



Villes en développement
Association de professionnels

L'habitat : une question économique, sociale et durable



Rapport final de la journée d'étude du mardi 6 septembre 2011, Paris

SOMMAIRE

INTRODUCTION

P.04

Les grands enjeux de l'urbanisation et de l'habitat

par Daniel BIAU directeur adjoint (1998-2005) puis directeur de la Division de la Coopération Technique et Régionale (2006-2011) à l'ONU-Habitat.

L'HABITAT, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE FINANCEMENT DU LOGEMENT

P.06

Le logement et l'économie : une relation étroite mais souvent ignorée,

par Claude TAFFIN, consultant Banque Mondiale et directeur scientifique de DINAMIC.

P.13

L'habitat durable dans les villes des PED : de l'approche sectorielle à la vision holistique par Maryse GAUTIER, Caisse des Dépôts et Consignations

LA PRODUCTION DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

P.17

Le phénomène des « gated communities » en Chine

par Guillaume GIROIR, professeur Université d'Orléans

P.22

Evolution des activités d'une société immobilière africaine : de la production de logements sociaux à la production de foncier

par Mamadou Harouna NDIAYE, président de la SNHLM du Sénégal

P.26

La ville inclusive et le logement informel

par Alain DURAND-LASSERVE, géographe, enseignant et chercheur

P.33

Table ronde avec les conférenciers de la journée,

animée par Pascal AIRAULT, journaliste à Jeune Afrique

CONCLUSION

P.34

Conclusion de la journée par Marcel BELLLOT, président de l'ADP

ANNEXE

P.36

Extraits d'ouvrages et références bibliographiques en liaison avec la journée ADP, du 6 septembre 2011

PARTICIPANTS

P.36

Tableau des participants

LES GRANDS ENJEUX DE L'URBANISATION ET DE L'HABITAT

Par Daniel BIAU, directeur adjoint (1998-2005) puis directeur de la Division de la Coopération Technique et Régionale (2006-2011) à l'ONU-Habitat

Quels sont donc les enjeux actuels de l'urbanisation dans les pays du Sud ?

D'abord de contribuer à la croissance économique, ce qui passe par une priorité indiscutable à accorder aux **infrastructures** comme le démontre l'expérience asiatique (Chine, Corée, Indonésie, Malaisie, Thaïlande, Vietnam etc.). On doit rappeler à ce propos la corrélation directe entre taux d'urbanisation et PNB per capita. La croissance économique est en principe synonyme d'emplois décents et productifs. Je ne m'attarderai pas sur la croissance, premier pilier du développement durable, tant elle relève de l'évidence. Elle dépend en particulier de la qualité et de la pertinence des infrastructures de transport et de communication. Elle constitue une condition nécessaire (mais non suffisante) du développement social.

Celui-ci passe pour sa part, par un accès généralisé aux **services essentiels** : santé de base, éducation primaire, eau potable, assainissement, transports publics, sécurité. L'effort des gouvernements centraux et locaux dans ces domaines est très inégal, il devrait s'accroître fortement au sud du Sahara pour atteindre les objectifs du Millénaire. Cela implique des actions à trois niveaux complémentaires : politique, financier et managérial.

Au plan politique, les Lignes Directrices sur l'accès aux services essentiels, élaborées par ONU-HABITAT, fournissent les directions à suivre : (i) promouvoir une gouvernance urbaine participative ; (ii) décentraliser les responsabilités publiques ; (iii) développer les partenariats entre autorités locales et fournisseurs de services (les fameux PPP) ; (iv) assurer des financements viables et une tarification progressive ; et (v) gérer l'impact sur l'environnement. Adoptées unanimement par le Conseil d'Administration d'ONU-HABITAT en 2009 ces Lignes Directrices sont désormais accompagnées par des outils pédagogiques et des programmes de formation dans les pays intéressés.

Au plan financier, les gouvernements et la coopération internationale – l'aide publique au développement – doivent viser à compléter et à mobiliser les ressources locales en injectant des capitaux dans les secteurs stratégiques. Comme on le sait, la plupart

des institutions financières internationales mettent l'accent sur l'eau et les transports. Dans tous les cas, il importe que ces investissements n'oublient pas d'encourager les péréquations au bénéfice des populations défavorisées. L'accès à l'eau s'est nettement amélioré au cours des 15 dernières années dans de nombreux pays mais l'assainissement reste un sérieux problème, souvent le principal problème des bidonvilles.

Au plan managérial, il est clair que de nombreuses villes africaines demeurent mal gérées et que le potentiel de progrès dans la gestion des services est considérable, tant pour les services marchands comme l'approvisionnement en eau ou en énergie et les transports publics que pour les services non marchands comme la sécurité et la santé. La coopération technique peut jouer un rôle d'appui pour développer les capacités municipales, rationaliser la fourniture des services et améliorer l'efficacité urbaine. Elle reste malheureusement insuffisante et se limite souvent à promouvoir l'échange de « bonnes pratiques » au lieu de s'inscrire dans la durée. Les partenaires au développement doivent réinvestir ce secteur, notamment, pour aider à l'amélioration des infrastructures primaires. A l'heure où la crise alimentaire mondiale affecte en premier lieu les PMA d'Afrique sub-saharienne, l'appui à la réalisation et à la modernisation des infrastructures reliant les villes moyennes à leur hinterland agricole (les villes-marchés) ainsi qu'à celles mettant les villes en réseau, y compris par-delà les frontières, devrait devenir une priorité économique et sociale dans les pays concernés.

Après l'emploi et les services essentiels, le troisième enjeu majeur est d'élaborer et de mettre en œuvre des **stratégies urbaines** réalistes. L'impact d'une telle action n'est pas immédiat mais doit s'apprécier à moyen et long termes. En fait, la majorité des villes africaines ne dispose pas de plans de développement urbain. Les plans directeurs existants, souvent obsolètes ou irréalistes, sont ignorés par les décideurs. Depuis les années 1980, la critique des plans d'urbanisme est donc devenue un lieu commun dans les conférences internationales.

ONU-HABITAT et ses partenaires de l'Alliance des Villes ont tenté depuis quelques années de promouvoir des « City Development Strategies » (CDS ou SDV) qui combinent vision à long terme et actions à court terme, qui articulent planification spatiale et investissements, et qui mobilisent tous les acteurs concernés. Cette approche, adoptée par nombre de villes européennes et certaines villes « émergentes », peine à trouver sa voie dans les pays moins avancés dont les autorités publiques n'ont guère d'influence sur les investissements privés. A moins de considérer que les villes africaines ne peuvent croître que de façon chaotique, un énorme effort de coopération est donc nécessaire pour allier la préparation et la mise en œuvre de stratégies urbaines au renforcement de la gouvernance et des capacités locales. L'amélioration et la prévention des bidonvilles devraient trouver toute leur place dans ces stratégies dont les objectifs fondamentaux sont ceux du développement durable : croissance économique, réduction de la pauvreté et des inégalités, préservation de l'environnement. C'est un sujet qui prend de plus en plus d'importance avec le débat mondial sur le changement climatique et du fait de la hausse prévisible des prix de l'énergie. La densification urbaine et une mobilité optimisée (par la réduction des distances et des temps de transport) doivent être au cœur de cette planification renouvelée. L'offre foncière (publique et privée) doit être également dynamisée par des actions réglementaires strictes, voire autoritaires.

Par ailleurs il est reconnu que le renforcement des capacités locales doit aller de pair avec une décentralisation progressive des responsabilités et des moyens financiers en direction des autorités municipales. Le Conseil d'Administration d'ONU-HABITAT a adopté en 2007 (après 10 ans de discussion) des orientations très claires sur la décentralisation, qui pourraient guider les réformes législatives nécessaires dans tous les pays. Un aspect essentiel de la décentralisation concerne les finances municipales qui doivent être à la hauteur des ambitions proclamées. Il est parfaitement possible et nécessaire pour la plupart des villes d'accroître leurs revenus, en améliorant l'assiette et le recouvrement des taxes foncières, et de mieux les utiliser pour s'équiper en infrastructures. Les villes sont productrices de richesses, donc elles peuvent et doivent taxer ces richesses pour le bien public. La taxation des propriétés doit faire l'objet de toute notre attention. La clé du succès de l'urbanisation chinoise réside dans la vigueur des finances municipales.

Le quatrième enjeu de l'urbanisation est d'aider les populations pauvres à mieux se loger, c'est-à-dire à accéder plus facilement **aux terrains et aux financements** indispensables à la construction d'un

habitat décent. Depuis les opérations de parcelles assainies des années 1970-80, les problématiques n'ont guère évolué dans ce domaine. Le logement locatif informel (qui concerne des centaines de millions de personnes) demeure absent des préoccupations tandis que les recettes néolibérales visant à transformer les pauvres en petits propriétaires manquent de sérieux et de crédibilité. L'appui au développement progressif de l'habitat par le biais du microcrédit demande à être davantage soutenu, de même que les systèmes collectifs d'épargne et crédit. Cela n'implique pas nécessairement la création de banques spécialisées mais plutôt l'utilisation et l'adaptation des institutions existantes. La production massive de terrains sommairement équipés, avec recouvrement des coûts par les municipalités, devrait aussi être encouragée. A ce jour, les conditions de vie s'améliorent lorsque les revenus augmentent, tandis que l'impact ou l'effet de levier des politiques de l'habitat varie fortement selon les régions. ONU-HABITAT a suggéré de relancer les réflexions dans ce secteur délaissé du financement du logement populaire. Cela demande, à nouveau, d'associer coopération technique et assistance en capital, c'est-à-dire dialogue politique et incitations financières. En outre, les coopérations bilatérales et les ONG pourraient jouer un plus grand rôle pour appuyer les communautés défavorisées, comme elles le font avec succès dans les situations post-catastrophe. Il est temps de revisiter la Stratégie Mondiale du Logement de 1988 dans la perspective du Sommet Habitat III (2016). A la lumière des expériences des pays émergents, en Asie, en Amérique Latine comme dans le monde arabe, on doit notamment reprendre le problème du logement des couches moyennes, des systèmes d'épargne-logement et des subventions, du logement collectif, de la maîtrise d'ouvrage. Une stratégie nationale du logement (SNL) doit embrasser toutes les couches de la population.

Résumons les défis auxquels, sont en fait, confrontés tous les pays de la planète. Selon nous, le premier enjeu (économique) est d'investir ou non dans les infrastructures pour dynamiser l'emploi. Le second enjeu (social) est d'assurer ou non l'accès aux services essentiels. Le troisième enjeu (urbanistique et environnemental) est de planifier et de gérer ou non la croissance urbaine, notamment l'accès aux terrains. Le quatrième et dernier enjeu (politico-financier) est d'encourager ou non la production et autoproduction massive de logements populaires. Ces enjeux sont autant de défis que notre rencontre devrait s'efforcer d'analyser, en tenant compte de la grande diversité de ce que nous n'appelons plus le tiers monde.

Durant les 15 dernières années, depuis le Sommet d'Istanbul de juin 1996, d'énormes progrès ont été accomplis de par le monde en matière d'habitat. La proportion de mal-logés a diminué dans des dizaines

de pays. Elle a augmenté dans des dizaines d'autres. Certains gouvernements ont compris l'importance du secteur et ont mis en œuvre des politiques efficaces de développement urbain, de construction et de rénovation. Le Programme pour l'habitat adopté à Istanbul par les Chefs d'état et de gouvernement a été appliqué dans de grands pays, bien sûr avec des variations, des inflexions, et dans des pays plus modestes, en fonction de leurs moyens. Les réformes institutionnelles demeurent lentes et hésitantes

dans bien des régions car le logement est un secteur sensible qui représente une grande part de la richesse des nations. La crise financière mondiale de 2008-2009, dite des « sub-prime » (du crédit bradé), a commencé aux USA dans ce secteur stratégique. Ce n'est pas un hasard. Avancées et problèmes vont toujours de pair.

C'est ainsi que les hommes vivent.

L'HABITAT, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE FINANCEMENT DU LOGEMENT

LE LOGEMENT ET L'ÉCONOMIE : UNE RELATION ÉTROITE MAIS SOUVENT IGNORÉE

Par Claude TAFFIN, consultant Banque Mondiale et directeur scientifique de DINAMIC

La relation entre logement et économie est en effet étroite mais souvent ignorée. Ignorée dans les deux sens du terme, c'est-à-dire que, soit on ne la connaît pas, soit on ne veut pas la connaître. Pour vous en parler, j'espérais vous faire faire un tour d'horizon d'un certain nombre de pays dans lesquels j'ai été amené à travailler. Mais j'y ai travaillé plutôt sur des projets de financement et non pas sur des sujets économiques ou statistiques. Donc, quitte à vous décevoir, je vais être extrêmement franco-français, un petit peu européen et de façon quasi-anecdotique mondial et surtout pays en développement.

Je vais commencer par traiter le sujet sous l'angle des chiffres que l'on peut mettre sur la table. Mais ces chiffres, je ne les ai pas trouvés ailleurs qu'en France, où on a la chance de disposer d'un bel outil qui s'appelle « le compte satellite du logement ».

Je commencerai par des statistiques de base, c'est-à-dire quelques chiffres un peu indigestes, mais des ordres de grandeur qu'il faut tout de même connaître. Je ne vais pas m'attarder sur les définitions, parce qu'on peut passer la journée sur chacune d'entre elles ou presque. Le logement et la statistique ne font pas bon ménage. Certains aspects statistiques sont développés en France, notamment l'intervention de l'Etat, alors que, d'autres, les données de marché, sont privilégiées par les pays anglo-saxons. Dans les pays en développement, on voit très bien quels peuvent être les obstacles supplémentaires au développement et à l'élaboration des chiffres. La première partie sera juste une photo et, dans la troisième partie, on va refaire la même chose en

vidéo, c'est-à-dire qu'on va regarder cette relation entre économie et logement sous l'angle dynamique : la relation entre le cycle économique et le cycle de la construction et bien sûr le cycle de « Comby », qui nous fait l'amitié d'être présent ici.

Toute introduction se doit de rappeler que le logement est un bien cher, indispensable, que c'est une marchandise soi-disant impossible, comme l'a écrit Topalov dans les années 80. Il est durable, il est immobile, pas complètement car il y a bien des mobil-homes aux Etats-Unis, mais en général il est malgré tout assez peu mobile. Il a une dimension sociale importante, qui justement s'oppose à la dimension économique et qui fait qu'il n'est pas toujours bien vu par le ministère des finances, et pas toujours situé dans le bon ministère. Regardez en France comme le logement s'est promené entre l'Équipement et les Affaires Sociales. Enfin, c'est un bien qui génère – expression obscure qu'adorent les économistes – des externalités positives. Tout ceci pour dire, en bon français, que c'est quand on est bien logé qu'on a le plus de chances d'être en meilleure santé, d'avoir une bonne éducation et d'améliorer son « employabilité » (encore un terme superbe). Vous savez très bien qu'avoir une adresse sur le parcours du RER D, c'est un obstacle à votre employabilité, parce que vous serez souvent en retard, sans parler des aspects sécuritaires.

Donc, le logement est un bien tout à fait particulier, qui fait peur aux économistes. Daniel Biau l'a très bien dit : c'est un carrefour de tellement de disciplines qu'on en oublie toujours une. Par exemple, on ne va pas penser

à la démographie. Les Chinois me disent, pas tous, ceux auxquels j'ai pu parler de politique du logement : « on aimerait bien voir ce qui se passe en Allemagne ». L'Allemagne est totalement urbanisée et va perdre de la population, je ne vois pas du tout le rapport avec la Chine. Peut-être la France a-t-elle quelque chose à leur apprendre ? Certainement le Mexique, parce qu'il a des systèmes de financements comparables aux leurs, mais l'Allemagne n'a rien à voir. Les économistes n'aiment pas le logement ; d'ailleurs Patrick Artus a dit en substance : « Tous les économistes se sont plantés sur la crise des subprime parce que nous sommes très spécialisés, il y a les spécialistes de l'immobilier, ceux de la macroéconomie, de la monnaie et de la finance ». Et dans le logement il y a de la démographie, de la fiscalité, du droit, de l'urbanisme, etc. C'est un tel carrefour que d'ailleurs, quand on a voulu faire venir des grands macro-économistes à l'Union Sociale pour l'Habitat, ou bien ils refusaient, ou bien ils sortaient des généralités tout droit issues de leurs modèles et qui n'étaient pas vraiment dans le sujet du logement social.

Bref : logement et économie, une relation dans les deux sens. Le logement influe sur l'économie en général, évidemment, ne serait-ce que par son importance qualitative. Il agit également par l'effet de richesse, ce qu'on appelle « effet Pigou ». Ce personnage, comme son nom ne l'indique pas, est un économiste anglais, prénommé Arthur Cecil, qui était contemporain et professeur de Keynes. L'effet Pigou c'est en gros : plus je suis riche, ou plus j'ai la sensation d'être riche, et plus j'ai tendance à consommer. Quand on est riche d'immobilier, surtout de sa résidence principale, c'est quelque chose qui peut se discuter, parce qu'on ne va pas forcément la revendre – sauf aux Etats-Unis bien sûr, on y reviendra. L'effet de richesse est plus important quand il s'agit de valeurs mobilières, parce qu'on peut toujours en réaliser un certain nombre. C'est pourquoi cet effet est plus faible en ce qui concerne l'immobilier et surtout le logement. Et il est plus faible dans les pays comme la France que dans

ceux qui pratiquent l'extraction hypothécaire, comme les Etats-Unis, où on a pu, à l'envi et à l'excès, monnayer la valeur de son logement pour obtenir des crédits à la consommation à taux avantageux. Donc, double impact du logement dans l'économie car, dans l'autre sens, le cadre économique influe évidemment sur le logement, par l'intermédiaire de variables évidentes : taux de chômage, revenu des ménages et taux d'intérêt. Les économistes distinguent souvent les effets de court terme et les effets de long terme. Les taux d'intérêt ont peu d'effet à court terme, parce qu'à court terme on peut jouer sur la durée du prêt mais, à plus long terme, l'effet des taux est assez net, on l'a bien vu dans les années 1990 et 2000 qui ont connu un boom de l'immobilier, notamment le logement, en France, en Europe et ailleurs.

Venons-en aux statistiques de base (tableau 1). Le compte du logement est accessible sur le site du Commissariat Général du Développement Durable (CGDD). En un clic vous avez pratiquement toutes les années à partir de 1984. Évidemment il faut passer une bonne demi-heure pour comprendre ce qu'on appelle la dépense nationale pour le logement. Je me suis contenté d'ajouter « flux divers », parce que consommation plus investissement c'est aussi la définition du PIB. Vous allez me dire : « c'est faux ». C'est (évidemment) à corriger des variations de stock et du solde des importations et exportations. On n'entre pas dans les détails. Donc la dépense nationale en logement se monte en 2009 à 430 milliards d'euros, ce qui fait entre 22 à 23% du PIB. Autrement dit, le logement pèse, en France, un petit quart du PIB. Ailleurs c'est sans doute différent. C'est peut-être moins en Angleterre, parce que les Anglais ne construisent pas beaucoup. C'est peut-être bon en Allemagne, parce qu'il y a encore des besoins en logement positifs pour quelques années. Leur besoin en logement sera négatif dans 5 à 10 ans. C'est probablement un ordre de grandeur acceptable pour la plupart des pays développés.

Tableau 1 : Le poids du logement dans l'économie française

La dépense nationale en logement (Consommation + Investissement + Flux divers)	= 431 Mds € = 22,6 % du PIB
La dépense courante (Loyers réels + Loyers « fictifs » + Dépenses d'énergie + Autres charges courantes)	= 297 Mds € = 22,9 % du revenu des ménages
La dépense en capital (Acquisitions nettes des cessions, terrains inclus)	= 128 Mds € = 61 % de l'épargne des ménages
Le montant total des aides au logement (« Avantages conférés »)	= 37,4 Mds € = 2 % du PIB Aides à la personne = 16,1 Mds € Aides à la pierre = 10,1 Mds € Aides fiscales = 11,2 Mds €
Les prélèvements fiscaux	= 55,3 Mds € = Aides + 48 % Prélèvements spécifiques = 26,6 Mds € Prélèvements généraux = 28,7 Mds €
La valeur du parc de logements (fin 2006) ; (hors terrains d'assiette)	= 11 % du patrimoine national et 30 % du patrimoine non financier (ménages : 27 % et 42 % resp.)
Le crédit à l'habitat des ménages (Encours avril 2011)	= 37 % des crédits aux résidents = 77 % des crédits aux ménages

Sources : CGDD (Compte du logement 2009), INSEE (Comptes de patrimoine) et Banque de France.

La dépense courante de logement : ce qu'on appelle la dépense courante, c'est la dépense de consommation, les loyers réels des locataires et, pour les propriétaires, les loyers « fictifs », que l'administration fiscale appellerait la valeur locative, si elle était actualisée du moins ; les statisticiens, eux, l'actualisent. Dans le temps, les loyers fictifs étaient imposés en France, jusque vers 1960. Ce ne l'est plus aujourd'hui, ça l'est dans un seul pays à ma connaissance, la Suisse. Eh oui, la Suisse ! Il ne faut pas s'étonner que ce soit le pays au monde, après le Bahreïn, qui a la proportion de locataires la plus élevée au monde. C'est la parfaite neutralité fiscale. Comme quoi, le goût immodéré de la planète pour l'accession à la propriété a ses limites. Vous voyez, dès qu'on parle de fiscalité, cela peut changer le point de vue. Donc, cette dépense courante représente 23% du revenu des ménages, c'est quelque chose qui est en croissance, au fil des années, alors, certains vont dire : « Les prix, les loyers, n'arrêtent pas d'augmenter ». C'est vrai, mais il ne faut pas oublier que la qualité augmente également. Les deux effets, prix et qualité, se cumulent dans l'augmentation du poids du logement dans le budget des ménages.

La dépense en capital, encore une fois, 36 définitions, n'entrons pas dans les détails, c'est quelque chose qui représente 60% de l'épargne des ménages.

Les aides et les prélèvements : les aides au logement sont difficiles à évaluer ; j'ai choisi ce qu'on appelle les avantages conférés, ce que reçoivent les bénéficiaires, parce que, si vous regardez ce que les financeurs, c'est-à-dire l'Etat, les employeurs, les collectivités locales, la Sécurité Sociale, mettent dans les tuyaux et ce qu'on reçoit à l'autre bout, ce n'est pas la même chose. En effet, il y a des pertes en ligne, parce qu'il y a des frais de gestion des différents systèmes, mais, inversement, il y a aussi le tuyau miraculeux, qui fabrique des aides sans coûter de l'argent, c'est ce qu'on appelle les aides de circuit. Il s'agit de financements privilégiés, notamment des HLM, par la Caisse des Dépôts. On nous dira : « Mais ça coûte parce qu'il y a la garantie de l'Etat et la défiscalisation », mais c'est un autre débat. Donc, si je prends les avantages conférés, on arrive actuellement à 2% du PIB ; c'est assez élevé, on était à ce niveau au début des années 80, puis cela a décliné avant de remonter ces dernières années avec notamment les différents plans de relance du locatif social et surtout les aides fiscales. Il y a trois types d'aide : les aides fiscales, qui pèsent de plus en plus lourd ; les aides à la personne, qui ont pris la part la plus importante ; les aides à la pierre, qui se maintiennent.

Les prélèvements fiscaux représentent une fois et demi les aides : certains s'en offusquent, en disant : « Regardez, l'Etat fait semblant de donner de l'argent au logement et en fait il en reprend beaucoup plus ». Réfléchissons deux secondes : heureusement ! Si un secteur qui représente le quart du PIB ne contribuait pas aux recettes fiscales de l'Etat, où est-ce qu'il irait trouver de l'argent ? Vous allez dire : chez les riches. D'accord, bon, mais c'est une autre histoire. Donc, les prélèvements fiscaux, c'est 55 milliards d'euros, répartis moitié-moitié entre les prélèvements spécifiques, c'est-à-dire les impôts spécifiques à l'immobilier que sont la taxe foncière, la taxe d'habitation, etc., et les prélèvements généraux, comme l'impôt sur le revenu et la TVA.

Dans le stock, la valeur du parc de logements, c'est quelque chose qui fluctue, enfin, moins que la Bourse, mais j'imagine que le logement pèse aujourd'hui un petit peu plus lourd qu'en 2006, parce que les prix du logement ont fortement augmenté jusqu'en 2008, ont un petit peu baissé ensuite et ils ont remonté l'année dernière, surtout à Paris où on est actuellement sur une pente de 22-23% par an.

Dans le crédit, le poids du logement est important : 37% dans l'encours des crédits aux résidents et 77% dans l'encours des crédits aux ménages, avec un doublement depuis 10 ans. Une baisse des taux, certes : évidemment le crédit coûte moins cher, mais on s'endette plus et plus longtemps, donc, dans l'encours, qui cumule un certain nombre d'années, on assiste à un doublement sur une dizaine d'années. J'ai fini de vous assommer avec des chiffres, pour le moment. Vous voyez ce qu'on peut faire avec le Compte Satellite du Logement, qui essaie de faire un pont entre ce qui est purement logement et ce qui relève de la comptabilité nationale. Le non-résidentiel n'est pas un no man's land, mais c'est vraiment le terrain des professionnels ; l'Etat nous dit assez peu de choses. Donc un pont entre les concepts de la comptabilité nationale et les besoins et les spécificités d'un secteur donné. Ce n'est pas uniquement pour le logement, il y a des comptes satellites sur le transport et la santé.

J'ai essayé de savoir s'il y en avait à l'étranger : j'ai pris mon téléphone un jour depuis Washington et j'ai cherché à la Banque Mondiale, UN-Habitat, l'OCDE, le FMI et l'INSEE, je n'ai pas eu de réponse. Autrement dit, je n'ai pas pu identifier l'équivalent de tels instruments ailleurs, ce qui ne veut pas dire qu'il n'en existe pas. Je sais que le Maroc a fait une tentative en l'an 2000, que Mme Lahlou, pour ceux qui connaissent le Maroc, souhaiterait réitérer ; mais je n'en ai pas trouvé ailleurs.

Donc, pour ce qui est du logement lui-même, il y a une faiblesse générale des statistiques un petit peu partout. En France on a la chance d'avoir des statistiques développées par l'Etat : l'INSEE est un instrument d'Etat et c'étaient les statistiques de marché qui étaient un peu en retard. Les notaires, notamment, ont fait de gros efforts pour développer leurs statistiques immobilières. Dans les pays anglo-saxons c'est le contraire : c'est-à-dire qu'il y a longtemps qu'il y a moins de dépenses de l'Etat pour la statistique. En revanche les statistiques sur les marchés y sont beaucoup plus détaillées. Parce qu'en France la statistique est un produit non marchand, alors que dans les pays anglo-saxons c'est un produit marchand. Quand on étudie les marchés, on fait précisément des études de marché et ça se vend, donc il y a énormément de centres universitaires aux Etats-Unis et en Angleterre qui étudient les marchés. On en a beaucoup moins en France. On a là un contraste selon le type de pays. On a coutume de dire que les meilleurs instituts statistiques sont en France et au Canada ; ce pays est à l'intersection des pays anglo-saxons et des pays où la statistique publique est de qualité.

Il est évident que dans les pays émergents il y a une question de moyens. Je vais au Burkina dans 8 jours. Il y a dans ce pays une demande de développement d'indicateurs sur le logement : j'ai un peu peur de ce que je vais trouver et un peu peur aussi de ce que je vais être capable de proposer.

