants pour trouver les fonds nécessaires au financement de la fourniture de services et particulièrement d'installations sanitaires. Ils ne peuvent donc pas appliquer pleinement et de manière efficace les cadres nécessaires pour garantir l'assainissement de base.

c) *Un espace vital suffisant et non surpeuplé* : Bien que les logements destinés aux classes moyennes puissent être excédentaires dans de nombreuses villes, les pauvres manquent souvent de logements disponibles et

⁶⁰ Voir ONU-Habitat, 2003, *Rental Housing: An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*, et Peppercorn, I. et Taffin C., 2013, *Rental Housing: Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets Directions in Development*. Washington, D.C. Banque mondiale et Blanco Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., Muñoz Miranda, A., 2014, *Rental Housing Wanted: Policy Options for Latin America and the Caribbean*, Washington, DC. Banque interaméricaine de développement

⁶¹ Le Programme commun de suivi de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement de l'Organisation Mondiale de la Santé et de l'UNICEF présente des statistiques mondiales sur l'eau et l'assainissement et établit des rapports sur la proportion de la population dont l'eau potable provient d'une source «améliorée». On considère comme telles l'eau courante à domicile (adduction d'eau courante dans l'habitation du ménage, sur sa parcelle ou dans sa cour), les robinets ou fontaines publics, les puits tubulaires ou forés, les puits creusés protégés, les sources protégées et les citernes d'eau de pluie.

⁶² Secrétariat général d'Habitat III (2014).

beaucoup vivent dans de simples chambres.⁶³ Dans la plupart des pays africains, les infrastructures et services existants ne suffisent plus pour répondre aux besoins de la population urbaine en pleine expansion.⁶⁴ Les carences qualitatives des logements occultent leur déficit quantitatif. En Amérique latine, par exemple, près de 9,6 millions de foyers sont surpeuplés (trois personnes ou plus par chambre).⁶⁵ La mauvaise qualité des logements, qui sont souvent précaires, peu sûrs et surpeuplés, augmente les risques du quotidien (accidents physiques, incendies, dégâts climatiques et maladies infectieuses) ainsi que les risques de catastrophe (tempêtes, tremblements de terre, glissements de terrains, inondations, incendies et épidémies).⁶⁶⁶⁷

d) *Une structure durable de qualité* : De nombreuses juridictions ont adopté des codes inappropriés à leur contexte ou n'ont pas adapté leurs codes aux normes internationales actuelles prenant en compte la sécurité des personnes. Ces lacunes sont aggravées par l'application insuffisante ou corrompue de leur code du bâtiment. Haïti, frappé en 2010 par un séisme dévastateur qui a affecté 3,5 millions de personnes, est un exemple de pays aux normes parasismiques obsolètes et au code du bâtiment mal appliqué, avec des établissements informels situés sur des zones à haut risque.⁶⁸

⁶³ UN-Habitat (2011b), cité dans le rapport sur l'état des villes du monde 2016 d'ONU-Habitat

⁶⁴ Rapports nationaux d'ONU-Habitat III : Kenya, Botswana et Sierra Leone

<https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda/regions/Africa>

⁶⁵ Le déficit en logements concerne deux types de déficits : déficit qualitatif et déficit quantitatif.

Le premier type comprend les foyers qui (i) présentent des lacunes en matière d'infrastructure (pas d'eau courante, d'assainissement et d'électricité), (ii) sont construits avec des matériaux inappropriés (murs, toits et sols), (iii) sont surpeuplés (trois personnes ou plus par chambre) et (iv) n'ont pas de sécurité d'occupation. Le déficit quantitatif comprend (i) les foyers qui n'ont pas accès à un logement individuel et (ii) les foyers dont les logements sont trop insalubres pour être rénovés. Voir Bouillon, C., N. Medellín, and C. Boruchowicz. *Portrait of a Problem : The Housing Sector*. 2012. Dans *Room for Development: Housing Markets in Latin America and the Caribbean*. Éditions C.Bouillon. Washington, D.C. Banque interaméricaine de développement et C.Bouillon, A. Azevedo, N. Medellín et C. Boruchowicz. *Portrait of a Problem : Two Bedrooms, Two Bathrooms, and a Big Yard? Housing Demand in Latin America and the Caribbean*, 2012. Dans *Room for Development: Housing Markets in Latin America and the Caribbean*, Éditions C.Bouillon, Washington, D.C. Banque interaméricaine de développement

⁶⁶ Ruuska *Material Efficiency of Building Construction Buildings* 2014 (4), pp. 266-294,

www.mdpi.com/2075-5309/4/3/266/pdf, cité dans Habitat III Issues Papers. 20 -

Logement <https://www.habitat3.org/bitcache/bf705162b1687ee713077134c630dcb5473b7c3d?vid=551280&disposition=inline&op=view>.

⁶⁷ Les normes humanitaires du Projet Sphère stipulent que chaque personne doit avoir un espace vital et que les camps de réfugiés doivent comprendre deux chambres distinctes pour séparer les sexes afin de lutter contre le viol et l'inceste. Ces normes sont rarement appliquées dans les établissements informels.

⁶⁸ Impact du séisme du 12 janvier Un séisme de magnitude 7 a frappé la région de Port-au-Prince, affectant près de 3,5 millions de personnes. On estime à 220 000 le nombre de morts et à plus de 300 000 le nombre de blessés. Plus de 188 383 maisons ont été gravement endommagées et 105 000 détruites (soit un total de 293 383) et 1,5 million de personnes se sont retrouvées sans abri. Après le séisme, Port-au Prince était ensevelie sous 19 millions de mètres cubes de gravats et de débris, assez pour remplir des conteneurs alignés bout-à-bout de Londres à Beyrouth. 4000 écoles ont été détruites ou endommagées, 25 pour cent des fonctionnaires de Port-au-Prince ont perdu la vie et 60 pour cent des bâtiments gouvernementaux et administratifs, 80 pour cent des écoles de Port-au-Prince et 60 pour cent des écoles des départements du sud et de l'ouest ont été détruits ou endommagés. Plus de 600 000 personnes ont quitté leur foyer à Port-au-Prince et été

e) *Une sécurité d'occupation* : La sécurité d'occupation est menacée par les expulsions forcées, les déplacements et la non-reconnaissance d'un ensemble de droits fonciers. Chaque année, des millions de personnes dans le monde sont expulsées de leur foyer ou de leur terre, contre leur gré et sans consultation ni indemnisation équitable. Entre 1998 et 2008, au moins 18,6 millions de personnes ont été victimes d'expulsions forcées⁶⁹, bien que la loi internationale reconnaisse expressément le droit à la sécurité d'occupation et qu'elle ait proclamé à plusieurs reprises que la pratique des expulsions forcées constitue une violation flagrante et systématique des droits de l'homme. Un nombre croissant de migrants et de personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays sont aussi confrontés à l'absence de sécurité d'occupation et en conséquence, à la menace d'être à nouveau déplacés, non plus à cause d'une catastrophe naturelle ou d'un nouveau conflit, mais à cause d'une augmentation des expulsions forcées.⁷⁰ L'absence de sécurité d'occupation et les expulsions forcées affectent les femmes de manière disproportionnée et accroissent leur vulnérabilité.⁷¹ Des milliers de personnes sont aussi déplacées de leurs foyers à cause de catastrophes naturelles, dont certaines dues au changement climatique. Les ouragans, les tsunamis et les séismes provoquent tous des déplacements de personnes de leurs foyers et de leurs terres.⁷² Les politiques du logement qui ne promeuvent que le modèle de la propriété ont tendance à ne bénéficier qu'aux segments à revenu moyen et à négliger le cinquième le plus pauvre de la population. Peu d'autorités en matière de logements ont expérimenté des modèles d'occupation alternative,

généralement logées chez des familles d'accueil. Au plus fort de la crise, un million et demi de personnes vivaient dans des camps, parmi lesquelles plus de 100 000 exposées à des risques critiques de tempêtes et d'inondations. En octobre 2010, une épidémie de choléra s'est déclarée, créant un défi supplémentaire en matière d'aide humanitaire, sans que ses causes ne soient liées au séisme. En juillet 2011, 5 899 personnes étaient mortes des suites de l'épidémie et 216 000 étaient infectées.

(www.dec.org.uk/articles/haiti-earthquake-facts-and-figures).

⁶⁹ Centre sur les droits au logement et les expulsions, *Global Survey 11, Forced Evictions, Violations of Human Rights: 2007–2008*. Centre sur les droits au logement et les expulsions, Genève, 2009.

⁷⁰ Massachusetts Institute of Technology (M.I.T.) Displacement Research Action Network (DRAN) and the Internal Displacement Monitoring Centre (IDMC). Rapport *Home Sweet Home: Housing Practices and Tools that Support Durable Solutions for Urban IDPs*, www.internal-displacement.org/assets/publications/2015/20150325-global-homesweet-home/20150325-global-home-sweet-home-en-full-report.pdf cité par le Secrétariat d'Habitat III, 2015, dans «Habitat III Issues Papers 20- Logement» <https://www.habitat3.org/bitcache/bf705162b1687ee713077134c630dcb5473b7c3d?vid=551280&disposition=inline&op=view>.

⁷⁰ **Giovarelli, R., Katz, E., Lastarria-Cornhiel**

⁷¹ Giovarelli, R., Katz, E., Lastarria-Cornhiel, S., et Nichols, S. 2005, "Gender Issues and Best Practices." dans *Land Administration Projects: A Synthesis Report*. Washington, D.C. Banque mondiale.

⁷² Bien que ces déplacements ne soient pas des conséquences directes de l'action ou de l'inaction des États, la manière dont ceux-ci font face ou non à ces catastrophes naturelles est régie par le droit international et par les principes des droits de l'homme. UN-Habitat, 2012, *Forced Evictions Global Crisis, Global Solutions. A Review Of the Status of Forced Evictions Globally Through the Work of the Advisory Group on Forced Evictions, UN-Habitat and Other International Actors*, <http://hrbportal.org/wp-content/files/Forced-Evictions--UN-Habitat.pdf>.

tels que les locations-ventes ou les logements locatifs. Ces modèles ont un potentiel important, étant donné qu'environ 1,2 milliard de personnes à travers le monde sont des locataires.⁷³

E. Amélioration des taudis

27. Alors que la population mondiale ne cesse de s'urbaniser, l'accès à un logement raccordé à des services pose un défi de plus en plus important. Près d'un quart de la population urbaine mondiale vit toujours dans des taudis et établissements informels. Bien que la proportion globale d'habitants de taudis ait baissé dans les pays en développement depuis l'an 2000⁷⁴, le nombre d'habitants de taudis dans le monde augmente toujours de près de 10 pour cent par année, ce qui aggrave le problème à l'échelle mondiale.⁷⁵ La proportion d'habitants de taudis urbains est plus élevée en Afrique (61,7 pour cent), puis en Asie (30 pour cent), en Amérique Latine et aux Caraïbes (24 pour cent) et dans les pays arabes (13,3 pour cent).⁷⁶ Par exemple, 60 à 70 pour cent des logements des villes zambiennes,⁷⁷ 70 pour cent des logements de Lima, 80 pour cent des nouveaux logements de Caracas⁷⁸ et 90 pour cent des logements des villes ghanéennes⁷⁹ ont été construits de manière informelle. D'après ONU-Habitat, près de 881 millions de personnes vivent actuellement dans des taudis dans les pays en développement, une hausse en regard des 792 millions en 2000 (voir Tableau 1).⁸⁰ Pour répondre à ces défis, les gouvernements locaux et nationaux soutiennent un nombre de programmes de rénovation de quartiers, allant de petites interventions limitées à un secteur à des programmes multisectoriels et complets d'amélioration des taudis.

⁷³ En Afrique, le pourcentage de foyers qui louent leur logement est de 17 pour cent, contre 19 pour cent en Asie, 14 pour cent en Europe de l'Est, 29 pour cent en Europe, 21 pour cent en Amérique latine et aux Caraïbes, 33 pour cent aux États-Unis et au Canada et 19 pour cent en Océanie. Voir Blanco *et coll.* (2014).

⁷⁴ La proportion a baissé de 39 pour cent en 2000 à 32 pour cent en 2010. Source : *L'État des villes dans le monde 2010-2011*

⁷⁵ Cf ONU-Habitat 2011, *L'État des villes dans le monde 2010-2011*

⁷⁶ ONU-Habitat 2013, *L'État des villes dans le monde 2012-2013*

⁷⁷ UN-Habitat (2012e) cité dans ONU-Habitat, 2016, *L'État des villes dans le monde 2016*

⁷⁸ Hernandez and Kellett (2008) cité dans ONU-Habitat, 2016, *L'État des villes dans le monde 2016*

⁷⁹ UN-Habitat (2012b) cité dans ONU-Habitat, 2016, *L'État des villes dans le monde 2016*

⁸⁰ Organisation des Nations Unies, 2015, The Millennium Development Goals Report 2015, [www.un.org/millenniumgoals/2015_MDG_Report/pdf/MDG%202015%20rev%20\(July%2015\).pdf](http://www.un.org/millenniumgoals/2015_MDG_Report/pdf/MDG%202015%20rev%20(July%2015).pdf)

Tableau 1 : Population des taudis urbains en milieu d'années par région (en milliers), 1990-2014.

Région	1990	1995	2000	2005	2007	2010	2014	Changement en pourcentage (1990-2014)
Régions en développement	689 044	748 758	791 679	830 022	845 291	871 939	881 080	27,9 %
Afrique du Nord	22 045	20 993	16 892	12 534	13 119	14 058	11 418	- 48,2 %
Afrique subsaharienne	93 203	110 559	128 435	152 223	163 788	183 199	200 677	115,3 %
Amérique latine et Caraïbes	106 054	112 470	116 941	112 149	112 547	112 742	104 847	- 1,1 %
Asie de l'Est	204 539	224 312	238 366	249 884	250 873	249 591	251 593	23,0 %
Asie du Sud	180 960	189 931	193 893	195 828	196 336	195 749	190 876	5,5 %
Asie du Sud-Est	69 567	75 559	79 727	80 254	79 568	84 063	83 528	20,1 %
Asie occidentale	12 294	14 508	16 957	26 636	28 527	31 974	37 550	205,4 %
Océanie	382	427	468	515	534	563	591	54,7 %

Source : Base de données 2015 d'indicateurs urbains de l'Observatoire urbain mondial, d'après des recensements nationaux.

III. Établir les priorités : mesures novatrices en vue du Nouveau Programme pour les villes

28. Pour assister les dirigeants et les décideurs dans l'application des cadres politiques proposés, les spécialistes du Groupe d'experts 10 mettent à leur disposition par la présente des directives pratiques et une gamme d'actions prioritaires. Ces recommandations se basent sur l'étude critique de documents, sur l'échange de 35 pratiques primées et mondialement reconnues (voir annexe IV) et sur des discussions rigoureuses (en personne et virtuelles).⁸¹ L'approche d'ONU-Habitat plaçant le logement au cœur du Nouveau Programme pour les villes propose

⁸¹ Les données supplémentaires sur les indicateurs du logement proviennent de la base de données de Global Housing Indicators (indicateurs du logement mondial), qui offre un cadre holistique pour l'étude des politiques et du domaine du logement. Cet outil comprend un ensemble reconnu d'indicateurs qui permettent d'interpréter le secteur du logement urbain et rural de manière exhaustive, en se focalisant particulièrement sur les questions relatives à l'accessibilité et l'abordabilité. Voir www.globalhousingindicators.org.

des principes directifs pour aider les dirigeants et les décideurs à accroître l'importance du logement au sein du nouvel agenda urbain et à assurer ainsi l'accès de tous à un logement adéquat et sûr, à un coût abordable.⁸² Ces principes peuvent remédier à l'intérêt restreint accordé à la construction de logements et permettre de développer un cadre de développement de logements holistique, intégré aux pratiques de planification urbaine. Ils placent les personnes et les droits de l'homme au premier rang du développement urbain durable (voir tableau 1).

⁸² Le Nouveau Programme pour les villes, avec son approche axée autour du logement, encourage ONU-Habitat et les États Membres à appliquer la Stratégie mondiale du logement de manière appropriée, notamment en créant des outils et des mécanismes pour favoriser le financement inclusif du logement aux niveaux national et local, afin de réduire le déficit en logements et de permettre progressivement à tous de jouir de leur droit au logement. ONU-Habitat, 2015 «Position Paper».

Encadré 1 Le logement au centre des principes du Nouveau Programme pour les villes

a) Le logement et l'urbanisation sont indissociables. Les politiques et stratégies du logement aux niveaux nationaux et locaux doivent donc être intégrées aux politiques de développement urbain et coordonnées aux politiques sociales et économiques.

b) Le logement est un impératif du développement socioéconomique et une condition préalable à la survie humaine. Il est essentiel au développement socioéconomique durable des personnes et des villes. La fourniture de logements est un point important pour améliorer les moyens d'existence, les niveaux et la qualité de vie. Il est aussi une source significative de richesses, de croissance économique et d'emplois et une composante majeure du programme de développement économique.

c) Des réformes systémiques, des États forts et des politiques et financements sur le long terme seront nécessaires pour permettre à tous d'accéder à un logement convenable. Les autorités nationales et locales doivent reprendre un rôle directif dans l'élaboration, la réglementation, la mise en œuvre et le suivi de politiques pour répondre au besoin en logements abordables de la population, en particulier des catégories les plus pauvres. Il faut établir et augmenter les financements du logement, notamment pour les groupes à faible revenu.

d) Une double approche, avec des politiques et programmes de logement curatifs (assainissement des taudis) et préventifs (création de nouveaux logements), doit être favorisée. Cette approche doit être mise en place par le biais d'efforts participatifs et coordonnés des gouvernements nationaux et locaux, des institutions de financement du développement, du secteur privé et de la société civile.

e) Les politiques du logement et d'amélioration des taudis doivent être accompagnées de stratégies nationales incluant des plans d'action détaillés, des ressources adéquates pour leur mise en œuvre et des indicateurs pour leur suivi et évaluation. Ces processus devront être régis par des principes de transparence et de responsabilité.

f) Les principes des droits de l'homme et normes en la matière sont d'une pertinence extraordinaire en ce qui concerne le développement urbain et la création de villes socialement durables et inclusives. Il est essentiel de cibler les groupes les plus pauvres et vulnérables afin d'éviter une dégradation de la situation. Les interventions doivent se concentrer sur les causes fondamentales qui les empêchent d'accéder à un logement convenable.

Source : ONU-Habitat, 2015, UN-Habitat Policy Paper: Housing at the Centre of the New Urban Agenda

Recommandations en matière de politiques du logement

Cadre intégré en matière de logement

Adopter des politiques du logement qui intègrent et favorisent l'intégration de cadres politiques holistiques à tous les niveaux

29. Une approche intégrée comprend l'élaboration et la mise en œuvre de politiques assurant que les habitats aient accès aux emplois et services (éducation, santé et transport) et que les communautés ne soient pas séparées. Cette approche holistique encourage et protège également la typologie culturelle et historique des communautés. Le programme d'Habitat II invitait les gouvernements à intégrer les politiques du logement à des politiques plus larges de planification urbaine, notamment aux politiques en matière de population, d'environnement, d'infrastructures et de gestion des terrains. Il les incitait également à promouvoir des politiques visant à encourager la fourniture des apports nécessaires à la construction de logements (terrains, capitaux, matériaux de construction, etc.) dans leur gestion de la démographie urbaine. Surtout, il les exhortait à mettre en place des mécanismes de transparence et de gestion des coûts effectifs des infrastructures.⁸³

30. Pour mettre en place un cadre intégré en matière de logement, les États-nations, les organisations non gouvernementales et les différents niveaux administratifs doivent agir en coordination. Les institutions de niveau national, des organes à caractère informel aux départements officiels à autorité réglementaire, doivent organiser les actions entre les ministères en charge des politiques urbaines (coordination horizontale). Les institutions de niveau local doivent faciliter les accords entre les municipalités (coordination inter municipale). Enfin, il est essentiel d'harmoniser les relations entre les niveaux national, régional et municipal (coordination verticale).⁸⁴

Adopter des politiques régionales et municipales pour étendre les réseaux d'infrastructures

31. Il est essentiel que les logements se situent à une distance raisonnable des lieux du marché du travail pour favoriser et augmenter la productivité et la croissance.⁸⁵ Les politiques d'expansion du réseau d'infrastructures sont nécessaires, à tous les niveaux de gouvernement, pour suivre le rythme de la croissance démographique et économique.⁸⁶ Les gouvernements nationaux jouent un rôle majeur en dirigeant la coopération entre les municipalités dans les zones

⁸³ Le Nouveau Programme pour les villes, avec son approche axée autour du logement, encourage ONU-Habitat et les États Membres à appliquer la Stratégie mondiale du logement de manière appropriée, notamment en créant des outils et des mécanismes pour favoriser le financement inclusif du logement aux niveaux national et local, afin de réduire le déficit en logements et de permettre progressivement à tous de jouir de leur droit au logement. ONU-Habitat, 2015 «Position Paper».

