



41^{EME} CONFERENCE

QUEL LOGEMENT SOCIAL POUR LE 21^{ème} SIECLE ?

15 - 18 NOVEMBRE 2009 – ST DENIS DE LA REUNION

Introduction - D.Glaesner AFPOLS

Points abordés

- Le concept de logement social aujourd'hui et ses évolutions à grands traits,
- Des définitions internationales du logement social dans le cadre des droits de l'homme et du droit au logement.



QUELQUES RAPPELS SUR LE CONCEPT DE LOGEMENT SOCIAL

Des éléments de définition

Définitions du logement social

- Un logement à loyer modéré, (loyer réglementé), défini par le public accueilli :
- Des familles à revenus modestes (sous plafonds de ressources) qui ne peuvent pas accéder à une habitation ou à un logement privé,
- En locatif et en accession sociale à la propriété,
- Dont la construction est subventionnée ou aidée par différents modes de financement publics et privés,
- Incluant dans les pays du sud la mise à disposition de parcelles viabilisées et des processus d'auto-construction

Evolution et questions actuelles

- Au Nord, plusieurs concepts du logement social : *généraliste, résiduel, universaliste* coexistent
- Quelques mouvements en cours :
 - Réduction et réorientation des financements,
 - Décentralisation, montée des collectivités,
 - Risque de banalisation des opérateurs,
 - gestion public/privé
 - Ciblage sur les publics les plus démunis,
 - Réorientation plus marquée vers l'accèsion
 - Questions autour de la diversité, la mixité sociale

Evolution et questions actuelles

- Au Sud, des politiques de logement et d'habitat social qui se structurent sous des formes diversifiées en fonction des enjeux-pays
- Quelques mouvements en cours :
 - Mise en place ou consolidation de dispositifs nationaux de financement,
 - Une orientation forte vers l'accès à la propriété évolutive sous forme de parcelles viabilisées
 - Emergence de nouveaux opérateurs,
 - Des coopérations Nord-Sud qui se renforcent sur des enjeux d'urbanisation et de développement durable des villes avec l'implication plus soutenue d'organisations internationales (ONU, agences...)

6



Le logement social dans le cadre du droit au logement

Au plan international

Le droit au logement, au plan international

- « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires »
(Déclaration universelle des Droits de l'homme – 1948)
- « En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les parties s'engagent à prendre des mesures destinées à : favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant, à prévenir et à réduire l'état de sans abri en vue de son élimination progressive, à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes... »
(Article 34 de la Charte sociale européenne élaborée au sein du Conseil de l'Europe le 18.10.1961, révisée le 03.05.1996)

Le droit au logement, au plan international

- « ...Nous sommes conscients que **chaque individu**, pour connaître le bien-être physique, psychologique, social et économique, **doit avoir accès à un logement salubre où il puisse vivre en sûreté et bénéficier des services essentiels.**
- Faire en sorte que ces conditions soient remplies devrait être l'un des axes fondamentaux des actions que nous devons impérativement
- entreprendre d'urgence en faveur de tous ceux — ils sont plus d'un milliard — qui ne vivent pas dans des conditions décentes.
- Nous voulons **assurer un logement convenable pour tout un chacun**, en particulier aux déshérités des villes et des campagnes et ce, en abordant la question du développement et de l'amélioration du logement d'une manière constructive et sans danger pour l'environnement... »

(Déclaration finale Conférence des Nations Unies sur les établissements humains Istanbul Habitat II 1996)

Le droit au logement, au plan international

- « Le droit fondamental de la personne humaine à un logement convenable est un droit de tout homme, femme, jeune, enfant d'obtenir et de conserver un logement sûr dans une communauté où il puisse vivre en paix et dans la dignité »

Miloon Kothari, rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit à un logement convenable - 2000

Le droit à un logement convenable

- Ce droit dépend du contexte et de facteurs sociaux, économiques, culturels, climatiques, écologiques et autres,
- Il comprend néanmoins 7 aspects qui peuvent structurer notre réflexion :
 - La sécurité juridique d'occupation,
 - La disponibilité de services, matériaux, équipements et infrastructures,
 - L'abordabilité,
 - L'habitabilité,
 - L'accessibilité,
 - La localisation,
 - L'adéquation culturelle