En dehors de la comptabilité nationale et de l'harmonisation mondiale on pourrait espérer qu'au niveau de l'Union Européenne on ait un début d'harmonisation. Pas de chance : le logement n'est pas une compétence de l'Union, et les initiatives dans ce domaine sont encore dispersées : il y a le CECODHAS pour le logement social, la Fédération Hypothécaire Européenne pour les questions plutôt financières et d'endettement, et, pour les Conférences des Ministres du Logement, on a régulièrement des compilations qui sont faites par différents instituts nationaux. Ils font de leur mieux, même si je vais en dire du mal tout à l'heure, pour vous montrer les limites de l'harmonisation. Donc, il y a des tentatives, mais, malgré tout, au niveau de l'Europe, cela reste faible.

Tableau 2 : les aides publiques en Europe

	Year	Total volume of direct demand side subsidies	Thereof (%) from		Total volume of indirect support
			State budget	Regional or local budget	
Austria	2005	212	10	90	
Belgium					
Bulgaria					
Cyprus					
Czech Republic	2009	538	100	0	40
Denmark	2009	1602	30	70	na
Estonia					
Finland ¹	2009	1661	100	0	543
France	2008	15	100	0	
Germany	2008	16250	22	78	na
Greece	na	na	na	0	na
Hungary	2009	192	93	7	497
Ireland					
Italy	na	na	na	na	na
Latvia					
Lithuania					
Luxembourg ²	2007	15	74	26	232
Malta					
Netherlands					
Poland					
Portugal ³	2009	18			
Romania	2009	4	100	0	
Slovak Republic	2009	67	100	0	na
Slovenia	2005	4	0	100	-
Spain ⁴	2007	653	100	0	5289
Sweden	2009	1397	100	0	2189
United Kingdom					

1 - Directrice de la Promotion Immobilière au ministère de l'habitat.

2 - Du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

Les difficultés d'harmonisation commencent très vite : qu'est-ce qu'un logement ? On ne sait pas : on est incapables d'en donner une définition harmonisée. C'est ennuyeux quand on veut les compter. Il existe des définitions nationales, des tentatives de définitions internationales, je ne vais pas entrer dans les détails. Tout cela revient à dire que le logement est « un local utilisé pour l'habitation ». Vous voyez comme on se mord la queue. J'ai trouvé deux définitions pour la France. Une qui est dans les statistiques européennes dont je parlais, qui nous dit que c'est un local séparé indépendant, mais qu'on exclut les habitations mobiles telles que les caravanes. Et je suis allé chercher la définition de l'INSEE, qui nous dit : sont incluses les habitations précaires, de fortune, caravanes, etc. Ce n'est pas très grave, mais l'INSEE précise aussi qu'y sont inclus les logements foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, etc., dont ne disent rien les autres définitions. Je n'insiste pas là-dessus, mais vous voyez que quand on veut commencer à harmoniser les choses...

Maintenant, ajoutez le mot « social ». Essayons de définir le logement social rien qu'en Europe. Peine perdue ! Déjà en France, il faut un chapitre entier d'un livre pour définir ce qu'on va appeler logement social. La dernière compilation européenne, qui a été faite par le ministère italien, contient un tableau sur le sujet extrêmement difficile des aides au logement (tableau 2). C'est une tentative courageuse, mais qui n'avait aucune chance d'aboutir. Il y a beaucoup de zéros et beaucoup de « non-disponible » dans ce tableau.

Les statistiques officielles oublient la part de l'économie souterraine et évidemment c'est un obstacle majeur dans les pays en développement. Il ne faut donc pas s'étonner de la faiblesse des outils dont disposent les pays émergents. Les difficultés techniques et les problèmes de coût s'amplifient par rapport aux pays du Nord. S'y ajoute le poids du secteur informel, quel que soit le sens que revêt ce terme : logement de fortune ou implantation illégale ou encore simple évasion fiscale.

Pour mesurer l'économie informelle, j'ai regardé ce qui se fait en France et j'ai trouvé un rapport de la Fédération du Bâtiment, de l'époque où l'on parlait de baisser la TVA sur les travaux, qui faisait référence à des chiffres de l'INSEE de 1985. Je sais qu'il y a des spécialistes de l'économie souterraine, notamment à l'OCDE. Rien qu'en France, on avait des estimations de l'ordre de 4% du PIB à l'échelle de l'économie globale et, à l'échelle du bâtiment, on dépassait les 7%, concentrés sur les entreprises individuelles. J'étais plus particulièrement chargé à la Banque

Mondiale d'essayer de redévelopper le logement locatif ; c'était d'ailleurs une idée qui était venue à la Banque Mondiale avant la crise des subprime. Là on parle d'évasion fiscale de la part des propriétaires bailleurs qui comme chez nous sont essentiellement des personnes physiques. Le peu d'appétit pour payer des impôts est encore plus développé en Amérique Latine que ce qu'il peut l'être en France et le taux d'évasion fiscale y est de 70-75% sur la location de logements. En conséquence, la quasi-totalité du secteur locatif est rejeté dans l'informel.

Dernière partie, j'avais dit que j'allais vous parler des dynamiques et des relations qu'il peut y avoir entre le cycle économique et le cycle immobilier. Je vous rappelle la définition : un cycle est un mouvement de périodicité et d'amplitude régulière autour d'une tendance de longue période. C'est extrêmement théorique parce que si le cycle était d'une périodicité régulière, il serait parfaitement prévisible et donc on pourrait s'en prémunir. La réalité c'est que ce n'est pas si régulier que cela. La notion de cycle fait toujours référence à une ou plusieurs variables. Quand on parle du cycle du logement en général, on ne regarde le plus souvent que le prix, mais on peut aussi s'intéresser aux volumes, c'est pour cela que j'ai parlé tout à l'heure du cycle de Comby, qui est un cycle à deux dimensions, le nombre de transactions et les prix.

Mettre en évidence les cycles suppose de disposer de séries statistiques longues et homogènes, ce qui n'existe pas vraiment pour l'immobilier. Jacques Friggit² a réussi à remonter au treizième siècle - mais pas sur des données véritablement homogènes. Les chiffres des notaires pour la province ne datent que de 1996. Pour remonter plus loin, il a fait appel à des sources diverses. La mise en évidence des cycles dans l'immobilier se heurte à ce problème de données et à des problèmes d'une autre nature : c'est que l'économie n'est pas seulement cyclique, elle est soumise à des chocs. Je vous rappelle les deux théories : il y a ceux qui croient que les cycles sont générés par l'instabilité naturelle des économies de marché et ceux qui n'y croient pas du tout et qui disent que les mouvements cycliques résultent de la succession des chocs. Ceux-ci peuvent être de diverses natures : Cela peut être une guerre mondiale. Evidemment c'est un choc assez lourd. Cela peut être un choc simplement législatif : l'instauration d'un contrôle des loyers, c'est un choc pour l'immobilier. On n'arrête pas de recevoir des chocs, et donc, finalement, il ne peut pas y avoir de cycle pur. Le dernier choc en date a été la crise des subprime : celui-là est interne à l'immobilier, mais il n'est pas national, il est arrivé chez nous comme un choc externe. En 1990 il y a eu

un choc complètement externe, qui a cassé le cycle : c'était la guerre du Koweït. Cela n'avait rien à voir avec l'immobilier, mais là le monde entier a réalisé qu'il y avait une bulle gigantesque et c'est ce choc extérieur qui a dégonflé la bulle.

L'immobilier est naturellement cyclique à cause de la durée du processus de production. Dans les cours d'économie on a coutume de parler du cycle du porc. Prenez un choc comme la grippe aviaire : il va y avoir un surcroît de demande sur le porc, on va se mettre à fabriquer du porc. Or, il faut trois ans pour fabriquer un porc adulte, paraît-il, et donc il va y avoir surproduction de porc. A ce moment-là, la demande va chuter et puis on va repartir sur un nouveau cycle. Le cycle du porc est assez bien choisi parce que pour sortir un immeuble on peut dire qu'il faut aussi trois ans. Donc l'immobilier génère ses propres cycles, qui, bien sûr, pèsent sur le cycle de l'économie générale à cause du poids du logement dans l'économie.

Martin Nadaud³ avait bien compris le poids de la construction dans l'économie, ce que résume sa formule célèbre : « quand le bâtiment va, tout va ». Il reste que l'on aimerait bien être capable de prévoir les cycles. Si j'étais capable de prévoir le cycle du logement, disons le cycle des prix à Paris, je ne serais pas ici, je serais riche et je serais en train d'acheter ou de vendre des logements. L'ennui est que c'est le contraire qui se passe. C'est l'investissement dans le logement qui est un indicateur avancé du PIB, parce qu'il a une avance de deux ou trois trimestres.

Pourquoi ? Parce que l'économie est régulée par les taux d'intérêt, les taux directeurs. Et donc, lorsqu'on est en phase de dépression, on baisse les taux pour relancer la machine. Et ceux qui peuvent bénéficier de taux bas, ce sont les investisseurs dans le logement, donc les ménages. En plus le logement bénéficie souvent de subventions et d'aides fiscales dans le cadre des plans de relance. Le logement est donc plutôt en avance sur le cycle, alors que le cycle de l'immobilier professionnel est, lui, parfaitement en phase avec le PIB, on comprend assez facilement pourquoi.

Enfin, les chiffres du tableau 3 indiquent le poids de la production du bâtiment dans la production totale, ceci pour aboutir à deux choses : c'est que les entreprises de construction - on ne parle pas seulement de logement là, mais à la fois de construction, de rénovation, de résidentiel et de non-résidentiel - constituent un tissu qui irrigue la totalité du territoire, avec énormément de petites entreprises, un contenu en emploi important (et notamment en emplois non qualifiés), ce qui fait que c'est un secteur qui a longtemps servi de marchepied pour des jeunes sans qualification, issus de la migration rurale ou de l'immigration externe. Cela fait aussi que ce secteur est particulièrement bien placé pour bénéficier des politiques de relance. Le logement est un bon vecteur de relance, parce qu'il irrigue l'ensemble du territoire et l'ensemble de l'économie. Cela a été souvent compris en France ; notamment lors du dernier cycle, il y a eu un plan de relance, qui est ici.

Tableau 3 : L'activité de bâtiment des entreprises de construction

<p>Chiffre d'affaires (Hors taxes) = 123 Mds € en 2009 - Logement seul = 75 % Mds € (Construction neuve = 34 Mds €, Entretien = 41 Mds €)</p>
<p>Nombre d'entreprises : 349 000 - 94 % des entreprises ont 10 salariés ou moins et font plus de 40 % du CA ; - Effectifs salariés : 1 189 000, dont 75 % ouvriers ;</p>
<p>Un logement = Un emploi direct + un emploi induit (amont + aval) pendant un an</p>

Je vous ai mis en parallèle le plan américain et, si on avait le temps de le détailler, on s'apercevrait que les montants sont peut-être différents, mais que les rubriques sont à peu près les mêmes : le plan de

relance d'Obama et celui qu'on a eu ici en France jouent à peu près sur les mêmes leviers (tableau 4).

Tableau 4 : Plans de relance 2008 : France et USA

France		Etats-Unis	
Accession sociale			
Doublement du PTZ en 2009	600 M Euros	Crédit d'impôt pour primo-accédants	Jusqu'à 8 000 \$ par accédant
Pass-Foncier (compensation de la réduction de la contribution obligatoire des communes)	50 M Euros		
Locatif social			
100 000 logements locatifs sociaux et intermédiaires supplémentaires	600 M Euros	Soutien aux différents programmes de logement social et intermédiaire (LIHTC, CDBG et HOME)	6,1 Mds de \$
Accélération du programme de rénovation urbaine	200 M Euros	Amélioration du parc locatif public	4 Mds de \$
Divers			
Fonds de lutte contre l'habitat indigne et les dépenses d'énergie	200 M Euros	Crédit d'impôt pour travaux d'économie d'énergie	Jusqu'à 1 500 \$ par logement
Crédits pour l'hébergement et les structures d'accueil spécialisées	160 M Euros	Fonds d'aide aux sans-abri	1,5 Mds de \$
		Soutien aux collectivités locales pour le rachat des logements saisis	2 Mds de \$

Ma conclusion est malgré tout extrêmement négative, c'est que l'enfer est pavé des bonnes intentions : ou bien le logement est carrément ignoré, ou bien, quand il fait l'objet de soins attentifs des gouvernants, c'est plutôt pour choisir des politiques catastrophiques. Cela peut être une politique très généreuse de logement social. Vous savez ce que fait l'Afrique du Sud depuis Mandela ? C'est du logement gratuit pour les pauvres. Avec une implantation évidemment mauvaise, des files d'attente extrêmement longues et on a ainsi reconstitué l'Apartheid par le biais du logement. Inutile de m'appesantir sur les effets des contrôles des loyers, je me contente de vous donner cette citation célèbre⁴ : « Il y a deux façon de détruire une ville : le contrôle des loyers et le bombardement aérien ». Beaucoup d'aides sont inefficaces, mal ciblées. Je vais prendre l'exemple des Etats-Unis, car il est bien connu. La fameuse déductibilité des intérêts des emprunts hypothécaires, qui servent en réalité à financer bien d'autres choses que l'acquisition du logement, représente plus de la moitié des aides au logement et elle bénéficie en priorité aux ménages à revenus moyens et supérieurs. Pour ne pas terminer sur une note négative à l'égard des Etats-Unis, je dirai que le gouvernement français a fait aussi très

fort avec la modification de l'imposition des plus-values, qui cumule tout ce qu'il ne faut pas faire en matière immobilière. Le gouvernement est aux abois, il a grand besoin d'argent. Cela dit, le lobbying des notaires a, paraît-il, porté ses fruits et la mesure va être amendée et limitée à une durée de 30 ans.

Pour conclure rapidement, on peut dire que le logement est plus souvent considéré par les gouvernements comme une source de revenu à court terme ou comme une source d'ennuis, plutôt qu'un investissement à long terme, et c'est bien dommage.

L'HABITAT DURABLE DANS LES VILLES DES PED : DE L'APPROCHE SECTORIELLE À LA VISION HOLISTIQUE

Par Maryse GAUTIER, Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides de la communauté internationale en faveur du développement urbain dans les pays en développement (PED) ont commencé vers les années 70 après une longue période durant laquelle les bailleurs de fonds ont financé essentiellement les grandes infrastructures. Les premiers financements sur la ville ont d'abord concerné l'offre de foncier viabilisé, comprenant les dessertes routières, les réseaux urbains d'eau, d'assainissement et d'énergie. Les financements se sont ensuite étendus à l'amélioration des capacités de financement des villes, puis, dans un deuxième temps, dans les années 90, aux questions du logement. On doit toutefois noter quelques exceptions dont le financement par l'AFD du logement social locatif en Afrique de l'Ouest bien avant les années 90. La spécificité du contexte africain a sans doute contribué à prendre conscience plus rapidement que l'approche sectorielle ne pouvait pas résoudre la question du développement rapide des villes, qui se matérialisait par une explosion incontrôlée des bidonvilles. Dans les années 90 en effet, l'accroissement démographique urbain mettait en évidence la faiblesse et l'insuffisance des actions menées pour faire face à la demande. Le rythme de résorption des bidonvilles restait en effet largement inférieur au phénomène de création des nouveaux quartiers.

Malgré la réserve de certains pays qui pensaient encore pouvoir limiter l'exode rural, la majorité d'entre eux, conscients du phénomène incontournable de l'urbanisation, ont décidé de faire face à ces nouvelles demandes par une politique de l'habitat plus appropriée. Les exemples retenus dans cet exposé s'inspireront des expériences en financement du logement en Algérie et au Maroc, puis d'une approche plus globale en Amérique latine pour suivre l'évolution d'une approche du l'habitat durable. Au début des années 90, et après une période où le financement avait porté essentiellement sur les infrastructures urbaines, l'Algérie a souhaité un changement de politique sur le domaine du financement du logement. L'Algérie faisait alors partie, avec l'Europe de l'Est, des pays en transition caractérisés par un système administré et centralisé. La politique du logement ne faisait pas exception à la règle avec une production de logements majoritairement

publique. L'organisation institutionnelle restait inspirée du modèle français. Les Offices Publiques de Gestion Immobilière (OPGI) étaient en charge de la production de logement locatif social. L'offre privée se partageait entre l'autoconstruction et les opérations immobilières privées. Dans ce contexte, l'offre en logements restait insuffisante et les bidonvilles continuaient à s'étendre sur Alger et sur les grandes villes algériennes. En outre, les organismes de gestion des logements sociaux connaissaient des difficultés financières essentiellement dues au faible recouvrement des loyers. Le coût élevé de la construction, porté en grande partie par les taxes d'importation, renchérisait le coût du logement, pour les OPGI comme pour les privés. Les opérations immobilières privées restaient inachevées dans de nombreux cas et ont été à l'origine d'un marché de revente de ces « carcasses », parsemant le paysage de la banlieue d'Alger.

Outre le coût de la construction, c'est le financement du logement qui a constitué un frein au développement de l'offre. En 90, les encours des prêts aux logements en Algérie étaient de 1.5% du PIB alors qu'ils étaient de 7% au Maroc et 35% dans l'Union Européenne. Dans ce contexte, le gouvernement a diversifié sa politique, d'une part, sur la demande en facilitant l'accès au crédit pour les ménages, et d'autre part, sur l'offre privée en sécurisant le rôle du financement privé dans la construction. Il a donc créé trois organismes, dont le premier a été la Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI), en 1998, qui fournit aux banques une assurance sur les risques de non remboursement encourus par les emprunteurs (mort, invalidité, période d'insolvabilité temporaire ou permanente, couverture à hauteur de 90% de l'encours de la dette). La création du deuxième organisme a permis le refinancement hypothécaire et la titrisation du marché hypothécaire. La société publique de refinancement hypothécaire (SRH) est financée à la fois par des fonds de pension, qui étaient importants en Algérie, et par le budget de l'Etat.

Le troisième organisme, le Fonds de Garantie de Caution Mutuelle (FGCM), créé en 1999 par le Ministère de l'Habitat, apporte des garanties sur les avances faites aux opérateurs aménageurs lors de la

construction en état futur d'achèvement. Ce système permettait de renforcer le développement du marché hypothécaire et le rôle des banques dans le financement du logement. Il touchait donc essentiellement les revenus intermédiaires, aptes à bénéficier du financement hypothécaire. En complément, le gouvernement a mis en place une nouvelle politique de réhabilitation des bidonvilles, avec priorité au maintien dans les lieux et mise à disposition de parcelles viabilisées et d'un logement évolutif de 30m² moyennant contribution financière des familles. Les ménages les plus démunis pouvaient bénéficier d'une subvention de la Caisse Nationale du Logement.

Le logement, construit en respect des normes sanitaires, pouvait être agrandi selon les revenus des habitants et au rythme qui leur convient. Enfin, le gouvernement algérien avait également lancé un processus de mise à jour des titres fonciers sur l'ensemble du territoire du pays, comprenant les zones urbaines et le secteur rural. L'ensemble de ces mesures couvrait un large spectre du financement du logement, répondant aux divers segments de la demande et levant les obstacles traditionnels comme le foncier.

Quelques années plus tard, les résultats n'étaient pas à la hauteur des efforts fournis. Le marché hypothécaire ne s'était pas développé, et la SRH n'avait pas encore refinancé une banque. Les opérations de relogement des bidonvilles stagnaient.

Comment expliquer cette absence de résultats ? L'accès gratuit au logement est traditionnellement considéré comme un droit en Algérie, droit revendiqué de façon d'autant plus appuyée que l'Algérie s'est progressivement enrichie grâce à ses ressources en pétrole. L'algérien s'arroge donc le droit au logement gratuit, qu'il considère comme une redistribution des richesses nationales. Les paiements des parcelles viabilisées ou des prêts hypothécaires connaissent dans ce contexte un faible niveau de recouvrement.

En outre, en réponse aux demandes sociales, exacerbées par la période de violence des années 90 et l'absence de politique sociale, les pouvoirs publics ont mis en place des programmes publics de logement. Le programme 2005-2009, par exemple, a annoncé la construction de 1 million de logements, soit 200 000 par an, chiffre qui allait bien au-delà des 70 000 logements que représentait la production annuelle moyenne des années 90. Les constructeurs privés ont réagi à cette annonce par un ralentissement de leur production. Ils ont en effet considéré que ces

programmes venaient en concurrence directe avec les leurs. Mais ce sont les programmes sociaux qui ont le plus souffert de ces « coups » politiques. En effet les habitants des bidonvilles ont alors refusé de participer aux programmes de réhabilitation de leurs quartiers, qui exigeaient un effort financier, et d'attendre l'attribution de logements sociaux gratuits, annoncés à grand renfort de publicité.

Enfin, la création d'un marché hypothécaire secondaire, qui était en soi une excellente initiative, n'a pas vraiment démarré, faute de l'existence d'un marché primaire des hypothèques suffisamment solide. En conséquence, les nouvelles orientations de la politique du logement n'ont pas connu la mise en œuvre rapide que tous attendaient face à la crise du logement, et la production des années 2000 est restée en majorité orientée vers une offre publique non durable.



Il est intéressant de constater que, récemment, l'Algérie a relancé une réflexion sur ces questions pour essayer de voir comment redynamiser la demande en logements. Le gouvernement a retenu deux thèmes, la délivrance des titres fonciers et la relance du marché privé du logement. Les titres fonciers et la fluidité des transactions sont reconnus comme des fondements pour le développement urbain et les investissements productifs. Grâce aux nouvelles technologies de production de cartes cadastrales, la couverture des titres fonciers en Algérie a réellement progressé et atteint maintenant un pourcentage très important du territoire. De plus, on a constaté une relance récente de la production alternative de logements avec la redynamisation du système créé précédemment (SRH, SGCI).

Prenons maintenant l'exemple du Maroc, très différent dans son ensemble mais à la fois très proche sur certains aspects. Le Maroc dans les années 90 a lui aussi connu un développement rapide des bidonvilles. La production de logements était en

effet limitée par un système foncier très complexe, blocages en partie résolus par l'explosion de quartiers spontanés. A la fin des années 90, et en réponse à une demande toujours croissante de logements pour les ménages modestes, un programme de 200 000 logements a été lancé, essentiellement localisé sur des terrains mis à disposition par le roi. La localisation des opérations a donc été imposée non par la demande ou les projections d'extension urbaine mais par la disponibilité foncière, ce qui a abouti, notamment, à des opérations très denses de logements pour bas revenus, très éloignées des centres d'emploi et dépourvues de moyens de transports. En outre, la planification urbaine n'a pas joué son rôle en termes d'anticipation et de projection. Les documents d'urbanisme sont en révision quasi permanente pour une grande partie des villes marocaines, ce qui ouvre la voie à une gestion urbaine à court terme.



La production des logements sociaux était répartie entre des sociétés publiques régionales qui monopolisaient les subventions publiques. Certaines d'entre elles connaissaient une situation financière tendue. Les chiffres sur le financement du logement montraient qu'une large part de la construction de logements était financée par l'autofinancement et seulement 20% l'étaient par les banques privées.

En 2002, ayant constaté la faiblesse des résultats du programme précédent, le gouvernement marocain a mis en place un ensemble de réformes. Il a lancé le programme Villes Sans Bidonvilles (VSB), destiné à trouver des solutions satisfaisantes pour tous les habitants des bidonvilles sur une période de 10 ans. Il a décidé de créer une société publique Al Omrane, née de la réorganisation des entreprises publiques de production de logements. Un fonds de garantie a été créé et mis en place pour les revenus jusque là exclus du marché hypothécaire. Le gouvernement a enfin initié des mesures de développement de l'épargne logement.

Les mesures prises ont abouti à un rééquilibrage

entre opérateurs publics et privés dans la production de logements en faveur des défavorisés. Le programme VSB a connu une réussite partielle avec une diminution de la moitié des bidonvilles en 2010. Néanmoins, le programme VSB s'est concentré sur la résorption de l'habitat insalubre aux dépens de la demande nouvelle en logements destinés aux ménages défavorisés.

Par conséquent, le risque existe de voir que le rythme de reconstitution des bidonvilles puisse annuler les bénéfices de cette politique de résorption. Dans l'hypothèse où le rythme de production de bidonvilles se maintient à 5.6%, qui est la valeur moyenne sur la période 1992-2001, malgré la politique de VSB, les bidonvilles seraient reconstitués en 12 ans. La politique de logements au Maroc, en dépit de ses qualités, a pêché par manque d'anticipation dans le développement de la ville et par la faiblesse de la réponse à la demande nouvelle accompagnant la croissance urbaine. La nécessité se pose pour le gouvernement marocain d'une politique de production neuve de logements en accompagnement de la politique existante.



Je vous propose maintenant un tour d'horizon rapide en Amérique latine. Les pays qui s'y trouvent ont réagi sur des problèmes semblables mais avec quelques années d'avance sur la Méditerranée. Les expériences menées ont ainsi un caractère pédagogique. J'ai eu le plaisir de travailler sur la Colombie ou plus exactement sur la ville de Bogotá. En effet, les politiques de logement dans des pays comme la Colombie sont du ressort de la ville et peuvent varier grandement d'une ville à l'autre. Quand Bogotá présente un exemple sophistiqué de gestion urbaine, des villes comme Buenaventura sur la côte pacifique sont une illustration de l'autre extrême du spectre et font davantage penser à des pays parmi les plus pauvres de la planète.

Le cas de Bogotá aide à relativiser la définition du bidonville. En 2000, certains bidonvilles de Bogotá disposaient déjà de conditions minimales de qualité de vie grâce à une régularisation des titres, à l'existence de réseaux de base et à des possibilités de financement ouverts à ses habitants. Des bidonvilles qui ressemblaient donc à cette époque à des quartiers modestes de bien d'autres pays, mais non à des quartiers d'indigents. A ce stade, la ville s'est engagée dans une nouvelle phase, comprenant un projet de mobilité et des actions de développement économique local, pour répondre encore davantage aux besoins des habitants et améliorer l'appropriation des quartiers par leurs habitants.

Le grand projet de déplacement urbain, le Transmilenio, a été engagé dès les années 2000 avec pour objectif de rapprocher les bidonvilles des zones d'emploi. Les quartiers ont pu continuer à se développer et à se restructurer car leurs habitants avaient accès à de nouvelles sources de revenus. D'une part, les stations du Transmilenio sont devenues de nouveaux pôles urbanistiques et commerciaux. D'autre part, les habitants des quartiers isolés parce qu'éloignés du centre des affaires ont pu, à moindre coût, se déplacer et tirer profit de l'accessibilité des zones de marchés. Le Transmilenio n'est pas seulement un système de bus rapide en site propre. Il s'est accompagné d'une desserte gratuite dans les ruelles des bidonvilles et d'un double réseau de pistes cyclables et de chemins piétonniers, les deux sécurisés et reliés au tronçon central.



En deuxième lieu, les quartiers ont aussi vu se créer des associations d'habitants qui prenaient en charge la création d'espaces verts, la sécurité et la protection des enfants, pendant que les municipalités facilitaient la formation et la création de micro entreprises. Ces deux programmes ont contribué à maintenir les habitants sur place, à leur donner des possibilités de revenus et à leur permettre de s'appropriier leur quartier et leur ville. Ce sont des éléments de ce type

qui contribuent fortement à transformer l'habitat en habitat durable.