⁸⁴ OCDE Cinquième Table ronde OCDE des maires et des ministres (2013) Paris.

⁸⁵ ONU-Habitat, 2014, *The Evolution of National Urban Policies. A Global Overview*, Nairobi. p 11.

⁸⁶ OCDE Cinquième Table ronde OCDE des maires et des ministres ,2013, Paris.

métropolitaines complexes et en encourageant la coordination interinstitutions et interministérielle au sein des juridictions et d'une juridiction à l'autre.⁸⁷

Logements d'intégration

Adopter des politiques à tous les niveaux incluant des processus participatifs

32. Les États Membres sont encouragés à promouvoir le dialogue participatif entre les parties prenantes en créant des environnements favorables et en renforçant les capacités au niveau national et local. Les stratégies participatives qui prennent en compte les capacités des parties prenantes, les objectifs des projets et les nécessités des contextes locaux, aident les pauvres à répondre à leurs besoins en logements de façon particulièrement efficace.⁸⁸ L'énumération participative, une technique de relevé où les pauvres en milieu urbainregistrent et localisent leurs communautés, est un premier pas confirmé pour renforcer la sécurité d'occupation.⁸⁹

Adopter à tous les niveaux des politiques du logement inclusives qui préviennent les discriminations et prennent en considération le logement des groupes ayant des besoins particuliers

33. Le droit à un logement convenable pour tous peut-être réalisé progressivement en concentrant les efforts techniques, juridiques et économiques, y compris ceux visant spécifiquement les besoins particuliers des groupes les plus vulnérables et marginalisés, pour encourager les options de logements convenables, sains, sûrs et abordables. Pour renforcer la cohésion sociale (c'est-à-dire pour éviter la ségrégation, l'embourgeoisement et les résidences protégées) tout en luttant contre le sans-abrisme, il faut encourager le développement de communautés mixtes.

34. Les politiques et stratégies du logement inclusives sont essentielles pour faire face au problème des taudis.⁹⁰ Une approche basée sur la défense des droits et promouvant des politiques du logement équitables favorisera l'autonomisation des pauvres tout en réduisant les inégalités et les discriminations dans le logement.⁹¹ L'intégration des questions de genre dans les pratiques et politiques de développement urbain et du logement renforcera l'intégration, les femmes, les hommes, les garçons et les filles n'ayant pas le même ressenti de l'urbanisation et de ses bénéfices.^{92/93} Une approche tenant compte des disparités entre les sexes

⁸⁷ Par exemple, voir Orszag et coll., 2010, *Developing Effective Place-Based Policies for the FY 2012 Budget, Memorandum for the Heads of Executive Departments and Agencies, White House Memo M-10-21*,

https://www.whitehouse.gov/sites/default/files/omb/assets/memoranda_2010/m10-21.pdf.

⁸⁸ Organisation des Nations Unies, 2011, *Affordable Land and Housing in Europe and North America* <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-europe-and-north-america-2/>

⁸⁹ Organisation des Nations Unies 2011, *Affordable Land and Housing in Africa*

<http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>

⁹⁰ Organisation des Nations Unies, 2013, Draft resolution on Inclusive National and local Housing Strategies to Achieve the Global Housing Strategy Paradigm Shift.

http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/12149_1_595083.pdf.

⁹¹ Organisation des Nations Unies, «Why Housing Rights», www.un.org/ga/Istanbul+5/hr.PDF

⁹² UN-Habitat (2012). Gender, <http://unhabitat.org/urban-themes/gender/>.

⁹³ UN-Habitat (2014). Gender Equality and the New Urban Agenda. Gender and Women Round Table. WUF 7 – Concept note.

stimulera la participation de toutes les parties prenantes, notamment des femmes et bénéficiera à l'ensemble de la population.⁹⁴

35. Les États Membres sont invités à aligner leurs politiques avec la vision du Droit à la ville, qui met l'accent sur les droits et les responsabilités des habitants pour qu'ils façonnent ensemble la croissance et la transformation de leur ville.⁹⁵ Bien que notre groupe d'experts n'approuve pas l'ensemble du programme de la *Charte mondiale du droit à la ville*⁹⁶, nous soutenons sa vision du Droit à la ville, défini dans cette Charte comme «l'usufruit équitable des villes, selon les principes de durabilité, de démocratie, d'équité et de justice sociale».

Logement abordable :

Adopter des politiques de subventions au logement qui permettent aux foyers à bas revenu de louer ou d'acheter un logement convenable

Adopter des politiques fiscales appropriées en matière de crédit hypothécaire et d'immobilier

Adopter des politiques du logement qui augmentent et améliorent le parc de logements disponibles

36. Il est essentiel de mettre en place des cadres juridiques qui stimulent les investissements à long terme et offrent de nouvelles options de financement du logement pour augmenter le parc de logements abordables. Les banques finançant le logement doivent être mieux soutenues pour répondre aux besoins des foyers à bas revenu et le crédit doit être complété par des fonds de garantie et par des entités ad hoc pour donner l'accès à des financements du logement à tous ceux qui en sont traditionnellement privés.⁹⁷ Les institutions financières à faible revenu peuvent jouer un rôle important en proposant des prêts à court terme sur mesure pour créer de nouveaux instruments de crédit favorisant la propriété de l'habitat.

37. La Commission de statistique des Nations Unies est bien placée pour identifier les conditions nécessaires à l'abordabilité du logement. Ses études pourraient permettre de découvrir des moyens de diversifier les options de crédit et l'offre de logements, afin de faire face à la pénurie qui fait monter les prix et les recours à des solutions informelles.

Adopter des politiques qui limitent la spéculation immobilière

38. Les politiques qui réduisent la spéculation immobilière et promeuvent la régulation sociale de l'immobilier peuvent être renforcées au niveau local si les

⁹⁴ ONU-Habitat, 2014, Égalité de genre et ville équitable Table ronde du genre et des femmes Forum urbain mondial 7

⁹⁵ ONU-Habitat, 2014, Égalité de genre et ville équitable Table ronde du genre et des femmes Forum urbain mondial 7

⁹⁶ Son approche se concentre plus sur le droit collectif que sur les droits et responsabilités individuelles. Le droit à la ville est intrinsèquement lié à «la liberté de nous faire et de nous refaire en façonnant nos villes». Dans son livre *Le Droit à la ville*, de 1968, Henri Lefebvre résume cette idée comme une demande d'accès transformé et renouvelé à la vie urbaine. Cette idée forte, liée aux droits de l'homme, a été adoptée par le Forum urbain mondial et intégrée dans la Charte mondiale du droit à la ville en 2004.

⁹⁷ Alliance internationale des habitants, 2005. Charte mondiale du droit à la ville. www.urbanreinventors.net/3/wsf.pdf.

municipalités adoptent des ordonnances intégratrices en matière de logement et des politiques fiscales foncières et immobilières appropriées.

Adopter des politiques qui limitent la spéculation immobilière

39. Ces politiques devront inclure le développement de logements à faible consommation énergétique et de technologies réduisant à la fois le coût du logement et son impact sur l'environnement.

Logement convenable

Adopter des politiques du logement et de zonage qui assurent la santé et la sécurité

Adopter des politiques qui réduisent l'impact des changements climatiques et améliorent l'efficacité énergétique

Adopter des politiques qui favorisent l'accès aux services de base tels que l'approvisionnement en eau et l'assainissement

Adopter des politiques qui favorisent l'accès à l'éclairage public, à l'électricité et à l'évacuation des ordures ménagères dans les zones urbaines et les zones rurales développées

Adopter des politiques qui reconnaissent un ensemble de droits fonciers pour tous

Adopter des politiques qui soutiennent un système d'enregistrement des biens immobiliers et de cadastre

40. Afin de tenir leur engagement à réaliser le droit à un logement convenable pour tous, en respectant les normes en matière de droits de l'homme⁹⁸ et en améliorant durablement les conditions de vie et de travail, les États Membres sont encouragés à adopter des politiques favorables à la sécurité légale d'occupation, à la fourniture de services et à l'abordabilité, l'habitabilité, l'accessibilité, le bon emplacement et l'adéquation culturelle de l'habitat.

41. L'engagement à garantir le droit à un logement convenable implique l'obligation pour les États de *respecter, protéger et appliquer* ce droit, c'est-à-dire de s'abstenir d'entraver directement ou indirectement l'exercice de ce droit (respecter), d'empêcher des tierces parties de porter atteinte à ce droit (protéger) et d'adopter des mesures législatives, budgétaires, juridiques, promotionnelles ou autres pour faire pleinement valoir ce droit (appliquer).⁹⁹ Les États sont encouragés à intégrer les normes internationales lors de l'adoption du droit à un logement convenable dans leur législation interne. Cette approche aidera à perfectionner les mesures correctives et permettra aux cours de justice de se prononcer sur les violations en invoquant le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et les autres lois s'appliquant au droit à un logement convenable.¹⁰⁰

⁹⁸ ONU-Habitat, 2010, *A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles. Supporting evidence-based housing policy and reform*. ONU-Habitat, Nairobi. 61.

⁹⁹ UN-Habitat, Right to Adequate Housing. Fact Sheet 21/Rev 1, http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf.

¹⁰⁰ Ibid.

Encadré 2 Dimensions du droit à un logement convenable

a) *La sécurité d'occupation* : Toutes les personnes doivent avoir un degré de sécurité d'occupation qui leur garantisse une protection juridique contre les expulsions forcées, le harcèlement et d'autres menaces. Cette sécurité doit comprendre les diverses formes d'occupation : la location, la copropriété, le bail, la propriété, l'hébergement d'urgence et l'occupation informelle, qu'il s'agisse de terres ou de locaux.

b) *L'existence de services, matériels, installations et infrastructures* : Un logement convenable doit fournir toutes les installations essentielles à la santé, à la sécurité, au confort et à l'alimentation de ses habitants, notamment eau potable, installations d'assainissement suffisantes, source d'énergie pour faire la cuisine, chauffage, éclairage, lieu de stockage pour la nourriture et dispositifs d'évacuation des ordures ménagères et services d'urgence.

c) *L'abordabilité* : Le coût du logement ne doit pas menacer ou compromettre la satisfaction des autres besoins essentiels. Les États Membres doivent prendre des mesures pour garantir que les coûts relatifs au logement soient en accord avec les niveaux de revenu.

d) *L'habitabilité* : Un logement convenable doit offrir suffisamment d'espace à ses occupants et les protéger contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques structurels. Les États Membres sont encouragés à appliquer les principes d'hygiène en matière de logement convenable de l'Organisation mondiale de la Santé.

e) *L'accessibilité* : L'accès au logement est un droit pour tous, y compris les personnes handicapées et les groupes marginalisés. Les politiques et le droit du logement doivent prendre en considération les besoins particuliers de ces groupes.

f) *L'emplacement* : Un logement convenable doit permettre l'accès à des possibilités d'emploi, des services de soins de santé, des écoles, des services de garde d'enfants et d'autres équipements sociaux. En outre, il ne doit pas être situé dans une zone polluée ou à proximité d'une source de pollution menaçant le droit à la santé de ses habitants.

g) *Le respect du milieu culturel* : Un logement convenable doit respecter et prendre en considération l'expression des identités et des diversités culturelles en veillant à ce que la dimension culturelle du logement ne soit pas sacrifiée.

Source : Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant (E/1991/23). Doc. E/1992/23, annexe III, paragraphe 114 (1991)

42. Les États sont appelés à soutenir les travaux du Rapporteur spécial sur le logement convenable portant sur les questions suivantes : «statut juridique et teneur du droit à un logement convenable; phénomène des sans-abri; expulsions forcées; mondialisation et droit à un logement convenable; discrimination et exercice du droit à un logement convenable; élaboration d'indicateurs; accès à l'eau et à l'assainissement en tant qu'éléments de l'exercice du droit à un logement convenable et droit des femmes à un logement convenable.» Ce rapporteur facilite le soutien des organismes des Nations Unies aux efforts des gouvernements, de la société civile et des institutions nationales des droits de l'homme pour réaliser le droit au logement convenable.¹⁰¹

43. Les États Membres sont appelés à respecter, appliquer et suivre le Programme pour l'habitat, qui demande, entre autres, de garantir la sécurité d'occupation sur le plan juridique et un accès à la terre égal pour tous, y compris les femmes; favoriser l'accès de tous à l'eau potable, à l'assainissement et aux autres services essentiels, en particulier pour ceux qui appartiennent à des groupes vulnérables et défavorisés, y compris les sans-abri; favoriser l'emploi de méthodes et de technologies de construction disponibles localement pour encourager les méthodes propres à économiser l'énergie et à protéger la santé.¹⁰²

Amélioration des établissements informels

Adopter des politiques qui soutiennent et protègent les programmes de logement participatif et d'amélioration des taudis

44. Les États Membres et les gouvernements locaux peuvent soutenir et protéger des programmes de logement participatif et d'amélioration des taudis. Le nombre de personnes vivant dans des taudis ne cesse d'augmenter, malgré les efforts entrepris pour réaliser les objectifs du Millénaire pour le développement en matière d'amélioration des établissements informels. Depuis Habitat II, un nombre de projets d'amélioration de quartier ont été mis en place, allant de petites interventions limitées à un secteur à des programmes multisectoriels et complets d'amélioration des taudis prenant en compte l'espace public, la sécurité des citoyens, les infrastructures, la sécurité d'occupation et les établissements scolaires.¹⁰³ Pour atteindre l'objectif 11 des objectifs de développement durable, les programmes de ce genre doivent être multipliés et les États Membres, les

¹⁰¹ Ibid.

¹⁰² Organisation des Nations Unies, Programme pour l'habitat : buts et principes, engagements et plan d'action mondial, 1996, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf>.

¹⁰³ Jaitman, L. et Brakarz, J., 2013, *Evaluation of Slum Upgrading Programs: Literature Review and Methodological Approaches*. Banque interaméricaine de développement 5.

gouvernements locaux, la société civile et le secteur privé doivent renouveler leur engagement.

45. Augmenter l'efficacité des programmes d'amélioration de quartier, composantes essentielles des politiques du logement, demande :

a) *Un accroissement des capacités techniques* : La mise en œuvre des programmes d'amélioration est complexe, puisqu'elle implique des investissements dans plusieurs secteurs, une exécution en zone habitée, des équipes aux expertises multiples (juridique, ingénierie, environnement, etc.), un besoin de coordination continue interinstitutions et des mécanismes fiables de contrôle et de suivi. Un renforcement des capacités techniques permettrait d'améliorer particulièrement l'exécution et le suivi des programmes de rénovation de quartiers. De nombreuses entreprises de service public n'ont pas l'habitude de travailler dans des zones en rénovation, où il est souvent difficile de maintenir des équipes techniques et des services.¹⁰⁴

b) *Un renforcement du développement communautaire* : Les programmes d'amélioration de quartier donnent de meilleurs résultats lorsqu'ils se basent en partie sur des activités de développement communautaire et que celles-ci sont maintenues pendant au moins un an après la fin des travaux de construction.¹⁰⁵

c) *Augmentation du logement participatif* : Le logement participatif représentant près de 70 pour cent du parc mondial de logements¹⁰⁶ (et jusqu'à 90 pour cent dans les pays les moins développés), de nouveaux programmes doivent être mis en place pour soutenir l'amélioration progressive des logements sur la durée.¹⁰⁷ Ils incluront un large éventail d'approches, par exemple des financements pour l'amélioration de la maison combinés avec une assistance technique en matière de plan, de supervision des travaux et d'accès à des matériaux de construction de qualité. Ces services intégrés requerront le développement de partenariats entre les institutions financières, les entreprises de construction, les fournisseurs de matériaux et d'autres

¹⁰⁴ Brakarz, J, 2010.

¹⁰⁵ Brakarz, J, 2010. «The IDB: 25 Years of Neighbourhood Upgrading», in Rojas (ed), *Building Cities: Neighbourhood Upgrading and Urban Quality of Life*, Washington Banque interaméricaine de développement

¹⁰⁶ Cité dans Ferguson, B. et J. Navarrete, 2003, «New Approaches to Progressive Housing in Latin America: A Key to Habitat Programs and Policy», *Habitat International* 27, pp. 309-323. Les chiffres des Programmes des Nations Unies pour les établissements humains varient entre 43 et 70 pour cent selon les régions. Voir ONU-Habitat, 2003, *Rental Housing: An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*, Nairobi, Kenya. Banque mondiale, 2010, «Systems of Cities: Harnessing Urbanization for Growth & Poverty Alleviation. The World Bank Urban & Local Government Strategy,» <http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1269651121606/FullStrategy.pdf>.

¹⁰⁷ Greene et Rojas, 2008, «Incremental Construction: A Strategy to Facilitate Access to Housing,» *Environment & Urbanization*, Vol 20(1): 89-108. Division de l'information 10,11770956247808089150.

entités du secteur privé, ce qui contribuera à la création de nouvelles chaînes de valeur.¹⁰⁸

46. L'amélioration des quartiers est une mesure correctrice qui doit être accompagnée de politiques nationales et municipales favorables à la construction de logements abordables, afin d'améliorer l'accès à un logement convenable et de prévenir la formation de nouveaux taudis. Les villes devront mettre en pratique le principe selon lequel il faut planifier *avant* de développer, en se concentrant sur les besoins à venir des populations à bas revenu, à travers des stratégies de développement et des planifications participatives à l'échelle de la ville. Comme l'équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis l'a souligné, les gouvernements doivent développer des règlements administratifs et des réglementations de zonage aux fins du processus d'amélioration, rendre des sites disponibles pour accueillir les futures populations au vu de l'accroissement démographique et y établir les infrastructures fondamentales pour pouvoir y construire des logements convenables à bas prix.¹⁰⁹

IV. Acteurs clefs : les institutions d'appui

47. Le succès du développement et de la mise en œuvre du Nouveau Programme pour les villes dépendra de la collaboration de toutes les parties prenantes. Le Secrétariat d'Habitat III et le bureau du Comité préparatoire ont validé la création d'une Assemblée générale des partenaires pour aider à la création d'une plateforme inclusive, composée de 14 groupes constitutifs de partenaires, dont, entre autres, les neuf groupes principaux et les partenaires du Programme pour l'habitat.¹¹⁰ La section suivante propose plusieurs modèles pour encourager les acteurs clefs à participer au suivi et à la mise en œuvre des politiques du logement.

A. Administrations nationales, régionales et locales :

48. Les administrations nationales, régionales et locales ont toutes un rôle essentiel à jouer dans la mise en place d'environnements favorables aux politiques intégratrices et aux législations garantissant le droit à un logement convenable. L'action des gouvernements est primordiale pour garantir à tous les citoyens un logement abordable. Selon l'ONU, les gouvernements ont l'obligation de respecter le droit à un logement convenable, en garantissant sa non-obstruction, de le protéger, en empêchant de tierces parties d'y porter atteinte et de l'appliquer, en

¹⁰⁸ Stickney, Chris, 2014, *Many Paths to a Home: Emerging Business Models for Latin America and the Caribbean*, Washington: Division de l'information
<https://publications.iadb.org/handle/11319/6466>.

¹⁰⁹ Garau, P., Sclar, E. D., et Carolini, G. Y, 2005 *A Home in the City: Équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis*. Londres, Earthscan.

¹¹⁰ En décembre 2015, la Deuxième commission de l'Assemblée générale des Nations Unies a reconnu l'Assemblée générale des partenaires comme un canal de communication clef entre la société civile, le Secrétariat d'Habitat et le Bureau (Assemblée générale A/C.2/70/L.61). Le plan de mise en œuvre de l'Assemblée générale des partenaires propose de rassembler plus de partenaires et de développer une plateforme d'apprentissage inclusive pour l'engagement et le suivi d'un nombre multiple de parties prenantes.

adoptant les mesures législatives, budgétaires, juridiques, promotionnelles ou autres nécessaires pour faire valoir ce droit ¹¹¹

49. Les gouvernements peuvent améliorer l'efficacité des systèmes de logement en promouvant la transparence, la responsabilité et les pratiques éthiques dans ce secteur. Afin de répondre aux besoins des personnes qui n'ont pas accès au crédit, ou qui n'y ont qu'un accès limité, il faut intégrer le financement et le microfinancement du logement au système financier en général, afin de mobiliser plus de ressources, au sein du pays comme à l'international. Les gouvernements nationaux, régionaux et locaux peuvent allouer des fonds budgétaires aux administrations municipales pour financer des programmes d'amélioration de quartiers, de réduction de la pauvreté, de réfection des taudis ou autres pour améliorer la vie des citoyens d'aujourd'hui et de demain.