Les composantes du logement convenable

- **La sécurité juridique d'occupation** : chaque personne a droit à un degré de sécurité qui garantit la protection légale contre l'éviction forcée
- **La disponibilité de services, matériaux, équipements et infrastructures** : un logement convenable doit comprendre des équipements essentiels à la santé, la sécurité, le confort et la nutrition: accès durable aux ressources naturelles et communes, de l'eau potable, de l'énergie pour la cuisson, le chauffage, l'éclairage, des installations sanitaires...
- **L'abordabilité** : les coûts financiers associés au logement devraient être à un niveau tel que la réalisation et la satisfaction des autres besoins élémentaires ne sont pas menacés ou compromis
- **L'habitabilité** : un logement convenable doit être habitable en capacité de fournir aux habitants un espace adéquat en les protégeant contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres menaces pour la santé, les risques structurels et les vecteurs de maladie

Les composantes du logement convenable

- **L'accessibilité** : Un logement convenable doit être accessible à ceux qui y ont droit. Les groupes défavorisés doivent avoir pleinement un accès durable aux ressources et à un logement convenable
- **La localisation** : Un logement convenable doit être dans un endroit qui permet d'accéder aux emplois, aux services de santé, écoles, garderies et autres services sociaux...
- **L'adéquation culturelle** : la façon dont est construit le logement, les matériaux de construction utilisés et les politiques en faveur de celles-ci doivent permettre l'expression de l'identité culturelle et de la diversité des logements. Dans les activités de construction et de modernisation des logements, il faut s'assurer que les dimensions culturelles du logement ne soient pas sacrifiées et que, entre autres, les équipements techniques modernes, le cas échéant, soient également assurés



Atelier 1 :
**« Quelle politique du
logement dans les pays
adhérents ? »**

TABLE RONDE,
ECHANGES ET DEBATS

« Quelle politique du logement dans les pays adhérents ?

■ Table ronde avec :

- Jean-Luc MASSON, Directeur général de la Direction Régionale de l'Équipement (DRE) de la Réunion
- Audace BUKURU, Directeur général du Fonds de Promotion de l'Habitat Urbain (FPHU) Burundi
- Luc LAURENT, Expert-Délégué au Fond du Logement Wallon (FLW) – Belgique



Atelier 2 : Les missions de l'habitat social

Intégrant les résultats de l'enquête préparatoire.

En préalable : des situations Nord-Sud contrastées

- Dans les pays du Nord, une tradition de logement social bien ancrée :
 - Des politiques publiques à l'œuvre et des systèmes de financement publics pour la construction locative,
 - Des incitations fortes à l'accession sociale à la propriété,
 - Un parc existant souvent quantitativement très important / marché locatif,
 - Des catégories de bénéficiaires déterminées, avec des spécifications autour des conditions d'attribution des logements sociaux,
 - Une implication croissante des collectivités dans le financement et la décision de construire, au détriment des pouvoirs régaliens de l'Etat,

En préalable : des situations Nord-Sud contrastées

- Dans les pays du Sud, des dispositifs financiers qui se structurent, l'émergence de politique de logement abordable dans des contextes particuliers avec des logiques proches d'un pays à l'autre :
 - La question de la très forte urbanisation des villes des pays en voie de développement qui vont porter la croissance urbaine : + 50% de la population urbaine d'ici à 2050,
 - Un enjeu de résorption d'habitat insalubre, de bidonvilles
 - Des besoins élémentaires à satisfaire dans le cadre de l'aménagement et de l'urbanisation : accès à l'eau potable, aux installations sanitaires
 - Des politiques d'habitat et de logement qui se structurent.