Le concept d'habitat durable englobe un certain nombre de paramètres. On ne doit pas oublier de citer comme premier d'entre eux celui de la résilience des zones d'habitat face aux risques naturels. Le logement sera situé hors des zones identifiées à risque, qu'il s'agisse d'inondations, de glissements de terrains ou de la remontée du niveau de la mer. C'est en deuxième lieu la délivrance d'un titre foncier qui supprimera la notion de précarité. L'habitat prendra alors un caractère durable avec un environnement qui permettra aux habitants d'y vivre, et mieux, d'y être bien. La priorité doit revenir à l'existence de sources de revenus, avec la provision de services urbains, accompagnés des éléments nécessaires au financement du logement. Viennent ensuite les éléments de qualité de vie qui renforceront le sentiment d'appartenir à une communauté.

La notion d'habitat durable ne résulte néanmoins pas d'une quelconque formule mathématique. Les révolutions qui se succèdent sur le bassin méditerranéen nous en fournissent une preuve. La Tunisie est en effet un de ces pays où les bidonvilles ont disparu à peu près totalement du paysage, alors que l'insatisfaction s'y est exprimée de façon violente, aboutissant à la première vague de révolution qui s'est répandue sur tout le bassin méditerranéen. L'emploi y a joué un rôle majeur, mais également la nécessité pour les habitants de pouvoir s'exprimer sur le développement de leur communauté et de leur ville. Si la ville veut devenir un lieu de vie, un espace durable, il ne suffit pas de fournir aux habitants les conditions matérielles de logement, mais il faut répondre aux attentes en matière de revenus et de reconnaissance. En d'autres termes, les élus et gestionnaires des villes portent la responsabilité de mieux connaître les besoins des habitants, d'anticiper les réponses par le développement d'une vision de développement partagée et discutée avec la société civile.

LE PHÉNOMÈNE DES « GATED COMMUNITIES » EN CHINE

Par Guillaume GIROIR, professeur Université d'Orléans

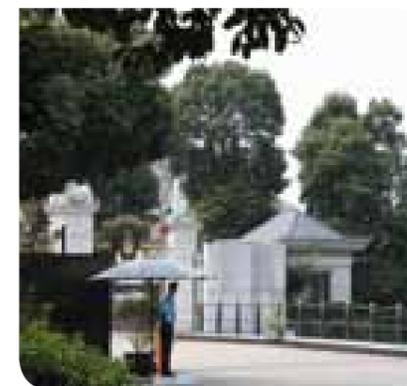
Le phénomène des gated communities en Chine a commencé dès le début des années 1980. C'est maintenant devenu un phénomène majeur, notamment dans les banlieues des villes de toutes les tailles.

Pour saisir un peu l'assiette territoriale de ce phénomène, si on cumule la superficie bâtie et non bâtie des gated communities autour de Pékin, on obtient à peu près 100 km², donc, autrement dit, la

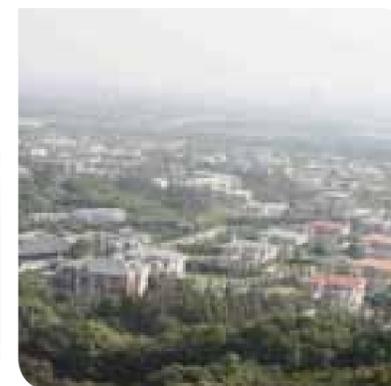
(nombreuses enquêtes de terrain depuis plus de dix ans autour de villes comme Pékin, Shanghai, Canton, Shenzhen, Suzhou... Ce sont des territoires très peu accessibles, d'une part pour la distance qui les sépare des villes, de l'autre inaccessibles en eux-mêmes, car on a affaire à des micro-territoires parfois tabous. Les données sur ces territoires restent très fragmentaires. Ce n'est pas comme aux Etats-Unis où il y a de nombreuses bases de données sur ces territoires.



Ziyu shanzhuang (Beijing).



Shanghai Ziyuan.



Shanghai Ziyuan.

superficie de Paris intra muros. Ce n'est donc pas du tout un phénomène marginal sur le plan territorial, même s'il demeure encore très méconnu. On peut définir ces ghettos dorés comme des « enclaves résidentielles privées, fermées et sécurisées ». Les résidents vont des classes moyennes aux millionnaires et milliardaires. Ici, il sera surtout question de gated communities de luxe pour riches (en chinois : shehua bieshu, i.e. « zones de villas de luxe »), et non pour classes moyennes, en sachant qu'en Chine posséder une villa représente déjà un signe de luxe, parce que l'habitat en général est très majoritairement collectif. Les prix de vente peuvent s'avérer très élevés : par exemple à Shanghai Ziyuan, la plus chère de Chine, une villa a été vendue 130 millions yuan (15.7 millions \$), pour une surface habitable de 1 085 m². C'est un phénomène très visible, mais dans des territoires très sensibles politiquement. J'aborde ce type de territoire selon une approche essentiellement empirique

Je propose un plan en trois parties : une approche historique sur la dynamique récente du marché des gated communities ; une approche plus morphologique sur leur diversité et, finalement, des généralités sur les enjeux politiques et les débats que suscite ce genre de territoire.

La première moitié des années 2000 a connu une période d'expansion considérable des gated communities (nombre de zones de villas/flambée des prix/émergence de formes hyperluxeuses/généralisation à l'ensemble du territoire chinois/diffusion aux villes moyennes...) et une espèce de descente du phénomène dans la hiérarchie urbaine, c'est-à-dire qu'on n'est plus seulement dans les grandes villes, mais petit à petit, également dans les villes moyennes - à l'échelle chinoise. Les principaux facteurs d'explication de ce phénomène sont nombreux : évidemment la stratégie financière

des ménages aisés en anticipation de l'essor des prix ; une partie de ces villas ont été louées à des expatriés, souvent à prix d'or, ce qui a permis le remboursement du crédit immobilier qui avait été contracté, précisément pour acquérir ce genre de résidence. Les monopoles d'Etat ont aussi fait de gros investissements dans ce secteur immobilier : donc, il y a beaucoup d'argent public. Il y a eu une flambée de ce genre d'investissements à la veille des Jeux Olympiques de Pékin. A échelle locale, comme la terre appartient à l'Etat, elle n'est pas vendue en tant que telle, est seulement cédée à bail par les municipalités, ce qui est pour eux une source énorme de profit. A peu près la moitié des finances publiques locales dépend précisément de la cession des droits de bail. Et donc les gouvernements locaux ont encouragé ce type d'investissements car ils étaient une source majeure de revenus et de taxes. Donc, les gouvernements locaux ont eu une politique très accommodante.

Pas mal de Chinois ont plusieurs logements, logements primaires, secondaires, voire tertiaires, ou même davantage, car les villas sont souvent un investissement très profitable.

Malgré tout, il y a eu quand-même un développement anarchique, voire aveugle, de ces ghettos dorés et l'Etat chinois, qui est extrêmement soucieux de contrôler toute situation de dérive dans tous les domaines, a identifié quelques dysfonctionnements, préjudiciables au régime : surconsommation des terrains bien situés (proches des centres urbains) et par conséquent conflit potentiel avec les grands aménagements publics. Pour créer des lotissements pour riches, on expulse des milliers de paysans, et donc petit à petit ce phénomène est devenu un enjeu social avec des manifestations parfois violentes des paysans expulsés et trop peu indemnisés. La question est donc devenue sociale, voire politique. Même si ce n'est pas un contexte démocratique, il y a de plus en plus l'expression d'un mécontentement à l'échelle locale. Il y a d'ailleurs un sujet qui est extrêmement brûlant en Chine, c'est l'inflation de l'immobilier, qui pénalise beaucoup les classes moyennes, et ces villas de luxe ont été jugées comme contribuant à ce phénomène.

Le régime a donc senti une menace pour l'harmonie sociale, leitmotiv extrêmement récurrent dans la politique. Face à ces dérives, a été promulguée une série de mesures gouvernementales. En juin 2006, le ministre des Terres et des Ressources demanda aux gouvernements locaux de stopper « immédiatement » l'approbation des projets de construction de villas. Malgré tout, il y eut quelque

dérogeration : le gouvernement central imposa que 70 % des nouvelles villas aient une surface inférieure à 90 m². On a vu apparaître aussi en décembre 2007, quelques restrictions aux crédits immobiliers pour les logements secondaires. Mais ces mesures ont été rendues inefficaces en particulier par des stratégies de contournement : parfois grâce à des associations entre immeubles et zones de villas pour se conformer à l'objectif de densification des terrains à bâtir ; avec la réalisation d'opérations illégales mais évitant le terme « villas » ; et puis le principal problème, c'est que ce sont les hauts dirigeants eux-mêmes qui se font bâtir ces dernières.

Depuis le milieu 2008, la Chine n'a pas été épargnée par la crise mondiale et donc on a observé un renversement de tendance assez brutal. Par exemple, à Shanghai il y a eu une chute de 44 % du nombre de villas vendues entre janvier et avril 2008 (par rapport à la même période 2007). Dans des villes très spéculatives, comme Shenzhen, près de Hong-Kong, on a carrément eu un effondrement des prix. Et puis il y a un phénomène aussi très important : la renégociation du montant des loyers par les multinationales, qui louaient à prix d'or ces villas pour leurs expatriés, car y avait plus de compétition entre ces zones là. La renégociation des baux a amputé les revenus des bailleurs et donc a compromis l'équilibre financier de nombreux investisseurs Chinois ayant acheté à crédit leur villa. Tout cela a aussi causé la chute des prix de vente des villas et réduit les taxes encaissées par les gouvernements locaux.

Depuis le milieu 2009 : la crise a été en général de courte durée, parce que le gouvernement chinois a cherché, par dessus tout, à éviter une crise majeure. Il y a eu une politique d'investissement massif, qui équivaut à 14 % du PIB. Une politique contracyclique, qui a relancé la machine économique, qui connaît non seulement une reprise, mais aussi une bulle. En fait, en Chine on passe de bulles en bulles.

2010-2011 : le gouvernement a pris des mesures de refroidissement du marché, avec, en avril 2011, l'interdiction des investissements étrangers dans la construction de villas. Il a aussi augmenté la part de l'apport personnel dans l'achat immobilier total, pour l'instant sans grand succès.

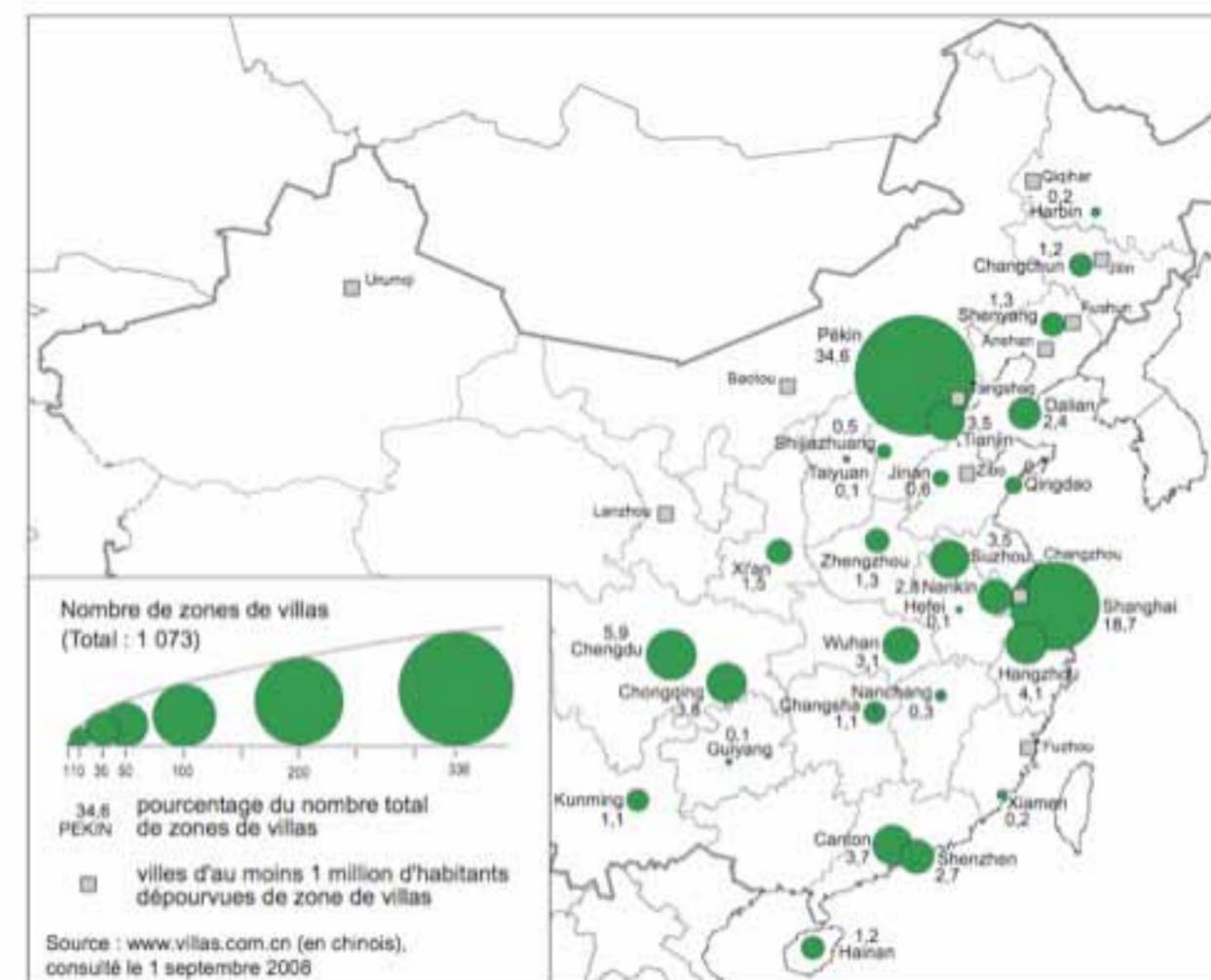
A quoi ressemblent les gated communities ? C'est un objet scientifique complexe car il ne s'agit pas seulement de micro-territoires résidentiels : autour de ces micro-territoires résidentiels gravitent d'autres micro-territoires de luxe, tels que des écoles internationales, des terrains de golf, des clubs d'équitation. On peut parler de véritables archipels

du luxe.

Où trouve-t-on les gated communities ? La géographie de ces enclaves résidentielles est à la fois assez conforme à ce qu'on pourrait en attendre, et en même temps relativement atypique. Combien de gated communities y a-t-il en Chine ? C'est assez difficile à savoir. Selon certaines bases de données, il y a plus de 7 000 zones de villas de luxe, avec une forte croissance chaque année. On a une concentration de ces zones dans la Chine orientale, ce qui est très classique ; néanmoins, dans le détail, c'est un peu plus compliqué. On voit d'un côté, des phénomènes de surreprésentations de gated communities dans certaines villes, comme Pékin. A elle seule, Pékin concentre 34,6 % du total national. Mais il y a aussi une

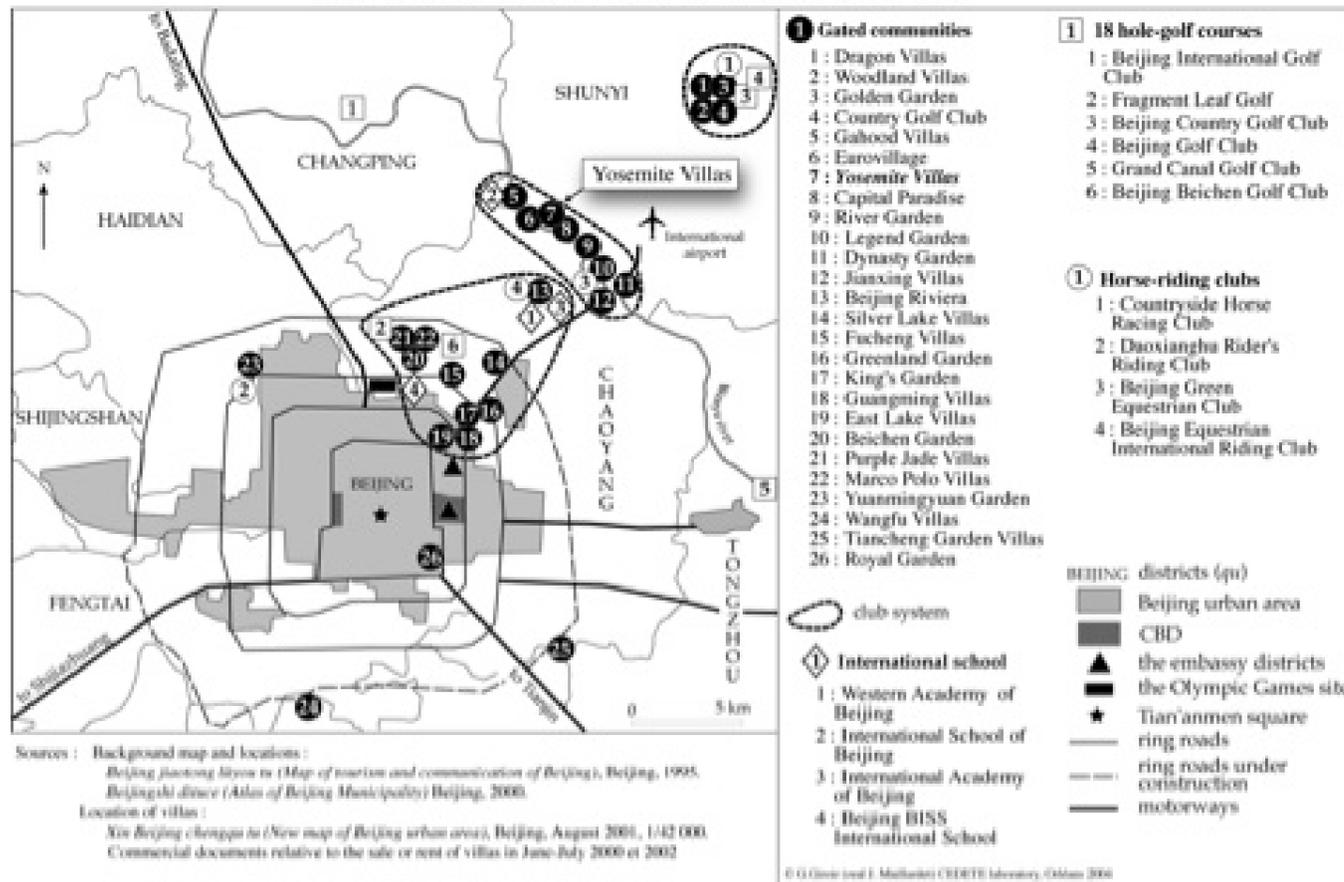
surreprésentation dans des grandes villes (Chengdu) ou de villes moyennes (Suzhou, Hangzhou), où il y a beaucoup de riches. Inversement, on a des cas de sous-représentation de mégapoles : par exemple, à côté de Pékin, on a la ville de Tianjin (à peine 3,5 % des zones de villas en Chine). Pékin et Tianjin sont deux villes jumelles, les deux ont environ 10 millions d'habitants, sauf que Tianjin ne possède que 3 % de zones de villas de luxe. Donc, il y a très peu de riches proportionnellement dans cette mégapole, qui est très mal connue. Il y a d'autres cas du même type comme Harbin, dans le nord-est chinois (0,2 %). Aucune des capitales des régions autonomes périphériques ne comporte officiellement, de zone de villas de luxe, alors qu'évidemment il y a des riches (Ürumqi, Lhasa, Hohhot, Lanzhou...).

Distribution des zones de villas en Chine en 2008



Si on passe de l'échelle nationale à l'échelle intra-urbaine, on voit comment se répartissent ces gated communities dans les villes. Ces ghettos dorés sont localisés préférentiellement dans certaines zones : on observe une concentration le long des axes fluviaux.

Map 1: Yosemite Villas (Beijing), club in club system



Pourquoi des gated communities en Chine ? Il n'y a pas une cause unique, mais un faisceau de facteurs économiques, sociaux, pratiques et culturels. Naturellement, il y a eu d'abord un phénomène d'enrichissement de la société chinoise, et donc ces riches habitent à la fois dans des immeubles de luxe, mais aussi dans des zones de villas. Une partie de ces zones de villas s'explique également par la recherche des expatriés d'accéder à un mode de vie similaire à celui de leur pays d'origine. La Chine n'est pas un pays frappé par la violence, il y a un taux d'insécurité en général assez faible, comme toute l'Asie en général, mais malgré avec une insécurité croissante pour les riches (4 000 kidnappings par an). Le principal facteur, c'est l'auto-ségrégation par les riches pour minimiser l'interaction négative avec le peuple et préserver l'harmonie sociale, en se retranchant loin des centres-villes. Il y a aussi la fascination pour le modèle de vie occidental (individualisme, villas individuelles, voiture...) ainsi que la doctrine confucéenne privilégiant les valeurs d'humilité et de tranquillité (psychologie collective chinoise) ; donc c'est quelque chose qui touche au plus profond de la culture chinoise, notamment pour les lettrés qui, ayant subi un échec aux examens impériaux, allaient se retirer loin des villes. Il y a aussi la pratique des loisirs comme le golf, pour nouer des relations et faire du business. D'ailleurs, dans toutes

ces zones de villas, il y a toujours un clubhouse, lieu de rencontre et de sociabilité pour les businessmen chinois ou étrangers. Les gated communities sont aussi des objets territoriaux en tant que tels : il sera question désormais d'identifier les principaux facteurs de différenciation, parce qu'on a affaire ici à un ensemble extrêmement hétérogène.

D'abord l'échelle : cela va de petites enclaves de quelques villas à de véritables villes privées (ex. Fenghuang Cheng, près de Canton, plus de 10 000 résidents), avec toute une segmentation intermédiaire des niveaux de luxe. La distance à la ville est très variable entre les situations intra-urbaines, suburbaines ou rurales. Et bien sûr, plus on s'éloigne des villes, plus ces enclaves sont vastes.

Le niveau de luxe : des villas pour classes moyennes (bailing : cols blancs) aux villas de très grand luxe (chaoahua bieshu). On assiste donc parfois à la naissance de véritables mini-châteaux ou des palais. Le style architectural est principalement inspiré de l'architecture occidentale, même si on n'a pas en Chine de l'imitation pure et simple : il y a toujours un phénomène d'hybridation. L'inspiration s'avère notamment nord-américaine (ex. Portman, Californie) mais aussi française (ex. Villas Le Château ou Fontainebleau Villas, près de Shanghai),

méditerranéenne (ex. Dizhonghai bieshu près de Shanghai ; Venice Villas ou Marco Polo, Pékin), plus rarement japonaise.



Ganlanhu (Shenzhen).



Yijun (Beijing)



Shanshang (Beijing).

Plus récemment, on a observé l'apparition de gated communities de style traditionnel chinois, notamment dans le style des siheyuan de Pékin avec son habitat à cour carrée, choisi non seulement pour des raisons de patriotisme, mais aussi parce que c'est encore plus privé. Ce que les riches Chinois reprochent aux villas occidentales, c'est qu'elles sont un peu trop « open avec un jardin devant, etc. Les villas chinoises sont très fermées, donc avec une parfaite privacy.

Qui sont les résidents ? Parfois on a une spécialisation des résidents (il y a des gated communities pour expatriés, pour Chinois, pour personnes âgées, pour



Fontainebleau (Shanghai).



Ziyu shanzhuang (Beijing).



Shanghai Ziyuan.



Shanghai Ziyuan.

hommes politiques...). En sachant que dans ces zones on peut avoir des niveaux de services assez élevés (parcours de golf, supermarchés, écoles primaires, clubhouses...). Les sites sont également extrêmement variés : bords de lac, bords de rivière, îles, versants de collines, près ou à l'intérieur de parcs, sources d'eau chaude (symboles d'énergie vitale).

Malgré tout, ce genre de phénomène spectaculaire pose des questions dans un régime qui reste officiellement communiste. La question est d'appréhender les enjeux de ce genre de phénomène

territorial. Sur le plan général, même en dehors de la Chine, il y a deux visions qui prévalent par rapport à l'interprétation de ce phénomène : une vision néo-libérale, minoritaire, (Foldvary, 1994) selon laquelle les gated communities sont l'expression de la rationalité du marché. Il y a alors une absence de vision normative. L'Etat n'arrive pas à assurer un niveau adéquat de services pour les riches, donc les riches sont dans un phénomène naturel régi par la loi de l'offre et de la demande. La vision néo-marxiste, ou simplement critique, qui est largement majoritaire (Blakely, Snyder ; Frantz, Webster, Glasze,

Low...) pointe les menaces pour la cohésion sociale et même l'essence de l'urbanité. Si tout le monde habite dans des ghettos, il n'y a plus de ville au sens classique du terme.

Comment s'inscrivent ces formes et ce débat en Chine ? A la fois on retrouve les éléments de débat et en même temps il y a aussi quelques spécificités. En Chine comme ailleurs, ce genre de phénomène induit des coûts multiples : coûts politiques évidemment, puisque là on est en contradiction aiguë avec les fondements idéologiques de l'actuel régime communiste. Dans la presse chinoise il y a des insultes très caractérisées et récurrentes sur le comportement immoral des élites. Les gated communities symbolisent à l'excès tout le processus de fragmentation sociale en Chine et menace la stabilité sociale. Par ailleurs, les coûts sociaux sont assez importants, parce que des milliers de paysans sont expulsés dans des conditions souvent brutales. Les coûts aussi environnementaux ne sont pas négligeables : on stérilise des biens fonciers publics rares pour une petite minorité, avec une très faible densité. C'est d'ailleurs encore plus le cas pour les golfs, où il y a une surconsommation d'eau.

Malgré tout, il y a quand même quelques bénéfiques, que les Chinois reconnaissent : c'est vrai que ces ghettos sont des sources majeures d'emploi et de revenus pour les gouvernements locaux. Par exemple, Mission Hills, vaste terrain de golf de 20 km² près de Shenzhen, comprend 200 villas de très grand luxe et emploie 4 000 personnes, dont 2 000 caddies.

C'est vrai aussi que ces territoires de luxe sont un facteur de globalisation et de modernisation pour

les banlieues, autrefois rurales et pauvres. Il faut dire aussi que le terme de ségrégation en Chine est inapproprié car il n'y a pas de ghettos en Chine sur une base raciale ou religieuse. On a un contexte d'homogénéité raciale et religieuse de la société chinoise (hors périphéries). Le mode de clôture de ces gated communities est radicalement différent de celui qu'on peut trouver aux Etats-Unis ou en Afrique du Sud : on n'a jamais de fils barbelés, de gardes armés jusqu'aux dents, et donc on a plutôt une « soft enclosure » (Giroir, 2005) : tout est végétalisé, à la chinoise. Il y a une discontinuité sociale, mais spatialement, il y a tout un aménagement qui permet d'édulcorer quelque peu cette discontinuité.

En conclusion, les gated communities représentent un objet scientifique qui reste en partie mystérieux ; le déficit de connaissances est en partie dû à la difficulté à entrer sur ce type de terrain et à y mener des investigations. Il y a beaucoup de zones d'ombre que j'aimerais mettre en lumière : le mode de constitution, l'aspect sociologique, le mode de gouvernance... Comment fonctionnent ces systèmes territoriaux ? Même si quelques chercheurs d'origine chinoise ont essayé de donner des éléments sur ces aspects (Wu Fulong, 2006, 2007), ils restent très fragmentaires. D'autres sujets de recherche pourraient être abordés : la publicité, l'architecture, une approche statistique, la perception par les populations locales, l'approche comparative, notamment entre USA/Chine. En tout cas, en ce moment, je suis en train d'engager une approche plus quantitative, avec des bases de données chinoises que je croise et rectifie ; à partir de ces données, j'essaie de faire des traitements statistiques et cartographiques, pour montrer la dimension multi-scalaire de ce type de phénomène.