50. Les gouvernements doivent soutenir et mettre en œuvre des politiques visant à éradiquer toutes les formes de discrimination, en renforçant l'accès aux systèmes de financement du logement pour tous, indépendamment de la race, de la couleur, du sexe, de la langue, de la religion, des opinions politiques ou autres et de l'origine nationale ou sociale.¹¹² Les gouvernements peuvent réaffirmer leur engagement envers le Programme pour l'habitat en prenant des «mesures pour améliorer durablement et de manière équitable les conditions de vie et de travail, de façon à fournir à tous, à un prix abordable, un logement convenable et accessible, offrant des conditions d'hygiène et de sécurité acceptables et doté des services, équipements et autres aménagements essentiels, et à permettre à tous de jouir, sans discrimination, du droit au logement et de la sécurité d'occupation sur le plan juridique», en :

a) permettant «aux principaux acteurs des secteurs public, privé et communautaire de participer efficacement, aux niveaux national, provincial, régional ou local, au développement du secteur du logement et des établissements humains».

b) Contribuant à accroître «l'offre de logements d'un coût abordable, notamment en encourageant et en favorisant l'accès à la propriété, et en mettant sur le marché davantage de logements locatifs, communaux, coopératifs et autres à des prix abordables grâce à des partenariats permettant de combiner des initiatives publiques, privées et communautaires, ainsi qu'en créant et en développant des incitations commerciales tout en respectant les droits et les obligations des locataires et des propriétaires.»¹¹³

51. Les gouvernements locaux ont un rôle important à jouer dans les politiques du logement et dans le processus de planification et de mise en œuvre du Nouveau Programme pour les villes. Il est essentiel d'augmenter les fonds et d'allouer les ressources budgétaires nécessaires pour gérer les questions relatives au sans-abrisme, au transport public, aux conditions de vie et de travail, aux réglementations régulatrices et de zonage et à la santé, comme le préconise le Programme pour

¹¹¹ Organisation des Nations Unies, 2009, Le droit à un logement convenable, P 33
http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

¹¹² Ibid.

¹¹³ Programme pour l'habitat : buts et principes, engagements et plan d'action mondial
<http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf>.

l'habitat. Les gouvernements locaux sont fortement encouragés à répondre aux défis environnementaux, particulièrement dans les zones urbaines. Avec l'application des objectifs de développement durable, du Cadre d'action de Sendai pour la réduction des risques de catastrophe et de la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques, le rôle des gouvernements locaux dans la réduction des gaz à effet de serre et la prévention des catastrophes sera renforcé.

B. Organisations de la société civile

52. Le Conseil des droits de l'homme reconnaît «l'importance fondamentale de la participation active de la société civile, à tous les niveaux, aux processus de gouvernance et à la promotion de la bonne gouvernance, notamment par la transparence et la reddition de comptes, à tous les niveaux, qui est indispensable à la construction de sociétés pacifiques, prospères et démocratiques».¹¹⁴ Les organisations de la société civile peuvent protéger le droit à un logement convenable en jouant un rôle catalytique en promouvant ce droit, en incitant les communautés à exprimer leurs préoccupations en la matière, en concevant des stratégies et en influant sur les politiques et réglementations du logement.

53. Les organisations de la société civile sont reconnues pour leur capacité à mobiliser les groupes pauvres, à les aider à formuler leurs revendications et à former des partenariats pour la planification et la mise en œuvre de projets.¹¹⁵ Elles jouent le rôle essentiel de médiateur entre les communautés et les gouvernements, contribuent à renforcer la participation communautaire pour la fourniture et l'amélioration des logements et doivent être mieux soutenues financièrement et institutionnellement. Les organisations de la société civile comprennent des organisations pour le logement qui organisent des fiducies foncières et des coopératives de logement.¹¹⁶ En Asie, par exemple, ces organisations de terrain agissent auprès des habitants des établissements informels et des zones à bas revenu pour les aider à développer leur capacité d'épargne et leur base de capital.¹¹⁷ En Afrique du Sud, elles contribuent grandement à la fourniture de logements grâce à un système de subventions.¹¹⁸ Les organisations de la société civile jouent un rôle essentiel dans le développement, l'extension et le renforcement des réseaux de personnes engagées à améliorer la vie des habitants des taudis.¹¹⁹

C. Secteur privé

54. Le Programme pour l'habitat (Habitat II) encourageait le secteur privé à «mobiliser des ressources pour répondre aux diverses demandes en matière de

¹¹⁴ Bureau du Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, 2014, Guide pratique pour la société civile Le champ d'action de la société civile et le système des droits de l'homme des Nations Unies.

http://www.ohchr.org/Documents/AboutUs/CivilSociety/CS_space_UNHRSysSystem_Guide_fr.pdf

¹¹⁵ Mekawy, Hala, *Effectual Role of Local Level Partnership Schemes in Affordable Housing Delivery*. <http://waset.org/publications/9997935/effectual-role-of-local-level-partnership-schemes-in-affordable-housing-delivery>

¹¹⁶ Mekawy, Hala, *Effectual Role of Local Level Partnership Schemes in Affordable Housing Delivery*. <http://waset.org/publications/9997935/effectual-role-of-local-level-partnership-schemes-in-affordable-housing-delivery>

¹¹⁷ Organisation des Nations Unies, 2011, *Affordable Land and Housing in Asia* <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>

¹¹⁸ Ibid.

¹¹⁹ Garau et autres, 2005.

logement, notamment en ce qui concerne les logements à usage locatif, l'entretien et la remise en état», ainsi qu'à «participer à la fourniture et à la bonne gestion des services de base dans le cadre d'une saine concurrence.» Le secteur privé comprend les promoteurs fonciers, les entreprises de construction, les organisations professionnelles et les institutions financières qui sont impliqués dans la création de partenariats entre secteurs public et privé pour financer des projets de logements¹²⁰ en augmentant les contributions privées par le biais d'instruments de capitaux propres et de prêts, de fonds de pension et d'aides de l'employeur.¹²¹¹²² En Afrique, par exemple, les gouvernements ont réduit leur rôle de fournisseurs directs de logements pour remédier aux défaillances du marché et le secteur privé offre des logements grâce à plusieurs instruments stratégiques.¹²³ En Asie, les partenariats entre secteurs public et privé ont remplacé la fourniture publique classique de logements. En Amérique latine, des subventions sont octroyées aux foyers à bas revenu pour qu'ils accèdent à des logements produits par le secteur privé.¹²⁴¹²⁵ Le secteur privé fournit également 80 pour cent des nouveaux logements en Europe centrale et de l'Est.¹²⁶

55. Grâce aux institutions financières, le secteur privé peut rentabiliser ses propriétés pour assurer le financement de projets futurs. Afin de fournir des logements abordables, le secteur privé nécessite des incitations (capital adapté et bénéfiques financiers) et un environnement favorable (processus de développement et politiques publiques).¹²⁷ Le secteur privé peut jouer un rôle précieux dans le développement de l'industrie des matériaux de construction pour soutenir les autoconstructeurs et améliorer la construction participative. L'Amérique latine, par exemple, souffre d'un manque général d'éléments de construction assemblés ou semi-assemblés pour faciliter ces processus. Les petites et moyennes entreprises semi-artisanales pourraient développer ces éléments à l'aide de machines simples. Le secteur privé est fortement encouragé à promouvoir l'utilisation de matériaux disponibles localement pour renforcer l'accès au logement.

D. Donateurs

¹²⁰ *Effective Role of Local Level Partnership Schemes in Affordable Housing Delivery.*

¹²¹ Berry, M et autres, 2006, *Involving the Private Sector in Affordable Housing Provision: Can Australia Learn from the United Kingdom?* Division de l'information 10.1080/08111140600876851.

<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/08111140600876851?journalCode=cupr20>

¹²² Mohlasedi, K. M., et Nkado, R. N, mars 1999, «The role of stakeholders in the delivery of affordable housing schemes in South Africa», dans *Urban forum*, Vol. 10, No. 1, pp. 57-74, Springer Netherlands.

¹²³ Organisation des Nations Unies 2011. *Affordable Land and Housing in Africa*

<http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>

¹²⁴ Ibid.

¹²⁵ Organisation des Nations Unies (2011). *Affordable Land and Housing in Latin America and the Caribbean.* <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-latin-america-and-the-caribbean-2/>

¹²⁶ Organisation des Nations Unies (2011). Logements et terrains abordables en Europe et en Amérique du Nord. (*Affordable Land and Housing in Europe and North America*)

<http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-europe-and-north-america-2/>

¹²⁷ Melissa, W, *An Untapped Resource: Encouraging Private Sector Engagement in Affordable Housing.* University of Calgary Printing Services. 2007.

<https://www.ucalgary.ca/cities/files/cities/PrivateSectorEngagementAffordableHousing.pdf>.

56. Le programme d'Habitat II appelait à «Sensibiliser les donateurs multilatéraux et bilatéraux au caractère prioritaire du logement convenable pour tous et du développement durable des établissements humains et mobiliser leur appui aux fins de l'exécution des plans d'action nationaux, sous-régionaux et régionaux des pays en développement.» D'après la Déclaration de Paris et le programme d'action d'Accra, il est essentiel que les donateurs harmonisent leurs actions et prônent la transparence dans le secteur du logement.¹²⁸ Le Comité d'aide au développement de l'OCDE pourrait jouer un rôle essentiel en encourageant le dialogue politique, la recherche et la coordination en matière d'aide internationale au développement urbain.¹²⁹

57. Les agences internationales et les donateurs sont bien placés pour soutenir des actions efficaces pour attaquer les problèmes directs en matière de logement. La communauté des donateurs peut soutenir des projets d'amélioration des taudis, augmenter le parc de logements et améliorer les infrastructures et la fourniture de services. Les donateurs peuvent également octroyer des garanties de prêt pour permettre aux banques d'accorder des prêts-relais aux organisations communautaires afin de mettre en œuvre des programmes de rénovation de quartiers. Les donateurs peuvent aussi soutenir des systèmes de coupons de logement pour permettre aux personnes déplacées à l'intérieur de leur propre pays vivant dans des abris temporaires d'acquiescer un logement permanent inoccupé. Ils peuvent également soutenir les nouveaux modèles de logements à bas prix qui peuvent être utilisés après une catastrophe et développer de nouveaux programmes pour aider les constructions participatives dans ces situations. Après une catastrophe, il est particulièrement important que les organisations responsabilisent les bénéficiaires et aient recours à des approches participatives pour fournir une aide et des modèles de logements culturellement appropriés. Les donateurs doivent favoriser l'utilisation de matériaux de construction et de chaînes d'approvisionnement locaux et «concevoir les abris et activités d'installation en ayant soin de promouvoir le développement des compétences, des moyens d'existence et la reconstruction économique au sens large.»¹³⁰

58. De plus, les donateurs peuvent apporter une assistance technique pour améliorer les systèmes de collecte de données et établir un cadre de suivi du logement. Ils peuvent également mener des études d'évaluation d'impact pour mesurer le rapport coût-efficacité des interventions. En outre, les donateurs peuvent renforcer les capacités des gouvernances locales en allouant des ressources supplémentaires aux administrations municipales, aux organisations communautaires et aux associations de pauvres des villes. Pour ce faire, les donateurs peuvent élargir les sources de financement afin de soutenir les initiatives

¹²⁸ Organisation de Coopération et de Développement Économiques (2005-2008) Déclaration de Paris sur l'efficacité de l'aide au développement et programme d'action d'Accra

¹²⁹ Voir la réunion du Comité d'aide au développement sur le développement urbain d'octobre 1986, document OCDE du Comité d'aide au développement (86) 47 du 27 août 1986, cité dans le rapport Brundtland d'avril 1987.

¹³⁰ USAID, 2013, «USAID/OFDA Humanitarian Shelter and Settlements Principles,» <https://scms.usaid.gov/sites/default/files/documents/1866/USAID-OFDA%20Humanitarian%20Shelter%20and%20Settlements%20Principles.pdf>. Voir également Phelps, P, 2015, «What Haiti Taught Us All», <http://blogs.worldbank.org/latinamerica/what-haiti-taught-us-all>.

locales de financement communautaire.¹³¹ Les donateurs peuvent également apporter une contribution précieuse en développant des outils pour intégrer des indicateurs du logement aux stratégies nationales.

V. **Élaboration, mise en œuvre et suivi des politiques**

A. *Cadres des politiques du logement*

59. Les États Membres peuvent développer et renforcer leurs institutions nationales en charge de la fourniture et de l'amélioration des logements, en adoptant l'approche d'ONU Habitat qui place le logement au cœur de son programme¹³², et en :

- a) Ordonnant l'élaboration d'une politique du logement officielle, si ils n'en ont pas déjà une;
- b) Plaçant le logement parmi les priorités absolues de leur programme de gouvernement national;
- c) Établissant des rapports sur la proportion du budget du gouvernement national destiné au logement et
- d) En créant ou en renforçant un ministère ou un département du logement entièrement dédié aux politiques du logement au sein de leur gouvernement national.

60. Pour voir les recommandations en matière de politiques du logement et de leur suivi, se reporter au tableau 2.

B. *Conception des politiques du logement*

61. Les États Membres et gouvernements locaux peuvent améliorer la conception de leurs politiques du logement en :

- a) Menant une analyse institutionnelle pour comprendre le contexte des politiques du logement;
- b) Évaluant les besoins en logements, en prenant compte de l'accroissement démographique, du taux d'urbanisation, du taux de formation de nouveaux foyers et du budget que les ménages sont prêts à consacrer à leur logement;
- c) Analysant l'offre de logements, en particulier les questions relatives à la fourniture de terrains et aux infrastructures;
- d) Évaluant les réglementations qui régissent ou influencent le secteur du logement, notamment les codes et normes du bâtiment, les permis d'aménagement, les règlements et ordonnances relatifs à l'occupation des sols et les réglementations en matière de planification;

¹³¹ Garau, P., Sclar, E. D., et Carolini, G. Y, 2005 *A Home in the City: Équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis Londres*, Earthscan.

¹³² ONU-Habitat, 2015, *Housing at the Centre of the New Urban Agenda*. UN Habitat Policy Paper

e) Révisant les cadres juridiques et réglementaires, notamment les lois, codes, normes et ordonnances, qui refrènt l'offre de logements d'un coût abordable.¹³³

62. Pour que les projets de logements soient conçus de manière efficace, il faut promouvoir une gestion responsable et notamment la transparence dans la gestion financière. La conception de projets de logement doit aussi adopter une approche sensible au genre et tenant compte des considérations relatives au handicap. Les États Membres peuvent promouvoir les politiques et réglementations des collectivités locales pour assurer le plein accès des personnes handicapées aux logements sociaux, aux bâtiments et aux équipements publics et aux systèmes de transport. Les projets de logement peuvent expressément inclure des opérations de service et d'aide à l'entretien. En soutenant le renforcement des capacités pour l'entretien du parc actuel de logements sociaux et les plans d'investissements pour les projets de logements futurs, les gouvernements et les donateurs peuvent agir de manière déterminante. Les États Membres peuvent envisager de mener une évaluation du logement (voir tableau 3) pour renforcer la responsabilité, vérifier que les politiques sont bien appliquées et voir quels groupes de la population en bénéficient.¹³⁴

Encadré 3 Exemples d'indicateurs pour l'évaluation du logement

Le tableau suivant présente un ensemble d'indicateurs qui peuvent être utilisés pour mettre en place une évaluation nationale du logement :

- a) Budget attribué aux logements sociaux en pourcentage du budget total du gouvernement national
- b) Déficit qualitatif et quantitatif en logements
- c) Existence d'un programme gouvernemental d'amélioration de quartiers dans les établissements des groupes à bas revenu
- d) Répartition géographique de la population nationale
- e) Taux d'accroissement démographique actuel et prévu de la population urbaine et rurale
- f) Taux de pauvreté et de croissance des taudis en zone urbaine
- g) Analyse des plans d'expansion urbaine approuvés pour loger la population
- h) Estimations infranationales des investissements nécessaires aux services urbains
- i) Existence et exécution d'une politique nationale du logement
- j) Disponibilité d'un marché hypothécaire secondaire et de microcrédits au logement
- k) Types de subventions disponibles
- l) Degré d'interdiction des politiques d'exclusion en matière de logement

¹³³ ONU-Habitat (2010). *A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles. Supporting evidence-based housing policy and reform*. ONU-Habitat, Nairobi.

¹³⁴ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2> 2016, <http://globalhousingindicators.org/en/content/global-housing-policy-indicators>.

m) Ratio entre le prix du logement et les revenus

Source : Indicateurs du logement mondial de Habitat for Humanity (2016), Division de statistique de l'ONU, Recueil des statistiques des établissements humains et Recueil des statistiques du logement, Plateforme des indicateurs du logement de la Banque interaméricaine de développement, (RG-T2289), et Angel, S, 2000, Housing Policy Matters: A Global Analysis, Oxford University Press.

C. Mise en œuvre et analyse des ressources financières requises

63. Pour atteindre les objectifs mondiaux en matière de logement, il faudra accroître les financements destinés aux logements abordables à grande échelle et multiplier les options de financement du logement pour les populations urbaines pauvres. Alors que les investissements privés dans le domaine du logement ont augmenté, des défis de taille dissuadent d'investir dans le secteur du logement abordable destiné aux pauvres.¹³⁵¹³⁶ Selon une méthodologie utilisée pour évaluer les coûts en rénovation des objectifs du Millénaire pour le développement (OMD)¹³⁷, il faudrait environ 929 milliards de dollars pour améliorer les logements des 881 millions de citoyens vivant *actuellement* dans des logements non convenables. Améliorer les habitations de seulement 20 pour cent d'entre eux, c'est-à-dire de 176,2 millions de personnes, requerrait la somme totale de 185,9 milliards de dollars (une analyse plus complète est disponible à la section 5.3 et à l'annexe III). D'après les estimations de répartition des coûts de l'équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis, pour élever le niveau de vie des 881 millions de personnes vivant actuellement dans des taudis, il faudrait que les donateurs fournissent 306 millions de dollars des États-Unis, les gouvernements 530 et les communautés 93.

64. Les gouvernements locaux et nationaux doivent absolument prendre des engagements budgétaires spéciaux pour augmenter les efforts en matière d'assistance aux pauvres des villes. Les gouvernements ayant construit des logements pour les foyers à bas revenu n'ont pu le faire que par le biais d'importantes subventions. Cependant, dans la plupart des pays en développement, les subventions semblent largement insuffisantes pour combler les besoins des

¹³⁵ Une analyse récemment menée au Nigéria a montré que, pour pouvoir fournir et construire une unité comptant au minimum 5 mètres carrés par personne à une famille au revenu inférieur à 2 dollars par jour (dont 30% serait alloué aux coûts du logement), il faudrait que les coûts de revient du logement ne dépassent pas 219 dollars par an. Voir Green, R, 2014, «Towards an Urban Housing Policy», Working Paper No. 4, NYU Marron Institute of Urban Management, http://marroninstitute.nyu.edu/uploads/content/Toward_an_Urban_Housing_Policy_.pdf.

¹³⁶ Pour plus d'informations sur le déficit en logements abordables, voir : McKinsey Global Institute, 2014, *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge*. MGI

¹³⁷ Les estimations des investissements nécessaires à l'amélioration des taudis prennent en compte l'achat des terrains, le transport, les réseaux d'infrastructure, les écoles et cliniques, les installations communautaires, la planification et le contrôle et le renforcement des capacités communautaires. Le coût final moyen par personne pour chacune de ses composantes varie grandement suivant les régions. Garau P, Sclar ED, Carolini G.Y (2005) *A Home in the City: Équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis* Londres, Earthscan, www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdweller-complete.pdf.

ménages.¹³⁸ En outre, les subventions discriminent souvent les foyers défavorisés, en exigeant un seuil de revenu minimum ou une attestation d'emploi formel.¹³⁹

65. De nombreux défis restent à relever en matière de financement de projets d'amélioration. Dans des conditions financièrement difficiles, les investissements sociaux ne sont généralement pas une priorité des gouvernements nationaux et locaux. De plus, à l'ère de la décentralisation, les agences gouvernementales municipales ou infranationales doivent souvent faire face à de nouvelles responsabilités, sans pouvoir compter pour autant sur des transferts de capitaux suffisants et sans avoir les droits légaux nécessaires pour mobiliser les ressources locales. Elles manquent souvent de système d'imposition municipal fonctionnel et d'instruments financiers efficaces pour optimiser les hausses de la valeur des terrains, et augmenter ainsi les revenus municipaux et les fonds destinés au logement. Les options de financement communautaire, malgré leur rôle important pour l'épargne et le crédit des habitants des zones urbaines défavorisées, restent faibles et déconnectées des institutions financières principales.¹⁴⁰ Il a été démontré que la fourniture de services urbains fait considérablement hausser la valeur des terrains et qu'elle peut encourager les investissements privés dans le domaine du logement, sous certaines conditions.¹⁴¹

66. Les institutions internationales ont un rôle crucial à jouer dans l'aide au logement. D'un point de vue stratégique, le vide dû à l'absence des gouvernements et aux faibles performances des autres acteurs a fait échouer l'objectif de faire du logement une priorité du programme international de développement.¹⁴² Malgré les bénéfices que pourrait apporter le logement convenable pour tous, notamment les progrès en matière de santé¹⁴³ et d'environnement¹⁴⁴, les prêts de plusieurs

¹³⁸ UN-Habitat (2011b), cité dans ONU-Habitat, Rapport sur l'état des villes dans le monde 2016.

