



ONU HABITAT Conseil d'administration
du Programme des
Nations Unies pour les
établissements humains

Distr. : générale
11 février 2013

Français
Original : anglais

Vingt-quatrième session

Nairobi, 15–19 avril 2013

Point 5 de l'ordre du jour provisoire*

**Activités du Programme des Nations Unies pour les
établissements humains, y compris les questions de
coordination**

**Activités du Programme des Nations Unies
pour les établissements humains**

Additif

Document-cadre de la Stratégie mondiale du logement

I. Introduction

1. La Stratégie mondiale du logement d'ONU-Habitat est une initiative mondiale menée en collaboration afin de garantir à tous un logement convenable et d'améliorer l'accès au logement en général et les conditions de vie des habitants des taudis en particulier. Elle a pour objectif principal d'aider les États membres à œuvrer en vue d'assurer la réalisation du droit à un logement convenable.
2. Pour atteindre cet objectif, le principe de villes inclusives, sur lequel repose le développement urbain durable, constituera le pilier de la Stratégie. Il est possible de créer des villes inclusives en intégrant les droits de l'homme dans le développement urbain, notamment l'amélioration du logement et des taudis, afin de garantir l'intégration sociale et d'éliminer la fracture urbaine.
3. Un des principaux objectifs de la Stratégie est d'amener les États membres à élaborer leurs stratégies nationales de logement. Une stratégie nationale de logement, pilier de la politique nationale urbaine, comprend des ensembles d'activités convenues officialisées dans les documents de stratégie et leurs mises à jour. Elle oriente les politiques, la planification et la programmation des investissements, les activités de gestion et de maintenance dans le domaine du logement, de l'amélioration des taudis et de la prévention de leur formation. Toutes les parties prenantes concernées doivent pleinement participer à la formulation de ces stratégies. Aux niveaux national et municipal, les stratégies du logement sont inséparables de celles relatives à l'utilisation des terres, aux infrastructures, y compris celles concernant la mobilité et le développement économique local, toutes étant intégrées dans le vaste processus participatif et inclusif de planification et de gestion urbaines dans un contexte juridique et réglementaire favorable.
4. Les résultats attendus de la Stratégie mondiale du logement d'ONU-Habitat (re)placeront le logement au sein du débat mondial actuel sur des villes économiquement viables, écologiquement et culturellement durables et socialement inclusives. En outre, la Stratégie entraînera plusieurs résultats très importants notamment un changement d'orientation dans la conception et la pratique des politiques de logement; une contribution au débat mondial sur le programme de la période postérieure aux objectifs du Millénaire pour développement et les objectifs de développement durable, et à sa formulation; une redéfinition du rôle des gouvernements qui les mettra en outre en meilleure position

* HSP/GC/24/1.

pour réassumer un rôle de chef de file en encourageant les marchés à être favorables aux pauvres, en facilitant et en soutenant le potentiel de développement de la demande des secteurs de la société économiquement les plus faibles; la promotion de réformes systémiques afin de permettre un plus large accès à un logement convenable avec différentes solutions de logement correspondant effectivement à la demande; un renforcement des liens entre le logement et d'autres secteurs de l'économie et le développement économique, la création d'emplois et la réduction de la pauvreté qui en résultent; une décentralisation de la production de logements et autonomisation des différents acteurs et des modalités de développement d'ensembles résidentiels; une utilisation plus grande de concepts et de technologies viables pour la construction et l'aménagement des quartiers en vue de trouver des solutions plus rentables, souples et énergétiquement efficaces. Plus important encore, la Stratégie aura un impact substantiel et mesurable au niveau de l'amélioration du logement et des conditions de vie d'une grande frange de la population afin de réduire la pauvreté.

II. Qu'est-ce que la Stratégie mondiale du logement?

5. La Stratégie mondiale du logement d'ONU-Habitat est une initiative mondiale menée en collaboration afin de garantir à tous un logement convenable et d'améliorer les conditions de logement et de vie des habitants des taudis. Elle a principalement pour objectif d'aider les États membres à œuvrer en vue de réaliser le droit à un logement convenable.

6. Pour faciliter l'utilisation du document et assurer sa pertinence pour toutes sortes de contextes nationaux et locaux, la Stratégie est brève et relativement générale. Il comprend 10 sections et les détails spécifiques et pratiques sont incorporés par des références à certaines publications thématiques pratiques d'ONU-Habitat et de ses partenaires, en se fondant sur les connaissances comparatives mondiales et des expériences concrètes.

III. Pourquoi est-elle nécessaire?

7. La prolifération sans précédent des taudis et autres établissements informels est la manifestation physique, dans les villes, d'un manque chronique de logements convenables et abordables résultant de politiques urbaines publiques mal conçues. En 2013, plus de 860 millions de personnes vivent dans des taudis, contre 725 millions en 2000. Aussi, en dépit des efforts considérables déployés pour améliorer les conditions de vie des 230 millions d'habitants de taudis, la croissance nette des taudis continue à devancer leur amélioration. À l'exception de quelques cas de réussite, il est urgent de revoir la question du logement et de l'amélioration des taudis et des bidonvilles dans le contexte des réalités actuelles.

8. Une politique de logement favorable aux pauvres est donc un élément très important de la stratégie de développement national. Si elle est bien conçue, elle peut être une source importante d'emplois locaux et avoir un effet multiplicateur sur le développement en profitant à différentes industries complémentaires connexes.

9. Toute sortes de stratégies ont été mises à l'essai dans le monde pour élaborer des politiques de logement favorables aux pauvres, dont certaines faisaient largement appel à la coopération avec le secteur privé, en mettant l'accent sur un soutien financier en faveur des locataires, tandis que d'autres reposaient sur la construction directe dans le secteur public. Différentes stratégies ont également été utilisées pour l'attribution de logements, notamment des régimes d'occupation totale, de crédit-bail et de location.

10. De nouveaux problèmes surgissent avec l'élaboration de stratégies de grande envergure en faveur des pauvres. Le problème le plus courant est le trop grand éloignement des nouvelles zones d'habitation bon marché par rapport aux moyens de subsistance de la population locale, ce qui entraîne des frais de transport prohibitifs pour les familles concernées.

11. Le transfert de ménages déshérités de leurs taudis dans de nouvelles zones d'habitation conduit souvent à des expulsions forcées illégales et à la rupture des liens communautaires existants au sein du bidonville et du voisinage. Le coût élevé des services de base courants dans ces nouvelles zones d'habitation bon marché est également une source de préoccupation majeure.

12. Tous ces inconvénients mettent en évidence un schéma bien trop courant de construction de logements en faveur des pauvres, sans aucun aménagement urbain véritable, alors qu'il devrait répondre à une nécessité de cohésion urbaine dans l'espace disponible. Les projets de logement en faveur des pauvres ont tendance à être trop grands et, en l'absence de tout aménagement urbain, ils risquent d'engendrer des communautés isolées (uniquement pour les pauvres) qui contribuent très peu à l'économie urbaine et creusent davantage le fossé de l'injustice dans la société.

13. Selon les prévisions fondées sur des données et une analyse solides, le monde deviendra une planète de villes étendant ses frontières urbaines à un rythme beaucoup plus rapide que celui de l'accroissement démographique. Le débat sur les villes sera ancré dans la réalité mondiale actuelle marquée par plusieurs problèmes de durabilité, notamment:

a) La crise financière et une récession mondiale résultant de l'effondrement du marché de l'immobilier causé par l'octroi non réglementé de crédits sans garantie, la diminution des ressources financières disponibles pour l'aide au développement et la contraction du financement du secteur public, tout ceci ayant pour conséquence une diminution de l'offre de logements;

b) L'exclusion urbaine résultant du morcellement toujours plus grand des zones urbaines exacerbée par une faiblesse de l'aménagement urbain nécessaire, le manque de coordination des politiques de logement qui entrave la réalisation de toutes sortes d'initiatives, et l'absence de stratégies de prévention des taudis destinées à assurer la disponibilité d'options de logement diverses, équitables, appropriées et durables;

c) L'augmentation des inégalités économiques conduisant à la polarisation sociale avec des risques de conflits violents et destructeurs, exacerbés par les règlements et les politiques d'occupation des sols en vigueur qui favorisent les solutions fondées sur la propriété du logement unique par rapport à d'autres modalités d'occupation, empêchant de grandes parties de la population d'avoir accès à un logement convenable, ce qui crée un déséquilibre entre l'offre et l'accessibilité économique et une stratification des revenus des villes subdivisées en groupes importants d'une classe sociale et d'un type d'occupation ayant pour résultat la formation de ghettos et d'autres formes d'exclusion sociale;

d) La dégradation de l'environnement due, entre autres, à l'étalement urbain caractérisé par un développement suburbain de faible densité, dans certains cas, et la prolifération rapide et la persistance des taudis et des implantations sauvages, dans d'autres, ce qui menace encore davantage la viabilité des villes;

e) Les changements climatiques et leurs impacts environnementaux, qui augmentent les vulnérabilités urbaines, tandis que, inversement, le secteur de la construction représente le plus grand contributeur aux émissions de gaz à effet de serre avec presque un tiers de la consommation mondiale des ressources naturelle.