EVOLUTION DES ACTIVITÉS D'UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AFRICAINE : DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX À LA PRODUCTION DE FONCIER

Par Mamadou Harouna NDIAYE, président de la SNHLM du Sénégal

L'existence de la Société Nationale des HLM remonte à l'année 1959, date de sa création en tant qu'Office des Habitations à Loyer Modéré. Ce n'est qu'en 1989 que cette société va devenir la Société Nationale des HLM, une société immobilière publique de droit privé, sous l'égide de la loi 87-46

du 28 décembre 1987.

La société a pour objet social principal la mise à disposition de logements sociaux à la population sénégalaise, par la construction d'habitations essentiellement de moyen standing. A l'origine,

ces logements étaient destinés à tous les salariés justifiant de revenus fixes moyens, preuve à l'appui de leur bulletin de salaire et qui constituaient donc une clientèle solvable. Progressivement est apparue une autre catégorie de citoyens, issus du secteur informel, n'ayant pas de revenus réguliers contrôlables par un bulletin de salaire, mais qui, en réalité, disposaient des moyens d'accéder à la propriété.

Examinons, de manière chronologique, suivant quatre grandes périodes, quelle a été la production de la Société HLM et les différentes modalités de financement qui l'ont soutenue.

Dans la première période, entre 1959 et 1975, l'Etat a fortement appuyé les opérateurs de l'habitat social. Dans différentes parties du territoire, celui-ci a mis gratuitement à disposition de la SNHLM des réserves foncières. Le Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme (FAHU) - qui était alimenté par une taxe sur les salaires - a subventionné les voiries et les réseaux divers (VRD) des opérations d'habitat social. Un dispositif de financement favorable a été mis en place avec d'une part, l'appui de la Caisse Centrale de Coopérative Economique (CCCE) de la République Française, qui octroyait des prêts à des conditions douces (taux d'intérêt 2.5% à 5% avec une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 25 ans) et, d'autre part, l'intervention de l'ex Banque Nationale de Développement du Sénégal (BNDS) qui accordait des prêts consistants, à des taux d'intérêt allant de 5 à 7%, à rembourser sur 7 ans. Grâce aux effets combinés de ces dispositions, les logements produits étaient



Projet de parcelles assainies et logements sociaux SNHLM, à Saint-Louis.

largement à la portée des salariés. Pendant cette période, plus de 9 500 logements ont été produits, soit une moyenne de 630 logements par an. 60% d'entre eux étaient destinés à la location simple et le nombre restant (40%) à la location-vente. La production maximale a été réalisée en 1970 avec 1 682 logements et deux autres années ont enregistré

une production supérieure à 1 000 logements : il s'agit des années 1962 et 1972. Quant aux productions les plus faibles, elles concernent les années 1967 et 1974 avec respectivement 22 et 32 unités d'habitation. On mesure ici l'importance des moyens qu'il a fallu réunir pour atteindre un résultat somme toute très modeste au regard des besoins du pays.

Entre 1976 et 1990, de profondes mutations sont intervenues dans la politique de l'habitat social au Sénégal. L'aide extérieure s'est détournée du logement social : la Caisse Centrale de Coopération Economique s'est désengagée de l'immobilier. La Banque Mondiale a considéré que le logement ne participait pas à l'économie, qu'il était une dépense sociale et ne relevait pas de l'aide au développement. Le statut très particulier de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), créée en 1980, ne permet pas non plus de financer la location simple. Parallèlement, il est apparu une clientèle informelle importante, en grande partie constituée d'émigrés ayant quitté le pays à la suite de la sécheresse de 1966-1970 mais disposant de revenus à investir en priorité dans le logement. A noter également, l'arrivée dans le paysage, de nouveaux opérateurs immobiliers privés, qui sont devenus nos concurrents.

Nous avons par ailleurs constaté que, lorsque nous mettions des maisons à la disposition de la population, elles étaient profondément modifiées, voire entièrement reconstruites. C'est comme si les gens n'achetaient que la terre. Nous avons compris que c'était le terrain qui était en réalité recherché



et nous avons consacré nos efforts à la production de parcelles assainies. La première opération a été financée par une société allemande, la GTZ, en coopération avec la Banque Mondiale. A notre grande surprise, ce produit a rencontré un important succès et il représente aujourd'hui presque la moitié de notre activité.

Dans l'idée de départ, les parcelles assainies étaient destinées à une clientèle à revenus modestes. Mais nous avons constaté qu'en réalité, elles finissaient toujours dans les mains de gens très bien nantis, voire de hauts fonctionnaires, de gros commerçants ou d'émigrés qui ont des revenus un peu meilleurs que les résidents. En effet, très souvent, une parcelle transite entre 3 voire 4 personnes. Mais la SNHLM en profite largement. Pourquoi ? Le processus est simple : on vous attribue une parcelle à 1 500 000 francs CFA. Vous l'avez, mais il vous faut un, deux ou trois ans, et 4 à 5 millions de francs CFA pour vous établir ailleurs et financer votre logement. La première personne ayant acquis la parcelle, vient faire muter cette dernière au profit d'une autre, à qui nous demandons de s'acquitter du tiers du prix de la parcelle (alors qu'elle a déjà payé une certaine somme à l'attributaire d'origine). Mais la majorité de ces seconds acquéreurs est composée de spéculateurs fonciers qui veulent s'enrichir. Ils vont la revendre à une troisième personne : nous redemandons encore le tiers. Au quatrième client, nous avons récupéré l'ensemble du coût du terrain. Très souvent, les parcelles transitent entre 3 ou 4 mains et c'est le 4e attributaire qui s'implante, en réalisant sa maison, la plupart du temps, via l'auto-construction. C'est par ce biais que des grosses villas ont surgi de terre et que la SNHLM fait de bonnes affaires.

Notre société a commencé par la production de logements bâtis, avec deux volets : la location simple et l'accession à la propriété, par la location-vente. Nous avons abouti à la production de parcelles assainies, qui occupent aujourd'hui l'essentiel de notre activité. Mais en dehors de cet aspect, la mutation nous a imposé d'autres objectifs. Pour

Plan de relogement Jaxxay à Keur Massar (banlieue de Dakar), suite aux inondations survenues en 2005 :



Programme de 1500 parcelles et construction de logements très sociaux par la SNHLM

Le premier projet Parcelles Assainies de Dakar à Cambérène (12 500 parcelles) qui fut un grand succès, a été financé par la Banque Mondiale avec une participation de l'Etat. Il en fut de même pour les 2 000 parcelles aménagées dans la région de Thiès. Le projet Parcelles Assainies de Kaolack a été financé par la KfW pour 10 millions de D.M., soit

1,6 milliard de F CFA avec un taux d'intérêt de 2% et remboursable sur 20 ans. Shelter Afrique, organisme sous-régional de financement de l'habitat en Afrique, est intervenu pour financer 189 logements à Grand Yoff, pour un montant de 1 500 000 \$ US (au taux de 8% remboursable sur 12 ans). Ce prêt en \$ US a, du reste, obligé la Société à rembourser le double

inciter les acquéreurs à occuper la parcelle, il faut construire des équipements collectifs : des écoles, des dispensaires, des postes de police, des mosquées, des centres commerciaux, etc. Parfois même, nous construisons des centres culturels pour permettre à la population de bénéficier d'équipements où organiser sa vie en collectivité, les parcelles étant trop petites pour y tenir des fêtes de baptême, de mariage, etc.

Au courant de l'année 2010, la BHS a accordé à la SNHLM un crédit de 2,152 milliards de F.CFA à un taux de 8.5% pour une durée de 24 mois en vue de la construction de 184 logements à Kaolack (54), Niore (26) et Ziguinchor (104) et Saint-Louis. Nous avons ainsi pu diversifier nos sites d'implantation. Nous avons des réserves disponibles dans 16 départements mais nous n'avons pas les moyens nécessaires pour les valoriser. Au cours de cette période, 902 logements ont été réalisés, soit une moyenne de 181 par an. Une reprise timide, mais une reprise tout de même. Au total depuis sa création, la SNHLM a réalisé 15 447 logements, sans compter les 3 000 qui sont issus du « Plan Jaxxay », lancé après les inondations de Dakar en 2005. Beaucoup de quartiers de la banlieue avaient été inondés et le Président de la République a demandé à la SNHLM de mettre à sa disposition 3 000 parcelles assainies. Nous avons remis ces dernières au gouvernement et aujourd'hui plus de 2 000 familles sont installées dans des maisons. Le coût des habitations de la SNHLM varie entre 12 et 18 millions, suivant le modèle et le standing. Mais quel que soit le type de maison qui leur aura été octroyé, elles ne paieront que 4 millions francs CFA, sur une vingtaine d'années.

de l'encours suite à la dévaluation du franc CFA survenu en 1994, ce qui a véritablement joué sur la vie de la société.

Nous avons cherché d'autres financements. C'est ainsi que nous avons imaginé avoir recours à ce qu'on appelle chez vous des coopératives d'habitat. La loi ne permettant pas à la SNHLM de gérer des coopératives, nous l'avons contournée en créant des « sections », qui fonctionnent de façon similaire. Ce sont des demandeurs de parcelles assainies qui se regroupent et viennent déposer leur argent à la Banque de l'Habitat du Sénégal, sur un compte ouvert par la SNHLM. Pour appartenir à une section, il faut donc déposer l'argent sur le compte qui y correspond. La loi interdit à la SNHLM de toucher à cet argent tant qu'elle n'a pas livré la parcelle. Aussi, lorsque nous démarrons une opération, nous effectuons les attributions de parcelles dès que nous avons réalisé un minimum d'aménagement. Puis, nous puisons dans l'argent des épargnants, pour parachever l'équipement et livrer les parcelles aux acquéreurs qui, soit commencent à construire, soit revendent leur terrain. Cette activité a sauvé la société ; lorsque je suis arrivé à la SNHLM, nous avions entamé l'un de ces projets et tous les comptes de la société étaient en rouge. Fort heureusement, j'ai disposé d'une équipe de techniciens très chevronnés et expérimentés. Nous avons pu sortir de terre près de 14 000 parcelles dans l'opération de Keur Massar et tous les comptes de la société sont redevenus verts.

Les premiers programmes de Parcelles Assainies financés par la banque internationale (BIRD) ont permis de disposer de ressources financières suffisantes pour réaliser les programmes ultérieurs dont le plus important est Keur Massar Rufisque à Dakar, soit 15 000 parcelles. Le concours des coopératives d'habitat, organisées en sections de demandeurs de parcelles, a permis de compléter ce dispositif grâce à la mobilisation de l'épargne déposée à la BHS et a fortement contribué au succès du projet Parcelles Assainies.

L'avènement des parcelles assainies, appuyées par la pratique de l'auto-construction, a constitué sans nul doute un pas important dans la promotion de l'habitat social au Sénégal. Chez nous, l'auto-construction se fait à partir de l'attribution de ces parcelles aux demandeurs réunis en « sections ». Il ne s'agit pas d'opérations d'urgence, c'est une opération régulière, et c'est là où va la préférence de la population. En effet, ayant à sa disposition une parcelle assainie, le sénégalais moyen a pu : hypothéquer son terrain afin de financer la construction d'un logement, choisir lui-même l'architecture correspondant à ses besoins et

construire une habitation en fonction de ses revenus. Les sénégalais construisent des très belles maisons et Dakar change, peu à peu, de visage urbain.

La SNHLM dispose aujourd'hui de 13,7 milliards qui sont constitués par les dépôts des demandeurs et ne pourra pas puiser plus de 2 milliards, cette année, sur ce compte. Aujourd'hui nous avons opté pour utiliser nos fonds propres afin de mener nos activités, qui se sont particulièrement diversifiées l'Office des HLM, qui ne faisait que du logement avec location simple. Aujourd'hui, nous réalisons des logements en accession à la propriété, des parcelles assainies et nous avons construit beaucoup d'équipements collectifs. Nous avons également ouvert nos activités dans trois directions :

- A l'image de la Fondation Droit à la Ville, une fondation sénégalaise d'utilité publique, nous procédons à la restructuration de bidonvilles, en essayant de maintenir un maximum de gens sur place. La Fondation, avec qui nous collaborons, présente, à ce sujet, une expérience de restructuration intéressante dans le quartier de Pikine à Saint-Louis, avec peu de dégâts. Les ménages qui ont été déplacés sont répartis sur plusieurs sites afin d'éviter qu'en se regroupant, ils ne soient enclins à reconstituer de nouveaux ghettos pour bénéficier une nouvelle fois des indemnités d'éviction que leur octroie la restructuration.

- Nous intervenons également aujourd'hui dans le ravalement des immeubles que nous avons construits ou sur d'autres, à la demande des collectivités locales, pour créer des alignements valorisants, le long des grands axes.

- Nous reprenons également des réseaux d'assainissements dans de vieilles cités que nous avons réalisées. L'Etat, les collectivités locales, ou d'autres acteurs viennent conclure un partenariat avec la SNHLM pour procéder à la reprise de ces assainissements.

En conclusion, nous avons réalisé de belles choses. Cependant, l'action « formelle » des sociétés immobilières ne peut pas répondre à la totalité de la demande dans une économie qui relève à 60% du secteur informel. Malgré la réussite du programme des Parcelles Assainies qui permet aux ménages de réaliser des logements correspondant à leurs moyens, la production globale est restée modeste, voire insuffisante, car la demande demeure importante aussi bien à Dakar que dans les capitales régionales et départementales. De nouvelles solutions, encore mieux adaptées à ces besoins massifs restent sans doute encore à inventer.

LA VILLE INCLUSIVE ET LE LOGEMENT INFORMEL

Par Alain DURAND-LASSERVE, géographe, enseignant et chercheur

“Ville inclusive et logement informel” : un vaste et complexe sujet. Il est question de régularité ou irrégularité, informalité ou illégalité des quartiers. Il y a un problème très sérieux de définitions et de typologie, beaucoup de confusions et d’ambiguïtés qui rendent les comparaisons internationales difficiles, ainsi que les analyses des évolutions dans le temps.

*
« Slum » est le terme qui s’est imposé au plan international, à la suite d’ONU-Habitat. Jusqu’en 2009, pour être désigné comme « slum » un quartier devait être caractérisé par 2 des 5 critères suivants : accès inadéquat à l’eau (improper water) ; accès inadéquat à l’assainissement (improper sanitation) ; caractère non durable de l’habitation (site dangereux ou malsain, qualités structurelles et matériaux de construction du logement impropres) ; surpeuplement du logement (plus de 2 personnes par pièce) ; insécurité de la tenure foncière (perception de la sécurité de l’occupation vs. documents garantissant protection contre les évictions). Ce qu’on appelle slums ne correspond pas, le plus souvent, au bidonville : ce sont des quartiers plus ou moins habitables, mais dépourvus d’équipements.

Une nouvelle définition des slums a été adoptée en 2009, à la demande des ingénieurs et des statisticiens. Abandon du critère « Sécurité de la tenure foncière », pour la raison qu’il était difficile à saisir, par absence de données et subjectivité dans l’appréciation du critère. On peut comprendre la rationalité statistique de ce choix, mais il est très regrettable, dans la mesure où l’absence de sécurité foncière est à la base de l’évolution des quartiers concernés. Autre modification, et non des moindres mais qui est passée presque inaperçue : la redéfinition moins restrictive du critère « accès inadéquat à l’assainissement » (UNICEF). Les « toilettes partagées » étaient auparavant un sous-critère de slum. On a estimé que le fait d’utiliser des toilettes partagées n’était pas nécessairement un attribut de l’habitat défectueux et on a écarté ce critère-là. Cela a eu un effet quasiment miraculeux, puisque, en une journée, des dizaines de millions de personnes n’ont plus été considérées comme habitant des slums. Cela n’a pas changé grand’ chose sur le fond mais l’analyse dynamique a été rendue plus difficile, parce que les chiffres officiels de slums de 2010 ne sont pas comparables à ceux d’avant 2010, et il est imprudent de parler d’évolution au cours de cette période.

Informalité, illégalité, irrégularité. Les termes formel et informel caractérisent des modes de production au regard de diverses réglementations de l’activité économique, plus que leurs résultats. Qualifier un quartier de « quartier informel » ne le définit pas clairement parce que le terme informel n’est pas lui-même clairement défini. La frontière entre le formel et l’informel reste floue. Un quartier présentant les mêmes caractéristiques en matière foncière, urbanistique et d’habitat pourra, suivant les contextes, les moments, les régimes, les réglementations, les politiques adoptées par les gouvernements... être classé comme formel ou informel. Dans beaucoup de pays, dans les pays arabes, autour de la Méditerranée, on trouve, quoique de moins en moins, la désignation de quartiers illégaux. Le terme « quartier illégal » révèle une intention clairement répressive, ou laissant planer la menace de sanctions ou d’éviction. Le terme « quartier irrégulier » est une qualification moins restrictive que celle de slum ou de bidonville. Elle renvoie à l’irrégularité sur plusieurs plans : en matière foncière, urbanistique, de tracé urbain, d’équipements, de construction et d’environnement. Les quartiers pauvres ne sont pas les seuls concernés par l’irrégularité : il y a beaucoup de quartiers, en Amérique Latine ou en Asie, qui sont irréguliers alors qu’en termes d’équipements en général tout va bien, mais que leur construction n’a pas été en tous points conforme à ce qui est autorisé par les réglementations. L’irrégularité se superpose à celle de la pauvreté et les quartiers irréguliers pauvres sont les plus exposés aux évictions.

*
La production foncière et immobilière des quartiers irréguliers suggère une autre approche, par les filières. Quels acteurs (publics ou privés, formels ou informels, nationaux ou étrangers) interviennent-ils aux différentes phases du processus de production du logement (de l’occupation du terrain à celle du logement par l’usager final) ? On peut distinguer trois principales filières de la production foncière et immobilière : 1) les filières publiques ; 2) les filières privées formelles ; 3) les filières populaires/informelles. De l’une à l’autre, on assiste à une inversion des étapes : dans le cadre des filières formelles, publiques et privées, le schéma classique c’est : planification, aménagement, équipement, construction, occupation (P-A-E-C-O). Dans les filières informelles, l’ordre est le plus souvent inversé : occupation, construction, aménagement et équipement ... sans planification (O-C-A-E). Les

problèmes urbanistiques et budgétaires que posent les trois filières aux collectivités locales collectivités locales sont différents.



Quartier d’Abodo Doumé, Abidjan.

Il y a un continuum, des combinaisons et des interactions entre les trois filières : on ne peut pas analyser une filière ou une forme de production de logement sans faire référence au foncier. L’accès au foncier – bien rare et non-reproductible – est l’élément déterminant de la production du logement. Les marchés fonciers sont une entrée privilégiée pour analyser l’évolution des filières de production du logement. Il est nécessaire d’aller vers une étude systémique des marchés pour comprendre leur dynamique. Il faut, en la matière, prendre en compte les fonctions économiques et sociales du marché

des terrains : dès lors, on va plonger dans la question de l’exception africaine. La spécificité de l’Afrique Subsaharienne est que - dans des sociétés où il n’y a pas de système de financement, pas de système adéquat de drainage de l’épargne, pas de système de protection sociale, pas ou peu de caisses de retraite... - le foncier est un moyen de capter la petite épargne, d’assurer une épargne indexée sur l’inflation et de fournir une assurance sociale. C’est par exemple le moyen de constituer un capital pour payer, un jour, des frais médicaux lourds, le prolongement de la scolarisation d’un enfant etc.

*
Entre 1990 et 2010, la population urbaine mondiale s’est accrue en moyenne de 58 millions personnes par an. Dans les pays en développement, la moitié de l’accroissement de la population urbaine concerne les quartiers désignés comme slums (Etat des Villes du Monde, UN 2010). En 2002, les Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) avaient fixé un objectif en matière d’habitat : « améliorer d’une manière significative la vie de 100 millions d’habitants des slums d’ici à 2020 (Goal 7, Target 11). Cela fut un prétexte pour réfléchir aux conditions qu’il fallait remplir pour améliorer la situation. En 2010 l’objectif fixé a été largement dépassé : 230 millions de personnes sont sorties des slums - mais la redéfinition des critères de définition des slums n’est sans doute pas étrangère à ce résultat ! Je crois donc

Population urbaine vivant dans les slums (en milliers)

	1990	1995	2000	2005	2007	2010
Ensemble des pays en développement	659,996	720,820	768,637	795,739	805,460	823,808

Proportion de la population urbaine vivant dans les slums

	1990	1995	2000	2005	2007	2010
Ensemble des pays en développement	46.3	43.0	39.4	35.7	34.3	32.5
Afrique du Nord	36.2	28.3	20.3	13.4	13.4	13.3
Afrique subsaharienne	71.5	69.0	65.8	63.0	62.4	61.7
Amérique latine et Caraïbes	33.7	31.5	29.2	25.5	24.4	22.7
Extrême-Orient	43.7	40.6	37.4	33.0	31.1	28.2
Asie du Sud	57.2	51.6	45.8	40.0	38.0	35.0
Asie du Sud-Est	49.5	44.8	39.6	34.2	31.9	31.0
Proche et Moyen Orient	22.5	21.6	20.6	25.8	25.2	24.6
Océanie	24.1	24.1	24.1	24.1	24.1	24.1

Source: UN-HABITAT Global Urban Observatory 2009

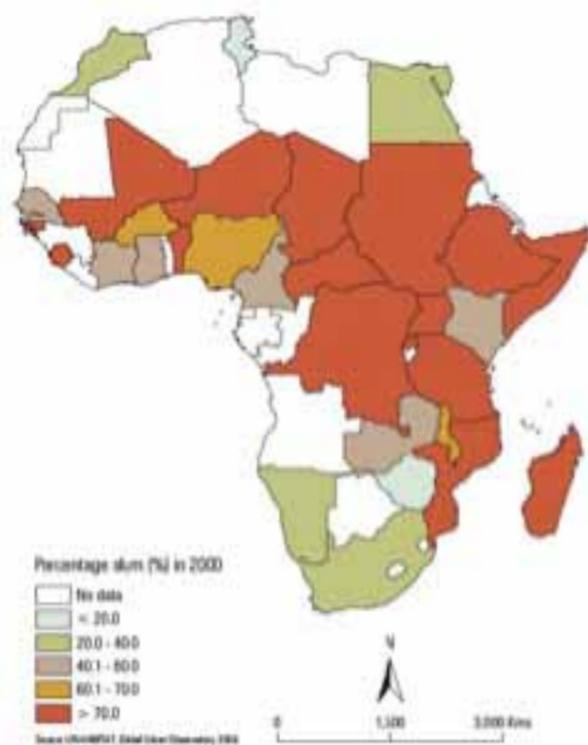
qu'il faut être plus modeste : les progrès notables sont enregistrés en Asie (Chine, Inde, Indonésie, Vietnam), qui contribuent pour les 3/4 à l'amélioration de la situation globale. L'Amérique latine (Colombie, Mexique, Brésil, Argentine) et l'Afrique du nord (Égypte, Maroc, Tunisie) y a contribué dans une moindre mesure, moins de 1/4. Par contre, il y a eu très peu d'amélioration en Afrique subsaharienne. Au niveau mondial, il y a eu réellement une diminution du pourcentage de la population vivant dans les slums, mais il y a eu une augmentation du volume de la population vivant dans les slums, puisqu'on est passé de 769 millions, en 2000, à 824 millions en 2010. Sur l'ensemble des pays en développement, en 2010, à peu près le tiers de la population urbaine vit dans les slums, mais ce chiffre est beaucoup plus important en Afrique Subsaharienne, où plus de 60% de la population vit dans des slums – plus exactement dans ce qu'on désigne ainsi internationalement.

Encore aurait-il fallu être plus clair pour ne pas interpréter l'objectif des OMD comme une incitation

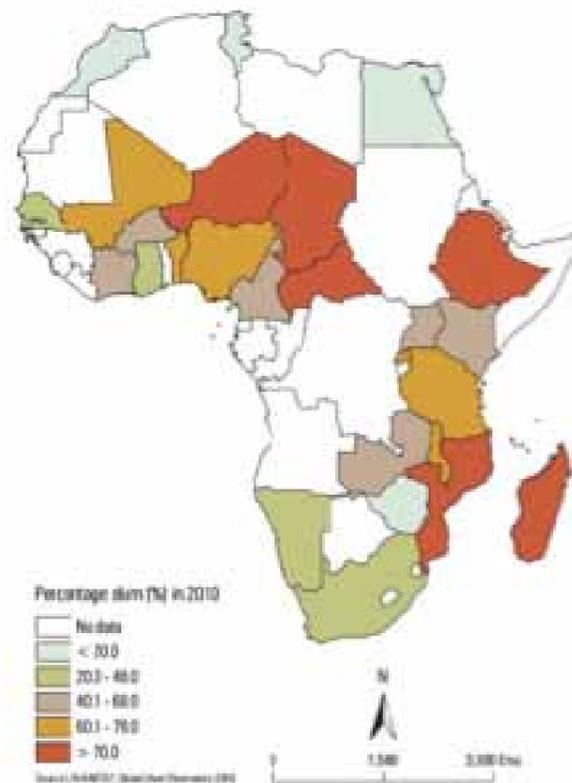
à mettre en œuvre des mesures radicales pour débarrasser les villes des quartiers irréguliers ou illégaux – ce qui a continué à se pratiquer et à contribuer à la réduction officielle des slums ! La recommandation était beaucoup plus subtile. Il s'agissait, il s'agit d'aménager ces quartiers avec des outils adaptés aux moyens des occupants et aux situations locales.

La proportion des populations vivant dans des slums en 2000 dans les pays d'Afrique n'a pas énormément changé, sauf qu'il y a beaucoup de "blancs" dans les tableaux (N.D. indiquant l'absence de données)... Que la situation n'ait pas beaucoup évolué sur l'Afrique n'est pas un bon signe de santé en matière de gestion urbaine et de gouvernance locale. La proportion des slums s'est sensiblement réduite en Amérique Latine et dans les Caraïbes, entre 2000 et 2010, avec une diminution notable en Asie, sur la Chine et l'Inde, et en revanche avec une augmentation drastique, on se doute un petit peu pourquoi, en Iraq.