¹³⁹ Bien que les pauvres ne soient pas soumis aux impôts sur le revenu, ils paient généralement des taxes à l'achat (voir ONU-Habitat, Rapport sur l'état des villes dans le monde 2016).

¹³⁹ Secrétariat d'Habitat III, 2015, «Habitat III issue paper *Quartiers informels*», No. 22, <https://www.habitat3.org/bitcache/12a88480fc7f8bbe88b954fa3eb26a5fabacfa67?vid=551283&disposition=inline&op=view>

¹⁴⁰ Secrétariat d'Habitat III, 2015, «Habitat III issue paper *Quartiers informels*», No. 22, <https://www.habitat3.org/bitcache/12a88480fc7f8bbe88b954fa3eb26a5fabacfa67?vid=551283&disposition=inline&op=view>.

¹⁴¹ Smolka, M, 2003, «Informality, Urban Poverty and Land Market Prices.» *Land Lines* 15(1) 4-7.

¹⁴² ONU-Habitat, 2015, «UN-Habitat policy paper Housing at the Centre of the New Urban Agenda.»

¹⁴³ Par exemple, le programme *Piso Firme* (sol en dur), au Mexique, remplace les sols en terre battue par des terres en ciment, ce qui permet de lutter efficacement contre la prévalence des infections parasitaires, de la diarrhée et de l'anémie et d'améliorer le développement cognitif des enfants. Voir Cattaneo *et coll.*, 2009, «Housing, Health, and Happiness», *American Economic Journal: Economic Policy*. 1 (1). 75-105. Voir Habib, R R, et coll., «Housing Quality and Ill Health in a Disadvantaged Urban Community», *Public Health*, vol. 123, n° 2, février 2009, pp. 174-181 et Organisation mondiale de la Santé et Organisation des Nations Unies, 2010, *Human Settlements Programme, Hidden Cities: Unmasking and Overcoming Health Inequities in Urban Settings*, OMS, Genève, 2010.

¹⁴⁴ Les politiques du logement peuvent favoriser la concentration urbaine, qui pourrait être le vecteur principal d'un développement respectueux de l'environnement. Concentrer les villes permettrait de diviser par deux les tailles des parcelles des unités de logement, de réduire les coûts de fourniture des services de 10 à 30 pour cent, de diminuer les déplacements motorisés et les risques qui leur sont associés de 20 à 50 pour cent et par conséquent de réduire les embouteillages, les accidents et la pollution de l'air. Voir Littman, 2015, «Analysis of Public

organisations de donateurs ont tendance à se concentrer sur d'autres secteurs.¹⁴⁵ La communauté des donateurs est un partenaire essentiel pour stimuler l'innovation dans les domaines du financement du logement, de la conception de logements abordables, de la fourniture de services urbains et de la perception de revenus municipaux pour assurer la viabilité financière à long terme. Autre point également important, la communauté des donateurs peut promouvoir de manière plus efficace les chaînes de valeur hybrides, où le secteur privé (les entreprises produisant du ciment ou du carrelage, par exemple) forme des partenariats avec les institutions de microfinancement et les groupes de citoyens pour diminuer les coûts de construction des logements.¹⁴⁶

67. L'Organisation des Nations Unies est encouragée à créer un Groupe d'experts intergouvernemental pour l'urbanisation durable afin de traduire en termes opérationnels l'objectif 11 des objectifs de développement durable.¹⁴⁷ Compte tenu du coût de mise en œuvre important de l'objectif 11, l'ONU pourrait charger ce Groupe de mener une étude empirique approfondie pour évaluer les coûts nécessaires à la réalisation de cet objectif d'ici 2030. Cette enquête permettrait de mettre à jour les recherches précédentes de l'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis datant de 2005.¹⁴⁸

Policies That Unintentionally Encourage and Subsidize Urban Sprawl.» NCE Cities – Sprawl Subsidy Report, <http://2014.newclimateeconomy.report/wp-content/uploads/2015/03/public-policies-encourage-sprawl-nce-report.pdf>.

¹⁴⁵ Par exemple, la Banque mondiale a diminué ses programmes du logement pour privilégier à la place une approche favorable au développement du marché du logement. Une part beaucoup plus faible des prêts de la Banque mondiale est maintenant destinée au logement pour les plus défavorisés (10 % du total des prêts consacrés au logement depuis le milieu des années 90, contre plus de 90 % entre le milieu des années 70 et le milieu des années 80), et la part attribuée aux pays à faible revenu a également été considérablement réduite (20 %, contre 40 % environ entre le milieu des années 70 et le milieu des années 80). Source : Vlemingckx, K., et Berghman, J., 2006, *Thirty Years of World Bank Shelter Lending What Have We Learned?* Banque mondiale. L'Agence des États-Unis pour le développement international a considérablement diminué ses programmes pour le logement; à présent, elle ne finance des projets de logement que presque exclusivement en cas de catastrophe. Voir USAID, 2013, «Sustainable Service Delivery in an Increasingly Urbanized World Policy», USAID, <https://www.usaid.gov/sites/default/files/documents/1870/USAIDSustainableUrbanServicesPolicy.pdf>. D'autres donateurs ont réduit à un niveau minimal le financement des programmes pour le logement, tels que le Ministère du développement international du Royaume-Uni, qui y consacrait moins de 1 % de son budget en 2007. Voir Commission du développement de la Chambre des communes, 2009, *Urbanisation and Poverty*. Septième rapport de la session 2008-2009, Vol 1, Londres The Stationery Office Limited.

¹⁴⁶ Ferguson, 2008, «A Value Chain Framework for Affordable Housing in Emerging Countries,» *Global Urban Development Magazine*, Vol. 4, Issue 2, www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/FergusonValueChain.htm, cité par la Banque mondiale, 2010.

¹⁴⁷ Le groupe d'experts contribuerait au développement des connaissances au moyen d'analyses, de diffusion des pratiques de planification et de prise de décision, et de soutien financier et institutionnel au développement urbain durable. Il étudierait et diffuserait également les analyses sur l'urbanisation et le logement pour identifier et anticiper les nouveaux défis en matière de développement urbain durable.

¹⁴⁸ Voir Flood, 2004, «Cost Estimate for Millennium Development Goal 7, Target 11 on Slums. Background Report for UN Millennium Project Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers,» http://www.academia.edu/2298073/Cost_Estimate_for_Millennium_Development_Goal_7_Target_11_on_Slums_background_report_for_UN_Millennium_Project_Task_Force_on_Improving_the

Les résultats de cette étude donneraient des estimations de coût détaillées pour chaque pays et évalueraient des scénarios de financement selon différents niveaux d'engagement des donateurs, des gouvernements nationaux et locaux et des bénéficiaires. Au-delà des coûts de revient de l'amélioration des taudis, cette étude apporterait également des estimations des coûts de fourniture en logements abordables pour les foyers à bas revenu. Cette étude comblerait le manque cruel de données relatives à l'abordabilité du logement dans de nombreux pays en développement, où l'existence de ce genre d'informations reste généralement une exception.¹⁴⁹

D. *Suivi et évaluation des politiques du logement*

68. Ce document directif invite les gouvernements, à tous les niveaux, à suivre et évaluer les politiques du logement pour promouvoir l'obligation de rendre compte et de mesurer l'avancée des progrès. L'accessibilité, la transparence et l'efficacité de ces systèmes de suivi et d'évaluation permettront aux parties prenantes de prendre des décisions éclairées au moment d'élaborer les politiques du logement. Il sera essentiel d'obtenir des engagements sûrs de la part des gouvernements locaux pour mettre en œuvre et suivre les objectifs de développement durable. À cette fin, une plateforme comparable à celle de la conférence des parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (COP 21)¹⁵⁰ serait nécessaire, pour obtenir des engagements des gouvernements locaux envers les objectifs de développement durable de manière similaire à ceux consentis à cette occasion. Une liste exhaustive d'indicateurs pour mesurer les progrès réalisés dans l'application des recommandations dans les cinq domaines de la politique du logement est disponible dans le tableau 2 (annexe 1).

VI. Conclusion

69. L'urbanisation restera un facteur majeur de développement social, économique et politique dans les années à venir, jouant sur la santé, le développement économique, la culture et la gouvernance. Comme le Fonds des Nations Unies pour la population l'avait prédit lors de la conférence d'Habitat II, «la croissance des villes sera le facteur qui, à lui seul, influera le plus sur le développement au cours

[_Lives_of_](#) et Garau et coll., 2005, *A Home in the City: Équipe du Projet Objectifs du Millénaire sur l'amélioration des conditions de vie dans les taudis* Londres, Earthscan, www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdweller-complete.pdf.

¹⁴⁹ Rockefeller Foundation and The New School, 2014, *The Housing Challenge: Avoiding the Ozymandias Syndrome*, <http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/Buckley-The-Housing-Challenge-B.pdf>. Le rapport souligne également qu'entre 1990 et 2009, seul un pays africain avait des données disponibles sur les 12 indicateurs des objectifs du Millénaire pour le développement.

¹⁵⁰ L'Accord de Paris promeut un système permettant aux administrations urbaines (métropolitaines, municipales, communales) et aux autres parties prenantes de s'engager pour augmenter les actions pour le climat dans le cadre d'un programme prévu pour les acteurs non-étatiques pour l'action climatique. (<http://climateaction.unfccc.int>). Satterthwaite, David, 2016, «The SDGs as the New Urban Agenda: The Sustainable Development Goals from the Perspective of Urban Governments,» (non publié). <http://climateaction.unfccc.int>

du XXI^e siècle.»¹⁵¹En vue de ce changement, ce document directif propose des orientations quant à la création, l'application et le suivi des politiques du logement. Il aspire à contribuer ainsi à la mission d'Habitat III de s'attaquer à «ce qui reste encore à faire en ce qui concerne le Programme pour l'habitat et les objectifs du Millénaire pour le développement et, dans une perspective d'avenir, servir de plan d'action indispensable au programme de développement des Nations Unies pour l'après-2015.»¹⁵²

70. Le succès du Nouveau Programme pour les villes dépendra de la portée et de l'efficacité des politiques du logement. Deux milliards de personnes auront besoin de nouveaux logements ou de logements rénovés d'ici 2030. La communauté mondiale doit se montrer ambitieuse pour réaliser la cible 11.1 des objectifs de développement durable : «assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable et d'assainir les quartiers de taudis (d'ici à 2030)». Les recommandations en matière de politiques du logement présentées dans ce document directif montrent en outre que les défis posés par le logement ne peuvent pas être traités indépendamment les uns des autres. Ce document directif prône également une approche inclusive des politiques du logement, favorable aux processus participatifs, à l'égalité des sexes et aux politiques équitables et qui répondent aux besoins en logement des groupes vulnérables et ayant des besoins particuliers. Revigorer les partenariats mondiaux, renforcer la coopération entre gouvernements locaux et nationaux et suivre les avancées sera essentiel pour répondre au grand défi du logement.

¹⁵¹ Fonds des Nations Unies pour l'aide au développement, 1996, État de la population mondiale 1996

¹⁵² Rapport du Secrétaire général de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) (2014) «Progrès accomplis dans la mise en œuvre des textes issus de la deuxième Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II) et nouveaux défis à relever dans le domaine du développement urbain durable, préparé pour le Comité préparatoire de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III), A/CONF.226/PC.1/5, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/Progress-to-date-outcome-Habitat-II-FRENCH.pdf>.

ANNEXE I: Recommandations en matière de politique du logement et de suivi

Prévisions du document de politique générale

- a) Avancer vers l'objectif 11 des objectifs de développement durable
 Objectif 11 : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables
 Cible 11.1 : 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
 - i. assainir les quartiers de taudis.
- b) L'accès à un logement convenable est un *droit de l'homme*;
- c) Toutes les politiques s'appliquent au continuum entre zones urbaines et rurales, sauf indication contraire;
- d) les références aux groupes vulnérables ou ayant des besoins particuliers concernent les personnes marginalisées, les personnes déplacées, les migrants, les personnes âgées, les enfants et les jeunes, les sans-abri, les groupes minoritaires, les personnes handicapées, les femmes, etc.

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
1) <i>Cadre intégré en matière de logement :</i>		
Adopter des politiques du logement qui favorisent des cadres politiques holistiques à tous les niveaux.	<p>Approche territoriale élargie : Planification aux échelles régionale, métropolitaine et municipale pour garantir l'accès aux emplois et aux services d'éducation, de santé et de transports dans tous les quartiers.</p> <p>Politiques du logement aux objectifs clairs, en cohésion avec les objectifs de développement durable et les besoins nationaux, municipaux et locaux.</p>	<p>Rassemblement et documentation d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>les temps de transport entre les quartiers où vivent les communautés à bas revenu et les quartiers où se trouvent les emplois et les services</p> <p>les progrès accomplis vers la réalisation des objectifs de développement durable applicables.</p>
Adopter des politiques régionales et municipales pour étendre les réseaux d'infrastructures.	Répondre de manière appropriée à la croissance démographique à venir grâce à des plans d'infrastructure.	Plans d'aménagement approuvés pour la ville et les municipalités des banlieues pour une

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
		<p>expansion urbaine adaptée à la croissance démographique.</p> <p>Nouveaux plans d'investissements de capitaux pour l'expansion urbaine afin de loger les nouvelles populations.</p>
<i>2) Logements d'intégration</i>		
<p>Adopter des politiques incluant des processus participatifs à tous les niveaux.</p>	<p>Favoriser un environnement politique propice au logement convenable et à un lieu de vie durable pour tous.</p> <p>Encourager l'intégration sociale avec un vaste cercle représentatif de parties prenantes, issues notamment des communautés et des secteurs civils et privés, participant activement à la préparation des documents relatifs aux politiques du logement.</p>	<p>Les politiques du logement comprennent des processus d'implication clairs de toutes les parties prenantes : processus consultatifs aux niveaux régional et métropolitain, entière participation aux niveaux local et municipal.</p> <p>Les avancées des documents officiels relatifs aux politiques du logement à tous les niveaux sont rendues publiques.</p>
<p>Adopter à tous les niveaux des politiques du logement inclusives qui préviennent les discriminations et prennent en considération les groupes ayant des besoins particuliers.</p>	<p>Rendre illégales les pratiques du logement exclusives, à tous les niveaux.</p> <p>Les politiques, les lois et les réglementations interdisent le refus de louer ou de vendre un logement à quelqu'un du fait de sa race, de sa religion, de ses origines ethniques, de son sexe ou de sa situation matrimoniale.</p>	<p>Les politiques, lois et réglementations équitables sont appliquées.</p> <p>Les quartiers résidentiels ne sont pas source de ségrégation raciale ou religieuse.</p>
	<p>L'offre de logements sociaux disponibles pour les groupes vulnérables ou ayant des besoins particuliers couvre la</p>	<p>Rassemblement et documentation d'indicateurs détaillés sur :</p>

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
	<p>demande,</p> <p>Les programmes de services d'aide sociale répondent aux impératifs des groupes ayant des besoins particuliers¹.</p>	<p>Le budget des agences destiné aux sans-abri et aux groupes vulnérables;</p> <p>La proportion de sans-abri sur 1000 personnes;</p> <p>La demande démographique des catégories vulnérables et à besoins particuliers,</p> <p>Les logements sociaux et les services disponibles pour les groupes ayant des besoins particuliers.</p>
3) <i>Logements abordables :</i>		
Adopter des politiques pour favoriser la propriété du logement.	Adopter des politiques facilitant un accès au financement du logement pour les familles à bas revenu.	<p>Rassemblement et documentation d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>Les capitaux disponibles et les taux de pénétration du marché des systèmes de finance hypothécaire (pour les groupes d'emprunteurs marginalisés tels que les personnes à bas revenu, moins solvables, ou autres).</p>
Adopter des politiques de subventions au logement qui permettent aux foyers à bas revenu de louer ou d'acheter un logement convenable.	<p>Subventions gouvernementales au logement qui permettent de répondre à la demande.</p> <p>Système de subventions aux logements transparent et facile à comprendre.</p>	<p>Rassemblement et documentation d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>Le budget destiné au logement en pourcentage du besoin qualitatif et quantitatif.</p> <p>Les programmes de subventions des agences du logement (tels que coupons de logement et aides à la location ou à</p>

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
		<p>l'achat du logement).</p> <p>Le pourcentage des dépenses en lien avec le logement (dont le transport jusqu'au lieu de travail) par rapport aux revenus des foyers.</p>
<p>Adopter des politiques fiscales appropriées en matière de crédit hypothécaire et d'immobilier.</p>	<p>Incitations fiscales pour une gamme complète d'alternatives de logement (propriété, location, copropriétés, etc.).</p>	<p>Rassemblement et documentation d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>Les réductions fiscales pour la construction de logements à louer à un prix abordable.</p> <p>Les déductions de paiement d'hypothèques et les crédits.</p> <p>Les crédits à la location du logement.</p>
<p>Adopter des politiques du logement qui augmentent et améliorent le parc de logements disponibles.</p>	<p>Étendre et améliorer la chaîne d'approvisionnement du parc de logements sociaux, notamment des logements destinés à la location.</p> <p>Encourager les partenariats public-privé-personnes pour le logement tout en combinant des solutions multiples pour les questions relatives aux terrains, au financement et à la construction pour réduire le déficit en logements abordables.</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>La part de financements du secteur privé, la part de logements loués et celle de logements de propriétaires-occupants et la part de logements publics fournis par le secteur privé.</p> <p>Les schémas innovants en matière de logement et de financement du logement et les nouvelles entités de développement.</p> <p>Les partenariats pour la construction de logements et la fourniture des services de base.</p> <p>L'évaluation régulière</p>

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
		des déficits quantitatifs et qualitatifs en logements.
	Réglementations en matière de logements et de terrains ni onéreuses ni astreignantes.	Rassemblement d'indicateurs détaillés sur : Le temps et les coûts nécessaires pour l'obtention des permis et habilitations
	Réglementations en matière de contrôle des loyers qui maintiennent l'équilibre entre la demande de logements abordables et le déficit quantitatif en logements.	Rassemblement d'indicateurs détaillés sur : Le nombre d'unités de logements à louer actuel; Le nombre de nouvelles unités de logements construites chaque année; Le ratio entre les loyers du marché et la location d'unités similaires dont le loyer est contrôlé.
Adopter des politiques qui limitent la spéculation immobilière.	Les politiques qui limitent la spéculation improuvent sensiblement l'abordabilité du logement.	Rassemblement d'indicateurs détaillés sur : Le nombre d'unités inoccupées; Les transactions, les frais et taxes de transaction
<i>4) Logement convenable</i>		
Adopter des politiques qui promeuvent le logement convenable, défini selon les critères d'habitabilité, de services de bases et de sécurité d'occupation.	Des politiques du logement convenable qui s'accordent avec les définitions et normes de l'Organisation des Nations Unies en matière d'eau, d'assainissement, d'espace, de durabilité et de sécurité d'occupation. Des politiques du logement qui promeuvent et protègent la typologie culturelle et	Rassemblement d'indicateurs détaillés sur toutes les composantes du logement abordable. Indicateurs sur la préservation culturelle et historique uniformes dans toutes les juridictions gouvernementales

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
	historique des communautés.	
<i>4A Habitabilité</i>		
Adopter des politiques du logement et de zonage qui assurent la santé et la sécurité.	<p>Les réglementations du logement sont conformes aux normes mondiales et adaptées selon le contexte.</p> <p>Les réglementations du logement offrent une protection contre les risques naturels et les maladies.</p> <p>Il est interdit de construire des résidences sur des zones écologiquement fragiles ou dangereuses.</p>	<p>Les réglementations et codes du bâtiment et de zonage sont appliqués et régulièrement révisés.</p> <p>Les documents et cartes des municipalités indiquant les zones à protéger du développement sont régulièrement mis à jour.</p> <p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>Le pourcentage de foyers surpeuplés;</p> <p>Le pourcentage de foyers vivant sur des zones à risques élevés ou dans des conditions dangereuses.</p>
Adopter des politiques qui réduisent l'impact des changements climatiques et améliorent l'efficacité énergétique.	<p>Les politiques apportent un soutien intégré au développement de logements et d'infrastructures écologiques et à haut rendement énergétique.</p> <p>Les politiques favorisent l'adaptation au changement climatique et son atténuation.</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>La part de logements à haut rendement énergétique en pourcentage du parc total de logements.</p> <p>L'accès des groupes vulnérables aux logements à haut rendement énergétique.</p>
<i>4B) Services de base</i>		

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
<p>Adopter des politiques qui favorisent l'accès aux services de base tels que l'approvisionnement en eau et l'assainissement.</p>	<p>Les quartiers comprennent tous un approvisionnement adéquat en eau salubre.</p> <p>Les quartiers comprennent tous un système d'assainissement adéquat.</p> <p>Les eaux des égouts de la ville sont traitées.</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>Le pourcentage de la population urbaine ayant accès à une source d'eau et à un assainissement améliorés;</p> <p>Le nombre moyen d'heures par jour où l'eau courante est disponible pour les foyers à bas revenu;</p> <p>Le ratio entre le prix de l'eau vendue par des camions-citernes ou vendeurs privés et le prix de l'eau courante dans les établissements informels type.</p>