14. La Stratégie mondiale du logement d'ONU-Habitat jusqu'en l'an 2000 a encouragé une approche habilitante,¹ en ne centrant plus exclusivement les politiques de logement sur la construction de maisons et en adoptant une démarche plus globale comportant des mesures réglementaires et des mesures d'incitation du secteur public afin de permettre et faciliter les interventions d'un large éventail d'acteurs dans le domaine du logement, et non celles des seuls gouvernements.

15. Les politiques et les approches ont considérablement évolué, suscitant un grand nombre de recherches empiriques. Les principes énoncés dans les documents directifs de la Stratégie mondiale du logement ont, dans la pratique, été appliqués dans différents pays avec des résultats variables. Dans certains pays, les gouvernements se sont complètement retirés du secteur du logement alors que, dans d'autres, ils ont mis l'accent sur des programmes visant à stimuler l'accession à la propriété au détriment de la location. Des institutions et des mécanismes de financement ont été mis en place dans quelques pays pour faciliter l'accès au crédit immobilier. Des programmes municipaux et nationaux d'assainissement des taudis, associés à des programmes relatifs aux sites et aux services et à l'offre de nouvelles parcelles, ont été institués en mettant l'accent sur la sécurité d'occupation afin de permettre aux particuliers et aux ménages d'investir leurs économies dans l'amélioration de leurs logements. Au cours des années 1990, près de 150 pays ont fait rapport chaque année à ONU-Habitat sur les progrès accomplis dans la mise en œuvre de la Stratégie mondiale du logement.

16. Les principaux enseignements tirés de la mise en œuvre de la Stratégie mondiale du logement et des faits nouveaux y relatifs depuis son lancement, tels qu'ils sont résumés dans le rapport d'ONU-Habitat sur les examens régionaux et l'évaluation mondiale de la Stratégie mondiale du logement² sont notamment les suivants :

a) La confirmation que l'accent mis par les gouvernements sur des politiques de logement ayant pour but de créer un « environnement favorable » et, partant, de faciliter les interventions en la matière d'un large éventail d'acteurs, est une méthode valable et un pas dans la bonne direction. Cette

¹ ONU-HABITAT, *Enabling shelter strategies: Review of experience from two decades of implementation* (Stratégies de logement habilitantes : examen de l'expérience acquise en deux décennies de mise en œuvre), 2006

² ONU-HABITAT, *Stratégie mondiale du logement, premier rapport, Examens régionaux et évaluation mondiale de la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000*, 2012

approche est souvent liée, cependant, à l'hypothèse trop optimiste que les marchés déréglementés « habilités » pourraient répondre d'eux-mêmes aux besoins en logement de tous les groupes de revenu, ce qu'ils n'ont pas réussi à faire dans la majorité des cas. Dans un certain nombre de cas, le fait que les gouvernements aient renoncé à jouer directement un rôle dans la fourniture de logements et sur les marchés d'intrants clés tels que la terre, le financement, les infrastructures ou les matériaux de construction a eu pour effet de réduire l'offre de logements abordables, en particulier pour les plus démunis. Les gouvernements doivent jouer un rôle plus actif, soutenu par l'allocation des ressources nécessaires;

b) Le manque de planification urbaine efficace a des répercussions profondes sur la disponibilité de logements abordables. L'absence d'un cadre organisationnel intégrant l'utilisation des terres et la planification des infrastructures, notamment la mobilité et les transports, a eu pour résultat un étalement urbain chaotique, pénalisant tout particulièrement les pauvres et aggravant le manque d'accès aux sources de revenus, aux services et aux marchés. Le manque de planification et de règlements appropriés sur l'occupation des sols qui permettraient et soutiendraient diverses utilisations des terres est préjudiciable au développement de l'économie locale;

c) L'approche dite « habilitante » a souvent été guidée par une mauvaise compréhension de l'ampleur des politiques et des domaines ayant un effet sur l'offre de logements abordables. Ceci a limité les réformes du cadre réglementaire aux domaines directement concernés par la production de logements, sans vraiment tenir compte de l'aménagement urbain, de l'économie urbaine, des marchés fonciers et des mécanismes fiscaux qui encourageraient une utilisation rationnelle des terres urbaines, des services urbains, des espaces publics, des matériaux et des éléments de construction, des règlements concernant les activités économiques locales et autres;

d) L'approche et la mise en œuvre de la Stratégie mondiale du logement ne répondent pas suffisamment aux nombreux besoins et aux priorités des pauvres des villes, des femmes chefs de ménage, des populations autochtones, des groupes minoritaires, des jeunes et des personnes âgées;

e) La faible participation des parties prenantes aux niveaux national, municipal et local, tant du point de vue de leur nombre que de leur participation réelle, dès le début de la formulation de la stratégie, a été à l'origine de déséquilibres entre les besoins de la population urbaine et le développement urbain;

f) Un trop grand accent a été mis sur les documents et la présentation de rapports, et non sur les interventions sur le terrain.

17. En résumé, alors que la plupart des objectifs, la justification, les principes généraux et les directives sous-tendant la mise en œuvre de la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 restent valables, il est indispensable de lui donner un nouvel élan qui tienne compte des réalités actuelles. La Stratégie mondiale du logement est la réponse indispensable pour relever ce défi.

IV. Qu'est-ce qui nous guide? Principes et directives.

18. Pour atteindre l'objectif visant à garantir à tous un logement convenable, le principe de villes inclusives, sur lequel repose le développement urbain durable, constituera le pilier de la Stratégie. Il est possible de créer des villes inclusives en intégrant les droits de l'homme dans le développement urbain, notamment l'amélioration du logement et des taudis, afin de réaliser l'intégration sociale et d'éliminer la fracture urbaine. Les conditions préalables suivantes pour assurer une urbanisation durable, fondées sur les enseignements tirés de l'expérience passée, notamment la mise en œuvre de la Stratégie mondiale du logement jusqu'en 2000, orienteront les travaux d'ONU-Habitat en matière de fourniture de logements, d'amélioration des taudis et de prévention de leur formation en mettant en évidence les nouveaux principes de développement urbain.

19. Les grands axes sont structurés autour de cinq groupes correspondant aux cinq niveaux du processus de logement, respectivement : les conditions préalables à l'urbanisation durable au niveau national, les conditions au niveau municipal, les conditions requises pour le développement du secteur du logement, le logement durable et la gouvernance et la gestion en matière de logement, y compris l'occupation et la maintenance. Bien que cette présentation donne une vue d'ensemble du processus, elle a, par nécessité, été simplifiée. La question du financement, par exemple, est hautement pertinente à tous les cinq niveaux du processus, tout comme celles relatives à la terre et aux technologies.

A. Conditions préalables à l'urbanisation durable au niveau national

1. Politique nationale urbaine

20. Une politique nationale urbaine devrait avoir pour objectif de fournir les cadres d'organisation et d'unification dans lesquels inscrire la stratégie nationale de croissance urbaine dans son ensemble. Elle doit assurer la coordination efficace de toutes les actions des pouvoirs publics en faveur du développement urbain durable, notamment la fourniture d'un logement abordable pour tous et l'amélioration des conditions de vie des habitants des taudis, qui doit comprendre la coordination intersectorielle des institutions publiques nationales, la coordination verticale entre les différents échelons de l'État, la coordination avec le secteur privé, les organisations de la société civile, les instituts de recherche et les universités. L'amélioration des taudis et la prévention de leur formation doivent être intégrées dans la politique nationale urbaine. La stratégie du logement est un pilier de la stratégie nationale urbaine.