Slum proportions of selected countries in Africa (2000)



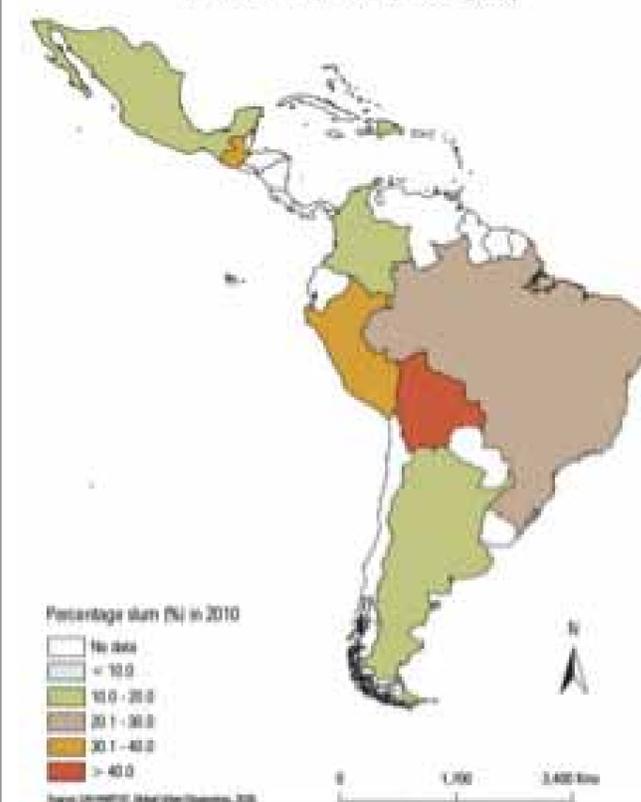
Slum proportions of selected countries in Africa (2010)



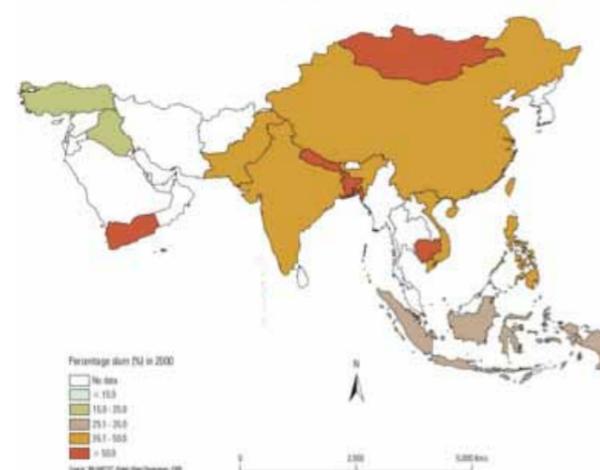
Slum proportions of selected countries in Latin America and The Caribbean (2000)



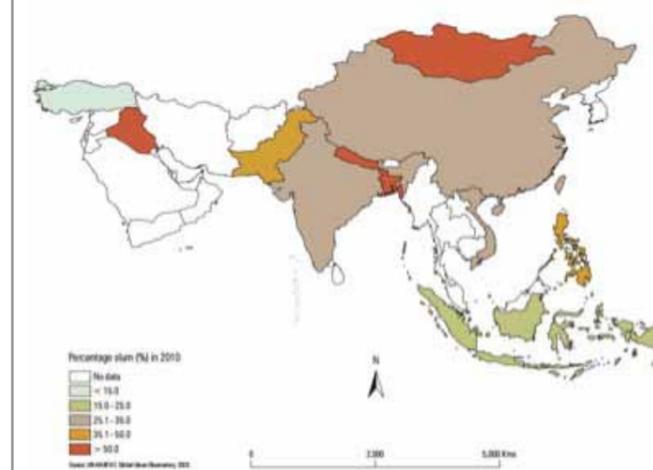
Slum proportions of selected countries in Latin America and The Caribbean (2010)



Slum proportions of selected countries in Asia (2000)



Slum proportions of selected countries in Asia (2010)



Quelles évolutions observe-t-on si on raisonne en termes de filières de production ? Là encore, on est très gêné par le biais des définitions (NU). Au niveau global, il y a une marchandisation accélérée du sol urbain : les filières d'accès au sol gratuit ou presque, que l'on trouvait dans beaucoup de villes du Tiers Monde il y a 30 ou 40 ans, n'existent pratiquement plus. Il y a une tendance au désengagement des États et au transfert des responsabilités au niveau local mais très souvent ce désengagement de l'Etat se fait sans attribution de ressources au niveau local. Il y a un déplacement des mécanismes d'insécurité foncière : la pression du marché et les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique tendent à se substituer aux évictions autoritaires. D'où une évolution des différentes filières de la production foncière et immobilière : une moindre importance des filières illégales d'accès au sol (squatters) ; des filières marchandes irrégulières et coutumières pour satisfaire une demande faiblement solvable ; également une concentration des filières informelles sur le haut de gamme, parce que c'est qui a tendance à rapporter le plus.

La production du locatif populaire, souvent informelle, est un secteur largement ignoré, alors qu'il représente souvent la moitié des parcs de logements urbains. Au niveau régional et local, la diversité des situations reflète la diversité des niveaux de développement. Quatre éléments clefs déterminent largement le processus de production du logement et le type de logement produit.

Ce sont :

- 1 ■ les dynamiques démographiques (accroissement de la population et caractéristiques),
- 2 ■ le niveau économique et le taux de croissance,
- 3 ■ la répartition des richesses produites et l'intervention régulatrice des gouvernements,
- 4 ■ la gouvernance urbaine et foncière.

Enfin, une caractéristique majeure de la production de l'espace urbain déficient, à savoir l'insécurité de la tenure foncière, a donc été écartée par les NU de leur définition des slums et n'est plus mesurée qu'à travers ses conséquences, alors qu'elle en est la cause la plus commune. La réalité révèle d'ailleurs une grande diversité de situations (de l'illégalité totale à diverses formes d'occupation tolérées) avec un inégal accès aux services - en particulier lorsque la ressource est rare, comme l'eau (les quartiers irréguliers seront les moins bien servis au profit des quartiers réguliers) - sans pour autant qu'il y ait une relation stricte entre tenure foncière et accès à l'eau ou à l'électricité. On relève une tendance générale

à une ségrégation spatiale accrue (urbain divide) y compris dans des pays où il y a une diminution du nombre de personnes vivant dans les slums. L'exemple de la Chine peut corroborer ce constat. On assiste par ailleurs à un double mouvement (je sais que c'est discutable) : un étalement urbain et une densification des centres villes. L'étalement urbain se fait manifestement en raison de l'augmentation du prix du sol, sous la pression du marché. On le constate dans beaucoup de régions, et même en Afrique subsaharienne en Afrique : si quelqu'un veut construire son logement, il n'aura pas accès au sol dans les parties centrales ou péri-centrales des villes ; il devra aller de plus en plus loin. C'est lourd de conséquences dans un contexte où règnent de grandes incertitudes sur les prévisions à long terme.

*

Ainsi, face au défi de la croissance urbaine, on aurait tout expérimenté : la production de logements très économiques, les projets de « sites et services », la « grande trame » d'équipement, diverses formes de partenariat public privé, land sharing ... etc. Les résultats restent limités, parce qu'il est impossible de répondre à la demande à grande échelle. Les réponses conventionnelles étaient fondées largement sur l'existence d'agences foncières et/ou sociétés d'aménagement. Celles-ci ont été fortement critiquées dans les années 90-2000, par la BM, par l'USAID. Ces critiques arguaient que c'était une concurrence déloyale au secteur privé. Je ne suis pas en désaccord avec ça, mais surtout ça ne marchait pas bien. On avait toujours le même schéma : une dotation budgétaire est faite à une agence, celle-ci a accès aux réserves foncières de l'Etat, quand elle a « bouffé » sa dotation budgétaire et qu'elle a épuisé les réserves foncières de l'Etat, plus rien ne se passe. La thèse du recouvrement des coûts a été même un peu un mythe : on a rarement recouvré les coûts, même si sur le papier ça marchait très bien. On a aussi constaté dans beaucoup de villes un détournement des objectifs officiellement poursuivis, à peu près partout et pas seulement en ASS. Les programmes de trames d'accueil, de parcelles assainies ou de logements pour les revenus inférieurs à la moyenne atterrissaient toujours entre les mains des strates de revenus supérieurs. Mais l'Etat s'est construit une clientèle foncière urbaine, une base sociale urbaine, ce qui n'est pas négligeable pour assurer, on a vu cela en Tunisie, une relative stabilité politique, indispensable au développement.

On a essayé d'améliorer le fonctionnement des marchés : les obstacles à l'unification du marché foncier, dans le contexte de villes d'ASS sont visibles à travers l'exemple de Bamako : j'habite à Bamako, je n'ai pas beaucoup de ressources, je vais à 15km du

centre, j'achète un terrain 15m x 20m, pour 200 000 FCFA. Je prends un peu de risque, car le terrain a peut-être déjà été vendu, 2 ou 3 fois, à d'autres. L'acte de vente, je le fais viser par la Mairie : immédiatement, mon terrain ne vaudra plus 200 000 FCFA, il vaudra 4 à 500 000 FCFA, par la magie du tampon. Si j'obtiens, sur ce même terrain, parce que j'ai des appuis à la Direction des domaines et du cadastre un permis administratif d'occuper, mon terrain vaudra à peu près 1 million FCFA et si j'obtiens un titre foncier, parce que j'ai de très bonnes relations, mon terrain vaudra 4 millions FCFA. J'ai investi 200 000 FCFA et en 3 ans, si je suis malin, j'aurai 4 millions FCFA. Comment ce système serait-il réformable ? Je n'ai pas trouvé la réponse : tous ceux qui ont intérêt à ce que le système change n'ont pas les moyens d'imposer les changements et tous ceux qui auraient les moyens d'imposer les changements n'ont aucun intérêt à ce que le système change.

*

Incertitudes de la prévision à long terme. Par exemple pour l'Afrique 2050 : on peut évoquer une perspective mais on est un peu perdu quand on veut donner des chiffres. Même les chiffres sur lesquels on a moins d'incertitudes, comme la démographie, sont sujets à d'amples écarts : J.P. Guengant a bien montré qu'une variation de décimale dans le taux de fertilité peut se traduire par une augmentation de dizaines de millions de personnes en plus dans le cas de l'ASS, avec toutes les conséquences imaginables sur les migrations et sur l'urbanisation. En revanche, on peut anticiper sans grand risque un épuisement des ressources et une augmentation du prix de l'énergie. Ou encore, si on voit ce qu'est l'étalement urbain, les dépenses de transport pour les collectivités et pour les gens qui habitent loin des villes ; le changement climatique, à lier aussi avec l'épuisement des ressources et l'évolution du modèle de croissance. Ne va-t-on pas voir émerger, dans ces conditions un autre modèle de croissance dans les années qui viennent, par la force des réalités qui s'imposent à tous ? Lequel modifierait les projections faites sur la base du modèle actuel.

La sécurité de la tenure foncière et la lutte contre les évictions restent en tout état de cause une priorité, mais il faut faire attention aux opérations d'expropriation qui sont des évictions déguisées. La sécurité de la tenure foncière est définie comme "le droit des tous les individus et groupes d'être effectivement protégés par les Etats contre les évictions du logement ou du terrain qu'ils occupent, excepté dans des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, seulement par des procédures légales qui doivent être objectives, s'appliquer également à tous, pouvoir être contestées et qui soient indépendantes" (UN-Habitat 2000). Assurer la sécurité de la tenure

a un impact sur l'amélioration du logement, sur l'amélioration de l'environnement et doit notamment permettre, en principe, une amélioration de l'accès au crédit. C'est un outil essentiel de lutte contre la pauvreté. On constate, sur ce front là, une amélioration générale de la situation.

La question de la formalisation, régularisation et équipement des quartiers irréguliers. La question du titrement et de l'enregistrement des droits fonciers est encore souvent un défi. La sécurité de la tenure requiert-elle l'accession à la propriété ? En 2008, lors d'une réunion au Lincoln Institute sur le thème "Politiques publiques & droits de propriété", le professeur Harvey M. Jacobs, de l'Université de Madison, a fait cette déclaration : « Il y a eu deux grands économistes à l'époque moderne, Adam Smith et Hernando de Soto ». Consternation, mais silence : personne n'ose s'attaquer à l'icône qu'est Hernando de Soto. Son hypothèse, au demeurant discutable, est que le titre de propriété permet la sécurité de l'occupation, l'accès au crédit, l'amélioration des ressources fiscales locales, l'amélioration des infrastructures et des services urbains ... et que tout cela a un impact sur l'emploi. En fait, les seules expérimentations faites l'ont été au Pérou et dans une république d'Amérique centrale, avec l'aide de l'USAID. Au Pérou cela a donné un résultat, mais pas ailleurs. Les limites et les risques, je les ai vus en travaillant au Rwanda sur le Programme National de Régularisation Foncière. On peut transformer une politique de régularisation d'attribution du titre foncier en une machine à se débarrasser des pauvres : on donne un titre foncier mais on ne donnera pas de permis de construire parce que le terrain est trop petit... !

*

Quoiqu'il en soit, les institutions financières ont compris qu'il vaut mieux partir de la réalité et mettre l'accent sur d'autres types de réponses. Au cours des trois dernières décennies, intervention des IFI (BM et BRD), des agences d'aide et de coopération multilatérales (UN-Habitat, PNUD), des initiatives internationales (Cities Alliance) et des organismes de coopération bilatérale (AFD-CF, GIZ, DFID, SIDA, NORAD, USAID & MCC, ACDI, JICA...) se sont ralliés à ce paradigme. Ce qui marche - un peu mieux -, c'est ce qui s'appuie sur les dynamiques existantes, c'est-à-dire le dynamisme des populations concernées, à condition toutefois que les Etats ne conduisent pas une politique excessivement affairiste, dogmatique ou clientéliste, c'est-à-dire attribuer des ressources, des terrains et des crédits à leurs amis ou à leurs clients.



On s'oriente donc aujourd'hui vers de nouvelles formes d'intervention, qui sont fondées sur une autre perception du logement informel, qui est la reconnaissance de la diversité des situations rencontrées et de la diversité des acteurs, du continuum entre les divers statuts d'occupation et de mise en valeur du sol urbain (graphe ADL HS in Afr 2050, p. 24). On reconnaît l'importance de processus participatifs et de processus progressifs : il faut laisser le temps aux dynamiques sociales de s'enraciner et laisser les sociétés urbaines, souvent très hétérogènes, se structurer. L'accent est mis sur des interventions qui tiennent compte de la diversité des fonctions économiques et sociales du sol et du logement urbain, à la fois pour les ménages (bien d'usage, placement indexé sur l'inflation, substitut aux systèmes de protection sociale défaillants) ; pour les entreprises (lieu de la production, moyen d'accès au crédit) et pour les gouvernements (un moyen de contrôle social, un moyen de rétribution de ses clientèles politiques).

La reconnaissance de la coexistence des modes de production du tissu urbain, de la diversité des régimes fonciers, des statuts d'occupation et, corrélativement, des marchés fonciers implique une redéfinition des formes conventionnelles de planification urbaine, avec un accent mis sur la planification stratégique – entendue comme une approche de l'évolution, dans le temps et dans

l'espace, des processus de normalisation, à l'opposé d'une contrainte normative immédiate, source de perversions et d'incitation à la production illégale. Il faut avant tout gérer l'extension spatiale des villes, telle qu'elle se manifeste, protéger effectivement les espaces inconstructibles par nature (pentes fortes et zones inondables) et inscrire les emprises pour les aménagements futurs, notamment de la voirie primaire ; le cas échéant, réhabiliter et encadrer les pratiques foncières coutumières et le permis d'occuper (en Afrique subsaharienne, p.e.). S'agissant des quartiers défectueux existants, des lignes directrices se dessinent. Partout où la localisation et le tracé de voirie le permettent, il conviendrait de :

- privilégier le droit des occupants à la sécurité foncière (prescription acquisitive⁵) et assurer la progression des services urbains ;
- conduire une régularisation progressive de la tenure, accepter des options diverses en la matière (bail, emphytéose).

Lorsque le tissu urbain existant ne permet pas de procéder de cette façon et que la restructuration s'impose, on devrait :

- associer les populations concernées aux projets d'intégration et de réhabilitation, diversifier les réponses (maintien in situ, habitat locatif collectif, déplacement vers des sites adaptés) ;
- réhabiliter et réorienter les outils d'intervention publique.

Enfin, je crois que la question centrale est celle de la gouvernance urbaine et de la gouvernance foncière : clarté des objectifs, volonté politique au plus haut niveau, continuité politique, politiques de l'habitat et développement durable. Et puis il faut s'attaquer

à la question de la corruption : il y a des pays où on achète très cher un poste de fonctionnaire dans une Direction des domaines et du cadastre, parce qu'on se remboursera très rapidement.

TABLE RONDE AVEC LES CONFÉRENCIERS DE LA JOURNÉE

Animée par Pascal AIRAULT, journaliste à Jeune Afrique

La table ronde de clôture a réuni presque tous les intervenants de la journée, notamment Daniel Biau, Alain Durand-Lasserve, Claude Taffin, Guillaume Giroir et Mamadou Harouna N'Diaye, dans un débat conduit par Pascal Ayrault, journaliste à Jeune Afrique.

Le débat a été lancé par une considération de Pascal Ayrault sur l'importance de la question urbaine dans les événements mondiaux actuels, importance ressentie même dans un journal comme Jeune Afrique qui ne traite pas spécifiquement d'urbanisme ou d'habitat. La question de la croissance urbaine y est soulevée, avec ses conséquences sur les politiques de logement en Afrique Subsaharienne.

Daniel Biau répond qu'il est vrai que la population mondiale est en augmentation permanente, mais il indique que cette croissance urbaine diminue en pourcentage chaque année. On observe également que l'Afrique Subsaharienne fait partie des régions qui ne progressent pas en matière de développement ; à cause de l'instabilité politique certes, mais aussi de l'absence de politique foncière et de politique de financement de l'habitat, alors que d'autres régions comme l'Asie ou l'Amérique latine voyaient diminuer le nombre de bidonvillois. Selon Daniel Biau, l'apprentissage au contact de pays émergents et le transfert d'expertises Sud-Sud pourrait aider l'Afrique Subsaharienne à sortir du sous-développement.

Il considère que la question foncière est essentielle dans la problématique de l'habitat : il faut combattre le privilège d'accès aux terrains dont bénéficient les plus riches du fait de la rareté. Il faut aussi combattre la pénurie en facilitant une production foncière abondante. Un autre aspect fondamental de la particularité africaine est le logement locatif. Il s'agit d'une question délicate, car elle touche à l'économie tout comme à la culture et aux comportements sociaux.

Selon la plupart des intervenants, il faut développer l'habitat locatif, privé ou social, afin de loger le plus grand nombre de personnes. Une telle disposition ne va cependant pas dans le sens des aspirations populaires ni, par conséquent, des discours politiques. Claude Taffin rappelle : « dans beaucoup

de pays [...] tant qu'on n'est pas propriétaire, on n'est pas un homme ». Une troisième question centrale, selon Daniel Biau, est celle de l'assainissement, car un mauvais assainissement crée des conditions de vie trop difficiles.

Mamadou Harouna N'Diaye intervient alors pour rapporter son expérience sur le cas du Sénégal. Il considère que les questions les plus problématiques dans la mise en œuvre d'une politique d'habitat social sont : la fiscalité (sur les matériaux et les prestations), le coût des actes notariés, et la non-participation des sociétés concessionnaires (eau et électricité) à l'investissement dans l'équipement des quartiers. Les opérateurs immobiliers (comme par exemple la SNHLM), s'ils veulent produire du logement, sont obligés de prendre en charge tout ce qui l'accompagne : eau, électricité, téléphone, etc., alors que les bénéficiaires des consommations ne reviennent qu'aux sociétés concessionnaires. L'État est un autre acteur « absent » dans le processus de production du logement : il devrait notamment rendre disponibles un plus grand nombre de terrains en province. Ceci afin de désengorger la capitale, théâtre d'une guerre pour se loger, dont sont victimes les plus démunis.

Selon Alain Durand-Lasserve, le problème principal est le « mythe » qui veut que l'État soit maître du sol, alors qu'il y aurait d'autres instances à prendre en compte, tout aussi légitimes. Par exemple, il faudrait rétablir le principe de la prescription acquisitive, selon laquelle une personne ayant occupé un terrain pendant un certain temps peut en revendiquer la propriété. Il est vrai que la possession coutumière reste une pratique controversée, mais il s'agit d'une réalité locale qu'il faut prendre en compte. Quand l'État est maître du sol, reconnaît Guillaume Giroir, le développement avance à grands pas, mais ceci uniquement parce que les habitants sont très souvent dépossédés manu militari de leurs terres, pour la construction d'infrastructures et équipements publics. Si cette pratique peut faire avancer le pays économiquement, elle a de très grands coûts humains et sociaux.

A la question de Pascal Ayrault, qui demande si les aides internationales peuvent intervenir dans le

domaine du logement dans les pays du Sud, Daniel Biau indique qu'il n'existe aucune aide pour le logement car ce dernier est presque partout financé par les ménages. Les aides sont plutôt consacrées au financement d'infrastructures de transport et d'alimentation en eau.

D'une manière générale, les intervenants estiment qu'une politique urbaine peut être durable seulement si elle se construit sur la base des pratiques existantes. Il ne sert à rien d'imposer des stratégies parachutées, sans comprendre le fonctionnement de l'économie et de la culture locales. La prise en compte des pratiques informelles en est un exemple flagrant : il ne faut pas penser, dit Daniel Biau, que tout ce qui est informel soit forcément « anarchique », sans règles ni pratiques partagées. Au contraire, le secteur informel est d'autant plus construit que le formel échoue : « il y a énormément d'imbrications entre les deux secteurs. Ce que l'on dit, très simplement, c'est que les gouvernements, quels qu'ils soient, doivent aider les dynamiques existantes plutôt que s'y opposer ». Les études actuelles sont très concentrées sur les questions de ville « duale », qui voit s'opposer les secteurs formel et informel, mais selon Daniel Biau le marché foncier pourrait être divisé plutôt en trois, en prenant en compte le secteur intermédiaire formé par la classe moyenne. C'est le principal acteur du développement des pays émergents, comme le Brésil ou même la Chine. Ce qui est fondamental, est de comprendre comment loger cette part de la population, tout en exploitant au mieux les territoires. La politique des expropriations-compensations entre dans ce processus, comme facteur de renouvellement urbain, au Nord comme au Sud : ce qui compte, affirme Daniel Biau, est que la compensation ne soit pas uniquement économique, mais aussi sociale. « Compensation sociale » signifie le

maintien des réseaux sociaux des habitants relogés, surtout s'il s'agit de familles ou de personnes âgées. Le débat est complété par une considération de Claude Taffin sur les difficultés de l'observation statistique dans les pays où le secteur informel est très développé. Propos nuancé Mamadou Harouna N'Diaye qui précise que les statistiques manquent bel est bien dans le cas des bidonvilles, mais dès que l'on construit, on est forcément obligés de passer par des administrations et donc de « laisser des traces ». La journée se termine avec un mot de conclusion du président de l'ADP, Marcel Belliot, qui salue la richesse des débats qui ont eu lieu, tout en revenant rapidement sur les thématiques principales abordées. Il retient que la vitesse et l'importance de la croissance urbaine vont diminuer ; que le phénomène de ségrégation tend à se généraliser et que les villes s'étendent de plus en plus. Mais alors que devient la ville et que devient l'homme dans la ville ? Ces interrogations se posent partout, en Chine, comme en Afrique, et comme en France. Le président a également rappelé que l'habitat, question centrale de la journée, n'était qu'une partie de la problématique urbaine, qui comprend la gestion foncière, le développement et la maintenance des infrastructures et des équipements publics, les transports, l'emploi, etc. La politique de l'habitat doit être intégrée dans une politique globale, pour une ville inclusive. Pour cela, il rappelle que : « il faut vraiment que, lorsque nous travaillons sur la ville, en tant que professionnels, nous ne restions pas prisonniers de nos cloisons, de nos domaines spécifiques de spécialisation et que nous respections toujours cette capacité à penser global, à penser transversal ».

CONCLUSION

CONCLUSION DE LA JOURNÉE

Par Marcel BELLIOT, président de l'ADP

Au terme de cette journée passionnante et foisonnante sur la question du logement dans les « villes du sud », je retiens 6 points

1 ■ « De quoi parle-t-on ? ». Tout au long de la journée, on a vu que le même mot, « logement », exprime

beaucoup de réalités différentes. Quoi de commun en effet entre les logements somptueux des « gated communities » chinoises, les baraques des bidonvilles africains, les « logements économiques » standardisés des sociétés publiques d'aménagement de Dakar ou les immeubles illégaux qui poussent à la périphérie

du Caire sur les terres agricoles. Le logement n'est pas seulement un « abri » pour ceux qui l'occupent. Il est aussi une composante du paysage urbain, un attribut social, un « bien » que l'on peut échanger, monnayer ou valoriser. Parler du logement dans les « villes du sud », c'est aussi parler de la ville et de la société...

2 ■ Les besoins en logement sont énormes. Cela a été dit plusieurs fois durant la journée. L'expansion démographique des pays du sud, conjuguée avec la rapidité de leur rythme d'urbanisation, a fait naître une demande d'habitat qu'il est quasiment impossible de satisfaire à court terme. Comment répondre à cette pression sans hypothéquer, par des solutions d'urgence ou de court terme, les développements urbains futurs et leur environnement ? La période actuelle est en effet « transitoire ». La « transition démographique » est en marche dans la plupart des villes du sud et elle va baisser la pression. Besoins actuels considérables donc... mais qui vont s'atténuer à moyen et long terme.

Les politiques du logement doivent en tenir compte...

3 ■ La ségrégation touche toutes les villes et tous les pays, au sud comme au nord. La ségrégation sociale s'imprime dans l'espace des villes. Elle est devenue « territoriale ». Les « quartiers fermés » des métropoles chinoises se sont implantés à l'écart ou en lisières des agglomérations, dans les sites les plus attrayants. Les quartiers informels des grandes capitales africaines sont parfois situés au cœur des villes mais dans des sites malsains ou peu propices à l'urbanisation. Enclavés et fermés sur eux-mêmes, socialement stigmatisés, ils s'opposent aux quartiers modernes construits sur les « plateaux », domaine d'élection des classes moyennes ou supérieures. Si la ville peut être, à grande échelle une « machine à brasser », elle est aussi, à petite échelle, une machine à séparer et à trier... Comment lutter contre ces dynamiques sociales et territoriales ? Aucun de nos conférenciers d'aujourd'hui n'a apporté de réponse réellement convaincante.

4 ■ Autre constante des villes contemporaines, qu'elles soient du sud ou du nord, l'étalement urbain. L'expansion démographique et l'urbanisation n'en sont pas les seules causes. D'autres logiques, liées aux régimes fonciers ou à la motorisation, expliquent l'éloignement grandissant de la ville des quartiers nouveaux. Pourtant, l'espace n'est pas une ressource inépuisable. L'« étalement urbain » induit des coûts d'équipement et de fonctionnement qui alourdissent la situation financière des villes. Le « modèle américain » de la banlieue résidentielle, desservie uniquement par l'automobile, exerce visiblement beaucoup de séduction, au sud comme au nord... Il peut paradoxalement coexister dans certaines villes

du sud avec d'autres politiques, comme celle des « townships » en Afrique du Sud, ou les « pauvres » ont été isolées dans des cités « lojn de tout ». Seule une planification à long terme, associée avec une politique foncière offensive et des transports publics performants, pourra combattre la lame de fond qui éloigne les habitants des villes...

5 ■ L'habitat est un problème global. Cela est ressorti de toutes les interventions de la journée. Le problème n'est pas seulement de loger les gens... Il est aussi de leur offrir des conditions de vie qui leur permettent de travailler, de se déplacer, et de faire face dans de bonnes conditions à leurs besoins sanitaires, éducatifs ou sociaux. Les politiques du logement doivent être intégrées dans les stratégies globales de développement de l'agglomération. Cela passe par la planification bien sûr... mais aussi par la coordination étroite de toutes les politiques urbaines : transports, activités, équipement, éducation, santé, environnement... De ce point de vue, la « planification stratégique peut être un outil efficace pour mettre en perspective et optimiser les actions de tous ceux qui, à des degrés divers et dans des champs différents, « font la ville ».

6 ■ Rien ne pourra se faire sans les habitants... Cela a été dit à de nombreuses reprises tout au long de la journée et notamment dans le dernier exposé consacré aux quartiers informels. Au-delà des résultats concrets appréciables que peut apporter la prise compte des desiderata des populations, cela contribue à donner voix aux habitants. Cela leur permet de s'organiser et d'exister socialement. Le « terrain » et ses acteurs locaux sont au cœur des dynamiques qui transforment les villes. Le temps des États omnipotents et riches, s'il a jamais existé dans les villes du Sud, est de toute évidence dépassé. Il faut trouver d'autres modèles de développement. C'est au cœur des quartiers que doit aujourd'hui s'« inventer la ville. Telle est, à mon avis, une des grandes leçons de la journée.