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
<p>Adopter des politiques qui améliorent l'accès à l'éclairage, à l'électricité et à l'évacuation des ordures ménagères dans les zones urbaines et les zones rurales développées.</p>	<p>Toutes les unités de logements disposent de l'électricité et d'éclairage dans les zones urbaines et les zones rurales développées.</p> <p>L'évacuation des ordures ménagères est satisfaisante dans les zones urbaines et les zones rurales développées.</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>La population urbaine raccordée au réseau électrique;</p> <p>Le nombre moyen d'heures par jour où les communautés à bas revenu ont accès à l'électricité;</p> <p>Le pourcentage de la ville régulièrement desservi par les services de ramassage des ordures;</p> <p>Le nombre moyen de passages des services de ramassages des ordures par semaine dans les quartiers à haut revenu de la ville en comparaison avec les quartiers à bas revenu;</p> <p>Le pourcentage d'ordures ménagères jetées dans les décharges sanitaires.</p>
<i>4C) Sécurité d'occupation</i>		
<p>Adopter des politiques qui reconnaissent un ensemble de droits fonciers pour tous.</p>	<p>Élimination des obstacles à la sécurité d'occupation.</p> <p>Respect de l'égalité des sexes dans les domaines de la propriété foncière et des droits successifs.</p> <p>Possibilité pour les couples mariés d'être copropriétaires des terrains.</p> <p>Protection de l'occupation ancestrale, historique ou prolongée.</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>L'accès des femmes à la propriété et à l'héritage de terrains;</p> <p>Le nombre de foyers qui ont un bail à long terme pour l'occupation de leur terrain;</p> <p>Le nombre de foyers de migrants, de réfugiés et de non ressortissants</p>

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
	<p>Reconnaissance légale des droits fonciers coutumiers ou tribaux des populations autochtones.</p> <p>Remise de titres de propriété ou de documents similaires aux habitants de longue date des établissements informels.</p> <p>Programmes soutenant la régularisation des titres de propriété et documents similaires des habitants des établissements informels.</p>	<p>propriétaires de terrains;</p> <p>L'existence d'un programme opérationnel d'enregistrement des titres de propriété et autres documents garantissant la sécurité d'occupation.</p> <p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>Le nombre de foyers vivant dans des établissements informels dans la ville et sa banlieue;</p> <p>Le nombre de foyers vivant dans des établissements informels dans la ville et sa banlieue et pourvus de titres de propriété ou de documents similaires.</p>
<p>Adopter des politiques qui soutiennent un système d'enregistrement des biens immobiliers et de cadastre.</p>	<p>Tous les terrains résidentiels sont répertoriés et associés à des titres de propriété ou autres documents garantissant la sécurité d'occupation.</p> <p>Les titres sont régulièrement mis à jour, notamment en cas de transfert de propriété.</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>L'efficacité et l'efficacité des systèmes de cadastre et d'enregistrement.</p>
<p>Adopter des politiques qui protègent contre les expulsions forcées.</p>	<p>Les expulsions sont évitées autant que possible et lorsqu'elles ont lieu, elles se font de manière légale et impliquent des indemnités justes ou un relogement.</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>La période écoulée entre le moment où les personnes sont informées de leur expulsion à venir et celui où elles doivent quitter les lieux et l'usage ou non de violence.</p>

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
		<p>Le pourcentage de personnes relogées ou indemnisées à hauteur de la valeur de leur logement.</p> <p>Le respect ou non de procédures d'expulsion légales.</p>
5) <i>Amélioration des établissements informels</i>		
<p>Adopter des politiques qui soutiennent et protègent les programmes de logement participatif et d'amélioration des taudis.</p>	<p>Réduction du déficit qualitatif et quantitatif en logements</p>	<p>Rassemblement d'indicateurs détaillés sur :</p> <p>Les réglementations et codes du bâtiment qui permettent d'améliorer les constructions participatives et la sécurité d'occupation;</p> <p>Les programmes municipaux d'amélioration des infrastructures en cours dans les établissements informels.</p> <p>Le pourcentage d'améliorations apportées par les projets participatifs et d'amélioration des taudis par rapport au total du déficit qualitatif en logements.</p>
	<p>Engagement actif de la communauté des parties prenantes pour les prises de décisions concernant la relocalisation des établissements.</p>	<p>Les projets de démolition des taudis et de relocalisation comprennent des consultations avec les communautés et des indemnités justes.</p> <p>Les politiques de</p>

Recommandations en matière de politiques du logement	Objectifs visés	Suivi d'activités
		démolition des taudis et de relocalisation sont réglementées par les agences du logement nationales ou locales.

Annexe II

Glossaire

Abri :

Aussi appelé hébergement d'urgence, il fournit un hébergement temporaire de nuit. Les abris sont généralement fermés pendant la journée.¹⁵³

Amélioration de quartiers :

Programme de fourniture de services aux quartiers d'établissements informels. L'amélioration comprend généralement une gamme de services apportés aux bénéficiaires, notamment, mais sans s'y limiter, la fourniture d'eau, un système d'assainissement, l'électricité, l'enlèvement des ordures et des services sociaux tels que des écoles, des crèches et des centres de santé.¹⁵⁴

Assainissement amélioré :

D'après l'Organisation des Nations Unies, les installations d'assainissement améliorées incluent une chasse d'eau ou chasse d'eau manuelle (seau) reliée à un réseau d'égouts sous conduites, une fosse septique ou une latrine à fosse, une latrine améliorée à fosse autoventilée, une latrine à fosse avec plaque ou un cabinet d'aisance à compost. Les installations d'assainissement non améliorées comprennent les chasses d'eau ou chasses d'eau manuelles (seau) vers d'autres destinations, les latrines à fosse sans couvercle ou à fosse ouverte, les seaux, les toilettes ou latrines suspendues, l'absence d'installation et la défécation à l'air libre.¹⁵⁵

Autonomisation :

Un processus ou phénomène permettant aux personnes d'avoir plus de contrôle sur les décisions, politiques, processus et institutions qui affectent leurs vies.¹⁵⁶

Cadastre :

Un cadastre est un système d'information foncière incluant une description géométrique des parcelles de terrain, généralement représentées sur un plan cadastral. Dans certaines juridictions, le cadastre est distinct du registre répertoriant les droits fonciers et leurs détenteurs (registre foncier) mais est rattaché à celui-ci, alors que dans d'autres, le cadastre et le registre foncier sont totalement intégrés.¹⁵⁷

Caution :

Une caution est un actif ou une série d'actifs donné par un emprunteur à un créancier en garantie de remboursement du prêt. L'actif donné en garantie peut être

¹⁵³ Housing Development Consortium.

<http://www.housingconsortium.org/resources/glossary/#shelters>

¹⁵⁴ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

¹⁵⁵ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

¹⁵⁶ UNHCR Master Glossary of Terms <http://www.refworld.org/docid/42ce7d444.html>

¹⁵⁷ Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture Site internet : <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307F/y4307f09.htm#bm9>

saisi si l'emprunteur ne rembourse pas son prêt. L'actif donné en garantie, ou caution, doit être d'une valeur égale à celle du prêt.¹⁵⁸

Code du bâtiment :

Les codes du bâtiment sont des réglementations, établies par un organisme gouvernemental officiel, qui définissent les normes en matière de plans, de procédures et de modalités de construction pour la construction de nouveaux bâtiments ou la rénovation d'anciens. Aux États-Unis, les codes du bâtiment locaux se basent souvent sur le modèle d'un code national, l'International Building Code, ou sur un de ses prédécesseurs. L'*International Code Commission* (commission internationale des codes) a établi un nombre de codes du bâtiment qui ne s'appliquent qu'à des situations particulières, tels que l'*International Existing Building Code* (code international des bâtiments déjà existants), qui simplifie la rénovation d'anciens bâtiments en passant en revue les exigences applicables.¹⁵⁹

Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol exprime le rapport entre la surface construite et la surface totale d'une parcelle.¹⁶⁰ Le coefficient d'occupation du sol est utilisé par les autorités locales pour mesurer la densité d'un site en développement et contrôler la dimension des bâtiments.¹⁶¹

Décentralisation :

La mise en place de cadres institutionnels et juridiques pour la prise de décisions et l'autonomisation des institutions infranationales aux niveaux des provinces, districts, villes et villages dans les processus fiscaux, administratifs, politiques et légaux.¹⁶²

Développement à usage mixte :

Un type de développement qui combine différents usages pour un même bâtiment ou site : bureaux, commerces, institutions et résidences, dans un projet de développement intégré, fondé sur des corrélations fonctionnelles importantes et une conception matérielle cohérente¹⁶³.

Droit à la ville :

La Charte mondiale du droit à la ville définit ce droit comme l'usufruit équitable des villes, selon les principes de durabilité, de démocratie, d'équité et de justice sociale. Il se définit comme un droit collectif des habitants des villes, spécialement des groupes vulnérables et défavorisés, qui leur confère une légitimité d'action et d'organisation, basée sur leurs us et coutumes, dans le but de jouir du plein exercice du droit à un modèle de vie adéquat. Le droit à la ville est interdépendant à tous les droits de l'homme internationalement reconnus, conçus intégralement et inclut, de

¹⁵⁸ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

¹⁵⁹ Housing Policy. <http://www.housingpolicy.org/glossary.html>

¹⁶⁰ World Bank e-course on Sustainable Land Use Planning <http://worldbank.mrooms.net/mod/glossary/view.php?id=29768&mode=letter&hook=Z&sortkey=&sortorder=>

¹⁶¹ NYC Department of City Planning <http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>

¹⁶² Bureau du Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, Master Glossary of Terms <http://www.refworld.org/docid/42ce7d444.html>

¹⁶³ http://apa-nc.org/wp-content/uploads/2014/06/aicp-raleigh-affordable_housing_glossary.pdf

ce fait, tous les droits civils, politiques, économiques, sociaux, culturels et environnementaux qui sont déjà réglementés dans les traités internationaux des droits de l'homme.¹⁶⁴ Un document sur les Politiques urbaines et le droit à la ville souligne l'importance du droit à la ville en tant que vecteur d'intégration sociale entraînant :

- a) Liberté et bénéfices de la vie en ville pour tous.
- b) Transparence, équité et efficacité des administrations des villes.
- c) Participation et respect de la prise de décisions démocratique locale.
- d) Reconnaissance des diversités dans la vie économique, sociale et culturelle.
- e) Réduction de la pauvreté, de l'exclusion sociale et de la violence urbaine.¹⁶⁵

Par exemple, l'Équateur a intégré le droit à la ville dans la section 6 (Habitat et logement) de sa constitution de 2008. On le retrouve dans les articles 30 et 31, stipulé comme ci-dessous :

Article 30 : Les personnes ont le droit à un habitat sûr et sain et à un logement convenable et décent, quel que soit leur statut économique et social.

Article 31: Les personnes ont le droit de jouir pleinement de la ville et de ses espaces publics, selon les principes de durabilité, de justice sociale et de respect pour les différentes cultures urbaines et de l'équilibre entre secteurs urbain et rural. L'exercice du droit à la ville se fonde sur la gestion démocratique de la ville, dans le respect de la fonction environnementale et sociale de la propriété et de la ville et dans le plein exercice de la citoyenneté.¹⁶⁶

Droit à un logement convenable :

L'article 25, paragraphe premier de la Déclaration universelle des droits de l'homme stipule que «Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté. »¹⁶⁷ En outre, l'article 11,

¹⁶⁴ Tadamun., 2013, Charte mondiale du droit à la ville : <http://www.cisdp.uclg.org/sites/default/files/Charte%20mondial%20du%20droit%20a%20la%20ville%202005.pdf>

¹⁶⁵ Brown.A ,2009.Urban Policies and the Right to the City. *Rights, Responsibilities, and Citizenship*, Cardiff University, UNESCO, UN Habitat. <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001780/178090e.pdf>

¹⁶⁶ Georgetown University *Political Database of the Americas*,1995-201,Republic of Ecuador: Constitution of 2008, site internet <http://pdba.georgetown.edu/Constitutions/Ecuador/english08.html>ONU-Habitat. (2009) Le droit à un logement convenable Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

¹⁶⁷ Organisation des Nations Unies, Déclaration universelle des droits de l'homme (non daté)

paragraphe premier du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels stipule que «Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence.»¹⁶⁸ Les caractéristiques du droit à un logement convenable sont détaillées plus en profondeur dans les Observations générales du Comité n° 4 (1991) sur le droit à un logement suffisant (E/1992/23).

Selon la fiche d'information n°21 des Nations Unies, le droit à un logement convenable comprend des libertés et un ensemble de droits. Les libertés comprennent la protection contre les expulsions forcées et la destruction arbitraire de son logement; le droit de ne pas subir d'ingérences arbitraires dans son logement, sa vie privée ou sa famille; et le droit de choisir sa résidence, de décider du lieu où l'on souhaite vivre et de circuler librement. L'ensemble de droits comprend la sécurité d'occupation, la restitution d'un logement, de terres et de biens, l'accès sans discrimination et dans des conditions d'égalité à un logement convenable et la participation à la prise des décisions en matière de logement aux niveaux communautaire et national.¹⁶⁹

Espace ouvert :

Partie d'une parcelle résidentielle d'un zonage (qui peut comprendre des cours ou des jardins) ouverte sur le ciel et non obstruée, hormis des obstructions particulières autorisées et accessible à tous les résidents des unités de logements de la parcelle. Variant selon les districts, la taille de l'espace ouvert réglementaire est déterminée par le ratio d'espaces ouverts et par les réglementations sur la taille minimale des cours ou sur la surface maximale construite.¹⁷⁰

Étalement urbain :

L'étalement urbain est un phénomène spatial d'extension d'un conglomérat urbain, au-delà de ses banlieues jusqu'à sa périphérie.¹⁷¹ Selon Ivan Muñiz *et coll.* (2012), la définition de l'étalement urbain varie d'un pays à un autre et ses causes et effets sont multiples, qu'ils soient économiques, sociaux ou environnementaux. Les étalements urbains, compte tenu de leur aspect morphologique, se caractérisent par des densité, centralité, proximité et concentration faibles et par une discontinuité entre anciens et nouveaux développements.¹⁷²

Expulsion :

Site internet : <http://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/index.html> Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

¹⁶⁸ Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme, 1996-2016, Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, <http://www.ohchr.org/FR/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>

¹⁶⁹ ONU-Habitat, 2009, Le droit à un logement convenable Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf

¹⁷⁰ NYC Department of City Planning <http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>

¹⁷¹ ONU-Habitat, 2012, *Urban Patterns For A Green Economy: Leveraging Density*, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/06/Leveraging-Density-Urban-Patterns-for-a-Green-Economy.pdf>

¹⁷² Iván Muñiz, Miguel Ángel García et Daniel Calatayud, 2010, *SPRAWL. Definición, causas y efectos*, <http://www.ecap.uab.es/RePEc/doc/wpdea0603.pdf>.

L'expulsion est l'ordonnance faite à une ou plusieurs personnes de quitter leur lieu de résidence à une date ou à un moment déterminé.¹⁷³ L'évacuation d'un locataire d'une propriété par son propriétaire ne peut être discrétionnaire et doit faire suite à une procédure judiciaire, suivant un nombre de raisons réglementées par les autorités.

Gaz à effet de serre :

Les gaz à effet de serre sont les composants gazeux de l'atmosphère, naturels ou anthropiques, qui absorbent et émettent des radiations à certaines longueurs d'onde dans le spectre du rayonnement infrarouge émis par la surface de la terre, l'atmosphère et les nuages. Cette propriété cause l'effet de serre en retenant la chaleur dans l'atmosphère. La vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), l'oxyde nitreux (N₂O), le méthane (CH₄) et l'ozone (O₃) sont les principaux gaz à effet de serre dans l'atmosphère terrestre (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat).¹⁷⁴

Groupes minoritaires :

La Sous-Commission des Nations Unies de la lutte contre les mesures discriminatoires et de la protection des minorités définit une minorité comme un groupe numériquement inférieur au reste de la population d'un État, en position non dominante, dont les membres, ressortissants de l'État, possèdent du point de vue ethnique, religieux ou linguistique des caractéristiques qui diffèrent de celles du reste de la population et manifestent même de façon implicite un sentiment de solidarité, à l'effet de préserver leur culture, leurs traditions, leur religion ou leur langue.¹⁷⁵

Logement participatif :

Le logement participatif consiste à construire un logement par étape et au fur et à mesure, tout en l'occupant, en s'adaptant aux besoins et moyens des occupants.¹⁷⁶ L'accroissement rapide de la population urbaine observé depuis la seconde moitié du XXe siècle a provoqué une expansion urbaine massive et incontrôlée et de sérieux défis en matière de fourniture de logements convenables à cette population urbaine croissante. La prépondérance du logement participatif est due au déficit actuel en logements, particulièrement pour les foyers à bas revenu, au phénomène répandu d'établissements informels et aux manques d'accès aux financements et d'aides gouvernementales pour améliorer le parc de logements déjà existants. Le concept de logement participatif comprend les interventions, publiques ou privées,

¹⁷³ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

¹⁷⁴ World Bank e-course on Sustainable Land Use Planning <http://worldbank.mrooms.net/mod/glossary/view.php?id=29768&mode=letter&hook=Z&sortkey=&sortorder=>

¹⁷⁵ Organisation des Nations Unies, 2010, *Droits des Minorités : Normes internationales et indications pour leur mise en œuvre*

Page 2. http://www.ohchr.org/Documents/Publications/MinorityRights_fr.pdf

¹⁷⁶ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0ahUK EwjMnOH3vuHKAhXBSiYKHRr5DWsQFggoMAE&url=http%3A%2F%2Fwww.ohchr.org%2FDocuments%2FIssues%2FHousing%2FHomelessness.pdf&usg=AFQjCNEbBZlpPe_xJujCaKeOqFI9MHZlQ&sig2=9cjHDVxLeT3foFEEx0lYhIA&cad=rja

qui visent à améliorer la qualité et l'espace des logements ainsi que les services du logement.¹⁷⁷

Logement public :

Un logement public est un logement appartenant au gouvernement, qui l'a construit et qui le gère. Il est fourni à des locataires sélectionnés à un coût préférentiel.¹⁷⁸

Logement social :

D'après *Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international reviews and update of key post-2007 policy development* (Stratégies de logements sociaux, mécanismes de financement et résultats : examen international et révision des développements politiques majeurs après 2007), de Pawson Halt *et coll.*, les logements sociaux sont les logements mis à disposition par un État via des subventions publiques destinées à faire baisser les loyers et attribuées selon des mécanismes indépendants du marché. D'après ce document, un système de logement social se caractérise par :

- a) Un régime de promotion du développement, avec une position privilégiée, compétitive ou subalterne sur le marché foncier;
- b) Un système d'établissement des loyers - incluant le coût des loyers, les loyers symboliques et les loyers du marché;
- c) Un régime d'éligibilité et de subventions, qu'il soit universel, ciblé ou restreint;
- d) Une gestion des coûts et des bénéfices, avec ou sans but lucratif, ou à but lucratif limité;
- e) Un marché incluant différents fournisseurs : secteur tertiaire, privé et public¹⁷⁹

Loi du logement coopératif :

Loi qui reconnaît la forme de propriété coopérative où plusieurs personnes possèdent des parts de la propriété dans son ensemble, en opposition à la copropriété où elles sont propriétaires d'unités individuelles et de parts proportionnelles des aires communes.¹⁸⁰

Microcrédit :

Le microcrédit consiste en une petite somme d'argent prêtée à un client par une banque ou une autre institution. Le microcrédit peut être octroyé, souvent sans garantie, à un individu ou à un groupe.¹⁸¹

¹⁷⁷ Banque interaméricaine de développement, 2012, *Un espacio para el desarrollo - los mercados de vivienda en America Latina y el Caribe* <http://www.iadb.org/es/investigacion-y-datos/dia-desarrollo-en-las-americas-publicacion-insignia-del-bid,3185.html?id=2012>

¹⁷⁸ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

¹⁷⁹ Pawson Hal et coll., 2011, *Social Housing Strategies, Financing Mechanisms, and Outcomes: An International Review and Update of Key Post 2007 Policy Developments*, p 6.