2. Politique économique nationale

21. La politique économique nationale, dans la mesure où elle se rapporte au développement urbain, devrait soutenir l'urbanisation durable et en tirer parti comme force motrice du développement économique national.³ Elle devrait également mettre pleinement à profit les liens établis en amont et en aval au niveau de la production, de l'amélioration et de la maintenance des logements⁴ ainsi que du potentiel considérable de création d'emplois qu'offre le secteur de la construction pour le développement de l'économie locale. Elle devrait permettre, favoriser et soutenir les activités économiques locales, en particulier dans les zones des villes à plus faible revenu et inclure l'amélioration et la prévention des taudis et des bidonvilles dans les domaines prioritaires. Il conviendrait d'envisager des méthodes appropriées au niveau local pour utiliser éventuellement des subventions au logement pour les couches les plus pauvres de la population.

3. Législation nationale

22. Des cadres juridiques nationaux devraient couvrir tous les domaines déterminant la production et la disponibilité de logements abordables, notamment des lois et des règlements relatifs au logement et ayant une incidence sur la disponibilité des intrants nécessaires, en particulier la terre et les moyens de financement, de même que les lois ayant une influence sur les possibilités de gain des couches les plus pauvres de la population, c'est-à-dire l'aspect relatif à la demande de l'équation d'accessibilité économique.⁵ Le cadre juridique et réglementaire devrait garantir que le processus de logement soit transparent, équitable et régi par la règle du droit tout en donnant à tous les acteurs concernés par les problèmes de logement les moyens d'agir.

B. Conditions préalables à l'urbanisation durable au niveau municipal

1. Aménagement urbain⁶

23. Un processus d'aménagement urbain continu, participatif et inclusif devrait constituer le point de départ et le cadre pour l'intégration du logement dans les extensions planifiées des villes ou les terrains intercalaires urbains de façon à ce que le logement ne soit plus considéré séparément. Il nous faut :

- a) Utiliser les terres urbaines en associant le logement à des utilisations économiques, sociales, de loisirs et autres, et éviter les villes dortoirs;
- b) Des densités urbaines appropriées suffisamment importantes⁷ pour améliorer l'efficacité urbaine, réduire le coût des services des réseaux et protéger l'environnement en limitant l'empreinte urbaine par le biais de la planification et de la densification sur le plan local;

³ONU-Habitat, *Urban Patterns for Green Economy: Clustering for Competitiveness* (Structures urbaines pour une économie verte : regroupement à des fins de compétitivité, 2012.

⁴ONU-Habitat) et Organisation internationale du Travail, *Shelter provision and employment generation* (Fourniture de logements et génération d'emplois), 1995.

⁵Geoffrey Payne et Michael Majale, *Urban Housing Manual: Making Regulatory Frameworks work for the Poor*, EARTHSCAN, 2004, Londres et Sterling VA.

⁶ONU-Habitat et SIEMENS, *Urban Planning for City Leaders*, 2012, HS/090/12E; ISBN : 978-92-1-132505-8.

⁷ONU-Habitat, *Urban Patterns for Green Economy: Leveraging Density* (Schémas urbains pour une économie verte : tirer parti de la densité), 2012.

- c) Une population socialement mélangée, comprenant notamment des personnes appartenant à divers groupes de revenu, compositions familiales et origines ethniques, grâce à divers modes d'occupation, types de logement et coûts afin de rendre le logement accessible et faire en sorte qu'il réponde aux différentes demandes sociales et économiques;
- d) Assurer la gestion complète des terres et l'intégration réelle de la planification en matière d'utilisation des terres et d'infrastructures afin de créer des schémas urbains extrêmement efficaces et faciliter la mobilité;⁸
- e) Développer la réactivité et la capacité d'intervention face aux changements climatique.⁹

2. Développement économique urbain

24. Le développement économique au niveau local doit tirer pleinement parti du rôle prépondérant potentiel du logement que lui confèrent ses liens en amont et en aval et sa forte capacité de génération d'emplois. Les activités génératrices de revenus connexes et la création d'emplois pour les groupes à revenus plus faibles est un élément important permettant de combler le fossé en matière d'accessibilité économique afin de garantir un meilleur accès à un logement convenable. Les stratégies de développement économique local durable sont inséparables des stratégies du logement et de l'aménagement urbain en général. La disponibilité prévisible de terres et d'infrastructures est une condition requise pour la croissance économique à tous les niveaux. L'occupation mixte des terres, associée à des règlements à l'appui des petites et moyennes entreprises et entreprises familiales, permet d'avoir de meilleurs revenus et de renforcer ainsi la possibilité d'avoir un logement. Les règlements qui soutiennent l'expansion progressive des logements pour une seule famille en ajoutant des unités de location améliorent également l'économie familiale et locale tout en améliorant les possibilités de location, en augmentant les densités urbaines et en réduisant l'étalement urbain.

3. Législation et réglementation au niveau local

25. Les lois et les règlements, et les procédures relatives à leur application et à leur respect au niveau local, doivent encourager l'utilisation efficace des terres et des infrastructures urbaines¹⁰ afin de soutenir l'investissement, les améliorations et la maintenance. Les règlements relatifs aux subdivisions doivent favoriser la diversité de l'utilisation des terres, le mélange social et économique de population et l'amélioration progressive des infrastructures. Les codes de construction doivent permettre une amélioration, une expansion et une densification progressives. Ils devraient aussi encourager l'utilisation de matériaux et de technologies de construction autochtones. Les règlements relatifs aux subdivisions et les codes de construction doivent être suffisamment souples et adaptés aux conditions locales et ils devraient de préférence se fonder sur les résultats et non sur des prescriptions.

C. Conditions préalables au développement du logement

1. La terre et l'urbanisme

26. La disponibilité de la terre, ainsi que les différents types d'occupation et la sécurité d'occupation appropriée, devraient être assurés avant la construction au sein d'un plan-cadre de développement urbain. Des systèmes d'information en matière de gestion des terres qui fonctionnent bien sont nécessaires pour fournir des renseignements suffisants pour les opérations urbaines à grande échelle, par exemple la construction d'infrastructures importantes. Des règlements appropriés relatifs aux subdivisions, permettant un urbanisme de type communautaire, sont nécessaires pour garantir la mise à disposition adéquate de terres destinées aux espaces publics, aux rues, aux autres infrastructures, aux services et autres utilisations publiques.¹¹

⁸ ONU-Habitat, *Planification stratégique au niveau des municipalités : un guide étape par étape*, Réseau mondial d'outils fonciers, 2010.

⁹ ONU-Habitat et Institut international pour l'environnement et le développement, *Élaboration de plans au niveau local pour faire face aux changements climatiques : Guide à l'intention des villes des pays en développement*, 2012.

¹⁰ ONU-Habitat, *Méthodes innovantes de taxation des terres et biens immobiliers*, Réseau mondial d'outils fonciers, 2011.

¹¹ ONU-Habitat et Institut international pour la reconstruction rurale, *Handling land: Innovative tools for land governance and secure tenure*, Réseau mondial d'outils fonciers, Nairobi, 2012.

2. **Financement**¹²

27. Différentes options de financement du logement ¹³ devraient être offertes, notamment le financement par prêt hypothécaire, le financement de logements sociaux et de location, les mécanismes de crédit non collatéraux pour les constructeurs-propriétaires, l'accès au crédit pour les promoteurs et les entrepreneurs, et pour les fabricants de matériaux et d'éléments de construction. Des mécanismes de financement croisé, dans le cadre de projets urbains, entre utilisateurs des terres à des fins commerciales et résidentielles et entre logements et parcelles chers et bon marché sont importants pour encourager un développement socialement mélangé.