ANNEXE

Extraits d'ouvrages et références bibliographiques en liaison avec la journée ADP, du 6 septembre 2011

Introduction

Cette note bibliographique, réalisée par Marta Pappalardo, doctorante et titulaire d'un Master 2 Recherche en Géographie et Aménagement, est destinée à apporter un éclairage complémentaire aux actes de la journée ADP, du 6 septembre 2011 : « L'habitat social, une question économique, sociale... et durable ».

En effet, la question du logement, nécessite une lecture globale du contexte dans lequel s'inscrivent son évolution, ses formes, son marché, ses territoires. Les textes de présentation qui composent la matière première des réflexions à mener sur le sujet, ont été réunis autour de six thèmes de recherches :

- 1 ■ Le challenge de ce siècle : urbanisation, globalisation
- 2 ■ Que faire ? Les sommets internationaux autour de l'habitat
- 3 ■ Le logement spontané et informel
- 4 ■ Politiques publiques, opérations privées et marché du logement
- 5 ■ Un logement pour tous
- 6 ■ Quelles politiques urbaines pour un logement durable ?

De l'urbanisation globale aux bidonvilles des pays du Sud, des réflexions autour du « logement pour tous » aux politiques qui se veulent durables, les propos des différents auteurs ne feront sans doute pas l'unanimité. Toutefois, ce socle de pensées constitue une base intéressante et ouvre la voie vers de nouveaux débats entre les différents acteurs du logement social et du développement urbain.

1. Le challenge de ce siècle : urbanisation, globalisation

Plus de la moitié des habitants de la planète vivent en milieu urbain : voici le constat ahurissant que l'ONU a fait en 2008. Cette réalité, bien que ces détails fassent débat au sein des professionnels et des chercheurs⁶, ne peut pas être ignorée, et plus encore, il faut trouver des stratégies urbaines qui permettent une vie digne pour tous.

« Entre 1970 et 1990, l'émergence de villes de plus de 10 millions d'habitants a été deux fois plus importante dans les pays en développement que dans les pays développés. Selon les prévisions de l'ONU, en 2015, 23 des 27 villes de plus de 10 millions d'habitants et 36 de 44 villes de plus de 5 millions d'habitants devraient être concentrées au Sud.

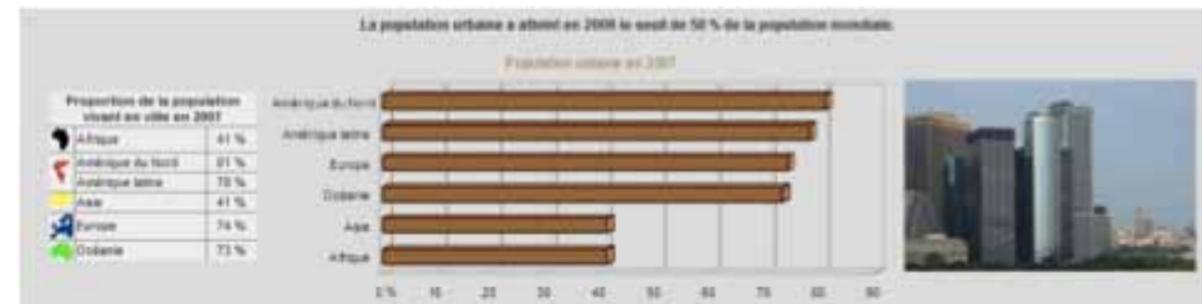
C'est dans ces villes en pleine croissance que se posent les défis les plus considérables : assurer un développement durable et contribuer à l'essor économique et social, tout en garantissant une plus grande solidarité entre les habitants. La formation des mégapoles entraîne bien souvent la multiplication des quartiers informels, favelas, barrios. Dans cette phase de transformation rapide, les moyens humains et financiers disponibles sont insuffisants pour répondre aux besoins des populations, majoritairement jeunes. Mais c'est en même temps dans les mégapoles que l'on trouve le potentiel de dynamisme le plus fort. »⁷

Si, comme dans la plupart des pays du Sud, les gouvernements ne sont pas prêts à faire face à la croissance urbaine, le scénario qui se dessine est celui d'un bidonville global⁸:

« Le Programme des Nations unies pour le développement

6 - DAMON J., (2009) « Population mondiale : une moitié d'urbains ? », SciencesHumaines.com, article en ligne http://www.scienceshumaines.com/population-mondiale-une-moitie-d-urbains-julien-damon_fr_24520.html (consulté le 12/08/2011)

7 - Ministère de la Coopération/ ISTD, (1998) « L'urbanisation des pays en développement », in : Coopération urbaine. L'action internationale de la France pour le développement des villes



Population mondiale en 2006

Source : www.statistiques-mondiales.com

prévoit qu'en 2020 plus de deux milliards de personnes vivront dans des taudis. Les habitants des bidonvilles représentent déjà près de 80 % de la population urbaine des pays les moins développés. Et demain, l'essentiel de la croissance démographique mondiale aura lieu dans les zones urbaines de ces pays, notamment dans leurs bidonvilles. Nous retrouvons, en ce début du XXI^e siècle, le monde de Charles Dickens et d'Emile Zola. L'énorme bidonville de Kibera (Nairobi), par exemple, a plus d'habitants au mètre carré que les quartiers délabrés du Lower East Side, à New York, dans les années 1900. Si rien ne change, l'humanité future habitera dans des cartons : elle sera plus proche des premières habitations connues, au Proche-Orient, il y a huit mille ans, que de la vision futuriste d'une humanité logée dans des tours de verre et d'acier... »⁹

Dans ce contexte, les notions qui s'imposent dans la recherche urbaine et dans le monde professionnel sont celles de globalisation et mondialisation. Il est d'abord important de bien distinguer les différentes dénominations (Abélès 2008), mais par-dessus tout il faut comprendre que ce siècle est caractérisé par une approche à la ville qui se construit sur une échelle bien plus large qu'auparavant :

« La globalisation, ce n'est pas la mondialisation. La mondialisation, ce sont des flux, des mouvements. Elle existe au moins depuis la fin du XIX^e siècle, où les échanges se sont intensifiés et l'économie s'est internationalisée. La globalisation, elle, est un phénomène récent et à l'origine d'une mutation radicale, certes économique et financière, mais aussi et surtout humaine : l'intégration et l'interconnexion sont devenues telles que chacun, aujourd'hui, doit vivre quotidiennement au niveau local, avec des attaches territoriales et une identité culturelle, tout en ayant le sentiment d'appartenir à la globalité du monde. Cette tension entre le local et le global caractérise la globalisation. »¹⁰

9 - PASCAL-MOUSSELLARD O., (2008) « Mike Davis : « Si rien ne change, l'humanité future habitera dans des cartons », Télérama, n° 3028, 25 janvier, article en ligne <http://www.telerama.fr/livre/24682-si-rien-ne-change-humanite-future-habitera-dans-des-cartons.php> (consulté le 20/08/2011)

10 - ABELES M., (2008) : Anthropologie de la globalisation, Paris, Payot, 280 p.

Loin des anciennes confrontations régionales ou même nationales, les villes se meuvent aujourd'hui dans un contexte international. Un réseau de « villes globales » (Sassen 2001) apparaît alors en tant qu'élément dominant de la compétition entre les villes qui se veulent d'agir au niveau mondial. Ce système a profondément changé les orientations des politiques urbaines au niveau local, au même titre que les investissements privés, qui ont acquis une valeur internationale. Bien que « penser global, agir local »¹¹ soit une devise très répandue, dans les faits, les stratégies de développement, surtout dans les PED, sont bien loin de se soucier des besoins locaux des populations (Beaud et al. 2008). Ce qui en résulte est un urbanisme fragmentaire et qui, loin de résoudre les problématiques de mal logement et pauvreté urbaine qui hantent les métropoles d'aujourd'hui, creuse davantage les fossés sociaux.

2. Que faire ? Les sommets internationaux autour de l'habitat

Face à la mondialisation croissante, qui a emmené un appauvrissement général de la population mondiale, la recherche se mobilise. Depuis le Forum International de 1976 à Vancouver (United Nations 1976), beaucoup de choses ont changé, mais la nécessité de se confronter et d'évaluer les actions des uns et des autres reste inchangée. De plus, une stratégie globale est indispensable pour une croissance qui soit juste pour tous : dans cette perspective, les Nations Unies ont mis en place les célèbres Objectifs du Millénaire pour le Développement, mesures vouées à réduire la pauvreté, les inégalités et les problématiques liées à la santé dans les pays du Sud :

« Depuis leur adoption, les objectifs du Millénaire pour le développement (OMD) ont sensibilisé l'opinion publique et façonné une vision très large qui forme le cadre

11 - Expression dont l'origine n'est pas claire, mais l'adoption a été extrêmement rapide dans les différents contextes, surtout ceux de la gouvernance urbaine et du développement durable.

général des activités de développement des Nations Unies.

Lors du Sommet des OMD en septembre 2010, les dirigeants du monde ont proposé un plan d'action ambitieux — une feuille de route définissant ce qu'il fallait faire pour atteindre ces objectifs d'ici à l'échéance convenue de 2015. Les informations présentées dans les pages qui suivent montrent qu'une telle chose est possible si des mesures concrètes sont prises.

Les OMD ont déjà permis de sortir des millions de gens de la pauvreté, de sauver des vies et de scolariser des enfants. Ils ont réduit le nombre de décès maternels, accru les opportunités pour les femmes, amélioré l'accès à l'eau potable et protégé beaucoup de gens de maladies mortelles ou handicapantes. Mais le rapport montre aussi que nous avons encore un long chemin à parcourir pour autonomiser les femmes et les filles, promouvoir le développement durable et protéger les plus vulnérables des effets dévastateurs de crises multiples, qu'il s'agisse de conflits, de catastrophes naturelles, ou de la volatilité des prix du carburant ou des denrées alimentaires. »¹²

Bien que cette démarche soit fondamentale dans la construction d'un savoir global et partagé sur la situation mondiale actuelle, des doutes peuvent être soulevés sur l'effective mise en pratique des objectifs :

« À la veille du Sommet de la Terre tenu à Rio de Janeiro en 1992, les rencontres internationales d'autorités locales se sont multipliées et ont conduit à l'adoption de plusieurs déclarations orientées vers la mise en œuvre de la ville viable. Basées sur une bonne connaissance des problématiques d'environnement et de développement urbains, ces déclarations énumèrent une série de moyens à privilégier ; la coopération et la solidarité entre les villes des pays développés et les villes des pays en développement tiennent une place importante parmi les prescriptions. Entre 1992 et 2006, plusieurs démarches ont été effectuées en vue de formuler et de réaliser des projets de coopération sur la ville viable impliquant des partenaires du Québec et du Brésil. Ces démarches se sont soldées par des échecs beaucoup plus souvent que par des réussites. Pour réussir à réaliser un projet substantiel, il faut composer avec de multiples sources de difficultés, tout en évitant de s'appuyer sur la rhétorique. Ainsi, l'obligation de solidarité des villes du Nord à l'égard des villes du Sud reste un discours très difficile à concrétiser. »¹³

En ce qui concerne l'habitat, les forums et summit mondiaux se multiplient et des nouvelles résolutions

sont adaptées à chaque fois : le challenge majeur étant celui d'un logement digne, en tant que droit premier des populations, le bidonville devient aujourd'hui un des objets d'étude privilégiés dans les rencontres internationales, qui visent à fixer des paramètres communs et des pistes d'action globales (United Nations 2003). L'Agenda de l'Habitat est l'un des documents plus significatifs dans ce sens, qui pose les bases des interventions visées à l'éradication du mal logement partout dans le monde (UN-Habitat 2003).

3. Le logement spontané et informel

Comme nous le dit Mike Davis dans son Planet of Slums, déjà près de 80% de la population urbaine des pays les moins développés habite dans un « bidonville ». Mais les formes de l'habitat précaire sont multiples, et le bidonville n'est pas forcément si précaire qu'on le croit ! L'habitat informel est depuis longtemps la forme habitative majoritaire, surtout dans les pays dits du Sud : le développement urbain incontrôlé et la non-maitrise des gouvernements fait en sorte que la ville se développe de manière spontanée. Des stratégies et des dynamiques de mise en place des quartiers informels existent, bien entendu : le scénario est celui d'une véritable « urbanisation parallèle » qui se développe dans l'ignorance (ou le conflit) avec l'urbanisme « officiel ».



Quartier informel à Oujda, Maroc.
Source : cliché Marta Pappalardo

Le bidonville n'est que l'exemple plus précaire d'habitat informel, car il constitue à la fois un contexte habitatif illégal et insalubre¹⁴. Il existe cependant plusieurs formes d'habitat dit « clandestin » ou en général informel, qui ne sont pas forcément précaires dans les formes ou les dynamiques sociales. Bien au

14 - Bien que le débat soit ouvert et vif à ce sujet, dans plusieurs pays, comme par exemple l'Égypte, on a tendance à séparer les deux catégories, « non planifié » (c'est-à-dire construit en dehors de la législation courante, donc informel) et « insalubre » (dangereux pour la sécurité de ses occupants), dans le but de distinguer le type d'intervention à effectuer. Si l'habitat insalubre est plus l'objet de démolitions et relogements, l'habitat informel est très souvent réhabilité sur place. Les gouvernements ont en effet conscience de l'ampleur du problème : il serait impossible de déplacer et reloger toute la masse urbaine qui vit dans des logements informels.

contraire, les quartiers informels sont souvent riches d'un capital social qui fait toute la richesse locale d'un territoire. Lieux où les manques sont comblés par les pratiques d'entre-aide des habitants, où la débrouille devient véritable système de survie, dans le but de survenir aux besoins des résidents là où les autorités sont complètement absentes, les bidonvilles (ou les quartiers informels en général) sont aussi les endroits plus menacés par les politiques de nettoyage urbain menées au nom d'une modernisation de façade.

Une réflexion sur l'habitat ne peut aujourd'hui se passer de l'étude des pratiques des habitants de ces quartiers, de ses formes et de ses moyens de survie et évolution : ils sont souvent l'expression la plus directe et la plus pure, si l'on peut dire, des besoins et des modes de vie de ces populations (Berry-Chikhaoui, Deboulet 2000). Loin des effets de mode ou des désirs d'affirmation de statut social de leur concitoyens aux revenus plus importants, qui se réfugient souvent le plus loin possible de la ville, dans des espaces sécurisés à la limite des bunkers, les quartiers informels expriment au mieux les pratiques locales (Agier 1999). Il est donc intéressant de « zoomer » sur un quartier informel pour découvrir que les maisons, qui à un premier regard peuvent sembler résultat d'une édification homogène et élémentaire, sont en effet expression du statut de ses occupants, qui en sont souvent auto-constructeurs ou s'en approprient en l'imprégnant de la symbolique de l'habiter (Staszak 2001) :

« [...] la maison (l'espace domestique ?), tient une place essentielle puisqu'elle est le lieu habité par excellence mentalement et matériellement, au point qu'elle constitue le cœur de l'idée d'habitat. Dès le départ de l'exploration du concept de mode d'habiter (Mathieu, 1996), l'hypothèse fut faite du rôle joué dans la production d'espace et les pratiques de localisation résidentielle par le rêve (le modèle) de la maison rurale, avec ses propriétés. Son dedans – unifiant lieu de travail et de résidence –, et son dehors – au contact de la « nature » des saisons et de l'air « pur » sont antithétiques de l'appartement de centre ville ou de « cité », au dedans petit, bruyant, aux formes imposées et stéréotypées, au dehors vicié, pollué, sans contact possible avec la « nature » mais aussi sans « intimité ». »¹⁵

Une question cruciale dans l'étude de l'habitat informel est certainement celle de la régularisation de ce dernier, qui, dans les politiques de laisser aller propres de la plupart des PED, intervient à un moment

15 - MATHIEU N., MOREL-BROCHET A., BLANC N., GAJEWSKI Ph., GRESILLON L., HEBERT F., WANDRILLE H., RAYMOND R., (2004) « Habiter le dedans et le dehors : la maison ou l'Eden rêvé et recréé », Strates [En ligne], 11 | 2004, mis en ligne le 14 janvier 2005. URL : <http://strates.revues.org/430> (consulté le 02/08/2011)

ou à un autre à remettre à niveau ce qui ne peut plus être laissé à son destin, pour des raisons d'urgence sécuritaire ou de désir de développement face aux autres pays du monde. Malheureusement, bien nombreux sont les cas dans lesquels des relogements sont voulus pour récupérer le foncier en question plus que pour préserver la sécurité des habitants des quartiers d'origine, comme dans le cas de nombreuses opérations de relogement d'occupants pauvres des centres villes (Barthel 2009). Dans des nombreux cas, le résultat final n'est rien d'autre que la création d'un ultérieur bidonville ou quartier informel plus éloigné du centre, sans amélioration véritable des conditions habitatives des populations. De même en est pour les opérations d'amélioration et « mise à niveau » des bidonvilles (Navez-Bouchanine 2002), qui témoignent d'une carence importante d'analyse sociale plus qu'urbaine et de capacité prévisionnelle par rapport à l'urbanisation future :

« Depuis 2000, 227 millions de personnes, sont « sorties » de la catégorie des bidonvilles. Concrètement, cela signifie pour l'essentiel que les lieux dans lesquels elles habitent ne sont plus classés dans cette catégorie car les conditions (accès à l'eau, sanitaires, logement décent...) y ont été améliorées.

Mais, en raison de la croissance extrêmement rapide des zones urbaines, les chiffres en valeur absolue restent alarmants : le nombre de personnes vivant dans des bidonvilles n'a cessé de progresser : 650 millions en 1990, 760 millions en 2000, 830 millions en 2010.

« La croissance urbaine est plus rapide que le taux d'amélioration des conditions des bidonvilles », résume Gora Mboup, co-auteur de ce rapport publié à quelques jours de l'ouverture du 5e Forum mondial urbain, à Rio (22 au 26 mars). »¹⁶

Dans la bibliographie, des exemples dans différents pays, de l'Asie à l'Afrique à l'Europe, permettent d'avoir une vision globale et à la fois diversifiée des dynamiques de développement des quartiers informels, des marchés qui les régulent, des transformations qu'ils subissent (Navez-Bouchanine 1997) :

« Dans les villes en développement, les marchés fonciers et immobiliers sont en partie informels, qu'il s'agisse du statut des terrains ou des logements, du quartier, des situations des acteurs ou des transactions.

Les quartiers informels assurent fréquemment un rôle essentiel dans l'accès à l'habitat, pour les ménages pauvres, mais aussi les catégories sociales au revenu

16 - AFP, (2010) « Bidonvilles : beaucoup en sortent, davantage encore y entrent », Romandie News, 17 mars, article en ligne <http://www.romandie.com/infos/news2/100317190005.0q0e0434.asp> (consulté le 20/07/2011)

12 - Nations Unies, (2010): Objectifs du Millénaire pour le développement : rapport 2010, New York, Nations Unies, 76 p.

13 - BRUNET N., (2006) « Coopération internationale et villes viables, un difficile arrimage – quelques exemples brésiliens », Université du Québec à Montréal

moyen. « Informel » ne signifie pas toujours insécurisé, mais induit des problèmes d'accès aux services, des surcoûts divers, la soumission à des prélèvements variés. Dès lors que l'Etat s'engage dans des politiques de formalisation et de délivrance de titres, la façon dont sont traités ces quartiers a des impacts sociaux majeurs. Tant d'un point de vue de l'urbanisme et de la construction de la ville, que de politique sociale, la question des quartiers informels est cruciale. Or, le terme recouvre souvent des réalités très diverses. Des lors que les expulsions, qui ne font que repousser le problème un peu plus loin avec un fort coût social, sont remises en cause, comment prendre en compte les réalités de ces quartiers pour fonder des politiques nationales et municipales adaptées au contexte social ? »¹⁷

Le logement informel est le symbole d'une croissance incontrôlée de la ville selon des dynamiques propres, qui « n'attendent pas » une politique qui ne peut pas satisfaire les besoins de la population. Cependant, un marché (formel) du logement existe bel et bien, et nous renvoie à toute la complexité de la ville. L'habiter, fonction primaire fondatrice de tout établissement humain, est donc le terrain principal du marché de développement de la ville. Des projets résidentiels d'expansion des villes du Sud, qui côtoient les bidonvilles sans jamais les rencontrer, aux politiques urbaines qui favorisent un « retour en ville » des classes aisées, l'habitat n'est pas qu'une question de pauvres.

4. Politiques publiques, opérations privées et marché du logement

La question du logement ne peut donc pas être distincte de celle de son marché et des politiques urbaines qui sont le terreau de base sur lequel se forme « l'habiter ». Dans ce sens, le logement ce n'est pas seulement le lieu où habiter, il s'agit d'un morceau de ville qui se veut d'être intégré avec toutes les fonctions qui font l'espace urbain. L'étude de la question du marché du logement, sa demande et son offre, nous donne la mesure de la complexité de la ville.

Les politiques urbaines, de la construction de logements sociaux aux transformations urbaines, sous le nom de « renouvellement » ou « revitalisation » urbains, cherchent à modifier la population urbaine, pour répondre aux standards propres à la compétition internationale entre les villes (Berry-Chikhaoui, Deboulet, Roulleau-Berger 2007). Au Sud comme au Nord, de Paris à Rome, du Caire à

Rio, les autorités mettent en place des politiques urbaines visant à légitimer et institutionnaliser la fragmentation et la ségrégation. Bien entendu, dans le langage officiel on parlera de « mixité sociale » (devenu le mot d'ordre dans la médiatisation de toute politique urbaine récente en France), ou de « redonner à la ville son ancienne splendeur » (comme dans le cas de la rénovation du centre ville du Caire ou d'Istanbul), mais les effets sociaux de ces politiques sont dévastateurs pour les classes plus démunies, devenues des indésirables dans la ville :

La notion de « gentrification » est apparue dans le lexique des sociologues et géographes urbains au début des années 1960. C'est une sociologue marxiste, Ruth Glass, qui créa ce néologisme en regard de la colonisation progressive des quartiers populaires entourant la City de Londres par une population nantie.

Le processus était le fait de fractions de la petite bourgeoisie aux valeurs pro-urbaines qui entreprenaient des opérations individuelles de rénovation du bâti ancien, souvent dans des quartiers bourgeois délaissés au fil du temps par les classes supérieures. Parfois, ce réinvestissement résidentiel profitait d'une nouvelle image donnée aux quartiers concernés par l'installation préalable de groupes en marge des normes sociales dominantes, artistes bohèmes ou communautés homosexuelles, par exemple. Dans certains cas, des investisseurs immobiliers plus puissants prenaient le relais des opérations individuelles de rénovation, si bien qu'une clientèle encore plus nantie « redécouvrait » à son tour ces quartiers, y achetant des biens rénovés clés en mains.

Comme le terme l'indique, la notion de gentrification fait explicitement référence à une dimension de classe. Pour Ruth Glass, elle avait valeur de métaphore, comme si une petite noblesse – la gentry britannique – s'appropriait une portion de la ville laissée jusque-là, comme en dépôt, à des ouvriers, des familles immigrées, des petits pensionnés... au prix de l'éviction de ces derniers.

Le contraste est saisissant avec le vocabulaire employé aujourd'hui ad nauseam pour désigner les transformations des quartiers populaires. Qu'il soit question de « renaissance urbaine », de « revitalisation », de « renouveau », les termes employés partagent la caractéristique d'être socialement lisses et porteurs de leur propre légitimation – qui pourrait être, a priori, en faveur de la « dévitalisation » de la ville ? De plus, l'usage quasi-systématique du préfixe « re-

» est porteur de l'image d'un « retour à la normale » ou du début d'un nouveau cycle dans l'évolution « naturelle » du tissu urbain. La dimension de classe du changement urbain est de la sorte complètement évacuée et toute critique des transformations urbaines en cours est anesthésiée. Il s'agit de susciter l'adhésion du plus grand nombre, classes populaires y compris, à un projet de remodelage de facto élitiste de l'espace urbain.¹⁸

De plus en plus on laisse aux opérateurs privés la charge de s'occuper du développement de la ville : les master plans conçus par les aménageurs ne sont souvent que des images futuristes visées à attirer des investisseurs, qui feront la fortune d'un territoire de la ville (comme par exemple les quartiers centraux et péri-centraux du Caire ou de Marseille) aux dépenses des classes défavorisées, reléguées dans des banlieues de plus en plus lointaines.

Les politiques urbaines de transformation de la ville vont de pair avec un investissement important dans le marché immobilier : l'habiter est également une question économique ! Du logement social, à l'abordable, jusqu'au haut de gamme, les formes correspondent à des investissements publics ou privés qui s'insèrent dans un projet de ville commun. Le marché du logement façonne la ville et nous donne à voir les intentions de développement des aménageurs : un quartier choisi pour un projet de rénovation témoigne de sa valeur foncière réelle ou potentielle ; un quartier de logements sociaux en résidentialisation ou qui se transforme de social à accession à la propriété nous montre un changement de population qui n'est pas sans conséquences sur le panorama urbain et social (Coing 1966) :

« Le dogme néolibéral selon lequel le gouvernement des villes doit désormais favoriser les agents économiques opérant à l'échelle internationale pour pouvoir espérer quelques retombées « sociales » à l'échelle locale a acquis, au cours des deux dernières décennies, une puissance redoutable. Pour les élus des agglomérations et les technocrates du développement économique, il s'agit dorénavant de se calquer sur les méthodes de la gestion d'entreprise et d'endosser autant que faire se peut le costume de représentants de commerce de « leur » ville. Briller de mille feux aux yeux d'entreprises multinationales, de cadres hyper-mobiles ou de touristes internationaux, tous avides de jauger les atouts de chaque ville en tant que site d'investissement, d'environnement de travail ou de cadre de loisirs, est devenu une obsession des politiques urbaines. Partout,

18 - VAN CRIEKINGEN M., (2008) « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », revue Agone, 38-39 | 2008, [En ligne], mis en ligne le 23 mai 2010. URL : <http://revueagone.revues.org/201> (consulté le 02/08/2011)

19 - Ibid.

le « city marketing » (ou « city branding ») s'impose comme stratégie prioritaire [...]. Élités politiques, économiques et médiatiques ne lâchent désormais plus des yeux les « classements de villes » établis selon le degré d'appréciation du business climate et de la « qualité de vie » par un panel de dirigeants ou de cadres d'entreprises multinationales. Grands rassemblement internationaux, classements de ville et autres études de « benchmarking » contribuent largement à homogénéiser, voire à « discipliner » les modes de pensée en matière de développement urbain. De fait, un modèle mimétique de gouvernement des villes paraît s'imposer, prônant à toutes de faire reposer leur développement économique et social sur l'attraction de potentiels économiques exogènes dans le cadre d'une concurrence inter-urbaine exacerbée. »¹⁹

La construction de logements sociaux est, dans ce sens, un enjeu fondamental dans la construction de la « ville compétitive » : des lois françaises qui obligent les municipalités à la construction de 20% du parc logement en logements sociaux²⁰ aux mises en place de cités destinées à accueillir les populations qui ne sont pas « convenables » pour le centre ville, le débat sur l'habitat social, son marché, sa fonction sociale et ses effets est encore ouvert (et le restera pour longtemps).

