

# **Contribution du logement au développement économique et social**

**Quelques éléments stratégiques**

RHF, Le Havre, 10 octobre 2012

# Quatre rappels fondamentaux

1. **La fracture urbaine s'amplifie dans tous les pays (5<sup>ème</sup> Forum Urbain Mondial, Rio 2010 – Etat des villes dans le monde, Etat des villes en Afrique, etc.).**

**Pour la réduire:**

- **Décentralisation effective et contrôle de l'état de droit,**
- **Gouvernance démocratique et participative,**
- **Articulation territorialisée des politiques publiques (plans stratégiques de développement) dans les domaines de l'éducation et de la formation, de l'accès des pauvres aux services de base et à un logement décent, de l'encadrement et de l'appui aux investissements économiques grands et petits.**

**2. L'Afrique sub-saharienne est particulièrement concernée du fait d'une croissance urbaine sans précédent.**

**3. Les dysfonctionnements territoriaux et urbains limitent l'efficacité économique des pays et des villes qui restent cependant partout le moteur de la croissance et des changements:**

- Déséquilibre national du maillage urbain**
- Mauvaises conditions de logement et d'accès aux services de base**
- Congestion du trafic**
- Insécurité urbaine alimentée par les inégalités sociales**

# **Quatre clefs pour des politiques publiques conduisant à un logement adéquat pour tous**

- 1. Une planification territoriale et urbaine efficace et équitable pour équilibrer le territoire national, anticiper la croissance urbaine, et corriger les dysfonctionnements existants.**
- 2. Une gestion foncière et un urbanisme réglementaire qui fluidifient les marchés et abaissent les coûts.**

- 1. Un accès aux services de base pour tous (services dits urbains, éducation et santé de base, sécurité publique)**
- 2. Un dispositif de financement du logement efficace et équitable :**
  - Renforcer l'état de droit,**
  - Appliquer des normes abordables pour tous**
  - Réserver et proportionnaliser les contributions publiques aux catégories sociales qui en ont le plus besoin**
  - Appuyer les modes de production du parc populaire (locatif populaire, autopromotion).**<sup>5</sup>

# Trois thématiques transversales

1. **La décentralisation et une gouvernance transparente, participative et efficace d'une politique nationale du logement déclinée en plans locaux aux différents niveaux territoriaux, autour des 4 clefs.**
2. **Les rôles complémentaires des 4 groupes principaux d'acteurs :**
  - **L'état qui met en place le cadre législatif, réglementaire et financier, basé sur des normes abordables pour tous. Il encadre, suit et évalue.**

- **Les collectivités locales qui développent les plans locaux participatifs, y compris au niveau des quartiers, gèrent l'urbanisme, mobilisent et coordonnent les acteurs.**
  - **Le secteur privé (petit / grand, communautaire / individuel, formel / informel) qui aménage, construit et gère.**
  - **La société civile qui alerte sur les dysfonctionnements, facilite le dialogue avec les citoyens, etc.**
- 3. Des partenariats clairs, transparents et contractualisés entre les acteurs.**