3. **Services urbains de base**

28. Diverses options pour la fourniture d'infrastructures de différents types, y compris une possibilité de fourniture progressive, doivent être offertes tout en veillant à ce que le cadre de planification et d'implantation permette d'apporter des améliorations rationnelles à l'avenir.¹⁴

D. **Logement durable**

1. **Conception**

29. Dans la conception du logement, il convient de développer au maximum son adéquation aux exigences fonctionnelles et culturelles, son efficacité énergétique, la qualité de l'environnement, l'accessibilité économique, la souplesse en vue de son expansion et de l'amélioration des normes, sa faculté d'adaptation aux besoins futurs, tant au niveau des bâtiments qu'à celui des quartiers.¹⁵

2. **Technologies**

30. Comme dans le cas de la conception, les objectifs en matière de technologies devraient être l'efficacité énergétique, le respect de l'environnement, la réduction des coûts au minimum, des possibilités d'expansion progressive et l'amélioration des normes et, le cas échéant, permettre au propriétaire de construire et utiliser de la main-d'œuvre et des entrepreneurs locaux. Les technologies traditionnelles devraient être prises en considération sur le plan local et leur adaptation pour obtenir de meilleurs résultats, devrait être encouragée.¹⁶

3. **Matériaux et éléments**

31. Il est important d'utiliser au maximum des matériaux et des éléments locaux dans les pays à plus faible revenu tout en s'efforçant de veiller à ce que les processus de production de ces matériaux soient adaptés au climat, énergétiquement efficaces et respectueux de l'environnement et à ce que leur utilisation soit aussi économe en énergie. L'emploi de matériaux importés est à éviter systématiquement.

E. **Gouvernance et gestion du secteur du logement**

1. **Types d'occupation**¹⁷

32. Une gamme complète de types d'occupation devrait être disponible, notamment les différentes formes d'occupation coutumière, toutes offrant la sécurité d'occupation voulue pour assurer le bien-être des ménages et les encourager à améliorer et agrandir leur logement.¹⁸ Il convient d'accorder une attention particulière à l'égalité des droits des femmes, des jeunes, des personnes âgées et des minorités sociales et ethniques. Il conviendrait d'encourager les régimes d'occupation des terres et des

¹²ONU-Habitat *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements* (Financement du secteur du logement urbain : rapport mondial sur les établissements humains) 2005 (Earthscan, 2005), édition abrégée, 2005; disponible également en édition complète.

¹³ONU-Habitat, *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries* (Des logements durables pour des villes durables : un cadre politique pour les pays en développement), 2012.

¹⁴ONU-Habitat, *Urban Patterns for Green Economy: Optimizing Infrastructure*, (Schémas urbains pour une économie verte : optimiser les infrastructures), Nairobi 2012.

¹⁵ONU-Habitat, *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries* (Des logements durables pour des villes durables : un cadre politique pour les pays en développement), Nairobi 2012.

¹⁶ONU-Habitat, *Going Green: A Handbook of Sustainable Housing Practices in Developing Countries* (Devenir écologique : manuel décrivant des pratiques de logement durable dans les pays en développement), Nairobi, 2012.

¹⁷Geoffrey Payne, *Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries: A review* (Examen des droits de propriété foncière et immobilière urbaine), (Publications IT/ODA, 1997).

¹⁸Geoffrey Payne, *Land rites: Innovative approaches to secure tenure for the urban poor* (Rites fonciers : approches novatrices à la sécurité d'occupation des pauvres des villes), 2001.

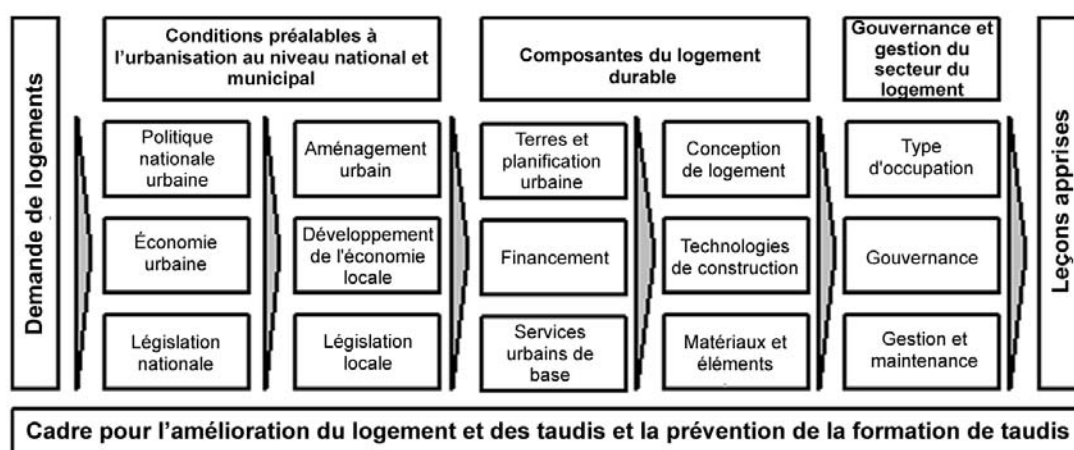
habitations autres que la pleine propriété, notamment les baux emphytéotiques, la copropriété, les coopératives, le partage de biens communs et différentes formes de logement en location.¹⁹

2. Gouvernance

33. Il conviendrait d'encourager une collaboration communautaire totalement inclusive et un système de gouvernance indépendante au niveau des quartiers en ce qui concerne la gestion et l'amélioration des zones de logement, notamment par le biais d'immeubles en copropriété et de coopératives, d'associations de propriétaires et de locataires, de comités d'amélioration sur le plan local.

3. Gestion et maintenance

34. Il faut encourager l'engagement de la communauté locale pour les travaux de maintenance, en particulier dans les zones à plus faibles revenus et à revenus mixtes afin de soutenir l'économie locale, de créer des possibilités génératrices de revenus et de renforcer le sens de la propriété et l'identification avec le cadre de vie local. Des mécanismes organisationnels et financiers devraient être mis en place pour la maintenance et le remplacement d'éléments du logement et du quartier.



V. Qui doit participer?

35. Dès les premières étapes de la planification, toutes les parties concernées aux niveaux national, municipal et local doivent pleinement participer pour qu'elles s'approprient la Stratégie mondiale du logement et en assurent le succès.

A. Au niveau mondial

36. ONU-Habitat jouant le rôle de président et assurant le secrétariat, il est indispensable de veiller à ce que les principaux partenaires du Programme pour l'habitat participent, notamment :

- a) Les gouvernements et les administrations locales;
- b) Les partenaires de la coopération internationale et les institutions d'appui extérieur concernés;
- c) La société civile et les organismes privés de bienfaisance;
- d) Les centres mondiaux de savoir-faire et d'excellence dans les domaines du développement urbain et du logement;
- e) Les organisations mondiales faitières d'autorités locales, telles que Cités et gouvernements locaux unis et le Comité consultatif des Nations Unies pour les autorités locales (UNACLA);
- f) Les organisations mondiales faitières des organisations communautaires et des associations de simples citoyens;

¹⁹ONU-Habitat, *Rental Housing: An essential option for the urban poor in developing countries* (Louer un logement : une option essentielle pour les citoyens pauvres des pays en développement), 2003.

- g) Les organisations professionnelles internationales;
- h) Les médias mondiaux d'information et de sensibilisation;
- i) Le secteur privé (notamment les promoteurs de biens immobiliers et certaines multinationales).

B. Au niveau national

37. Dans la plupart des cas, la première étape logique de la Stratégie mondiale du logement au niveau national consisterait à redynamiser et élargir les comités nationaux pour l'habitat, et à y inclure les partenaires du Programme pour l'habitat et les autres parties prenantes concernées.
38. Chaque comité national doit avoir un président et un secrétariat qui pourraient logiquement être un ministère national de l'urbanisation, un ministère du logement, un ministère de la planification et des finances ou une institution gouvernementale équivalente, voire dans certains cas, une organisation de la société civile.
39. Les comités devraient comprendre tous les ministères et organismes gouvernementaux concernés ayant une influence sur le secteur du logement, par exemple les ministères du logement, de l'urbanisation, de la planification économique, des finances, des infrastructures, des autorités locales, de l'intérieur ou de l'administration territoriale. Il est important d'assurer la représentation, au sein de ces comités, des principales organisations de la société civiles concernées, des associations des pouvoirs locaux, des associations professionnelles, des milieux de la recherche et des universités ainsi que celle des acteurs du secteur privé concernés, notamment les représentants du secteur bancaire, des chambres de commerce, du secteur de l'immobilier et des promoteurs, de même que des principaux fabricants de matériaux et d'éléments de construction. Il faudrait également inclure des représentants nationaux des habitants des taudis ainsi que des représentants des femmes, des jeunes, des personnes âgées et des minorités.