Le concept de logement social

- 26 organismes de RHF ont répondu au questionnaire :

Belgique :

**STÉ WALLONNE DU LOGEMENT
FONDS DU LOGEMENT WALLON**

Canada :

SHQ, OMH TROIS RIVIERES

France :

ADOMA

ARCHIPEL HABITAT

**FNOPH, ARC DE SEINE HABITAT, OPAC de la
SAVOIE,**

HABITAT DU NORD

LOGIAL ALFORTVILLE, LOGIREP

SIDR La Réunion

OPH de l'ISÈRE,

PAS DE CALAIS HABITAT

VALOPHIS ST MAUR

Luxembourg :

FONDS DU LOGEMENT

Burundi :

FPHU

Congo :

SOPROGI

Maroc :

DYAR AL MANSOUR,

DYAR AL MADINA,

AL OMRANE AGADIR

Mauritanie :

SOCOGIM

Sénégal :

SICAP SA,

SNHLM,

Tunisie :

ARRU,

AFH

Le concept de logement social au sein de RHF

- Précaution méthodologique quant à l'analyse des résultats de l'enquête :
 - Les contextes nationaux au regard de l'habitat et du concept de logement social sont d'une grande diversité, avec un historique qui reste parfois encore très prégnant, d'un pays à l'autre,
 - Les politiques nationales et locales mises en œuvre sont de ce fait difficilement comparables,
 - Les missions confiées oscillent en fonction des contextes et des politiques depuis la satisfaction de besoins de logement pour le plus grand nombre jusqu'à la prise en charge de populations spécifiques rencontrant des difficultés particulières,
 - Malgré ces différences, l'on peut noter quelques convergences structurantes.

Le concept de logement social au sein de RHF

- Précaution méthodologique quant à l'analyse des résultats de l'enquête :
- Les convergences :
 - Une forte centration sur les bénéficiaires du logement social,
 - Représentatifs d'une grande partie de la population,
 - définis majoritairement par des critères de ressources ou de revenus,
 - Une notion de logement abordable (défini par une qualité intrinsèque de l'offre et des services associés mais aussi des critères de loyers modérés ou accessibles), le logement social étant parfois positionné en complément du marché privé.
 - Des missions perçues comme étant en évolution plutôt que comme devant être redéfinies

Définition « idéale » du logement social, d'après l'enquête

- La définition idéale du logement social se fonde (plusieurs réponses possibles) pour les répondants sur :
- Les publics visés : 95% soit 24 citations
- Le coût par m² et/ou global (terrain compris) : 54 % soit 14 citations,
- La dimension du logement (superficie, nombre de pièces) : 27 % soit 7 citations

Le concept de logement social : la définition idéale / bénéficiaires

- Devrait concerner une grande partie de la population, avec l'intégration de **critères de ressources ou de revenus** :

OUI	NON	Ne se prononcent pas
23 soit 81%	1, toute la population	2,

- Devrait concerner **uniquement les ménages aux revenus les plus modestes**

OUI	NON	Ne se prononcent pas
3, en réponse unique,		

- Sachant que **6 répondent oui aux deux items précédents**, marquant ainsi la destination résolument sociale du logement,

Des missions en évolution

- De nouvelles missions en matière :
 - OPERATEUR URBAIN : aménagement, urbanisme et développement urbain, ,résorption d’habitat spontané ou insalubre, réhabilitation de quartiers, équipements collectifs de proximité,
 - PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE avec des structures ad hoc,
- Des missions différenciées par public,
- Des missions différenciées par territoire, (urbain/rural)
- Services à la communauté : jeunes, personnes âgées,

Atelier 2 : Les missions de l'habitat social

■ Table ronde avec :

- Stéphane DAMBRINE, Directeur général de Valophis Habitat - France
- Lalaonirina RAHAMEFY, Directeur général de la Société d'Équipement Immobilier de Madagascar (SEIMad),
- Dominique GODBOUT, Administratrice au Rassemblement des Offices d'Habitation du Québec (ROHQ)



ATELIER 3 :

« La place de l'habitat social dans le développement économique »

Débat autour de deux apports :

MAYOTTE

LA REUNION

ATELIER 3

- « La place de l'habitat social dans le développement économique - *Intervention de Frédéric LORION, Directeur de la cellule économique du BTP - Ile-de-la-Réunion*
- - « L'habitat, source de création d'emplois » par CHASSAGNOL, de la Société Immobilière de Mayotte (SIM)