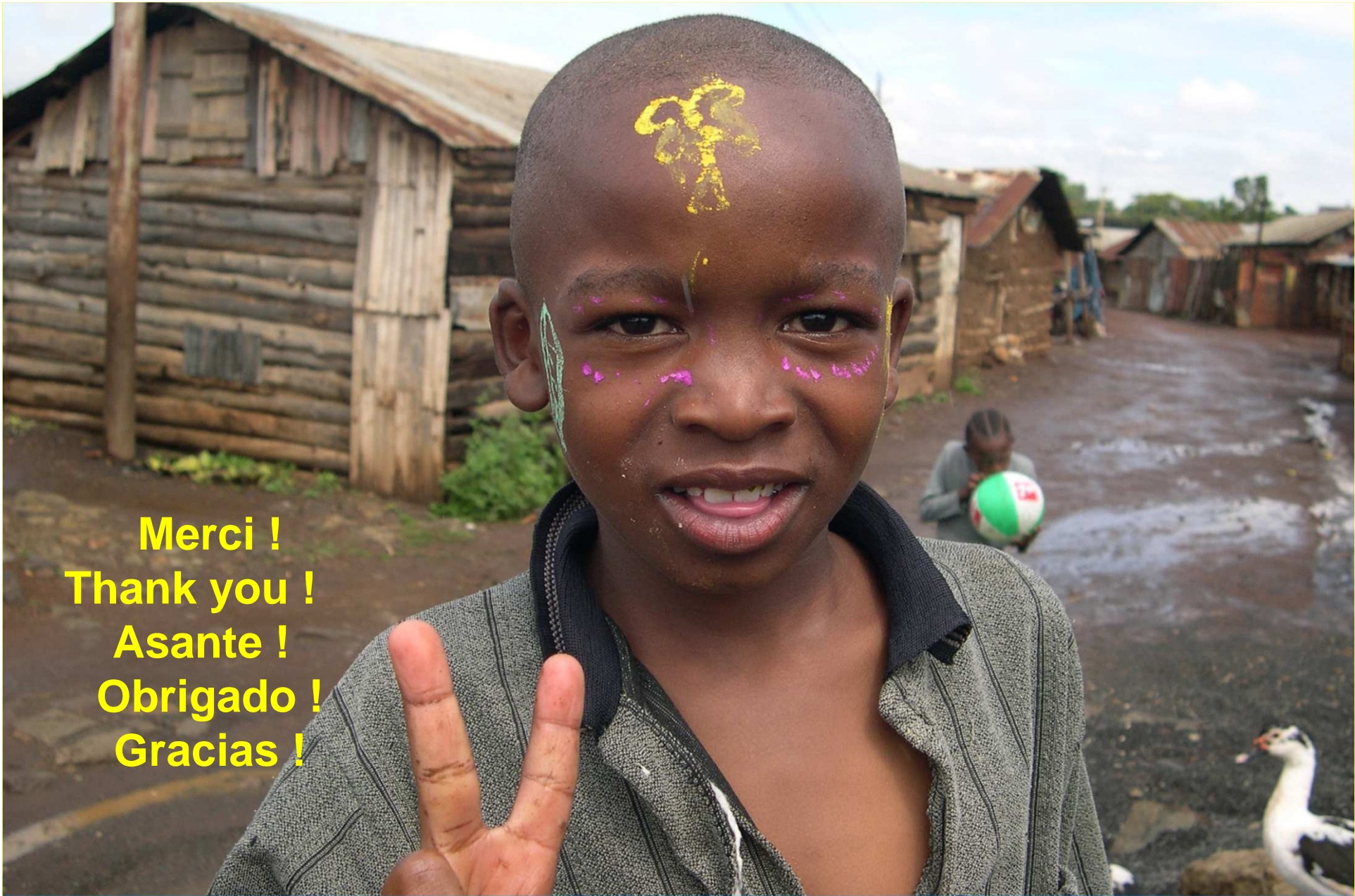
# Quel rôle pour les opérateurs publics

Comment se situer dans ce cadre stratégique ?

Quelques pistes pour un repositionnement des opérateurs publics dans chaque contexte national :

- Développer les métiers de conseil technique et d'ingénierie des politiques publiques (par ex pour élaborer et coordonner la mise en œuvre de plans territoriaux du logement).
- Assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée de certains programmes publics urbains centrés sur l'habitat (diversification des savoir faire).

- Abandonner progressivement la promotion immobilière au profit de l'aménagement, domaine où il y a presque partout un déficit d'opérateurs.
- Appuyer l'émergence d'opérateurs privés de toute taille et d'opérateurs sans but lucratif, pour mettre en œuvre les projets adaptés à toutes les catégories sociales.



**Merci !  
Thank you !  
Asante !  
Obrigado !  
Gracias !**



**UN-HABITAT**