C. Aux niveaux local et municipal

40. L'une des premières tâches des comités nationaux pour l'habitat et de leurs présidents devrait consister à organiser une large consultation participative à partenaires multiples, à la planifier et la coordonner dans le but de créer « une ville meilleure et un logement pour tous » au niveau local, en particulier dans les grands centres urbains. Ceci pourrait se faire par la création ou la revitalisation, là où ils existent déjà, de comités municipaux pour l'habitat ou bien en élargissant les mécanismes participatifs des processus locaux d'urbanisation et de planification.
41. Il est d'importance cruciale d'obtenir dès que possible « l'adhésion » de toutes les parties concernées qui devraient comprendre des représentants des habitants de taudis, des femmes, des jeunes et des personnes âgées ainsi que des représentants des minorités sociales et ethniques. Il faut inclure également le secteur privé, en particulier les promoteurs immobiliers. Dans les cas où il semblerait y avoir conflit d'intérêt, il peut être nécessaire d'avoir recours à la négociation, voire à la médiation pour tenter de trouver des solutions « gagnant-gagnant », mais le principe de « la participation de tous au comité » est essentiel à la viabilité de l'urbanisme et du secteur du logement.
42. Ces comités municipaux pour l'habitat doivent nouer des relations avec les comités d'amélioration locaux existants, ou des organisations similaires, dans les quartiers, en particulier ceux à faibles revenus, pour assurer la participation de la population locale à leurs travaux afin que ses représentants puissent présenter leurs demandes et leurs besoins et pour faciliter la coordination et des synergies éventuelles.
43. La direction du comité municipal pour l'habitat devrait être confiée au maire, la responsabilité du secrétariat et les fonctions journalières étant la responsabilité d'un département approprié désigné par le maire, par exemple le département de l'aménagement urbain, de l'urbanisation ou du logement. Dans des cas particuliers, et en fonction des réalités locales, des organisations de la société civile pourraient également assumer le rôle de chef de file dans les comités locaux pour l'habitat.

VI. Que sont les stratégies nationales du logement?

44. Une stratégie nationale du logement, comme pilier de la politique nationale urbaine, est un processus d'exécution de séries d'activités convenues, officialisées dans des documents de stratégie et leurs mises à jour, qui oriente les politiques, la planification et la programmation des investissements, la gestion et les activités de maintenance dans le domaine du logement, de l'amélioration des taudis et des bidonvilles et de la prévention de leur formation. Ces ensembles d'activités doivent constituer un élément intégral des stratégies urbaines nationales et ils devraient être formulés avec la participation

de toutes les parties concernées. Les stratégies du logement, aux niveaux national et municipal, sont inséparables des stratégies relatives à l'utilisation des terres, aux infrastructures, y compris celles concernant la mobilité et le développement de l'économie locale, toutes étant intégrées dans le vaste processus participatif et inclusif de gestion et de planification urbaines au sein d'un cadre juridique et réglementaire d'appui.

45. Les stratégies nationales du logement, qui font partie de l'ensemble des stratégies urbaines, servent à orienter et harmoniser les décisions à l'échelon national, et fournissent le cadre nécessaire dans lequel inscrire les stratégies urbaines à l'échelon local – de la métropole, de la ville, de l'agglomération et du village.

46. À l'échelon national, les décisions relatives au logement et à l'amélioration et la prévention des taudis comprennent généralement la majorité des cadres juridiques et réglementaires urbaines et en matière de logement, des prescriptions et un appui en matière de planification urbaine à l'échelon local, des systèmes d'incitations fiscales, des investissements dans les grandes infrastructures et des mesures pour garantir la disponibilité locale de terres, de moyens de financement, d'infrastructures, de services et de fourniture de matériaux et d'éléments de construction. Elles donnent aussi des orientations sur la participation directe des gouvernements nationaux pour garantir les résultats des marchés favorables aux pauvres ainsi qu'un appui éventuel favorable à la demande de logements.

47. En résumé, la stratégie nationale du logement, qui est la composante logement de la politique nationale urbaine, constitue l'instrument qui permet d'apporter un soutien et de donner des orientations pour les activités en matière de logement inclusif, d'amélioration et de prévention des taudis à l'échelon local.

VII. Quels sont les principaux éléments d'une stratégie nationale de logement?

48. Les principaux éléments d'une stratégie nationale de logement pourraient être les suivants :

- a) Mobiliser en vue d'agir :
 - i) Mobilisation des parties prenantes: logiquement, la première étape de la Stratégie mondiale de logement au niveau national devrait consister, en règle générale, à revitaliser, élargir ou instituer un comité national pour l'habitat, comprenant des partenaires du Programme pour l'habitat et toutes autres parties concernées;
 - ii) État des lieux de la situation actuelle – diagnostic préliminaire : a) Lacunes principales dans l'offre de logements abordables; b) Goulots d'étranglement provoqués par le réseau, le marché et autres entravant l'offre; c) Principaux obstacles du côté de la demande, c'est-à-dire goulots d'étranglement empêchant la demande contenue de se transformer en demande effective; d) Estimation de l'ampleur et de la composition globales des besoins de logement non satisfaits;
 - iii) Examen des activités en cours : a) Principaux domaines d'intervention actuels des pouvoirs publics aux niveaux de l'offre et de la demande; b) Activités, programmes et plans d'action des autres parties concernées;
 - iv) Définition d'une vision commune et d'objectifs pour la stratégie nationale du logement;
 - v) Formulation d'un plan d'action préliminaire de la stratégie nationale du logement : a) Assurer le partage complet des informations; b) Étudier les compatibilités, les synergies possibles et les possibilités de collaboration; c) Parvenir à un accord sur le plan d'action préliminaire;
- b) Établir la base d'une stratégie nationale du logement durable :
 - i) Examen des lois et des règlements : examen complet des cadres juridiques et réglementaires pertinents concernant l'offre de logements abordables ainsi que l'amélioration des taudis et la prévention de leur formation, par exemple ceux concernant la disponibilité de terres et la gestion des terres, les différents types de régime foncier relatifs aux terres et au logement, la régularisation des taudis, l'offre de matériaux et d'éléments de construction, les permis de construire, les autorisations relatives aux petites et moyennes entreprises, les codes de construction et leur application;

- ii) Examen et, selon que de besoin, modification des lois, règlements et procédures qui constituent des obstacles à l'investissement et autres initiatives susceptibles d'améliorer les logements et les quartiers. Ce sera probablement la seule intervention vraiment efficace de l'État pour faciliter la mise en place d'une stratégie durable du logement ayant l'impact le plus fort et à un coût relativement bas;
- iii) Planification des examens :²⁰ un examen détaillé des systèmes et processus actuels d'aménagement urbain dans la mesure où ils ont une incidence sur l'offre de logements abordables, l'amélioration des taudis et la prévention de leur formation. Ces études devraient également porter sur les mécanismes de mise en œuvre ainsi que sur la participation des principales parties concernées et leur coordination dans la définition d'une vision partagée de l'avenir de la ville, sa planification dans la pratique et sa mise en œuvre;
- iv) Examens des questions financières²¹ : examen de la demande de moyens de financement et de leur disponibilité pour tous les niveaux de l'offre de logements, depuis les entreprises de matériaux et d'éléments de construction jusqu'à l'achat de la maison ou de l'habitation individuelle, la construction, les agrandissements et les rénovations, en passant par les nouveaux morcellements des terres et l'installation des infrastructures;^{22,23}
- v) Examens fiscaux : examens, des instruments fiscaux,²⁴ notamment taxation, fixation des prix et incitations fiscales aux industries, promoteurs et autres entreprises liées au logement quelque soit leur importance, en particulier en se concentrant sur l'impact qu'ils ont sur le logement abordable, l'amélioration et la prévention des taudis;
- vi) Action fondée sur les examens : les résultats des examens décrits ci-dessus devraient conduire à des propositions de modification positives à soumettre aux organismes appropriés pour approbation et mise en œuvre. Ils devraient également être pris en compte dans la formulation et l'examen du document principal de la stratégie nationale du logement;
- c) Formulation, adoption et actualisation périodique de la stratégie nationale du logement:
 - i) Formulation et adoption de la stratégie nationale du logement : sur la base des plans d'action préliminaires et des apports des examens en cours, une stratégie nationale du logement sera formulée en mettant en particulier l'accent, en fonction de la situation spécifique du pays, sur l'optimisation du rôle de l'État pour encourager l'offre de logements appropriés et abordables et faciliter ou soutenir effectivement la demande. À l'échelon national, dans le cadre de processus consultatifs dirigés par le comité national pour l'habitat, la stratégie nationale du logement sera adoptée comme document principal d'orientation pour les actions à mener en matière de logement et d'amélioration des taudis;
- d) Activités d'appui aux mesures prises aux niveaux municipal et local :
 - i) Mobiliser en vue d'agir à l'échelon local, en commençant par la mobilisation des parties concernées : encourager et appuyer une large consultation participative des multiples partenaires, en vue de planifier et coordonner les activités relatives à « Une ville meilleure et un logement pour tous » à l'échelon local;
 - ii) Formuler le plan d'action local préliminaire de la stratégie nationale du logement;