Au sein de la recherche urbaine, l'échec des politiques de grands ensembles paraît désormais un fait acquis. Cela n'est pourtant vrai que pour les pays du nord, qui sont restés brulés par les conséquences sociales trop importantes de ces projets et qui en payent encore aujourd'hui les frais. Dans les PED, ces politiques semblent encore avoir un grand succès : le marché immobilier inégalitaire²¹ et le développement de la ville par des opérateurs privés qui font primer le retour économique sur la justice sociale ou la préservation du patrimoine humain local, emmènent à la création de cités de banlieue où les pauvres urbains trouvent une pâle alternative aux bidonvilles. Le résultat est souvent la vente informelle du logement social et la construction d'un nouveau bidonville encore plus loin dans la périphérie.

Mais l'habiter ne se résout pas à la « catégorie » de logement occupé, soit il un logement social ou de propriété, formel ou informel, mais est une condition primaire de l'être humain : l'étude de la société à travers les modes d'habiter est très révélatrice. Des squats

20 - « La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Adoptée sous le gouvernement de Lionel Jospin, elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000. Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux villes de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux ». Source : Wikipédia (consulté le 11/08/2011)

21 - L'exemple de l'Égypte est frappant : une offre de logements de luxe trop importante complètement en décalage avec la réalité de la demande croissante de logements économiques emmène à une crise du logement qui est parmi les causes de la récente révolution.

aux modes de logement des immigrés, derniers échelons d'une société, aux tendances fortement fragmentaires des villes des PED, qui voient cohabiter (non sans conflits, parfois) les compounds des classes aisées et les quartiers informels (Singerman 2009). Dans tous ces cas, la typologie d'habitat est symbole du statut de son occupant, tant dans l'aliénation (comme dans le cas des squatteurs, occupants « par défaut » ou par choix d'un logement qui n'est pas le leur) que dans l'appropriation de l'espace (comme dans les quartiers informels des PED, où les maisons reflètent les pratiques sociales et l'ancrage local des populations)²³.

« La majorité des squatters sont des individus qui connaissent des difficultés d'ordre socioéconomique et discriminatoire, la non-accession au logement de droit commun étant à la fois cause et conséquence de trajectoires marquées par le déclassement et le déracinement, la perte ou l'affaiblissement des liens familiaux et amicaux. L'ensemble de ces paramètres interagissent et contribuent à la formation de pratiques illégales d'hébergement, qui, parallèlement au travail au noir, permettent aux individus d'éviter le complet dénuement.

Il n'existe cependant pas un monde des squats unifié et uniforme, mais des types de squats habités par des individus aux trajectoires et aux conditions de vie hétérogènes. [...] le squat est toujours indexé à la mobilité, quelle que soit la forme qu'elle prenne, car les migrants savent aussi se saisir de la « mondialisation » et aménager dans et hors les villes qu'ils traversent des espaces et des temps informels de protection, des formes de continuité dans la précarité.

Au-delà de la pauvreté, le squat est donc aussi, sous différentes formes, un lieu de résistance : résistance explicite lorsqu'il s'agit d'un contenu politique, dénonce la vacance et revendique des espaces d'autonomie et de création ; résistance au dénuement, puisqu'il protège de l'exposition totale de la rue ; résistance à la ségrégation, lorsque les migrants précaires occupent un centre urbain que l'on destine désormais aux classes supérieures ; résistance à la discrimination, lorsqu'ils cohabitent avec l'autre ; résistance à la dépendance et à l'exploitation qu'incarnent souvent les autres types de logements des précaires ; résistance enfin devant l'injonction séculaire faite aux pauvres de se sédentariser.²³

La question du logement social est fondamentale

et puise ses racines dans le développement des villes occidentales en début du siècle dernier, pour arriver aux PED d'aujourd'hui. De la New York de fin '800 (Pouzoulet 2006) aux pays de la région MENA de ces dix années post 11 septembre (Mokhtar 2011), la bibliographie montre des scénarios très diversifiés, mais met en évidence également une (surprenante ?) tendance à l'homogénéisation des politiques urbaines et des marchés du logement. Les classes aisées sont privilégiées dans un retour au centre qui prône un développement habitatif huppé et élitiste, aux dépens des classes les plus démunies, qui, tout en se confirmant comme les détenteurs de l'authenticité des pratiques habitatives locales, sont constamment spoliés de leur droit à la ville.

5. Un logement pour tous

La question du marché du logement renvoie donc à celle du « logement pour tous » et, plus largement, du droit à la ville (Lefebvre 1968). Les politiques urbaines qui se veulent novatrices, surtout dans les PED, trop souvent oublient ces catégories de population qui ne sont pas solvables au sein d'un marché complètement libéral. Des mesures pour assurer le droit fondamental de se loger sont alors indispensables, mais pas toujours assumées par les gouvernements. Miloon Kothari, rapporteur spécial pour un logement convenable à la cinquième session du Conseil des droits de l'homme, rappelle que :

« [...] (un logement « adéquat ») c'est le droit de chacun à vivre dans la dignité. C'est évidemment spécifique à chaque culture, mais cela doit inclure l'accès à l'eau, à l'hygiène publique, ainsi que la proximité aux écoles, hôpitaux et places de travail. Le droit au logement implique beaucoup plus que quatre murs et un toit. Il s'agit d'un droit de l'homme et cela ne doit pas se résumer une marchandise que l'on peut vendre et acheter.

[...] Les gouvernements favorisent des options basées sur le marché, ils sont encouragés par des institutions de développement qui leur conseillent de favoriser le secteur privé. Cela crée des « villes apartheid » où les pauvres sont poussés hors des centres vers les périphéries. Malheureusement, chaque pays veut développer des villes de classe mondiale et encourage les investissements globaux.²⁴

Ces courts-circuits des politiques urbaines génèrent des centres villes tourist-orientés et des quartiers de compounds pour les élites, entourés de vastes

slums, symboles à part entière de cette urbanisation spontanée qui ne peut plus attendre des mesures qui n'arrivent jamais. Dans ces contextes, le fossé creusé dans la société est profond et l'on peut parler d'injustice spatiale (Bret, Gervais-Lambony, Hancock, Landy 2010). Ce concept met ensemble les notions de justice sociale²⁵, avec la spatialisation, fondamentale dans toute étude urbaine :

« Dimension fondamentale des sociétés humaines, l'organisation de l'espace est la traduction géographique des faits de société et rétroagit elle-même sur les relations sociales (Lefebvre, 1974). En conséquence, la justice et l'injustice s'y donnent à voir. Autrement dit, l'analyse des interactions entre espace et société est nécessaire à la compréhension des injustices sociales et à la réflexion appliquée sur les politiques territoriales visant à les réduire.²⁶

En effet, les catégories sociales plus défavorisées dans cette dynamique d'injustice, se retrouvent à occuper les territoires urbains moins favorables, les interstices urbains (quartiers insalubres écrasés par l'urbanisation du centre-ville), ou les périphéries plus lointaines, où des véritables quartiers dortoirs augmentent le coût financier et social du logement de banlieue. Ceci ne se vérifie bien entendu que dans les pays du Sud : l'Occident est souvent théâtre de fortes injustices (les banlieues françaises n'en sont qu'un exemple) qui ne tardent pas à voir la réaction des victimes : les révoltes de 2005 en banlieue parisienne ou les plus récentes, dans le Londres de cette année, sont le signe d'un malaise répandu parmi les catégories plus démunies (Massiah, 2005).

De façon semblable, bien que dans des contextes et avec des proportions tout à fait différentes, les révoltes qui ont caractérisé le « printemps arabe » de 2011 sont à inscrire dans ces dynamiques de recherche de la justice, qui est à la fois sociale et spatiale. Grand nombre des participants à la révolution égyptienne, pour ne citer qu'un exemple, sont des habitants des quartiers informels ou insalubres victimes de projets d'évictions forcées ou de politiques de laisser-aller qui ont trouvé, pour la première fois, un moyen de protester collectivement contre un régime qui semble accepter comme allant de soi ce clivage insoutenable entre riches et pauvres. Il devient donc fondamental

²⁵ « La justice sociale est une construction morale et politique qui vise à l'égalité des droits et à la solidarité collective. C'est essentiellement une projection vers une société plus juste, en admettant qu'il y a toujours des injustices. On peut le voir soit comme une utopie, soit comme une démarche allant vers plus de progressisme. Les actions ayant pour objectif la justice sociale visent à donner à chacun les mêmes chances de réussite tout au long de leurs vies, on parle alors parfois d'« égalité des chances ». Les corrections nécessaires peuvent être sociales, financières ou culturelles. La justice sociale peut se définir de manière négative : est injuste ce qui n'est pas acceptable socialement. Par exemple, les inégalités de salaires entre métiers de qualifications différentes sont le plus souvent considérées comme justes, parce qu'elles sont socialement acceptées par la majorité. Il existe une distinction entre justice sociale (ou équité) et égalité. La justice

de comprendre la valeur qui est accordée à l'habiter et à son contexte urbain, dans le but, pour les aménageurs, de mettre en place un urbanisme partagé par les populations bénéficiaires :

« [...] il est tout d'abord nécessaire de réhabiliter la notion d'« habiter », comme complexe regroupant les usages et pratiques du quartier et les réseaux d'interconnaissances dont dispose le citoyen, mais aussi ses représentations sur son habitat, afin de rendre compte de la vision que se fait l'habitant de son quartier. La notion de lieu, endroit signifiant pour l'habitant par sa fonction socio-urbaine dans le quartier, indique comment cet « habiter » prend corps concrètement et s'ancre localement. Mais l'« habiter » aide surtout à comprendre pourquoi et en quoi, parce que l'habitant n'a pas la même manière que l'aménageur d'envisager la valeur du quartier, la conception des politiques publiques et la définition des opérations d'urbanisme par les associations de défense de quartier diffère substantiellement et radicalement de celles des pouvoirs publics. »²⁷



Logos de l'association française Droit Au Logement
Source : www.dotred.fr

Justice spatiale et droit au logement ne sont donc pas seulement des questions « en négatif », qui nous racontent des histoires de droits niés, mais également des raisons fondamentales de mobilisation. A partir des questions habitatives, il est possible d'étudier le militantisme des « mal logés » français (Péchu 2006), ou l'action d'ONG cairotés qui s'opposent à l'urbanisation sauvage de la dernière île rurale du Nil (Barthel 2009), et il est intéressant d'observer les raisons de la pleine participation des habitants. Ces derniers, trop souvent considérés bénéficiaires passifs dans des projets qui de fait décident de leur avenir, se révèlent alors comme acteurs à part entière. Quand la participation n'est pas institutionnalisée, elle peut devenir conflit pour les droits fondamentaux, mais elle reste indispensable pour garantir au projet une durabilité tous azimuts.

sociale est aussi une notion qui évolue dans le temps, ce qui est juste socialement peut devenir injuste si le contexte change (voir sociologie de la justice sociale). Dans son ouvrage majeur *Théorie de la justice* de 1971, le progressiste John Rawls écrit qu'une société est juste si elle respecte trois principes, dans l'ordre : 1) garantie des libertés de base pour tous ; 2) égalité « équitable » des chances ; 3) maintien des seules inégalités qui profitent aux plus défavorisés. » Source : Wikipédia (consulté le 12/08/2011)

²⁶ - Justice Spatiale/Spatial Justice, (2009) « Un manifeste », Justice Spatiale/Spatial Justice, n.1, mai

²⁷ - RENAUD Y., (2006) « Le territoire de l'habitant », *Labyrinthe*, 12 | 2002, Thèmes (n° 12), [En ligne], mis en ligne le 02 octobre 2006. URL : <http://labyrinthe.revues.org/index1338.html>. (consulté le 02/08/2011).

²³ - BOUILLON F., (2003) « Des migrants et des squats : précarités et résistances aux marges de la ville », *Revue européenne des migrations internationales* [En ligne], vol. 19 - n°2 | 2003, mis en ligne le 19 avril 2007. URL : <http://remi.revues.org/440> (consulté le 02/08/2011)

²⁴ - BUHRER M., (2007) « Le logement n'est pas une marchandise », *InfoSud*, 17 juin, article en ligne <http://www.infosud.org/spip.php?article1844> (consulté le 20/07/2011)

²² - PAPPALARDO M., (2011) « Habitat « clandestin » ou habitat « populaire » ? De la classification de l'habitat majoritaire à Oujda, Maroc », article paru au sein de l'exposition « Populaire précaire : regards croisés sur un habitat majoritaire », organisée en juin par le laboratoire Centre-SUD (Situations Urbaines de Développement) à l'ENSA Paris La Villette (non publié)

6. Quelles politiques urbaines pour un logement durable ?

Les questions de justice spatiale et de droit à la ville nous rappellent la multiplicité de la notion de durabilité. Terme désormais tellement présent dans la médiatisation des projets urbains qu'il est parfois difficile de distinguer la réalité des actions des effets de mode, le « développement durable » est dans la plupart des cas imaginé dans sa dimension environnementale. Mais le développement durable peut (et doit) retourner à sa dénomination originelle de « développement soutenable », qui implique une plus importante dimension sociale (Généreux 2002), c'est-à-dire qui assure le maintien de conditions de vie dignes et le développement socio-économique à long terme des territoires et des populations cibles des interventions :

« Apparu dès 1980, dans le cadre de la « Stratégie mondiale de la conservation » (Union Internationale pour la Conservation de la Nature et de ses ressources – UICN – et Programme des Nations Unies pour l'environnement - PNUE), le concept de développement durable, traduction française de l'expression sustainable development, n'a reçu sa définition 'officielle' qu'en 1987 dans un rapport rédigé par la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED), à la demande de l'Assemblée générale des Nations Unies. Outre quelques lignes diffusées très largement, on peut aussi lire dans l'ouvrage Notre avenir à tous, dit Rapport Brundtland : au sens le plus large, le développement soutenable vise à favoriser un état d'harmonie entre les êtres humains et entre l'homme et la nature (CMED, 1988). Cette présentation du concept, moins connue, souligne le fait qu'au développement durable sont sous-jacents deux objectifs fondamentaux : l'harmonie entre homme et nature, entendons ici le respect des limites écologiques de la planète ; et l'harmonie entre les êtres humains, autrement dit une certaine cohésion sociale. A l'origine donc, la dimension sociale du développement durable est clairement identifiable :

la poursuite du développement soutenable exige un système social capable de trouver des solutions aux

tensions nées d'un développement déséquilibré (...). Le développement soutenable présuppose un souci d'équité sociale entre les générations, souci qui doit s'étendre, en toute logique, à l'intérieur d'une même génération.»²⁸

Une étude qui prenne en compte la question de la durabilité sous tous ses angles est indispensable à tout projet : dans cette bibliographie la notion de durabilité est présentée, dans les différents ouvrages et articles, dans les deux acceptions sociale et environnementale.

« Pour caractériser la durabilité du développement, il convient de prendre en compte ses multiples dimensions, notamment sociale, culturelle, politique, éthique, etc., et ainsi dépasser la seule durabilité environnementale qui est, de fait, le plus souvent perçue comme écologique. Cette orientation, officialisée par l'Union européenne au Sommet de Göteborg (2001) a le mérite d'intégrer, dans un cadre unique de politique publique, l'ensemble des actions qui sont actuellement mises en œuvre : la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, la défense des minorités, le commerce équitable, les finances solidaires, la résolution des conflits, etc..

Dans les textes fondateurs du développement durable⁴, puis dans les documents officiels d'application qui en définissent les modalités comme, par exemple, le rapport Brundtland, l'Agenda 21 de la Conférence de Rio de Janeiro, les rapports annuels sur le développement humain durable, les déclarations du Conseil européen, etc., on retrouve toujours présentes les trois dimensions économique, sociale et écologique.

La durabilité économique s'exprime en termes de croissance auto-entretenu. Elle s'appuie sur des principes macroéconomiques d'équilibre (équilibre budgétaire, équilibre de la balance des paiements, maîtrise de l'inflation, etc.) et sur des règles d'investissement (allocations budgétaires et taux d'investissement sectoriels, coefficient de capital, niveau de productivité, ratio consommation — épargne, etc.) qui visent essentiellement à optimiser la croissance et à ne pas engendrer des charges d'endettement excessives qui seront répercutées sur les générations futures.

La durabilité environnementale met l'accent sur la

lutte contre la pollution, la préservation des ressources non-renouvelables, les économies d'énergie, et la transmission du capital naturel aux générations futures. Sur cette base, ont été élaborés des principes de conduite (durabilité forte et faible, principe de précaution) ainsi que des règles de gestion (règle d'Hartwick pour le remplacement des ressources détruites, protection des ressources non-renouvelables, droits de propriété, développement «propre», etc.).

La durabilité sociale demeure encore l'objet de peu d'investigations. Son analyse implique pourtant un renouvellement assez radical des modes de pensée du développement. Tout d'abord, elle conduit à la problématique d'un développement « socialement durable » qui ne réduit pas la dimension sociale au seul aspect de pauvreté, mais considère l'ensemble des interactions entre sphères économique, écologique et sociale et leurs effets sur les situations de pauvreté, de vulnérabilité ou d'exclusion. Ensuite, s'appuyant sur les capacités à réagir des personnes face à de telles situations, elle conduit à rechercher comment combiner de façon optimale ces capacités pour réduire la vulnérabilité, ce qui implique de bien connaître ces capacités et leur structure. Enfin, face aux conséquences pas forcément positives des politiques publiques sur les structures de capacité des personnes et ménages, on peut préconiser l'élaboration de principes de précaution sociale qui ont pour but d'assurer une durabilité sociale au développement. »²⁹

Il faut donc penser au développement « socialement durable » comme une catégorie d'analyse à part entière, qui ne se résout pas à la simple lutte contre la pauvreté, mais qui renforce les capacités des individus et en même temps assure sa propre durabilité sur le long terme. L'étude des politiques urbaines, qui se dotent de plus en plus de slogans attirants qui puisent dans la nomenclature du développement durable, permet d'identifier les valeurs prônées et de les confronter avec la réelle action. L'habitat, pour sa part, est composante fondamentale de cette réflexion sur la durabilité : droit et lieu premier de tout individu, il est le champ d'expérimentation privilégié pour les nouvelles politiques durables. Un logement qui se veut « soutenable » doit à la fois garantir la préservation des équilibres environnementaux et la qualité de vie de ses occupants.

française reconnue d'utilité publique en 2004. C'est une initiative associative d'origine privée, basée sur un référentiel de 14 cibles, qui peut être intégré dans les offres commerciales d'ingénierie visant à améliorer la conception ou la rénovation des bâtiments et des villes en limitant le plus possible leur impact environnemental. Concernant le volet énergie, ces démarches qualitatives tentent de surenchérir et de se substituer aux labels officiels Haute performance énergétique (HPE) ». Source : Wikipédia (consulté le 13/08/2011)

32 - « BREEAM (qui signifie « BRE Environmental Assessment Method » ou la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE) est le référentiel le plus ancien et le plus utilisé à travers le monde. BREEAM est le standard de référence en termes

La question de la durabilité, qui connaît déjà un large consensus dans les pays occidentaux, est depuis peu apanage des PED : à un premier abord, il pourrait sembler impossible de conjuguer les questions de protection de l'environnement dans les politiques urbaines dans des situations socio-économiques si désastreuses, mais le rôle des populations est déterminant dans l'aboutissement des politiques urbaines, même quand ces dernières visent des objectifs environnementaux (Souami 2011). Il est donc fondamental d'assurer une dimension durable (à la fois environnementale et sociale) aux projets, pour éviter que le problème se présente à nouveau dans le court terme (Boidin 2004). L'exemple de la réhabilitation du quartier cairote du Darb el Ahmar, mis en place selon des dynamiques de participation active de la population, appelée à contribuer physiquement et économiquement à la rénovation des maisons, a permis d'obtenir un quartier dans lequel les dynamiques déclenchées ont créé des emplois, amélioré les conditions de vie des habitants dans le respect du patrimoine ancien. Le volet environnemental, selon les porteurs du projet³⁰, est intégré dans les modes de vie des populations pauvres, dont les pratiques sont vouées depuis toujours à la rationalisation et à la conservation des ressources dont ils disposent (Barthel, Monqid 2011).

En ce qui concerne le développement durable dans son acception environnementale, il est intéressant d'étudier la mise en place des différents labels de qualité environnementale dans les pays du Nord (le HQE français³¹, le BREEAM anglais³², le LEED nord-américain³³, etc.) et leur « exportation » dans les PED (intéressantes, par exemple, les expériences pilotes d'écoquartiers du Caire labélisés « Green pyramids ») (Barthel, Monqid 2011). Bien que sur la notion d'écoquartier des doutes existent encore au sein de la recherche urbaine, les exemples sont nombreux de tentatives de construire un habitat alternatif, qui soit respectueux à la fois de l'environnement et des attentes de ses occupants (Edwards, Turrent 2000 ; Dujols, Beauchamps 2001 ; D'Erm 2009 ; Dawson 2010) :

« Le terme d'éco-quartier est aujourd'hui largement utilisé par les professionnels de l'urbanisme comme par

de construction durable et est devenu la méthode d'évaluation utilisée de facto pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment ». Source : www.breeam.org (consulté le 13/08/2011)

33 - « Le Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) est un système nord-américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale créé par le US Green Building Council (en) en 1998. Un bâtiment peut atteindre quatre niveaux : certifié, argent, or et platine. Les critères d'évaluation incluent : l'efficacité énergétique, l'efficacité de la consommation d'eau, l'efficacité du chauffage, l'utilisation de matériaux de provenance locale et la réutilisation de leur surplus ». Source : Wikipédia (consulté le 13/08/2011)

28 - SEBASTIEN L., BRODHAG C., (2004) « A la recherche de la dimension sociale du développement durable », Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 3 : Les dimensions humaine et sociale du Développement Durable, mis en ligne le 01 mars 2004. URL : <http://developpementdurable.revues.org/1133> (consulté le 02/08/2011)

29 - BALLETT J., DUBOIS J.-L., MAHIEU F.-R., (2004) « A la recherche du développement socialement durable : concepts fondamentaux et principes de base », Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 3 : Les dimensions humaine et sociale du Développement Durable, mis en ligne le 22 juin 2004. URL : <http://developpementdurable.revues.org/1165> (consulté le 02/08/2011)

30 - Le projet a été conçu, financé et mis en place par la Fondation Aga

la presse et se trouve souvent utilisé comme synonyme de quartier durable. Tous deux désigneraient ces projets d'urbanisme ayant des objectifs environnementaux, sociaux et économiques ambitieux qui se multiplient en France depuis quelques années. Toutefois, dans la pratique, cette synonymie est loin de faire l'unanimité. Sont-ce des quartiers durables, des éco-quartiers ou les deux ? »³⁴

Mais la durabilité ne se mesure pas uniquement dans les bâtiments : une politique peut également être durable ! En l'analysant sous la lentille de la durabilité, il est possible de comprendre les potentialités et les défauts de toute politique urbaine (Brodach, Goffi 2005). Ces derniers devraient en effet assurer des dynamiques de participation et de démocratie locale qui sont à la fois durables sur le long terme et reproductibles dans d'autres contextes. Dans ce sens, la gouvernance peut assumer les formes de la durabilité :

« Processus de coordination d'acteurs pour atteindre des buts discutés et définis collectivement, la gouvernance locale renvoie à un processus de décision collective n'imposant pas une situation d'autorité ; une philosophie de l'action qui fait des habitants les acteurs du développement de leur espace de vie quitte à ce qu'ils en redéfinissent les règles. Dans la pratique, on peut distinguer une approche gestionnaire et une approche plus politique. Pour la première, la gouvernance locale est un mode de coordination permettant d'éviter l'inefficacité et les gaspillages financiers en période de restrictions budgétaires. Dans la seconde, derrière la transformation des manières de faire, se profile la question des luttes de pouvoir et de la légitimité de ceux qui sont associés au processus de décision.

Les agendas 21 locaux éclairent particulièrement bien les pratiques de gouvernance locale associées au développement durable en Europe. Expressions locales de l'Agenda 21 élaboré au Sommet de Rio dans une démarche relevant de la gouvernance mondiale, la situation de ces instruments du développement durable est paradoxale. Les initiatives de l'Union visant à les promouvoir articulent différentes échelles de décision et proposent des procédures contractuelles fondées sur un projet défini par l'ensemble des acteurs locaux, mais elles prétendent aussi définir des normes nationales et internationales pour les actions locales. Il en résulte de grandes différences dans la forme de gouvernance invoquée, car la manière dont sera résolu ce paradoxe dépend en grande partie de la culture politique et des habitudes des pays et des régions (Emelianoff, 2005). »³⁵

La participation des habitants peut être une composante de la durabilité sociale d'un projet : assurer un consensus parmi tous les acteurs de la ville (et donc aussi des habitants, trop souvent laissés pour compte) permet au projet de se développer dans le temps selon des dynamiques qui se détachent petit à petit de l'intervention urbaine (publique ou privée) et relèvent de l'initiative habitante (Foret 2001 ; Beuret, Cadoret 2010).

Conclusion

Dans ce panoramique de la question du logement, nous avons essayé de donner le ton pour des réflexions selon les différents thèmes à la fois ciblés et interconnectés. Ces derniers nous montrent toute la multiplicité de la question du logement, et également son importance première dans notre vie ! Un logement est à la fois un droit fondamental et l'expression du statut de son occupant, qui se l'approprie (parfois en le construisant en première personne) pour lui conférer un aspect et une signification uniques. Un logement est aussi un marché : fonction première dans la ville, il est le moteur du développement d'un territoire, mais ne peut pas être isolé. L'habitat constitue l'un des besoins des populations, mais il doit être intégré aux autres fonctions de la ville. Le logement est le challenge de demain : faire face à l'urbanisation croissante, qui ne peut pas être arrêtée, mais qui doit être organisée par l'ensemble des nations du monde, avec des politiques qui soient durables sous tous les points de vue, est un travail de tous. La recherche urbaine se mobilise aujourd'hui pour léguer aux générations futures une pensée urbaine responsable, consciente des enjeux et des droits-devoirs de tous.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES PAR THÈME

Thème 1 : Le challenge de ce siècle : urbanisation, globalisation

(mots clés : urbanisation, globalisation, mondialisation, ville, métropole, mégapole, global city)

Ouvrages

ABELES M., (2008) : Anthropologie de la globalisation, Paris, Payot, 280 p.

ALBRECHTS L., MANDELBAUM S. J., (2005): The network society: a new context for planning?, New York, Taylor & Francis, 347 p.

ARDENNE P., (2011) : Terre habitée : Humain et urbain à l'ère de la mondialisation (suivi de L'attraction urbaine), 2e édition augmentée, Paris, Archibooks, 213 p.

DAVIS M., (2006) : Le Pire des mondes possibles. De l'explosion urbaine au bidonville global, Paris, La Découverte, 250 p.

DELER J.P., LE BRIS E., SCHNEIER G., (1998) : Les métropoles du Sud au risque de la culture planétaire, Paris, Karthala, 422 p.

DOLING J.F., FORD J., (2003): Globalisation and home ownership: experiences in eight member states of the European Union, Delft, DUP Science, 233 p.

DORIER-APPRILL E., JAGLIN S. (dir.), (2002) : Gérer la ville. Entre global et local, Paris, L'Aube, Collection Autrepair, 198 p.

DUREAU F., DUPONT V., LELIÈVRE E., LÉVY J.-P., LULLET., (2000) : Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale, Montpellier, IRD, Collection Villes, 656 p.

FEUCHTWANG S. (dir.), (2004): Making place: state projects, globalisation and local responses in China, London, UCL, Portland, Or., Cavendish, 214 p.

NEWMAN P., THORNLEY A., (2005): Planning world cities: globalization and urban politics, Palgrave Macmillan, 308 p.