[Http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf](http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf)
[Http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf](http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf)

¹⁸⁰ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

¹⁸¹ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

Migrants :

La Rapporteuse spéciale de la Commission des droits de l'homme définit les migrants comme :

- a) Les personnes qui se trouvent hors du territoire de l'État dont elles possèdent la nationalité ou la citoyenneté, mais qui ne relèvent pas de la protection juridique de cet État et qui se trouvent sur le territoire d'un autre État;
- b) Les personnes qui ne jouissent pas de la reconnaissance juridique générale inhérente au statut de réfugié, de naturalisé ou d'un statut similaire octroyé par l'État d'accueil;
- c) Les personnes qui ne jouissent pas non plus d'une protection juridique générale de leurs droits fondamentaux en vertu d'accords diplomatiques, de visas ou d'autres accords.¹⁸²

Obligation :

Une obligation est un type de prêt ou un titre de créance consenti par une autorité publique ou une autorité de crédit pour les investissements à long terme. Les obligations sont remboursées lorsqu'elles arrivent à maturation, généralement dix ans ou plus après leur émission.¹⁸³

Personnes déplacées à l'intérieur de leur pays :

D'après le Haut-Commissaire des Nations Unies pour les réfugiés, les personnes déplacées à l'intérieur de leur pays, ou «PDI», sont des personnes ou groupes de personnes qui ont été obligées ou contraintes de fuir leur foyer ou leur lieu de résidence habituel, notamment en raison d'un conflit armé, de situations de violence généralisée, de violations des droits de l'homme ou de catastrophes naturelles ou provoquées par l'homme et qui n'ont pas franchi les frontières internationalement reconnues d'un État »¹⁸⁴

Prêt hypothécaire à risque (*subprime*) :

Les prêts hypothécaires à risque sont destinés aux emprunteurs avec de mauvais antécédents de crédit qui ne peuvent prétendre à des taux d'intérêt préférentiels. Afin de compenser le risque accru de crédit, les organismes et les prêteurs à risque leur appliquent un taux d'intérêt plus élevé¹⁸⁵.

Réfugiés :

D'après le Protocole de 1967 relatif au statut des réfugiés, le terme «réfugié» s'applique à toute personne craignant avec raison d'être persécutée du fait de sa race, de sa religion, de sa nationalité, de son appartenance à un certain groupe social ou de ses opinions politiques, se trouve hors du pays dont elle a la nationalité et qui

¹⁸² UNESCO (n.d), Glossaire des termes relatifs à la Migration, www.unesco.org/shs/migration/glossary

¹⁸³ Housing Policy. <http://www.housingpolicy.org/glossary.html>

¹⁸⁴Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, 2004, *Principes directeurs relatifs au déplacement de personnes à l'intérieur de leur propre pays*, Page 1 <http://www.unhcr.org/fr/protection/idps/4b163f436/principes-directeurs-relatifs-deplacement-personnes-linterieur-propre-pays.html>

¹⁸⁵ Housing Policy. <http://www.housingpolicy.org/glossary.html>

ne peut ou, du fait de cette crainte, ne veut se réclamer de la protection de ce pays; ou qui, si elle n'a pas de nationalité et se trouve hors du pays dans lequel elle avait sa résidence habituelle à la suite de tels événements, ne peut ou, en raison de ladite crainte, ne veut y retourner.¹⁸⁶

En se basant sur cette définition, la section Migrations internationales et politiques multiculturelles de l'UNESCO estime que la condition de réfugié inclut généralement les trois éléments essentiels suivants :

- a) Il implique une forme de préjudice, allant jusqu'à la persécution et infligée par un gouvernement, ou par des individus ou par un groupe que le gouvernement ne peut ou ne veut contrôler;
- b) La crainte d'un tel préjudice doit être fondée. Par exemple, la Cour suprême des États-Unis a statué qu'une crainte était fondée si il y avait une chance sur dix qu'elle se réalise.
- c) Enfin, le préjudice, ou les persécutions doivent être subis du fait de la race, de la religion, de la nationalité de la personne, de ses opinions politiques ou de son appartenance à un certain groupe social¹⁸⁷

Régime foncier :

Rapport de nature légale ou coutumière existant entre des particuliers ou des groupes et portant sur la terre et les ressources naturelles associées à celle-ci (eau, arbres, ressources minérales, faune et flore, etc.). Le régime foncier régit la façon dont les droits de propriété foncière doivent être répartis au sein d'une société. Le système foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et sous quelles conditions.¹⁸⁸

Résidences protégées :

Les résidences protégées sont des zones résidentielles exclusives ou séparées, protégées par des barrières physiques ou par des gardes pour empêcher les personnes extérieures d'y accéder.¹⁸⁹

Sans-abrisme :

Le Conseil économique et social distingue deux grands groupes de sans-abri : Ces deux catégories sont :

- a) Les sans-abri, personnes vivant dans la rue ou qui ne disposent pas d'un abri entrant dans la catégorie des locaux d'habitation.
- b) Les sans-domicile fixe, personnes sans lieu de résidence habituelle qui se déplacent fréquemment d'un type d'abri à un autre (y compris logements, lieux d'hébergement pour les sans-abri ou autres locaux d'habitation) et personnes résidant depuis une longue période dans des hébergements de

¹⁸⁶ Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés, 2002-2016, *Sur les réfugiés*, <http://www.unhcr.org/fr/>

¹⁸⁷ UNESCO (non daté), Glossaire : Réfugié.

Site internet : www.unesco.org/shs/migration/glossary

¹⁸⁸ Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture,

Site internet : <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307F/y4307f09.htm#bm9>

¹⁸⁹ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

transition ou autres solutions similaires pour les sans-domicile. Cette catégorie comprend les personnes vivant dans un logement privé mais n'indiquant «aucune adresse habituelle» sur leur formulaire de recensement.

¹⁹⁰

Secteur informel :

Le Bureau international du Travail définit le secteur informel comme un ensemble d'unités produisant des biens ou des services en vue principalement de créer des emplois et des revenus pour les personnes concernées. Ces unités ont un faible niveau d'organisation et opèrent à petite échelle, avec peu ou pas de division entre le travail et le capital en tant que facteurs de production. Les relations d'emploi — lorsqu'elles existent — sont surtout fondées sur l'emploi occasionnel, les liens de parenté ou les relations personnelles et sociales plutôt que sur des accords contractuels comportant des garanties en bonne et due forme. Le secteur informel comprend deux catégories : toutes les entreprises commerciales non déclarées et toutes les entreprises non commerciales sans structure formelle en matière d'organisation et d'activité.¹⁹¹

Sécurité d'occupation (ou sécurité des droits fonciers) :

L'assurance que les droits fonciers d'une personne seront protégés. Les personnes dont la sécurité d'occupation est précaire sont exposées au risque de voir leurs droits menacés par des revendications concurrentes et même celui de les perdre suite à une expulsion. La sécurité d'occupation peut prendre des formes variables selon le contexte : les investissements qui ne peuvent devenir rentables qu'après une longue période nécessitent une sécurité de jouissance de durée appropriée.¹⁹²

Source d'eau améliorée :

D'après l'Organisation des Nations Unies, les sources d'eau améliorées comprennent l'adduction d'eau courante dans l'habitation du ménage, sur sa parcelle ou dans sa cour, les robinets publics ou bornes-fontaines, les puits tubulaires ou forés, les puits creusés protégés, les sources protégées et les citernes d'eau de pluie. Elles ne comprennent pas les puits creusés non protégés, les sources non protégées, l'eau fournie par un camion-citerne ou par une charrette surmontée d'un petit réservoir ou fût, l'eau en bouteille et l'eau de surface (rivière, réservoir, lac, étang, ruisseau, canal, canal d'irrigation).¹⁹³

Taudis :

D'après le Rapport sur l'état des villes du monde d'ONU-Habitat, les taudis présentent les conditions de vie et environnementales les plus déplorables, caractérisées par un manque d'accès à l'eau salubre et à l'assainissement, des

¹⁹⁰ Organisation des Nations Unies, 2009, *Dénombrement des sans-abri*

Page 3 <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/stats/documents/ece/ces/ge.41/2009/7.f.pdf>
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0ahUKewjMnOH3vuHKAhXBSiYKHRr5DWsQFggoMAE&url=http%3A%2F%2Fwww.ohchr.org%2FDocuments%2FIssues%2FHousing%2Fhomelessness.pdf&usg=AFQjCNEbBZlpPe_xJujCaIKeOqF19MHz1Q&sig2=9cjHDVxLeT3foFEEx01YhIA&cad=rja

¹⁹¹ Rapport sur l'état des villes dans le monde, 2001, <http://www.un.org/ga/Istanbul+5/122.pdf>

¹⁹² Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
 Site internet : <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307F/y4307f09.htm#bm9>

¹⁹³ Global Housing Indicators <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>

logements surpeuplés et délabrés, situés dans des lieux à risque, sans sécurité d'occupation et exposés à des risques sanitaires sérieux.¹⁹⁴ En outre, le site officiel des Nations Unies sur les indicateurs des objectifs du Millénaire pour le développement définit un foyer vivant dans un taudis comme un groupe d'individus vivant sous le même toit et manquant d'au moins un des cinq éléments suivants : l'accès à une source d'eau améliorée, l'accès à des installations sanitaires améliorées, un espace vital suffisant et non surpeuplé, la qualité et durabilité structurelle du logement et la sécurité d'occupation.¹⁹⁵

Zonage :

Le zonage est une forme d'application réglementée de la planification territoriale qui implique la division de la communauté en districts, ou zones, au sein desquels l'utilisation des terrains ou des bâtiments, ainsi que l'intensité, l'ampleur et l'importance de cette utilisation, sont réglementées.¹⁹⁶ Dans un objectif de développement socioéconomique durable et efficace, les villes conçoivent leur planification urbaine par le zonage, pour diviser le terrain pour la construction de logements, l'amélioration de l'assainissement et l'accès aux loisirs, entre autres.¹⁹⁷

¹⁹⁴ ONU-Habitat, 2012/2013, *L'état des villes dans le monde*, Forum urbain mondial

<https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/745habitat.pdf>

¹⁹⁵ Division de statistique de l'ONU (non daté), Indicateurs des objectifs du Millénaire pour le développement. Site internet : <http://mdgs.un.org/unsd/mdg/Home.aspx>

¹⁹⁶ World Bank e-course on Sustainable Land Use Planning

<http://worldbank.mrooms.net/mod/glossary/view.php?id=29768&mode=letter&hook=Z&sortkey=&sortorder=>

¹⁹⁷ NYC Department of City Planning, <http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>

Annexe III

AMÉLIORATION DES TAUDIS : PREMIÈRE ÉVALUATION DES COÛTS DE RÉDUCTION DU NOMBRE DE PERSONNES VIVANT DANS DES TAUDIS

Introduction

1. L'objectif de ce document directif est de réduire le nombre d'habitants de taudis d'ici à 2036. Pour démontrer que l'amélioration des taudis est un objectif prioritaire de politique publique, il était essentiel d'apporter une estimation des coûts qui lui sont inhérents. Nous avons donc mené une première recherche pour évaluer le volume de ressources nécessaire pour atteindre cet objectif. La méthodologie employée comprend des estimations concernant les populations vivant dans des taudis, les coûts par habitant, les coûts totaux et la répartition de ces coûts¹⁹⁸. Ce document présente le processus d'estimation.

Population vivant dans des taudis

2. Le programme des objectifs du Millénaire pour le développement définit comme un taudis un logement dépourvu d'au moins un des cinq éléments suivants : l'accès à une source d'eau améliorée, l'accès à des installations sanitaires améliorées, un espace vital suffisant et non surpeuplé, la qualité et durabilité structurelle du logement et la sécurité d'occupation. En se basant sur cette définition et sur des enquêtes nationales et des données de recensement publiées entre 2009 et 2014, l'Observatoire mondial des villes a établi les estimations suivantes de la population vivant dans un taudis dans les régions en développement¹⁹⁹ :

Tableau 1 : Population vivant dans des taudis (en milliers)

Région	2012		2014	
	Total	%	Total	%
Afrique du Nord	12 762	1,48 %	11 418	1,30 %
Afrique subsaharienne	213 134	24,71 %	200 677	22,78 %
Amérique latine et Caraïbes	113 424	13,15 %	104 847	11,90 %
Asie de l'Est	206 515	23,94 %	251 593	28,56 %
Asie du Sud	200 510	23,25 %	190 876	21,66 %

¹⁹⁸ Cette démarche est préliminaire puisqu'elle s'appuie sur une projection des estimations des objectifs du Millénaire pour le développement de 2005. Une approche plus précise se baserait sur des études de cas actuels pour des estimations plus exactes.

¹⁹⁹ Le cinquième critère relatif à la sécurité d'occupation n'a pas été inclus dans les estimations en raison de l'absence de données fiables. Pour plus d'information : <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/745habitat.pdf> (p. 127) and [http://www.un.org/millenniumgoals/2015_MDG_Report/pdf/MDG%202015%20rev%20\(July%2015\).pdf](http://www.un.org/millenniumgoals/2015_MDG_Report/pdf/MDG%202015%20rev%20(July%2015).pdf) (p. 43)

Asie du Sud-Est	79 945	9,27 %	83 528	9,48 %
Asie occidentale	35 704	4,14 %	37 550	4,26 %
Océanie	575	0,07 %	591	0,07 %
Régions en développement	862 569	100,00 %	881 080	100,00 %

Source : Base de données 2015 d'indicateurs urbains de l'Observatoire urbain mondial

Coût par habitant et coût total

3. L'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire a fourni une estimation des coûts d'amélioration en se basant sur l'analyse profonde d'études de cas et sur des modèles de simulation pour adapter ses estimations à d'autres régions, en prenant compte des différences du niveau des revenus et d'autres variables²⁰⁰. Les données comprennent les investissements dans l'achat des terrains, le transport, le logement, les réseaux d'infrastructures, les écoles et cliniques, les installations communautaires, la planification et le contrôle et le renforcement des capacités communautaires²⁰¹.

4. Il est important de signaler que ces chiffres estiment les prix d'amélioration des taudis à la hausse, puisqu'ils n'envisagent que des infrastructures et installations de la meilleure qualité possible pour la fourniture d'écoles, de services de santé et de centres communautaires. Quelques établissements informels étant déjà équipés de certaines de ces infrastructures, le coût réel par habitant peut être inférieur aux estimations. Par ailleurs, le coût moyen par personne pour chacune de ses composantes varie grandement suivant les régions, en raison des différences de revenus individuels et de coûts de production.

5. Ces chiffres datant de 2005, ils ont été réajustés en tenant compte de l'inflation. Les taux d'inflation mondiaux de 2005 à 2015 ont été utilisés pour déterminer un multiplicateur²⁰². Les coûts par habitant ainsi obtenus ont été multipliés par le nombre de personnes concernées par l'objectif de réduction des taudis d'ici à 2036. Ce calcul a permis d'établir une première estimation des coûts nécessaires à l'amélioration des conditions de logement des 881 millions d'habitants de taudis à 929 milliards de dollars des États-Unis²⁰³. Cela représente un investissement moyen de 46 milliards de dollars par an sur les 20 prochaines années. Le tableau 2 présente les estimations pour chaque région.

²⁰⁰ Les cas étudiés étaient situés en Afrique de l'Est.

²⁰¹ Voir Garau P., Sclar E. D. et Carolini G. Y., 2005, *A Home in the City: United Nations Millennium Project Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers*. London: Earthscan.

²⁰² Le multiplicateur est 1,51, ce qui correspond à l'inflation accumulée dans le monde entre 2005 et 2015, d'après <http://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?page=1>. Il était également possible de se baser sur l'inflation dans chaque région, qui est généralement plus élevée et va de 1,49 en Afrique du Nord à 2,12 en Asie du Sud. Nous avons cependant opté pour l'inflation mondiale, afin de prendre au moins partiellement en compte les fluctuations des taux de change.

²⁰³ Le montant total des estimations de coûts obtenu en se basant sur les taux d'inflation régionaux est de 1 066 milliards de dollars des États-Unis (soit 1,07 billions de dollars).

Tableau 2 : Coûts d'amélioration²⁰⁴

Région	Coût par habitant 2005	Coût par habitant 2015	Population des taudis en milliers	Coût total (prix de 2015) en milliers	Coût annuel total (prix de 2015) Milliers
Afrique du Nord	528	786	11 418	9 120 680	456 034
Afrique subsaharienne	528	988	200 677	160 300 468	8 015 023
Amérique latine et Caraïbes	1 200	1 847	104 847	190 344 583	9 517 229
Asie de l'Est	619	1 012	251 593	235 609 322	11 780 466
Asie du Sud	612	1 299	190 876	176 728 266	8 836 413
Asie du Sud-Est	643	1 051	83 528	81 254 294	4 062 715
Asie occidentale	1 328	1 976	37 550	75 441 668	3 772 083
Océanie	619	1 012	591	553 454	27 673
Régions en développement			881 080	929 352 736	46 467 637

Sources : Base de données 2015 d'indicateurs urbains de l'Observatoire urbain mondial, Équipe du Projet Objectifs du Millénaire, Banque mondiale, Groupe d'experts 10

6. Le tableau 3 présente des estimations en matière de population concernée et de coût total selon différents objectifs d'amélioration. Par exemple, s'il s'agit d'améliorer les conditions de vie de 80 pour cent des habitants des taudis, les améliorations bénéficieront à 705 millions de personnes, pour un coût allant jusqu'à 743 milliards de dollars des États-Unis. Des améliorations pour 60 pour cent de cette population concerneraient 529 millions de personnes, pour un coût de 558 milliards de dollars. Enfin, un objectif de 40 pour cent toucherait 352 millions de bénéficiaires pour un coût de 372 milliards de dollars et un objectif de 20 pour cent atteindrait 176 millions de personnes, pour un coût de 186 milliards.

²⁰⁴ Il convient de préciser que les groupements régionaux établis par l'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire diffèrent de ceux utilisés l'Observatoire urbain mondial dans sa base de données 2015. L'annexe 1 présente les équivalences choisies pour harmoniser les deux ensembles de données.

Tableau 3 : Objectifs et coûts d'amélioration (en milliers)

Région	80 %		60 %		40 %		20 %	
	Population	Coût total						
Afrique du Nord	9 134	7 296 544	6 851	5 472 408	4 567	3 648 272	2 284	1 824 136
Afrique subsaharienne	160 542	128 240 374	120 406	96 180 281	80 271	64 120 187	40 135	32 060 094
Amérique latine et Caraïbes	83 878	152 275 667	62 908	114 206 750	41 939	76 137 833	20 969	38 068 917
Asie de l'Est	201 274	188 487 458	150 956	141 365 593	100 637	94 243 729	50 319	47 121 864
Asie du Sud	152 701	141 382 612	114 526	106 036 959	76 350	70 691 306	38 175	35 345 653
Asie du Sud-Est	66 822	65 003 436	50 117	48 752 577	33 411	32 501 718	16 706	16 250 859
Asie occidentale	30 040	60 353 335	22 530	45 265 001	15 020	30 176 667	7 510	15 088 334
Océanie	473	442 763	355	332 072	236	221 382	118	110 691
Régions en développement	704 864	743 482 189	528 648	557 611 642	352 432	371 741 094	176 216	185 870 547

Sources : Tableau 2 Groupe d'experts 10

Répartition des coûts

7. L'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire a établi des estimations de répartition des coûts par types et sources de financement²⁰⁵. Les types de financement comprennent des subventions, des prêts et les épargnes des familles. En se basant sur les répartitions estimées par l'Équipe du Projet²⁰⁶, on peut évaluer que l'amélioration des conditions de vie des 881 millions de personnes vivant actuellement dans des taudis demandera 557 milliards de dollars des États-Unis de subventions, 279 milliards de dollars de prêts aux familles et 93 milliards de dollars d'épargne et apports personnels des bénéficiaires. Le tableau 4 présente la répartition estimée des coûts par type de financement.

²⁰⁵ Source: <http://www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdweller-complete.pdf> (p. 128).

²⁰⁶ Il convient de préciser que les groupements régionaux de l'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire diffèrent de ceux utilisés par l'Observatoire urbain mondial dans sa base de données 2015. L'annexe 1 présente les équivalences choisies pour harmoniser les deux ensembles de données.

Tableau 4 : Répartition des coûts par type de financement (en milliers)²⁰⁷

Région	Subventions	Prêts	Économies et apports personnels
Afrique du Nord	5 483 599	2 741 800	895 281
Afrique subsaharienne	96 376 968	48 188 484	15 735 015
Amérique latine et Caraïbes	113 814 287	56 907 143	19 623 153
Asie de l'Est	141 748 698	70 874 349	22 986 275
Asie du Sud	106 230 105	53 115 052	17 383 108
Asie du Sud-Est	47 692 738	24 729 568	8 831 989
Asie occidentale	45 549 687	22 774 843	7 117 139
Océanie	332 972	166 486	53 995
Régions en développement	557 229 054	279 497 726	92 625 956

Sources : Équipe du Projet Objectifs du Millénaire, Groupe d'experts 10

8. En ce qui concerne la répartition des sources de financements, l'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire a envisagé comme alternatives possibles les donateurs internationaux, les gouvernements et les communautés. Les pourcentages établis par l'Équipe pour chacune de ces sources varient selon le niveau de développement. Par exemple, pour ce qui est des donations, les pourcentages vont de 20 pour cent en Asie occidentale à 40 pour cent en Afrique subsaharienne. Pour ce qui est des contributions gouvernementales, ils vont respectivement de 70 à 50 pour cent. Le pourcentage des apports des communautés bénéficiaires est estimé autour de 10 pour cent pour toutes les régions²⁰⁸. Selon ces calculs, pour améliorer le logement des 881 millions de personnes vivant actuellement dans des taudis, il faudrait que les donateurs fournissent 306 milliards de dollars des États-Unis, les gouvernements 530 milliards et les communautés 93. Le tableau 5 présente la répartition estimée des coûts par type de financement.