²⁰ONU-Habitat et SIEMENS, *Urban Planning for City Leaders* (L'aménagement urbain à l'intention des dirigeants des villes), Nairobi 2012, HS/090/12E; ISBN Numéro: 978-92-1-132505-8.

²¹ONU-Habitat et IIRR, *Handling land: Innovative tools for land governance and secure tenure* (Outils innovants de gouvernance foncière et de sécurité d'occupation). Réseau mondial d'outils fonciers, 2012

²²ONU-Habitat, *Guide pour la préparation d'une stratégie de financement du secteur du logement*, 2009.

²³ONU-Habitat, *Guide du financement municipal*, 2009.

²⁴ONU-Habitat, *Méthode innovante de taxation des terres et des biens immobiliers*, Réseau mondial d'outils fonciers, 2011.

- iii) À l'échelon local, apporter un appui aux examens des lois et règlements sélectionnés, à l'aménagement urbain et aux instruments financiers et fiscaux parallèlement aux examens réalisés à l'échelon national;
- iv) Prendre des mesures fondées sur les examens : soutenir et donner des orientations aux niveaux tant local que national pour apporter aux règlements, procédures et pratiques les modifications recommandées suite aux examens effectués à l'échelon local. Fournir des contributions pour la formulation du projet de stratégie du logement locale et ses révisions;
- v) Formulation et adoption de la stratégie locale du logement;
- e) Activités de la stratégie à mener aux niveaux tant national que municipal et local :
 - i) Encourager et soutenir l'innovation : encourager les méthodes nouvelles, conformes aux principes et aux directives de la Stratégie mondiale du logement dans tous les programmes et activités d'aménagement urbain et de logement à tous les niveaux;
 - ii) Apporter un appui constant en matière de méthodologie, de suivi et d'évaluation : en faisant appel au personnel professionnel des organisations et institutions membres des comités nationaux et locaux pour l'habitat et en ayant recours au maximum aux services de bénévoles et des étudiants et personnels des universités et autres établissements d'enseignement appropriés;
 - iii) Encourager le développement et l'utilisation des nouveaux savoir-faire : développement systématique des compétences pertinentes, innovantes sur le plan local dans le domaine du logement et du développement urbain, notamment amélioration et prévention des taudis, et diffusion et transfert des connaissances. Il convient également d'encourager et de faciliter le transfert et l'adaptation d'expériences et d'idées non locales, tant nationales qu'internationales;
 - iv) Pour mobiliser la société : lancer et diriger une vaste campagne de sensibilisation et d'éducation, aux niveaux national et local, au sujet de la mobilisation de la société pour assurer « un logement et des quartiers plus agréables pour tous ».

VIII. Comment y parvenir : le rôle d'ONU-Habitat

49. S'agissant de la Stratégie mondiale du logement, ONU-Habitat a la responsabilité de la lancer, la faciliter et la soutenir en tant qu'initiative mondiale de collaboration visant à assurer un logement convenable, sans exclusion et durable à tous ainsi qu'un développement urbain durable. Dans le cadre de cet appui, ONU-Habitat a mis au point, et continuera à actualiser, avec ses partenaires, le présent document-cadre d'action aux niveaux mondial, national et local. Le mandat d'ONU-Habitat comprend la promotion de la prise en compte de l'égalité des sexes à tous les stades, la facilitation de la coopération internationale et l'évaluation des progrès réalisés dans la mise en œuvre. Les pays devront élaborer, mettre en œuvre et actualiser leurs propres stratégies nationales du logement pour relever les défis présents et futurs avec le soutien d'ONU-Habitat et du présent document-cadre de la Stratégie mondiale du logement en matière de méthodologie.

50. À cette fin, les autorités nationales et locales définiront les problèmes de logement, de prévention des bidonvilles et d'amélioration des taudis et ONU-Habitat étudiera toutes les demandes d'assistance éventuelle dans leur contexte spécifique.

51. ONU-Habitat facilite l'établissement de liens entre les questions et les problèmes auxquels sont confrontées les principales parties concernées et les solutions et réponses valables identifiées par ses partenaires. L'approche de la Stratégie mondiale du logement consistera plus précisément à :

- a) Perfectionner constamment et conjointement les principes, méthodes et outils génériques sur la base de toute une série de documents d'ONU-Habitat et de ses partenaires, y compris le présent document-cadre;
- b) Échanger des expériences entre les principaux acteurs grâce à des approches novatrices, notamment suivi en temps réel des bonnes pratiques au fur et à mesure qu'elles voient le jour (en utilisant les médias sociaux et professionnels);

- c) Appliquer les résultats de la recherche factuelle pour traiter les problèmes d'aujourd'hui, notamment en réexaminant des méthodes de financement, planification, conception et mise en œuvre mises à l'essai dans les domaines du logement, de l'assainissement des taudis et de la prévention de leur formation;
- d) Veiller à l'efficacité réelle lorsque la période des projets pilotes et fragmentaires est terminée. L'offre réelle a un impact fondamental sur les coûts du logement et la performance du marché de l'immobilier en contribuant à la prévention des taudis et à leur amélioration;
- e) Appliquer la méthode de gestion fondée sur les résultats pour parvenir à l'efficacité par le biais de partenariats, notamment entre autorités locales et nationales, milieux universitaires, spécialistes, donateurs, société civile et secteur privé, avec des objectifs, des méthodes de planification et de mise en œuvre conjoints;
- f) Renforcer les capacités aux niveaux national et local pour aider les particuliers, les communautés, les gouvernements et autres partenaires du Programme pour l'habitat à adopter la Stratégie mondiale du logement et la mettre en œuvre;
- g) Solliciter et fournir des avis sur le programme de coopération internationale visant à assurer un logement convenable pour tous;
- h) Contribuer activement aux discussions relatives aux objectifs du Millénaire pour le développement pour l'après-2015 et aux objectifs de développement durable afin de garantir que les problèmes de logement, d'amélioration et de prévention des taudis et des bidonvilles sont traités comme il convient;
- i) Suivre constamment les progrès et diffuser les leçons apprises dans les réseaux de partenaires et plus largement auprès du public mondial, national et local, notamment dans le cadre de manifestations très remarquées telles que les sessions du Forum urbain mondial;
- j) Fournir les contributions nécessaires à la Conférence Habitat III afin de garantir l'inclusion des objectifs de la Stratégie mondiale du logement des Nations Unies dans l'ensemble de ses résultats.

IX. Quels domaines thématiques nécessitent une attention particulière et une amélioration du savoir-faire?

52. Pour traiter les problèmes des lacunes dans les compétences sur la voie d'un logement convenable pour tous, plusieurs groupes thématiques ont été recensés pendant l'élaboration du présent document-cadre.

53. L'objectif de la Stratégie mondiale du logement est en définitive d'améliorer les pratiques locales en développant et actualisant les compétences appropriées sur la base de la culture, de la tradition et de l'économie locales tout en intégrant les leçons apprises et les expériences acquises au niveau mondial. Les groupes thématiques identifiés transcendent le domaine du logement, de l'amélioration des taudis et de la prévention de leur formation. Néanmoins, d'autres améliorations des connaissances et des pratiques dans ces domaines contribueraient de manière importante au succès de la Stratégie mondiale du logement.