SASSEN S., (2001): The Global City: New York, London, Tokyo, Princeton University Press, 447 p.

Articles

BEAUD V. et al., (2008) « Un monde, une ville ? Les villes du sud, entre enjeux et défis », Point Sud : regards sur le monde, n°29, mars 2008

LUSSAULT M., (2010) « L'urbanisation, horizon du monde », Territoires 2040, n°1 : Aménager le changement

MALLET V., (2007) "Bienvenue dans les mégapoles", Courrier International, Hebdo n° 864 - Asie

MESINI B., (2008) « Entre diversité, solidarité et souveraineté des peuples, quelle(s) autre(s) mondialisation(s) ? », Mots. Les langages du politique, n.71

Ministère de la Coopération/ ISTD, (1998) "L'urbanisation des pays en développement", in Coopération urbaine. L'action internationale de la France pour le développement des villes

DAMON J., (2009) « Population mondiale : une moitié d'urbains ? », SciencesHumaines.com

IRIN, (2007) « Les crises de demain se voient aujourd'hui : impact humanitaire de l'urbanisation – Vue d'ensemble », Humanitarian news and analysis, 18 septembre

PASCAL-MOUSSELLARD O., (2008) « Mike Davis : «Si rien ne change, l'humanité future habitera dans des cartons» », Télérama, n° 3028, 25 janvier

Thème 2 : Que faire ? Les sommets internationaux autour de l'habitat

(mots clés : UN-Habitat, sommet, Objectifs du Millénaire pour le Développement, forum, Habitat Agenda, déclaration, recherche urbaine)

Ouvrages

COEN CAGLI L., (1999): La Communauté des chercheurs pour l'Habitat Agenda : relier la recherche et la politique pour la durabilité des établissements humains. Actes de la Conférence internationale à l'occasion de la première Assemblée générale du Forum des chercheurs sur les établissements humains, Genève, 6-8 juillet 1998, Roma, CERFE Group, 760 p.

FEENY S., CLARKE M., (2009): The millennium development goals and beyond : international assistance to the Asia-Pacific, Basingstoke : Palgrave Macmillan, Collection Rethinking international development series, 209 p.

34 - BOUTAUD B., (2009) « Quartier durable ou éco-quartier ? », Cybergeog : European Journal of Geography, mis en ligne le 24 septembre 2009. URL : <http://cybergeog.revues.org/22583> (consulté le 02/08/2011)

35 - MANCEBO F., (2009) « Des développements durables. Quel référentiel pour les politiques de développement durable en Europe ? », Cybergeog : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire, article 438, mis en ligne le 10 février 2009. URL : <http://cybergeog.revues.org/21987> (consulté le 02/08/2011)

Forum des villes et régions de l'Europe du Sud-Est, (2005): 5e Forum des villes et régions de l'Europe du Sud-Est, Budva (Serbie-Monténégro), 11-12 octobre 2004, Strasbourg, Editions du Conseil de l'Europe, 99 p.

GIOVANNINI M., COLISTRA D. (dir.), (2002): Le città del Mediterraneo : alfabeti, radici, strategie : atti del II Forum internazionale di studi «Le città del Mediterraneo»: Reggio Calabria, 6-7-8 giugno 2001, Roma : Kappa, 495 p.

Habitat et développement urbain, (1995): Table ronde Habitat et développement urbain : forum des partenaires de la coopération : compte rendu, Paris, Commission Coopération Développement, 146 p.

Nations Unies, (2010): Objectifs du Millénaire pour le développement : rapport 2010, New York, Nations Unies, 76 p.

United Nations, (1976a): The Vancouver Declaration on Human Settlements. From the Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements, Vancouver, Canada, 31 May to 11 June 1976

United Nations, (1976b): The Vancouver Action Plan. From the Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements, Vancouver, Canada, 31 May to 11 June 1976

UN-Habitat, (2003): The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action

United Nations Human Settlements Programme (2003) : The Challenge of Slums - Global Report on Human Settlements, UN-Habitat, 310 p.

United Nations Human Settlements Programme (2006) : The state of the world's cities 2006/2007: the millennium development goals and urban sustainability : 30 years of shaping the Habitat Agenda, London, Sterling VA, UN-Habitat, Earthscan, 204 p.

United Nations Human Settlements Programme (2010): State of the World's Cities 2010/2011 - Cities for All: Bridging the Urban Divide, UN-Habitat, 224 p.

Articles

BRUNET N., (2006) « Coopération internationale et villes viables, un difficile arrimage – quelques exemples brésiliens », Université du Québec à Montréal

SIERRA A., PEYRONNIE K., (2010) « Le Forum Urbain Mondial : un lieu et un moment pour penser la ville ? », EchoGéo, n.12

Thème 3 : Le logement spontané et informel

(mots clés : maison, logement informel, logement insalubre, logement précaire, bidonville, slum, villes du Sud, surdensité, autoconstruction, pratiques, compétences habitantes)

Ouvrages

AGIER M., (1999) : L'Invention de la ville. Banlieue, township, invasions et favelas, Paris, Éditions des Archives contemporaines, 176 p.

BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., (2000) : Les compétences des citoyens dans le Monde arabe. Penser, faire et transformer la ville, Paris, Karthala, Collection Hommes et Sociétés, 406 p.

CLERC V., RACHMULH V. (2009) : Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh, Cambodge, Paris, Ministère des Affaires étrangères, GRET, Collection Études et travaux, 220p.

DESAI V., (1995): Community participation and slum housing: a study of Bombay, New Delhi, Sage Publication, 348 p.

LEROND F., (2000): L'autre Abidjan : étude de l'habitat d'un quartier précaire et propositions d'interventions, Paris (etc.), L'Harmattan, Architecture et Développement, Montlhéry : Association française des volontaires du progress, 256 p.

NAVEZ-BOUCHANINE F., (1997) : Habiter la ville marocaine, Paris, L'Harmattan, 315 p.

NAVEZ-BOUCHANINE F., (2002) : Les interventions en bidonville au Maroc. Une évaluation sociale, Rabat, Publication ANHI, 301 p.

Articles

AFP, (2010) « Bidonvilles: beaucoup en sortent, davantage encore y entrent », Romandie News, 17 mars

AMEUR M., (1991) « Habitat clandestin, problèmes et potentialités », communication au colloque de l'ANHI : Aspects foncier et réglementaire de l'habitat clandestin au Maroc, tenu à Rabat, le 8 novembre 1991

BERRADAT., (1991) « Evaluation des principales formes d'intervention publique en matière de lutte contre l'habitat insalubre », Cahiers de l'ANHI, «Almaouil », n° 1

DEBBI F., (1991) « La problématique de l'habitat insalubre au Maroc », Cahiers de l'ANHI, « Almaouil », n° 1

DEBOULET A., (2007) « Restructurer l'habitat précaire. Récits de « meilleures pratiques » », Espaces et Sociétés, n.4, p. 67-83

LE TELLIER J. (2008), « À la marge des marges urbaines : les derniers bidonvilles de Tanger (Maroc). Logique gestionnaire et fonctionnement des bidonvilles à travers les actions de résorption », Autrepart 2008/1, n° 45

STASZAK J.F., (2001) « L'espace domestique : pour une géographie de l'intérieur », Annales de Géographie, t. 110, n° 620

Thème 4 : politiques publiques, opérations privées et marché du logement

(mots clés : logement social, logement économique, marché du logement, logement abordable, gated communities, gentrification, affordable housing, propriété, location)

Ouvrages

ARNOLD F., (2005): Le logement collectif : de la conception à la réhabilitation, 2e édition revue et augmentée, Paris, Le Moniteur, 307 p.

Atelier parisien d'urbanisme, (2007): Premier bilan des relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à Paris, Paris, Atelier parisien d'urbanisme, 25 p.

AUTHIER J.Y., BACQUE M.H., GUERIN-PACE F., (2006) : Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales, Paris, La Découverte, Collection Recherches, 293 p.

AZEMA F.-M., (2002) : La gestion du parc immobilier, Paris, MB formation, 203 p.

BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., ROULLEAU-BERGERL., (2007) : Villes internationales. Entre tensions et réaction des habitants, Paris, La Découverte, Collection Recherches, 328 p.

BIDOU-ZACHARIASEN C. (dir.), (2003) : Retours en ville.

Des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalisation des centres, Paris, Descartes & Cie, Collection Les Urbanités, 267 p.

COING H., (1966): Rénovation urbaine et changement social, Paris, Editions Ouvrières, 295 pages

FOURNIER P., MAZZELLA S., (2004): Marseille, entre ville et ports. Les destins de la rue de la République, Paris, La Découverte, Collection Recherches, 320 p.

GRAEFFLY R., (2008) : Logement social et politique de non-discrimination en Europe, Paris, L'Harmattan, 220 p.

IRAKI A., LE TELLIER J., (2009) : Habitat social au Maghreb et au Sénégal. Gouvernance urbaine et participation en question, L'Harmattan, Collection Habitat et Sociétés, 285 p.

NAPPI-CHOULET I., (2009): Les mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable, Paris, Autrement, Collection Acteurs de la société, 304 p.

PETONNET C., (1982) : Espaces habités : ethnologie des banlieues, Paris, Galilée, Collection Débats, 174 p.

Articles

BOUCHARD M.J., HOUDON M., (2005) « Le logement coopératif et associatif comme innovation sociale émanant de la société civile », Revue Interventions économiques, n. 32

BOUILLON F., (2003) « Des migrants et des squats : précarités et résistances aux marges de la ville », Revue européenne des migrations internationales, vol. 19 - n°2

DUPUY C., (2009), « « Un logement pour vivre mieux ». Enjeux communistes du logement social dans une ville de la banlieue parisienne, Gennevilliers (années 50-années 70) », Cahiers d'histoire. Revue d'histoire critique, n. 98

FEE D., (2010) « Nouvelle Gestion Publique et logement social en Angleterre : une gouvernance sous haute surveillance ? », Observatoire de la société britannique, n.8

GARAT I., (2009) « L'emballage immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes », Norois, n. 212

HALLEUX J.-M., (2005) « Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production

des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels », Revue Géographique de l'Est, vol.45, n.3-4

JACQUOT A., (2005), « Comportements résidentiels et marché du logement », Economie et Statistique, n° 381-382

JOURDAN S., (2008) « Un cas aporétique de gentrification : la ville de Marseille », Méditerranée, n° 111

LOUNICI F., (2006) « Les foyers de travailleurs nord-africains en banlieue parisienne : une politique de logement social d'exception (1945-1962) », Cahiers d'histoire. Revue d'histoire critique, 98

MOKHTAR B., (2011) « Marché foncier et espace social à Mascate, Oman », Cybergeog : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire, article 543, 01 juillet

POUZOLET C., (2006) « La question du logement social à New York », Transatlantica, n. 1

SMITH N., (1999) « A propos de yuppies et de logements, la gentrification, la restructuration sociale et le rêve urbain », Géographie, Economie et société, n.1, p. 157-189

VAN CRIEKINGEN M., (2008) « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », revue Agone, 38-39

Thème 5 : Un logement pour tous

(mots clés : droit au logement, droit à la ville, justice sociale, justice spatiale, relogement, mobilisation, lutte urbaine, inégalité sociale)

Ouvrages

BARTHEL P.-A., (2009) « Grand Caire 2050 : nouvelle stratégie métropolitaine », Urbanisme No 369, nov.-déc., pp. 60-64, Dossier 'Villes méditerranéennes'

BASSAND M., (1997): Métropolisation et inégalités sociales, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 245 p.

BRET B. GERVAIS-LAMBONY Ph., HANCOCK C., LANDY F., (2010): Justice et injustices spatiales. Colloque (2008 ; Université de Paris Ouest Nanterre), Nanterre, Presses universitaires de Paris Ouest, 314 p.

DAL, Droit au logement, (1996): Le logement, un droit pour tous : dossier enquête, Paris, Le Cherche midi, 171 p.

DURIEZ B., CHAUVIERE M., Groupement pour la recherche sur les mouvements familiaux (dir.), (1992): La bataille des squatters et l'invention du droit au logement : 1945-1955, Villeneuve-d'Ascq, GRMF, Collection Les cahiers du GRMF, 332 p.

GENRO T., DE SOUZA U., (1998) : Quand les habitants gèrent vraiment leur ville, Paris, Charles Léopold Mayer, Collection Dossier pour un débat, 103 p.

GHANNAM F., (2002): Remaking the Modern: Space, Relocation, and the Politics of Identity in a Global Cairo, University of California Press, 240 p.

GOERING J. (dir.), (2007): Fragile rights within cities : government, housing, and fairness, Lanham, Md., Boulder, Colo., New York (etc.), Rowman & Littlefield Publishers, 299 p.

HAUMONT N. (dir.), (2000) : La ville, agrégation et ségrégation sociales, Paris, L'Harmattan, Collection Habitat et sociétés, 219 p.

Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, (1994): Pour le droit au logement : de l'État tuteur à l'État garant, 2ème rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, Paris-la-Défense, Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 98-[79] p.

LEFEBVRE H., (2009) : Le droit à la ville, 3e édition, Paris, Economica, Collection Anthropologie, 135 p.

MASSIAH G., (2005) « Soulèvement populaire dans les banlieues et idéologie sécuritaire », AITEC

PECHU C., (2006) : Droit Au Logement, genèse et sociologie d'une mobilisation, Paris, Dalloz-Sirey, 538 p.

RAWLS J., (2001): Justice as fairness : a restatement. Ed. by Erin Kelly, Cambridge, London, Belknap Press of Harvard University Press, 214 p.

RAWLS J., (2005): A theory of justice - Original edition, Cambridge, The Belknap Press Harvard University Press, 607 p.

SINGERMAN D., (2009): Cairo Contested: Governance, Urban Space, and Global Modernity, American University in Cairo Press, 544 p.

SUTTON S., KEMP S. (dir.), (2011): The paradox of urban space : inequality and transformation in marginalized communities, New York, Palgrave Macmillan, 281 p.

VANONI D., ROBERT C., (2007) : Logement et cohésion sociale : le mal-logement au cœur des inégalités, Paris, La Découverte, 234 p.

Articles

BUHRER M., (2007) «Le logement n'est pas une marchandise», InfoSud, 17 juin

Justice Spatiale/Spatial Justice, (2009) « Un manifeste », Justice Spatiale/Spatial Justice, n.1, mai

GOLAY C., (2006) « Le Droit Au Logement. Un droit humain fondamental stipulé par l'ONU et reconnu par des traités régionaux et de nombreuses constitutions nationales », Programme Droits Humains du Centre Europe - Tiers Monde (CETIM)

RENAUD Y., (2006) « Le territoire de l'habitant », Labyrinthe, n.12, Thèmes

VANN C., (2008) « Les « citoyens fantômes » du Cambodge », InfoSud, 12 septembre

Thème 6 : Quelles politiques urbaines pour un logement durable ?

(mots clés : développement durable, développement soutenable, durabilité, sustainability, logement durable, HQE, politique urbaine, projet urbain, participation, gouvernance)

Ouvrages

BAILLY A., BRUN Ph., LAWRENCE R. J. et al. (dir.), (2000): Développement social durable des villes : principes et pratiques, Paris, Anthropos, Collection Géographie, 170 p.

BARTHEL P.-A., MONQID S., (2011): Le Caire. Réinventer la ville, Autrement, Collection Villes en mouvement, 253 p.

BASSAND M., THAI THI NGOC D., TARRADELLAS J. et al. (dir.), (2000) : Métropolisation, crise écologique et développement durable : l'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2000, 299 p.

BEURET J.-E., CADORET A., (2010) : Gérer ensemble les territoires, Vers une démocratie participative, Charles Léopold Mayer, Fondation de France, 228 p.

DANSEREAU F., NAVEZ-BOUCHANINE F., (2002) : Gestion du développement urbain et stratégies

résidentielles, Paris, L'Harmattan, Collection Villes et Entreprises, 358 p.

DAWSON J., (2010): Les écovillages : laboratoires de modes de vie éco-responsables, Y. Michel, 167 p.

D'ERM P., (2009) : Vivre ensemble autrement : écovillages, écoquartiers, habitat groupé, Paris, Ulmer, 143 p.

DUJOLS D., BEAUCHAMPS C. (éd.), (2001) : Qualité et diversité de l'habitat : Les HLM se mobilisent pour le développement, New York, Assemblée Générale des Nations Unies Habitat II, 28 p.

EDWARDS B., TURRENT D. (dir.), (2000) : Sustainable housing: principles & practice, Abingdon, E & FN Spon, 144 p.

FORET C., (2001) : Gouverner les villes avec leurs habitants. De Caracas à Dakar, dix ans d'expérience pour favoriser le dialogue démocratique dans la cité, Paris, Charles Léopold Mayer, Collection Dossier pour un débat, 241 p.

Groupement national des entrepreneurs constructeurs-immobiliers, (2009): La maison durable : la maison basse consommation dans une densité réussie réalisée par des constructeurs de maisons individuelles, Paris, Éditions PC, 117 p.

Groupement national des entrepreneurs constructeurs-immobiliers, (2010) : L'habitat durable : les logements collectifs basse consommation dans une densité réussie réalisés par des promoteurs immobiliers, Paris, Éditions PC, 117 p.

PARASOTE B., (2000) : Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux : comment construire collectivement un immeuble en ville ?, Y. Michel, 239 p.

SCHMITZ A., Nations Unies. Commission économique pour l'Europe et al., (1996) : Directives pour la planification et la gestion d'un habitat compatible avec un développement durable, New York, Genève, Nations Unies, 72 p.

SOUAMIT., (2011) : Ecoquartiers et urbanisme durable, Paris, La Documentation Française, n°981, Problèmes politiques et sociaux, 111 p.

Articles

AUCLAIR É., (2011) « Revenir vers les habitants, revenir sur les territoires », Développement durable et

BALLET J., DUBOIS J.-L., MAHIEU F.-R., (2004) « A la recherche du développement socialement durable: concepts fondamentaux et principes de base », Développement durable et territoires, Dossier 3 : Les dimensions humaine et sociale du Développement Durable

BOIDIN B., (2004) « Développement humain, développement durable et « pays en développement » : comment articuler et mesurer les différentes dimensions ? », Développement durable et territoires, Varia

BONARD Y., MATTHEY L., (2010) « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable », Cybergeographie : European Journal of Geography, Quartier durable ou éco-quartier ?

BOUDAUD B., (2009) « Quartier durable ou éco-quartier ? », Cybergeographie : European Journal of Geography, 24 septembre

BRODACH A., GOFFI M., (2005) « La politique de la ville : une trajectoire de développement urbain durable ? », Développement durable et territoires, Dossier 4 : La ville et l'enjeu du Développement Durable

GENEREUX J., (2002) « Le développement durable est-il soutenable ? », Alternatives Economiques, n° 206, septembre 2002

MANCEBO F., (2009) « Des développements durables. Quel référentiel pour les politiques de développement durable en Europe ? », Cybergeographie : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire

NIEDDU M., PETIT O., VIVIEN F.-D., (2009) « Editorial: Identités, patrimoines collectifs et développement soutenable », Développement durable et territoires, Dossier 12: Identités, patrimoines collectifs et développement soutenable, 16 avril

PARRA C., MOULAERT F., (2011) « La nature de la durabilité sociale : vers une lecture socioculturelle du développement territorial durable », Développement durable et territoires, vol. 2, n°2, mai 2011

ROUSSEAU S., (2004) « Dimensions humaine et sociale du développement durable : une problématique séparée du volet environnemental ? », Développement durable et territoires, Dossier 3 : Les dimensions humaine et sociale du Développement Durable

SEBASTIEN L., BRODHAG C., (2004) « A la recherche de la dimension sociale du développement durable », Développement durable et territoires, Dossier 3 : Les dimensions humaine et sociale du Développement Durable

TALBOT D., (2006) « La gouvernance locale, une forme de développement local et durable? Une illustration par les pays », Développement durable et territoires, Dossier 7 : Proximité et environnement

VILLALBA B., ZACCAI E., (2007) « Inégalités écologiques, inégalités sociales : interfaces, interactions, discontinuités ? », Développement durable et territoires, Dossier 9 : Inégalités écologiques, inégalités sociales.

PARTICIPANTS

Prénom	Nom	Organisme	adp	mail
David	Albrecht	Consultant		dauidalbrecht@sankofaconseil.org
Julien	Allaire	GART		julien.allaire@gart.org
Michel	Arnaud	Consultant/organisateur	x	michel.arnaud6@club-intern
Claude	Baehrel	Consultant	x	claud@ciebaehrel.com
Aurélie	Barbier	Urbaplan	x	a.barbier@urbaplan.ch
Jean-Yves	Barcelo	UN-HABITAT		barcelo.unhabitat@unog.ch
Danielle	Baris	Consultante		d_baris@hotmail.com
Jacques	Bédu	PACT Hts de Seine		magali.fallot@pact-hauts-de-seine.org
François Xavier	Besne	Ecoges		ecoges@wanadoo.fr
Patrice	Berger	Urbalyon		p.berger@urbalyon.org
Marie-Anne	Berlioz	Etudiante ISUR		marie-anne.berlioz@sciencespo-lyon.fr
Jean-Yves	Bion	consultant	x	jybion@wanadoo.fr
Marion	Boissel-Chagnard	Urbalyon		m.boissel-chagnard@urbalyon.org
Jean-Pierre	Bouanha	LIHP		bouanha@lihp.info
Jérôme	Bouissou	SCET IdF		jerome.bouissou@scet.fr
Daniel	Buna	Min. Economie et Finances	x	daniel.buna@finances.gouv.fr
Anne	Burlat	consultante	x	aburlat@free.fr
Armelle	Choplin	Univ. Paris Est Marne la Vallée		armelle.choplin@univ-paris-est.fr
Valérie	Clerc	Obs. Urb. Proche Orient		v.clerc@ifporient.org
Renaud	Colombier	GRET		colombier@gret.org
Joseph	Comby	Consultant		joseph.comby@wanadoo.fr
Monica	Coralli	ACT Consultants	x	corallimonica@yahoo.fr
Xavier	Crépin	MAEE	x	xavier@xavier-crepin.com
Agnès	Deboulet	Prof. ENSA Paris La Villette		deboulet@gmail.com
Bérandère	Deluc	Centre SUD		beran.deluc@gmail.com
Nils	Devernois	AFD	x	devernoisn@afd.fr
Isabel	Diaz	DDT Yvelines	x	diazisa@gmail.com
Maryline	Di Nardo	RHF		rhf@nion-habitat.org
Marie	Dols	Urbalyon		m.dols@urbalyon.org
Lorba	Drewry	AFD		drewryl@afd.fr
Amandine	Dukhan	AFD		dukhana@afd.fr
Perrine	Duroyaume	F3E	x	p.duroyaume@f3e.asso.fr
Claire	Garnier	U.R. des CAUE d'Aquitaine	x	clairagnes@hotmail.com
Floriane	Gauthier	Urbaconsulting	x	gauthier@urbaconsulting.com
Michel	Gérard	Consultant	x	michel.gerard@m4x.org
Charles	Goldblum	Professeur IFU		charles.goldblum@wanadoo.fr
Solenne	Guillaume	étudiante		prise en charge par Wadu
Jean-François	Hosking	ARTELIA VILLE & TRANSPORT		jean-francois.hosking@arteliagroup.com
Eric	Huybrechts	IAU-IdF	x	eric.huybrechts@iau-idf.fr
Bertrand	Lachèvre	stagiaire		
Aurélie	Landon	Communauté Agglo Cergy-Pont.		aurelie.landon@cergy-pontoise.fr
Emile	Le Bris	IRD		elebris@ird.fr

Samuel	Lefevre	AFD		lefevres@afd.fr
Jean-Philippe	Lestang	Memoris	x	jp.lestang@memoris.fr
André	Levy	Consultant	x	alevy.conseil@hotmail.fr
Louis	Lhopital	Consultant	x	lhopigul@free.fr
Fabien	Mainguy	AFD		mainguyf@afd.fr
Patrick	Martin	AT Cameroun	x	patrick.martin5891@yahoo.fr
Morad	Mekdad	étudiant		morad-m@hotmail.fr
Benjamin	Michelon	EPFL	x	b.michelon@gmail.com
Olivier	Mourareau	DGALN/DHUP	x	olivier.mourareau@developpement-durable.gouv.fr
Alain	Naman	Consultant	x	acacha@aol.com
M.	Nguyen	Académie de l'Eau		academie@oieau.fr
Jean-Pierre	Niot	Directeur général		Alcéane
Anna	Odic	AFD		adica@afd.fr
Catherine	Paquette		x	IRD
Paul	Pavy		x	paulpavy@wanadoo.fr
Pierre	Peillon	Consultant		pierre.peillon@union-habitat.org
Jean-Luc	Perramant	Consultant	x	jlperam@club-internet.fr
Christine	Pointereau	Medd	x	christine.pointereau@developpement-durable.gouv.fr
Michel	Prouzet	Cabinet d'avocats	x	m.prouzet@wanadoo.fr
Virginie	Rachmuhl	GRET	x	rachmuhl@gret.org
Pierre	Renault		x	pierrenault@hotmail.fr
Françoise	Reynaud	AdP	x	fhjreynaud@gmail.com
Jacques	Rousset	UATI/AVEC		roussetjacques@yahoo.fr
Irène	Salenson	MAEE	x	irenesalenson@yahoo.fr
Andrea	Salis	étudiant		andrea.salis@libero.it
Harris	Selod	Banque mondiale	x	hselod@worldbank.org
Dominique	Sellier	ARENE		d.sellier@areneidf.org
Mary	Senkeomanivane	Mairie de Paris	x	mary_senkeo@hotmail.com
Laurent	Sermanet	étudiant		laurent.sermanet@gmail.com
Varina	Taboada			
Agnès	Thouvenot	Urbalyon		a.thouvenot@urbalyon.org
Magali	Tran	journaliste «Traits urbains»		magalit@innovapresse.com
Joséphine	Vallée	Inst. Français de Géopolitique		valleejosephine@gmail.com
	Intervenants			
Marcel	Belliot	FNAU/animateur	x	belliot@fnau.org
Daniel	Biau	Consultant UN-Habitat		biau.daniel@gmail.com
Claude	Taffin	Consultant Banque mondiale		ctaffin@yahoo.fr
Maryse	Gautier	CDC		maryse.gautier@caissedesdepots.fr
Guillaume	Giroir	Prof. Univ. Orléans		guillaume.giroir@univ-orleans.fr
Alain	Durand-Lasserve	CNRS		a.durand-lasserve@wanadoo.fr
Pascal	Airault	Jeune Afrique		p.airault@jeuneafrique.com
Harouna	Ndiaye	SN HLM Sénégal		roselm@hotmail.com
Antoine	Olavarrieta	Consultant/organisateur	x	terriconseil@yahoo.fr
Solveig	Rakotomalala	RHF/organisatrice/animatrice	x	rhf@union-habitat.org
Sylvie	Bourdin	RHF/appui logistique		rhf@union-habitat.org
Marta	Pappalardo	architecte-géographe/docteur Université Paris Ouest Nanterre La défense		m.art1984@libero.it

« L'habitat, une question économique, sociale et durable »

est une publication ADP – Villes en développement

<http://ville-developpement.org>

Contact

Marcel BELLLOT, président

Françoise REYNAUD, secrétaire exécutive

Responsables de la publication

Antoine OLAVARRIETA, consultant

Solveig RAKOTOMALALA, secrétaire générale de RHF

avec la collaboration de

Marta PAPPALARDO, doctorante en sociologie urbaine à Paris-Ouest Nanterre-La Défense

Copyright : 2012