²⁰⁷ Le multiplicateur est 1,51, ce qui correspond à l'inflation accumulée dans le monde entre 2005 et 2015, d'après <http://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?page=1>. Il était également possible de se baser sur l'inflation dans chaque région, qui est généralement plus élevée et va de 1,49 en Afrique du Nord à 2,12 en Asie du Sud. Nous avons cependant opté pour l'inflation mondiale, afin de prendre au moins partiellement en compte les fluctuations des taux de change.

²⁰⁸ Source: <http://www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdweller-complete.pdf>.

Tableau 5 : Répartition des coûts par sources de financement (en milliers)²⁰⁹

Région	Donateurs	Gouvernements	Communautés
Afrique du Nord	3 637 081	4 588 318	895 281
Afrique subsaharienne	63 923 499	80 641 953	15 735 015
Amérique latine et Caraïbes	56 907 143	113 814 287	19 623 153
Asie de l'Est	70 874 349	141 748 698	22 986 275
Asie du Sud	70 498 161	88 846 997	17 383 108
Asie du Sud-Est	24 729 568	47 692 738	8 831 989
Asie occidentale	15 657 705	52 666 825	7 117 139
Océanie	166 486	332 972	53 995
Régions en développement	306 393 992	530 332 788	92 625 956

Sources : Équipe du Projet Objectifs du Millénaire, Groupe d'experts 10

²⁰⁹ Il convient de préciser que les groupements régionaux établis par l'Équipe du Projet Objectifs du Millénaire diffèrent de ceux utilisés l'Observatoire urbain mondial dans sa base de données 2015. L'annexe 1 présente les équivalences choisies pour harmoniser les deux ensembles de données.

Annexe V

CRITÈRES D'HARMONISATION DES ENSEMBLES DE DONNÉES DE L'ÉQUIPE DU PROJET OBJECTIFS DU MILLENAIRE ET DE L'OBSERVATOIRE URBAIN MONDIAL (BASE DE DONNÉES D'INDICATEURS URBAINS DE 2015).

Groupement par région

	Équipe du Projet
Observatoire urbain mondial	Objectifs du Millénaire
Afrique du Nord	Afrique subsaharienne, Égypte, Soudan
Afrique subsaharienne	Afrique subsaharienne, Égypte, Soudan
Amérique latine et Caraïbes	Amérique latine et Caraïbes
Asie de l'Est	Asie de l'Est et Océanie (Chine incluse)
Asie du Sud	Asie centrale du Sud
Asie du Sud-Est	Asie du Sud-Est
Asie occidentale	États arabes, Turquie et Iran
Océanie	Asie de l'Est et Océanie (Chine incluse)

Annexe V

ÉTUDES DE CAS DE POLITIQUES DU LOGEMENT

1. Intégration de la thématique du logement dans les plans urbains et dans les stratégies d'investissement sectoriel nationales et municipales (puisqu'elles sont liées aux services urbains, à l'occupation des sols, aux transports et à la durabilité environnementale), pour améliorer l'habitabilité et l'accessibilité des zones urbaines

Nom du projet	<i>Integrated Housing Development Program (Projet de développement de logement intégré)</i>
Buts et objectifs du projet	Cadre intégré en matière de logement
Pays	Éthiopie
Période d'exécution	Proposé en 2004, initié en 2005, en cours
Description du projet	Fournir des logements abordables à des groupes à bas et moyen revenu. Objectif de construire 400 000 unités de logement. Après remise de leur habitat, les habitants prennent entièrement en charge les coûts d'électricité, d'eau et d'entretien. http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf http://unhabitat.org/books/condominium-housing-in-ethiopia/
Bénéficiaires visés	Les groupes à bas et moyen revenu
Partenaires d'exécution	Initié par le ministère des travaux et du développement urbain
Modèle de financement	Le projet a été financé grâce à des ressources publiques, des administrations régionales et municipales ayant acheté des obligations de la <i>Commercial Bank of Ethiopia</i> (banque de commerce d'Éthiopie -CBE). Cette banque a en outre accepté d'octroyer des lignes de crédit aux bénéficiaires du programme. Les bénéficiaires doivent déposer une garantie de 20 pour cent, la banque paye les 80 pour cent restants au gouvernement et passe un accord de prêt avec les bénéficiaires.
Information et connaissances	L'Alliance des villes offre une assistance technique au programme.
Principaux enseignements, réalisations majeures et pratiques prometteuses.	<ul style="list-style-type: none"> - D'un point de vue politique, ce programme marque une transition intéressante entre une approche basée sur la location de logements appartenant à l'État à une autre basée sur la propriété privée des logements. - La CBE a tiré parti de cette collaboration et gagné de nouveaux clients. - Un des bénéfices notables de ce programme a été la création d'emplois, avec 176 000 nouveaux postes créés par le biais d'une méthode de distribution de la main d'œuvre. - Le programme a été exécuté dans 56 villes du pays, avec 208 000 unités de logement construites à ce jour. Près de la moitié de ces logements ont été bâtis à Addis-Abeba, où vit près de 25 pour cent de la population urbaine éthiopienne. Ils ont majoritairement été construits sur des friches industrielles ou dans des quartiers de taudis, sur un modèle de copropriété à plusieurs niveaux avec des zones communes partagées, dessiné par MH Engineering 70. Il est intéressant de noter que le bureau de ce projet compte recruter de nouveaux architectes via des concours locaux pour éviter de tomber dans une monotonie architecturale.

Nom du projet	Logements convenables en Afrique subsaharienne
Buts et objectifs du projet	Cadre intégré en matière de logement
Pays	Burkina Faso
Période d'exécution	Initié en 1998, en cours.
Description du projet	<p>Améliorer les conditions du logement grâce à une technique de construction appropriée.</p> <p>L'association La Voûte Nubienne promeut le développement d'un marché durable autonome de construction de voûtes nubiennes, destinées aux familles rurales et aux communautés défavorisées de l'Afrique subsaharienne.</p> <p>En favorisant l'embauche et la formation sur place et en soutenant les maçons des villages de plusieurs pays africains (Burkina Faso, Mali, Sénégal, Zambie et Madagascar), les équipes locales et les agents de vulgarisation de La Voûte Nubienne relancent l'économie et permettent la croissance de marchés autochtones de construction de voûtes nubiennes, ouvrant ainsi l'accès à des possibilités d'emplois et à une architecture adaptée (logements convenables, bâtiments communautaires, écoles, mosquées), tout en stimulant le développement des circuits économiques locaux.</p> <p>http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4064</p>

Nom du projet	Special Purpose House project (Projet d'habitat à usage spécifique)
Buts et objectifs du projet	Mettre en place un cadre de logement intégré
Pays	Indonésie
Description du projet	<p>Fournir 5 000 unités de logement à des pêcheurs isolés.</p> <p>Construire 380 ensembles jumeaux d'habitations, pour créer des logements locatifs pour les foyers à bas revenu des zones urbaines.</p> <p>Améliorer des quartiers, en fournissant des services de base (approvisionnement en eau, assainissement et installations de traitement des déchets solides) à 50 000 foyers.</p> <p>http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</p>
Bénéficiaires visés	Pêcheurs isolés et foyers à bas revenu vivant en zone urbaine.

2. Logement intégré : soutien aux processus participatifs, aux politiques du logement équitables et réponse aux besoins en logements des groupes ayant des besoins particuliers.

Nom du projet	Urban Community Development Office (Bureau du développement communautaire urbain - UCDO), Community Organizations Development Institute (Institut de développement communautaire urbain CODI) et Baan Mankong
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	Thaïlande
Période d'exécution	1992
Description du projet	Il s'agissait d'un programme de prêts gouvernementaux pour que les communautés puissent s'organiser pour mener des activités relatives au logement, à l'acquisition de terrains et à la production de revenus. Ce programme comprenait également des petites subventions et un support technique aux

	<p>organisations communautaires.</p> <p>Les prêts étaient octroyés à l'Urban Community Development Office (UCDO), qui les distribuait aux communautés.</p> <p>Le gouvernement thaïlandais a reconnu l'utilité de l'UCDO et en 2002, il a chargé le Community Organization Development Institute (CODI) de poursuivre et développer ces activités.</p> <p>Étant donné que 70 à 80 pour cent de la population n'avait pas accès à un logement approprié, que ce soit par le biais du marché ou des programmes gouvernementaux pour le logement, le gouvernement a mis en place en janvier 2003 un programme national en faveur de l'amélioration des logements et de la sécurité d'occupation, intitulé <i>Baan Mankong</i> («logement sûr»).</p> <p>Le CODI, dont le travail en matière de renforcement des organisations locales et de lutte contre la pauvreté et les inégalités était reconnu, a été chargé d'exécuter ce programme.</p> <p>Source : Satterthwaite, David and Diana Mitlin (2014), <i>Reducing Urban Poverty in the Global South</i>, Routledge, London</p>
Partenaires d'exécution	CODI
Résultats du projet	<p>En 2000, 950 groupes d'épargne communautaires avaient été créés et recevaient un soutien dans 53 des 75 provinces thaïlandaises, 47 projets de logements, bénéficiant à 6 400 foyers, recevaient des prêts au logement et un support technique, 796 communautés, soit 68 208 familles, s'étaient vu octroyer des petites subventions pour améliorer leurs infrastructures et conditions de vie et plus de 100 réseaux communautaires avaient été établis. Plus d'un million de bahts (soit environ 25 millions de dollars des États-Unis) avaient été prêtés, et plus de la moitié des prêts étaient déjà complètement remboursés. D'après des estimations informelles, ces projets ont généré près de 2 millions de bahts de capital.</p> <p>En avril 2012, le programme <i>Baan Mankong</i> avait permis d'améliorer plus de 91 000 logements dans 270 villes.</p>
Nom du projet	Shack Dwellers Federation of Namibia (Fédération des habitants des bidonvilles de Namibie - SDFN) et Namibia Housing Action Group (Groupe d'action pour le logement de Namibie - NHAG)
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	Namibie
Description du projet	<p>La fédération a recours à des stratégies de solidarité collective, de présence politique et d'autonomisation financière pour encourager les autorités locales à revoir leur approche traditionnelle du développement urbain. À ce jour, elle a permis d'améliorer les conditions de logement d'environ 5 pour cent des citoyens pauvres de Namibie. La fédération est convaincue que les groupes locaux doivent définir eux-mêmes les solutions appropriées à leurs besoins et puiser dans les ressources des autorités locales pour garantir à tous l'abordabilité du logement. Ces solutions doivent renforcer le pouvoir de la collectivité et permettre le déroulement d'actions communautaires successives pour réaliser les autres aspirations de développement des communautés. En plus de faire des initiatives personnelles une stratégie pour garantir l'abordabilité, les processus communautaires en font aussi un facteur de progrès social pour la communauté. Les mouvements sociaux solidement enracinés dans les quartiers locaux peuvent renforcer les avancées politiques des pauvres en exerçant une pression politique sur les dirigeants. La base populaire des mouvements permet aux équipes des projets de logements de développer des outils et des méthodes efficaces, qui peuvent par la suite être utilisés lors des processus de négociation pour une</p>

	<p>distribution plus équitable des ressources de l'État.</p> <p>Le modèle d'organisation communautaire principal est celui de groupes d'épargne dirigés par des femmes. On en compte actuellement 390, composés de 15 000 familles en Namibie.</p> <p>Source : Anna Muller et Diana Mitlin, 2007, <i>Environment & Urbanization</i>, International Institute for Environment and Development (IIED), Vol. 19(2), p 425-439.</p>
--	---

Nom du projet	Banana Kelly Community Improvement Association USA
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	États-Unis
Période d'exécution	1992-2000.
Description du projet	<p>Le projet Bronx Center est un programme communautaire collaboratif pour la restauration d'un quartier gravement détérioré du sud du Bronx.</p> <p>Sa démarche est d'aborder les problèmes urbains en impliquant les communautés, le monde universitaire, les organisations à but non lucratif, les entreprises locales, les institutions sociales et culturelles, les fonctionnaires municipaux et les politiques dans un processus de résolution des problèmes actif et collaboratif.</p> <p>En cinq ans, deux millions de dollars ont été investis en activités de revitalisation exhaustive, notamment en projets de restauration de bâtiments d'importance architecturale, de construction de résidences pour les foyers à bas et moyen revenu, de développement de services communautaires de santé et sociaux, de réhabilitation et de création d'institutions éducatives et culturelles, de création de nouveaux espaces ouverts et d'installations de loisirs, ainsi que d'amélioration des systèmes de transport.</p> <p>http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3901</p>
Bénéficiaires visés	
Approche du projet de développement	✓ Développement communautaire

Nom du projet	Programme de logement UCISV-VER pour les zones périphériques de Xalapa, dans l'État de Veracruz, au Mexique
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	Mexique
Période d'exécution	Initié en 1991, en cours.
Description du projet	<p>Ce projet comprend la formation d'une large partie de la population sur les enjeux liés aux établissements et sur les méthodes de construction autonome; l'accès à des terrains situés sur une réserve appartenant au gouvernement de l'État de Veracruz pour la construction de logements sociaux; et la mise en place d'un système d'épargne et de prêts pour financer le programme de logement sur la réserve territoriale et pour améliorer les logements des zones périphériques.</p> <p>http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3396</p>
Partenaires d'exécution	Organisation communautaire

Nom du projet	Réhabilitation du complexe d'habitations du centre historique de San Salvador (CHSS) et promotion de sa contribution à une ville équitable et durable, de par la reconnaissance du droit à un logement convenable, du droit à la ville et du droit foncier et de la participation citoyenne.
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	El Salvador
Période d'exécution	Initié en 2004, en cours.
Description du projet	Étant donné l'état critique de détérioration et d'abandon du centre historique d'El Salvador, l'association Fundasal a mis en place un projet de réhabilitation du centre historique et de ses logements, articulé autour de quatre thèmes : organisation sociale, sensibilisation, gestions des terrains et projets de logements. Ses objectifs sont de promouvoir la recherche collective de solutions entre citoyens et institutions et un retour vers le cœur de la ville déjà urbanisé, de limiter l'expansion urbaine actuelle et ses conséquences néfastes sur l'environnement, de soutenir les habitants pauvres des établissements précaires et de garantir l'exercice de la citoyenneté et des droits. Sa stratégie vise à ouvrir des possibilités de participation pour tous dans un large mouvement social impliquant les populations, les institutions et les autres parties prenantes. Plus de 200 familles, dont 75 pour cent sont dirigées par des femmes, ont créé cinq coopératives de logement et mis en place un réseau social pour gérer de manière autonome l'amélioration de leurs logements, ce qui a éveillé l'intérêt de 260 autres habitants des quartiers historiques. http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=1019

Nom du projet	Consolidation des logements et récupération environnementale de la zone du bassin de Juan Bobo
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	Colombie
Période d'exécution	Initié en 2004, en cours.
Description du projet	Le service de gestion urbaine et d'aide au logement de l'EDU (entreprise de développement urbain) s'est fixé l'objectif de mener une intervention pilote complète et démonstrative dans un établissement dans un état critique au bord du ruisseau Juan Bobo, à Medellín. Par le biais de la mise en œuvre d'un modèle alternatif de réaménagement, de consolidation des logements et de restauration de l'environnement, le projet visait à améliorer les conditions de vie de 300 familles, en transformant les politiques publiques et les activités institutionnelles, en incorporant un micro-territoire pour le développement de la ville et en promouvant des pratiques favorables au droit au logement en consensus avec la communauté. http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=1294

Nom du projet	Un Techo para mi País (un toit pour mon pays)
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	Chili
Période d'exécution	Lancé en 1997, en cours.
Description du projet	Créer des communautés durables en fournissant des logements permanents et en intervenant dans la structure sociale http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4427

Bénéficiaires visés	
Partenaires d'exécution	Banque interaméricaine de développement
Nom du projet	Améliorer l'accès aux terrains urbains et renforcer les droits de propriété des femmes et des familles
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	Bolivie
Période d'exécution	2012
Description du projet	<p>L'objectif de ce projet est de permettre aux femmes et aux familles marginalisées des zones urbaines de Bolivie d'avoir accès à la terre et d'exercer leurs droits de propriété. Habitat for Humanity Bolivia œuvre pour permettre aux femmes des taudis de Cochabamba d'acheter des terrains et de faire valoir leurs droits de propriété.</p> <p>Le projet vise à obtenir des réformes des réglementations afin d'éliminer les obstacles qui entravent la sécurité d'occupation et l'exercice des droits de propriété des femmes et des familles de Bolivie.</p> <p>Barrio Bethania est un établissement informel situé sur des terres agricoles avoisinant la ville de Cochabamba, en Bolivie, dans une zone appelée District 9. Devenir officiellement propriétaire de son logement coûte cher, implique un processus bureaucratique laborieux et peut être compliqué par des difficultés pour établir la propriété antérieure des parcelles. Sans zonage approprié et preuves de propriété, les habitants de ces communautés dépourvues d'infrastructure ne peuvent généralement pas accéder aux services municipaux de base.</p> <p>En mars 2012, la Bolivie a signé un accord avec le département de la planification de la ville de Cochabamba pour assurer que 3000 foyers du District 9 de la ville, sous la direction de femmes et de groupes vulnérables, puissent exercer leurs droits à la propriété en étant certains de ne pas être expulsés de leurs terres, pour qu'ils puissent ainsi investir dans la construction ou la rénovation de logements convenables et sûrs.</p> <p><i>Source : Habitat For Humanity</i></p>
Résultats du projet	Habitat for Humanity Bolivia a soutenu des réformes en matière de droit à la terre par le biais de la promotion d'un réseau de femmes leaders et de la création d'une école de droit foncier pour les femmes. L'école offre aux femmes des cours sur les aspects techniques et légaux du droit foncier, leur inculque des stratégies de plaidoyer et leur apprend à utiliser des systèmes de GPS pour surveiller et cartographier les terrains. Les efforts en matière de plaidoyer du réseau ont provoqué des changements dans la législation bolivienne sur les droits de propriété, ce qui a permis à environ 1,8 million de femmes du pays d'avoir leur nom inscrit sur les titres de propriété.
Nom du projet	Renforcement de la société civile - Engagement du gouvernement pour la sécurité d'occupation
Buts et objectifs du projet	Développement de logements d'intégration
Pays	Cambodge
Description du projet	<p>Les politiques, pratiques et institutions actuelles ne donnent pas accès aux pauvres à la sécurité d'occupation et à des terres appropriées pour l'habitat. Le gouvernement cambodgien souhaite expérimenter de nouvelles approches pour permettre aux pauvres d'accéder aux terrains et leur fournir des moyens de subsistance.</p> <p>Afin d'améliorer l'environnement social et économique au niveau des villages,</p>

	<p>des communes et des districts de la province de Battambang, Habitat Cambodia a travaillé avec le gouvernement par le biais d'une concession foncière sociale en partenariat entre l'État et la société civile pour renforcer l'occupation communautaire des terres, notamment en réglant des litiges territoriaux, pour aider plusieurs centaines de familles pauvres à faire valoir leurs droits fonciers. Le projet devrait bénéficier à 2 250 familles, par le biais de formations, de délimitations des terres, de microcrédits pour l'amélioration des logements et d'assistance technique. Ce projet mené sur initiative de la Banque mondiale a permis de faire face à des problématiques liées à la sécurité d'occupation et à l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie.</p> <p>Habitat for Humanity Cambodia s'est associé à la Banque mondiale pour soutenir le programme d'attribution de terres pour le développement socio-économique du ministère de la gestion des terres, de la planification urbaine et de la construction, en perfectionnant les activités d'enregistrement systématique des terres grâce à un partenariat renforcé entre la société civile et le gouvernement, afin de consolider la sécurité d'occupation des communautés urbaines du district de Battambang.</p> <p>Habitat for Humanity Cambodia a développé et diffusé des documents d'information et des supports pédagogiques pour renforcer les capacités des organisations de la société civile et du gouvernement local en charge de la mise en œuvre de la concession de terres à titre social. L'association a aussi aidé les bénéficiaires des terres et les autorités locales à organiser et appliquer ces concessions de terres d'initiative locale, pour un développement urbain intégré en accord avec les modèles des organisations non gouvernementales.</p> <p>Source : Habitat For Humanity</p>
Modèle de financement	Le projet a été financé par l'Agence australienne pour le développement international, par le biais d'Habitat for Humanity Australia.

3. Logement abordable : adoption de politiques et de mesures pour rendre la propriété du logement plus abordable, de politiques de subventions pour permettre aux ménages à faible revenu de louer ou d'acheter un logement convenable, de politiques générant des revenus et des capitaux et de mécanismes pour limiter la spéculation immobilière.