54. Les groupes thématiques sont notamment les suivants :

- a) Les principes d'aménagement urbain qui doivent être encore développés et localisés. D'autres travaux sont à entreprendre au sujet de l'adaptation pratique aux conditions locales des concepts de : a) forte densité; b) densité appropriée des rues et efficacité du réseau de rues; c) Utilisations mixtes des terres; d) Mélange social; e) Utilisation limitée des terres à des fins spéciales;
- b) La gestion des terres urbaines afin de garantir la disponibilité de terres pour toutes les utilisations urbaines, notamment le logement, au sein du cadre d'aménagement urbain et de faciliter l'efficacité et l'efficacé de son utilisation, en association avec des instruments fiscaux et la fourniture des infrastructures;
- c) Les cadres juridiques et réglementaires, adaptés aux conditions spécifiques du pays, pour permettre et favoriser l'investissement dans le secteur du logement à tous les niveaux tout en contribuant au développement de l'économie locale et en offrant des opportunités génératrices de revenus pour la population, en particulier les groupes à faible revenu;

- d) L'économie urbaine et le logement, y compris le rôle du logement dans l'économie et le développement économique aux niveaux national et local, et les conditions économique préalables des politiques et interventions durables dans le secteur du logement;
- e) Le logement abordable, notamment le financement de l'offre de logement à tous les niveaux, depuis les entreprises de matériaux et d'éléments de construction, les nouveaux morcellements et la mise en place des infrastructures, jusqu'à la construction, aux agrandissements et aux restaurations des maisons particulières;
- f) Des instruments de subventions croisées entre différentes catégories de revenus et différentes utilisations des terres, et des subventions et mesures incitatives du côté de l'offre ainsi que diverses formes de subventions éventuelles résultant de la demande. Il est indispensable de mieux comprendre combien il est important pour les familles à faible revenu en particulier d'avoir accès à des opportunités génératrices de revenus, aux services et aux marchés de produits de subsistance peu coûteux, ainsi qu'à des possibilités d'utilisation du logement comme moyen d'obtenir un revenu (par sa location et pour des entreprises domestiques), et d'y répondre constamment, afin de garantir le caractère abordable du logement;
- g) Les services urbains de base, notamment les services d'infrastructure, la mobilité urbaine de même que les établissements d'enseignement, de santé et de commerce. Les problèmes de recouvrement des coûts et de prix abordable doivent être mieux compris et réglés, notamment ceux concernant l'introduction et l'amélioration progressives des services et des infrastructures pour répondre aux changements intervenus en ce qui concerne le caractère abordable de leur prix et leur pratique, ainsi que l'expérience acquise en matière de frais progressifs d'utilisation, de taxes d'amélioration et de frais de développement;
- h) Amélioration des taudis et des bidonvilles et prévention de leur formation, garantissant les droits de l'homme et prévenant les expulsions forcées illégales tout en favorisant l'utilisation efficace des terres;
- i) Viabilité du logement, sur le plan tant physique qu'environnemental, notamment conception, matériaux et pratiques de construction;
- j) Types d'occupation des logements afin d'assurer la diversité nécessaire pour répondre aux différents besoins sociaux, économiques et culturels;
- k) Gouvernance et entretien des logements et des quartiers;
- l) Besoins et droits en matière de logement, et solutions inclusives, abordables et culturellement appropriées pour les femmes, les jeunes et les groupes minoritaires spéciaux;
- m) Reconstruction après des catastrophes et solutions spéciales en matière de logement dans les régions sujettes aux effets des catastrophes et des changements climatiques;
- n) Réexaminer le rôle du secteur public au-delà de des possibilités qu'il offre, notamment solutions pour répondre aux besoins de logement des segments les plus démunis de la population et lutter contre le problème des sans-abri, et celui de l'État en tant que fournisseur de dernier recours, notamment filets de sécurité, subventions au logement et autres subventions ayant pour objectif de garantir le coût abordable de la fourniture de services urbains pour les couches les plus démunies de la population.

55. Il est important de ne pas oublier que plusieurs des groupes d'activité susmentionnés se recoupent, notamment l'aménagement urbain, les cadres juridiques et réglementaires, ou encore les besoins des femmes, des jeunes et des groupes minoritaires et spéciaux en matière de logement.

X. Quels sont les résultats attendus?

56. Cette approche devrait non seulement permettre de (re)placer le logement au cœur du débat actuel sur des villes économiquement viables, écologiquement et culturellement durables et socialement inclusives, mais aussi donner des résultats d'importance critique tels que :

- a) Un changement de paradigme dans la conception et la pratique des politiques du logement et de la fourniture de terres viabilisées, vu l'impact puissant qu'a le secteur du logement sur l'économie, au sein de la nouvelle charte de l'aménagement urbain, le renforcement des liens entre planification urbaine, développement des quartiers et logement, y compris amélioration et prévention des taudis et des bidonvilles;
- b) Une contribution au débat mondial et à la définition des objectifs suivant ceux du Millénaire et ceux du développement durable;

- c) La redéfinition du rôle des gouvernements au-delà de l'octroi de moyens pour continuer à assurer, ou reprendre, selon le cas, un rôle de chef de file en encourageant les résultats des marchés favorables aux pauvres et en facilitant et soutenant les capacités de demande des secteurs économiquement les plus faibles de la société;
- d) Des réformes systémiques pour permettre d'avoir plus largement accès à un logement convenable avec diverses solutions pour équilibrer l'offre et la variété de la demande;
- e) Le renforcement des liens entre le logement et d'autres secteurs de l'économie et le développement économique, la génération d'emplois et la réduction de la pauvreté en découlant;
- f) La décentralisation de la production de logements et l'autonomisation des différents acteurs et les modalités du développement du secteur de l'immobilier;
- g) Une plus large utilisation de concepts et de technologies durables de construction et d'organisation des quartiers pour parvenir à des solutions plus rentables, souples et énergétiquement efficaces.

57. Et, ce qui est peut-être plus important encore, elle conduira à :

- a) Une amélioration importante et mesurable des conditions de logement et de vie d'une grande partie de la population tout en facilitant en même temps le rôle important de la production de logements et de son utilisation à l'appui de la réduction de la pauvreté.

XI. Quand cela arrivera-t-il?

58. Les États membres devraient selon toute probabilité approuver le document-cadre de la Stratégie mondiale du logement à la vingt-quatrième session du Conseil d'administration d'ONU-Habitat, ce document étant ensuite approuvé par l'Assemblée générale des Nations Unies. Il est aussi probable que les questions de logement, d'amélioration et de prévention des taudis et des bidonvilles seront traitées dans le contexte de la préparation de la Conférence Habitat III par les forums nationaux urbains, la septième session du Forum urbain mondial, des sommets régionaux et internationaux et à la vingt-cinquième session du Conseil d'administration en 2015.



XII. Glossaire

La Stratégie mondiale du logement d'ONU-Habitat est un mouvement mondial réalisé en collaboration pour assurer un logement convenable pour tous et améliorer les conditions de logement et de vie des habitants des taudis. C'est avant tout un processus plus qu'un document mais elle est orientée par le présent document-cadre. L'emploi du terme « stratégie » souligne qu'elle porte sur le long terme, qu'elle est orientée vers des objectifs et a un caractère multi-partite. C'est une adaptation d'un concept général de stratégie tiré des milieux d'affaires qui indique la continuité des efforts entrepris au titre de la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000.