Nom du projet	Primera Casa Buenos Aires Mi Casa Buenos Aires
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Argentine
Période d'exécution	En cours
Description du projet	<p>Ces programmes répondent au problème de l'accès limité au crédit au logement. Appuyés par le gouvernement, ces deux programmes de prêt hypothécaire, gérés par l'Instituto Verificador de Circulaciones (l'institut de surveillance des flux), octroient des subventions à la demande et mènent des actions pour prévenir l'inflation.</p> <p>http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</p>
Bénéficiaires visés	Foyers à revenu divers
Approche du projet de développement	✓ Gouvernement et institution financière
Partenaires d'exécution	Gouvernement et institution financière
Modèle de financement	- Dans le cadre du projet Primera Casa Buenos Aires, les demandeurs peuvent solliciter un prêt pour une propriété d'une valeur maximale de 950 000

	<p>dollars pour une famille sans enfants et de 1,3 million pour une famille avec enfants. Selon les revenus du demandeur, un crédit allant jusqu'à 85 pour cent de la valeur de la propriété peut être accordé, avec des remboursements sur 15 à 20 ans à un taux d'intérêt inférieur aux niveaux d'inflation du moment.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mi Casa Buenos Aires est financé par le biais d'un partenariat entre l'Instituto de la Vivienda de la Ciudad (institut du logement de la ville) et Banco Ciudad (banque de la ville). Ce programme propose des prêts d'une valeur maximale d'un million de dollars, pouvant couvrir jusqu'à 80 pour cent de la valeur de la propriété sur 15 ans, avec des taux d'intérêts fixes de 5 pour cent par an.
--	--

Nom du projet	Pro.Cre.Ar
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Argentine
Période d'exécution	En cours
Description du projet	<p>Ce programme répond au problème de l'accès limité au crédit au logement. Appuyé par le gouvernement, ce programme, géré par l'Instituto Verificador de Circulaciones (l'institut de surveillance des flux), octroie des subventions à la demande et mène des actions préventives contre l'inflation.</p> <p>http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</p>
Bénéficiaires visés	Jeunes actifs
Modèle de financement	<p>Le programme est financé par un partenariat entre l'administration nationale de la sécurité sociale et Banco Hipotecario. Des prêts d'une valeur maximale de 500 000 dollars peuvent être octroyés; le taux de remboursement étant proportionnel aux revenus de l'emprunteur. Les taux d'intérêt vont de 2 à 14 pour cent, le taux d'inflation nationale étant estimé à environ 25 pour cent. Le programme est divisé en deux volets : le premier offre un soutien au crédit aux propriétaires de terrains pour financer des travaux de construction (expansion ou nouveaux bâtiments), le second octroie des prêts pour la construction de nouveaux logements sur des terres appartenant à l'État, qui seront ensuite vendus à des propriétaires privés.</p>

Nom du projet	Vivienda de Interés Social (VIS) Vivienda de Interés Prioritario (VIP) Partenariat de la banque interaméricaine de développement
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Colombie
Description du projet	<p>VIS vise à fournir 100 000 logements à des familles à bas revenu, à un coût estimatif de 583 millions de dollars. Parmi ces logements, 86 000 seront construits en zone urbaine et 14 000 en zone rurale.</p> <p>Les familles au revenu s'élevant jusqu'à 150 pour cent du salaire minimum recevront une allocation maximale de 7 900 dollars. Les familles gagnant de 150 à 200 pour cent du salaire minimum recevront une allocation allant jusqu'à 6 900 dollars.</p> <p>Le programme prend en charge la construction d'immeubles d'appartements familiaux. Chaque unité mesure entre 35 et 45,4 mètres carrés. La valeur maximale d'un appartement est de 41,26 millions de pesos colombiens, soit 24 759 dollars des États-Unis. D'après des estimations gouvernementales, le coût du</p>

	<p>projet s'élèvera à environ 4,2 milliards de dollars pour 100 000 unités de logements.</p> <p>http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</p> <p>Un autre projet est né du partenariat entre la banque interaméricaine de développement et Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. Des crédits ont été accordés pour financer plus de 16 000 prêts hypothécaires, avec une valeur cible de 283 millions de dollars. Dans le cadre de ce partenariat, la banque interaméricaine de développement versera 5,38 millions de dollars sur une période de cinq ans. (http://www.iadb.org/en/news/news-releases/2011-09-14/housing-shortage-in-low-income-sectors-in-colombia,9538.html)</p>
Bénéficiaires visés	<p>Vivienda de Interés Social (VIS) : les familles à bas revenu</p> <p>Vivienda de Interés Prioritario (VIP) : les familles à très bas revenu</p>
Partenaires d'exécution	Le gouvernement, la banque interaméricaine de développement et des institutions financières
Modèle de financement	Subventions gouvernementales

Nom du projet	Modèles 10-90, 20-80 et 40-60
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Éthiopie
Période d'exécution	En cours
Description du projet	<p>Ce projet vise à la fourniture de 35 000 unités de logement. Les bénéficiaires déboursent 10 pour cent du coût de l'habitat et les 90 pour cent restants sont financés par un prêt.</p> <p>En outre, 122 000 unités de logement seront fournies selon un modèle de financement similaire avec 20 pour cent de contribution personnelle et 80 pour cent de prêt et 10 000 unités selon un modèle de 40 pour cent d'apport personnel et 60 pour cent de prêt.</p> <p>http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</p>
Bénéficiaires visés	Les foyers à bas revenu
Principaux enseignements, réalisations majeures et pratiques prometteuses.	De nombreuses demandes ont été enregistrées pour les trois modèles, avec un total de 865 000 candidatures répertoriées à ce jour.

Nom du projet	Ensemble de mesures gouvernementales
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Kenya
Période d'exécution	En cours
Description du projet	<p>Le gouvernement a proposé un ensemble de 32 mesures d'incitations pour stimuler la construction de logements sociaux, parmi lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exonération de la TVA pour les logements sociaux, • Des déductions d'impôts pour les dépenses en infrastructures sociales, des intérêts sur les dépenses d'investissement dans la construction d'infrastructures sociales, des prêts au logement d'une valeur de jusqu'à 150 000 shillings kényans par an (soit 1 650 dollars des États-Unis), des bâtiments industriels, la fourniture de logements aux employés • Des contributions aux plans d'épargne visant à accéder à la propriété

	<ul style="list-style-type: none"> • Une imposition réduite sur les obligations-logements http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf
Bénéficiaires visés	Groupes à très bas revenu

Nom du projet	Projet de financement de logements sociaux
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Inde
Description du projet	Ce projet vise à donner accès à des prêts à des foyers à bas revenu pour qu'ils puissent acheter, construire ou améliorer leur logement. http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf
Bénéficiaires visés	Foyers à bas revenu
Partenaires d'exécution	National Housing Bank (NHB)
Modèle de financement	<ul style="list-style-type: none"> - Financé par un crédit de 100 millions de dollars de la Banque mondiale au gouvernement indien. - Le financement sera octroyé par le biais de la National Housing Bank pour renforcer les institutions financières qui soutiennent les groupes à bas revenu.

Nom du projet	Modèle de location-achat
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Nigéria
Description du projet	Le territoire de la capitale fédérale formera un partenariat avec des acteurs du secteur privé pour fournir un modèle de location-achat qui permettra aux bénéficiaires à bas revenu de louer leur logement sur une période de 15 à 20 ans avant d'en devenir propriétaires. http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf
Bénéficiaires visés	Groupes à bas revenu

Nom du projet	Cornubia
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Afrique du Sud
Description du projet	L'un des projets urbains récemment développés par Tongaat Hulett est le programme Cornubia, dont l'objectif est de fournir 24 000 unités de logement d'ici 2030. 15 000 de ces unités seront des unités de logement abordable. Les familles aux revenus les plus faibles recevront des subventions complètes, octroyées grâce à un partenariat entre les municipalités et la province. En outre, des logements locatifs abordables seront mis à disposition des groupes à bas revenu, ainsi que des logements sous caution pour les groupes à revenu moyen et élevé. Par ailleurs, 2 millions de mètres carrés de terrain seront destinés à l'établissement de commerces et 80 hectares seront alloués au développement industriel. http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf
Bénéficiaires visés	Familles à bas revenu

Partenaires d'exécution	Tongaat Hulett
Nom du projet	Chattanooga Neighborhood Enterprise (CNE)
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	États-Unis
Période d'exécution	Initié en 1984, en cours.
Description du projet	Chattanooga Neighborhood Enterprise est un partenariat public-privé qui a recours à des stratégies de marché pour réhabiliter des zones résidentielles détériorées du centre-ville et permettre à des familles à bas et moyen revenu de devenir propriétaires de logements neufs. Grâce à des financements de tous les niveaux de gouvernements et à des contributions privées, Chattanooga Neighborhood Enterprise a pu rassembler les importants fonds nécessaires à un projet de réhabilitation et de revitalisation de quartier de cette ampleur. Ses programmes de prêts particulièrement flexibles permettent même aux familles aux revenus les plus bas d'améliorer leurs conditions de logement. http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3873
Approche du projet de développement	✓ Partenariat entre les secteurs privé et public et les personnes

Nom du projet	Minha Casa Minha Vida
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Brésil
Période d'exécution	En cours depuis 2009
Description du projet	Le Brésil a mis en œuvre un programme national ambitieux de logement social pour stimuler la production et l'achat de nouvelles unités de logement pour la population à bas et moyen revenu. L'objectif initial était de fournir un million de logements pour la période 2009-2010.
Bénéficiaires visés	Groupes minoritaires :
Partenaires d'exécution	Programme gouvernemental

Nom du projet	Fogarim - Accès à des prêts hypothécaires aux populations au revenu informel
Buts et objectifs du projet	Logement abordable
Pays	Maroc
Période d'exécution	En cours depuis 2004
Description du projet	Ce projet encourage les banques à financer les foyers à bas revenu ou à revenu irrégulier en les protégeant du risque de crédit. http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/GHFC_2021_Nouaman_Al_Aissami.pdf
Bénéficiaires visés	Cible : Revenu irrégulier : prérequis de ne pas avoir de revenus formels (salaire); –Bas revenu : logements sociaux à moins de 1500 dirhams par mois (soit environ 176 dollars); –Ne pas être propriétaire de son logement;– Avoir une activité qui soit source de revenus

4. *Logement convenable* : Adoption de mesures de protection contre les éléments naturels, les risques et les maladies (habitabilité), accès aux services de base tels que l'approvisionnement en eau, l'assainissement, l'électricité, l'éclairage public et l'évacuation des ordures ménagères dans les zones rurales et urbaines et application du droit à la sécurité d'occupation, notamment par le respect d'un ensemble de droits fonciers,

promotion de la parité en ce qui concerne les droits fonciers et interdiction des discriminations au logement et des expulsions forcées.

Nom du projet	Plan URBE- Barrio Don Bosco
Buts et objectifs du projet	Logements convenables
Pays	Argentine
Période d'exécution	1994-1995.
Description du projet	<p>Ce projet de fourniture de services aux familles à bas revenu de la zone nord de Buenos Aires a été mis en œuvre par APAC, une association civile à but non lucratif agissant auprès des populations marginales autour des questions relatives à l'habitat. Son objectif était d'équiper 173 parcelles de services de base tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Système d'approvisionnement en eau • Système d'approvisionnement en électricité • Routes • Système de drainage des eaux de pluie • Piliers électriques • Éclairage public <p>http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3634</p>
Bénéficiaires visés	Familles à bas revenu
Partenaires d'exécution	L'association à but non lucratif APAC

Nom du projet	Programme d'infrastructures urbaines autofinancées Luanda Sul
Buts et objectifs du projet	Logements convenables
Pays	Angola
Période d'exécution	Initié en 1994, en cours.
Description du projet	<p>Ce projet, formé en partenariat entre agence gouvernementale (EDURB), secteur privé (Odebrecht et Prado Valladares) et communauté, vise à la mise en œuvre d'un programme pilote de construction d'infrastructures urbaines dans trois quartiers de Luanda : Talatona, Novos Bairros (quartiers nouveaux) et Morar (habiter)</p> <p>http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=2601</p>
Approche du projet de développement	✓ Partenariat entre les secteurs privé et public et les personnes

Nom du projet	Chapelview apartments
Buts et objectifs du projet	Logements convenables
Pays	Canada
Période d'exécution	Initié en 2006, en cours.
Description du projet	<p>Le projet Chapelview a avant tout été créé pour fournir un logement à 16 000 personnes actuellement sur liste d'attente.</p> <p>Son objectif est de construire un complexe de logements à haut rendement énergétique, en matériaux de construction organiques, économes en eau et protégeant la qualité de l'air et surtout, de sensibiliser ses habitants via un programme pédagogique pour les guider et les encourager à valoriser leurs appartements et à en prendre soin.</p> <p>http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4133</p>

Nom du projet	Hipoteca Verde
Buts et objectifs du projet	Logements convenables
Pays	Mexique
Période d'exécution	En cours depuis 2007
Description du projet	<p>La commission nationale du logement (CONAVI) et l'institut du fonds national du logement pour les travailleurs (INFONAVIT), le premier fournisseur de prêts hypothécaires du pays, ont lancé le programme Hipoteca Verde (hypothèque verte) en 2007. Le programme propose également des prêts hypothécaires abordables ainsi que 20 pour cent de subventions aux foyers éligibles pour l'achat de logements équipés d'un ensemble de technologies écologiques préalablement approuvés (éclairage à haut rendement énergétique, chauffe-eau solaire, isolation thermique, peinture et revêtement réfléchissants sur les murs et les toits, conteneurs séparés pour les déchets solides, chauffe-eau à gaz à rendement énergétique élevé et robinets et toilettes économes en eau). Les technologies écologiques permettront aux foyers de faire des économies et ils pourront ainsi contracter des prêts plus importants, tout en compensant le prix initial élevé de ces technologies. D'après la commission nationale du logement, chaque foyer concerné réduira ses émissions de CO2 de 1 à 1,5 tonne par an.</p> <p>Source : ONU-Habitat, 2012, <i>Sustainable Housing for Sustainable Cities</i>, p.34. http://www.masshousingcompetition.org/sites/default/files/sustainable_housing_for_sustainable_cities_1.pdf</p>

Nom du projet	Kitchen Improvement
Buts et objectifs du projet	Logements convenables
Pays	Éthiopie
Description du projet	<p>Kitchen Improvement est l'un des projets d'Habitat for Humanity Ethiopia. Il vise à améliorer les conditions de vie des familles en réparant leurs cuisines en y ajoutant des équipements et/ou en en rénovant et perfectionnant les structures. D'une manière générale, ces services aident les familles en leur apportant des cuisines plus écologiques, moins coûteuses et à meilleur rendement écologique, ce qui permet d'améliorer leur niveau de santé tout en protégeant l'environnement. Ce projet profitera à terme à 750 familles.</p> <p>Source : <i>Habitat For Humanity</i></p>

Nom du projet	Autonomiser les femmes et les groupes vulnérables et favoriser l'exercice de leurs droits d'inclusion et de propriété et leur sécurité d'occupation
Buts et objectifs du projet	Logements convenables
Pays	Brésil
Description du projet	<p>L'objectif de ce projet est de réformer les politiques territoriales et de régulariser la sécurité d'occupation et les droits de propriété, en particulier ceux des femmes et des groupes vulnérables, afin de réduire la pauvreté urbaine dans la ville de Recife.</p> <p>Étant donné leur dépossession historique de droits fonciers, les femmes et les groupes vulnérables ont besoin d'une aide ciblée pour garantir leur sécurité d'occupation et faire valoir leurs droits de propriété. Ce projet lutte contre les litiges autour des terrains urbains et les expulsions en promouvant des politiques prenant compte des besoins des femmes.</p> <p>Les solutions pratiques apportées comprennent la création de nouvelles entités pour renforcer la protection judiciaire, une assistance juridique et des conseils en</p>

	<p>planification pour les femmes et les autres groupes.</p> <p>En outre, ce projet favorise la citoyenneté et consolide la place des femmes par le biais d'organisations communautaires et de réseaux de défense de la sécurité d'occupation et des droits de propriété. Enfin, cette approche sensibilise les branches judiciaire et exécutive aux questions relatives à la sécurité d'occupation et aux droits de propriété.</p> <p><i>Source : Habitat For Humanity</i></p>
--	--

5. *Amélioration des établissements informels* : Appui aux programmes de rénovation de quartiers et protection des logements autoconstruits.

Nom du projet	Politique et plan d'action pour diminuer les taudis (SAPOLA)
Buts et objectifs du projet	Amélioration des établissements informels
Pays	Indonésie
Description du projet	<p>L'objectif de Sapola est de faire face au déficit en logements abordables.</p> <p>L'un de ces projets vise à améliorer la qualité des logements autoconstruits.</p> <p>Étant donné que 80 pour cent des logements des foyers à bas revenu sont construits par leurs habitants, SAPOLA propose de leur donner accès à des financements pour rénover les unités inadaptées.</p> <p>http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</p>
Bénéficiaires visés	Groupes à bas revenu

Nom du projet	Piso firme
Buts et objectifs du projet	Amélioration des établissements informels
Pays	Mexique
Description du projet	<p>Ce projet consiste à fournir une subvention ponctuelle d'environ 150 dollars des États-Unis à des familles pour qu'elles remplacent le sol en terre battue de leur habitat par un sol en ciment, en mettant à leur disposition jusqu'à 50 mètres carrés de revêtement de sol en béton de ciment. Entre 2000 et 2007, ce programme a permis d'installer des sols en ciment dans environ 300 000 des 3 millions de foyers mexicains dont le sol serait en terre battue.</p> <p>Il couvre le coût du ciment et les familles se chargent des travaux. Le ciment est versé et les familles recouvrent leur sol en suivant les instructions reçues. Ce processus ne prend qu'environ quatre heures.</p> <p>http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</p>
Bénéficiaires visés	Initié en 2000, en cours.
Principaux enseignements, réalisations majeures et pratiques prometteuses.	Entre 2000 et 2007, ce programme a permis d'installer un sol en ciment dans environ 300 000 foyers.
	Amélioration de la santé infantile et du bien-être parental.

Nom du projet	Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre (ANHI) du Maroc dans la zone métropolitaine d'Agadir
Buts et objectifs du projet	Amélioration des établissements informels
Pays	Maroc
Période d'exécution	1990-1998.
Description du projet	La fourniture de logements aux familles à très bas revenu étant largement insuffisante, l'ANHI a aidé les squatters, les habitants des taudis et les autres

	foyers défavorisés (dont un large pourcentage est tenu par une femme) à améliorer leurs conditions de logement, mais également à s'intégrer dans la vie économique, sociale et politique de la ville. Ce programme intégré se caractérise par une vision à long terme et par une participation active des communautés à la planification et l'exécution des projets. http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3388
Bénéficiaires visés	Habitants des établissements informels et foyers à très bas revenu

Nom du projet	Projet de revitalisation complète de la rivière Funan et d'amélioration des établissements urbains
Buts et objectifs du projet	Amélioration des établissements informels
Pays	Chine
Période d'exécution	Initié en 1993, en cours.
Description du projet	Le traitement et la restauration des rivières Fu et Nan a été une entreprise complexe, incluant le traitement des eaux usées et des effluents, la gestion de l'eau, la maîtrise des crues, la réinstallation des 30 000 familles (100 000 personnes) vivant dans des taudis sur les berges de ces rivières et la relocalisation et le nettoyage des 1006 entreprises et institutions responsables de l'émission d'effluents industriels et de la pollution. http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=2855

Nom du projet	Déplacement des habitants des arrière-cours surpeuplées et insalubres à une zone de relogement équipée de tous les services municipaux de base
Buts et objectifs du projet	Amélioration des établissements informels Logement convenable
Pays	Namibie
Période d'exécution	Initié en 1994, en cours.
Description du projet	La surpopulation de la banlieue historique noire de Kuisebmond, vestige de l'apartheid, dans la baie de Walvis, a soumis les infrastructures urbaines et sociales à une pression croissante. Elle s'est notamment traduite par des problèmes de débordement des égouts, de propagation rapide de maladies telles que la tuberculose et de risques d'incendie. La prolifération des abris de fortune en matériaux non adaptés à la construction dans les arrière-cours était particulièrement préoccupante. Le relogement de leurs habitants dans une autre zone où ils auraient accès aux services municipaux de base, tels qu'approvisionnement en eau et en électricité et installations sanitaires semblait donc nécessaire. Le projet d'aménagement de Tataleni Village, la nouvelle zone d'habitation, a donc été planifié, en concertation avec les communautés concernées. http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=2443

Nom du projet	Villes sans bidonvilles
Buts et objectifs du projet	Amélioration des établissements informels
Pays	Maroc
Période d'exécution	En cours depuis 2004
Description du projet	<p>Ce programme vise à améliorer tous les taudis et à faciliter l'intégration économique des pauvres des villes en agissant auprès de 293 000 foyers répartis dans 83 villes et communes.</p> <p>http://www.housingfinanceforthe poor.com/data/images/casablanca%20best%20practices%20in%20slum%20improvement.pdf</p> <p>https://www.microlinks.org/sites/microlinks/files/resource/files/ML5597_mr_96_morocco_housing_finance_for_the_poor.pdf</p>