Logement : Tel qu'il est défini dans le présent document, le terme « logement » est utilisé à différents niveaux et est un concept multi-dimensionnel. Il se rapporte à l'activité, un processus consistant à résider, ainsi qu'aux objets des habitations et de leur environnement. Les principaux attributs du

logement en tant qu'habitation sont l'emplacement (qui détermine l'accès aux moyens de subsistance), le régime d'occupation, le coût et la structure physique. Le logement est une structure à la fois physique et sociale qui fonctionne à différentes échelles spatiales (foyers, quartiers, villes et autres établissements, régions et pays). C'est aussi un secteur de l'économie et une catégorie importante d'utilisation des terres dans les villes et autres établissements. Ses liens avec l'économie nationale et avec le système urbain dans son ensemble sont une partie intégrante de la compréhension du concept de logement. Le graphique qui figure à la fin de la section IV du présent document (Qu'est-ce qui nous guide? Principes et directives) résume les différentes dimensions du logement. Le sens donné au terme « logement » dans le présent document est similaire au sens du mot anglais « shelter », mais plus large, tel qu'il est utilisé dans le Programme pour l'habitat et dans la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000. La définition de l'expression « logement convenable », citée ci-après et tirée du paragraphe 60 du Programme pour l'habitat, illustre ce point.

ONU-Habitat a cessé d'utiliser le terme « shelter » qui avait parfois un sens plus étroit d'hébergement provisoire d'urgence et sa traduction dans les autres langues ajoutait encore à la confusion. Afin d'éviter ces malentendus, ONU-Habitat utilise maintenant le terme « housing »

Le « *logement convenable* » était défini comme suit dans le Programme pour l'habitat : « Vivre dans un logement convenable, ce n'est pas simplement avoir un toit au-dessus de la tête. Un logement convenable doit aussi être suffisamment grand, lumineux, chauffé et aéré, offrir une certaine intimité, être physiquement accessible, permettre de vivre en sécurité, permettre de jouir de la sécurité d'occupation, présenter une structure stable et durable, être équipé des infrastructures de base (approvisionnement en eau, assainissement, gestion des déchets), être adéquat du point de vue écologique et sanitaire et, enfin, être situé à une distance raisonnable du lieu de travail et des services de base, le tout, pour un prix abordable. Le caractère convenable d'un logement devrait être déterminé avec les personnes intéressées, en gardant à l'esprit les perspectives d'une amélioration progressive. La notion de logement convenable est étroitement liée aux données culturelles, sociales, écologiques et économiques, et de ce fait, elle varie souvent d'un pays à l'autre. Dans ce contexte, il faudrait prendre en considération des données par sexe et par âge concernant des facteurs comme, par exemple, le risque d'exposition des femmes et des enfants à des substances toxiques ». Cette définition s'applique également aujourd'hui au « logement abordable ».

Villes inclusives : Ce concept se rapporte aux villes qui encouragent la croissance avec l'équité, des lieux où chacun, indépendamment de ses moyens économiques, de son sexe, de sa race, de son ethnicité ou de sa religion peut et est habilité à participer pleinement aux possibilités sociales, économiques et politiques que les villes ont à offrir. La planification et la prise de décision participatives sont au cœur d'une ville inclusive. La promotion de l'inclusion est non seulement socialement juste mais elle est aussi favorable à la croissance et essentielle au développement urbain durable. Le développement et la gouvernance des villes qui ne connaissent pas l'exclusion, réduisent les inégalités et les tensions sociales, intègrent les connaissances, la productivité, le capital social et physique des pauvres et des défavorisés dans le développement des villes et améliorent l'appropriation des processus et des programmes de développement à l'échelon local.

Développement progressif : Ce terme se rapporte à l'extension progressive et à l'amélioration des maisons individuelles, des infrastructures et des services et des quartiers dans leur ensemble. Le développement progressif augmente l'accessibilité économique en étalant les dépenses de construction sur une plus longue période. Il permet aussi plus de souplesse et une meilleure adaptation aux besoins nouveaux et aux opportunités qui peuvent se matérialiser pendant la période de construction prolongée. En même temps, il réduit au minimum le risque de défaut de paiement lors de difficultés de l'économie de la famille.

Implantations sauvages : ce terme est utilisé pour décrire des établissements qui ont été construits illégalement, sans le consentement des autorités responsables de la planification, habituellement sans infrastructures ni services et souvent sans sécurité d'occupation. Dans la majorité des cas, ces établissements informels sont construits pour des populations à faible revenu et souvent par elles. Dans certains pays, ils comprennent également des logements pour des familles à revenu moyen et même élevé qui profitent des prix des terrains habituellement bien inférieurs à ceux pratiqués sur le marché officiel. Dans ces zones, le logement s'améliore souvent au cours du temps, tout comme les services et les infrastructures. Le manque de plans bien conçus et d'un cadre d'aménagement adéquat est, cependant, l'un des problèmes majeurs des implantations sauvages. Ces zones sont souvent appelées zones de logements spontanés ou, dans certains cas, zones de logements auto-construits, bien que seule une partie du logement soit véritablement auto-construite.

Politique : Une politique est généralement décrite comme un principe ou une règle ou un ensemble de règles, destinés à orienter les décisions et à obtenir des résultats rationnels. Elle consiste habituellement en un ensemble de moyens bien établis pour répondre à des problèmes récurrents dans un domaine d'activité donné. Les politiques peuvent être comprises comme des mécanismes politiques, de gestion financiers ou administratifs ayant pour but d'atteindre des objectifs précis. Elles peuvent être formulées et appliquées à différents niveaux d'organisation.

Taudis : terme péjoratif pour un logement de mauvaise qualité, par exemple « un établissement humain dans lequel les habitants ont en général un logement inadéquat et des services de base insuffisants. Un taudis n'est souvent pas reconnu et considéré par les autorités publiques comme faisant partie intégrante ou à part entière de la ville » (ONU-HABITAT, 2002). Jusque dans les années 1980, ce terme était principalement utilisé pour décrire d'anciens logements détériorés, autrefois occupés par des groupes à revenu élevé et moyen, puis subdivisés et transformés en unités à louer de mauvaise qualité pour des groupes à faible revenu, souvent des migrants récemment arrivés dans les villes –ils sont parfois appelés « taudis du centre-ville ».

Depuis les années 1990, le terme est souvent utilisé pour décrire des zones de logements inférieurs aux normes, notamment des logements informels construits à la périphérie urbaine, habituellement sur des parcelles spontanées non aménagées, sans infrastructures ni services et généralement avec un faible degré de sécurité d'occupation. Ils sont parfois appelés « taudis de la périphérie ».

Amélioration des taudis : Ce terme s'entend de l'amélioration des conditions physiques et environnementales ainsi que de la fourniture d'infrastructures et de services dans des zones considérées comme des taudis, et de leur insertion dans la ville. L'amélioration des taudis commence habituellement par une enquête sur les conditions réelles, suivie de la planification rationnelle des parcelles individuelles (réaménagement foncier) afin de permettre la construction de rues et d'avoir le terrain nécessaire à l'installation des infrastructures et des services. Ceci est associé à une certaine forme de garantie de la sécurité d'occupation (régularisation). Pour que le processus réussisse, il doit être déterminé par la communauté et pleinement participatif. L'amélioration des taudis est la principale composante de la Stratégie mondiale du logement qui aborde la situation du logement dans des parties existantes des villes. Le coût de l'amélioration des taudis est généralement plus élevé pour les habitants, la ville et la société en général que l'aménagement planifié de nouvelles zones résidentielles à utilisations mixtes, bien aménagées, ce qui permet de « prévenir la formation de taudis ».

Prévention des taudis : On entend par « prévention des taudis » l'ensemble de mesures qui offrent d'autres solutions viables, et préférables, à la création de nouveaux taudis. Ceci exige une offre très diversifiée de solutions de logements abordables, correspondant à la diversité de la demande de logements du point de vue location, types d'occupation, coûts et normes. La prévention des taudis est la principale composante de la Stratégie mondiale du logement prenant en compte les besoins de nouveaux logements. Elle exige un aménagement urbain complet et tourné vers l'avenir, des cadres juridiques et réglementaires appropriés et efficaces, la fourniture en temps utile de terrains viabilisés abordables et des moyens de financement disponibles. Elle exige également des mécanismes susceptibles de répondre à la demande pour l'introduction d'infrastructures et de services de base et la disponibilité de matériaux et d'éléments de constructions satisfaisants et abordables.

Stratégie : Ce terme s'entend d'un plan d'action conçu pour atteindre un objectif spécifique. Une Stratégie indique la direction à suivre et le champ d'action à long terme d'une organisation pour lui offrir des avantages par sa configuration des ressources dans un contexte difficile pour répondre aux besoins des marchés et aux attentes des parties concernées.