



**Discours de Clôture de la 49<sup>ème</sup> Conférence  
du  
Réseau Habitat et Francophonie**

Bernard Hoarau, Président de RHF

**« Le logement social à l'aune de la conférence ONU-Habitat III,  
quelles perspectives pour les pays francophones ? »**



**Mesdames, Messieurs, chers amis du Réseau Habitat et Francophonie,**

Avec la présente Conférence se termine un cycle consacré aux retombées du logement social pour nos sociétés : ses impacts -largement positifs- sont le plus souvent négligés.

**Nous nous sommes donc employés à analyser en profondeur, à démontrer:**

- notre utilité sociale à Arras en 2014
- nos impacts environnementaux et notre contribution à la lutte contre le changement climatique, à Rabat en 2015, débouchant sur une participation à la COP21;
- les incidences dans le domaine économique, fiscal et financier à La Réunion en 2016.

**Ce triangle Arras, Rabat, La Réunion nous fournit déjà un arsenal d'arguments en faveur du développement accentué de l'habitat social.**

J'y ajouterai nos travaux à Gatineau au Québec, consacré à la gestion de la performance de nos organisations : performance économique, performance sociale et qualité des services rendus, performance environnementale. L'articulation de ces différentes dimensions se traduit dans une performance sociétale: autre angle de vue qui recoupe nos propos.

**Sans oublier, au cours de cette période, nos deux séminaires.**

Le Séminaire de Dakar en 2014, en prélude au XVème Sommet de la Francophonie sur le thème de la contribution des politiques du logement et du développement urbain à l'exercice des droits des femmes et des enfants dans le monde.

Nous y avons montré que le logement en est l'élément essentiel tel qu'énoncé dans la **Déclaration de Dakar**, issue des travaux sous trois notions clés:

- **Le logement convenable** : il forme la condition préalable et permanente de la santé bonne, en éradiquant le mal logement, l'insalubrité, les bidonvilles, par ailleurs terreau d'épidémies. Il est le creuset de l'éducation, clé du développement.
- **Le logement abordable** : il a pour finalité de loger toutes les couches de la population, y compris les femmes et les jeunes, et de cerner les besoins non ou difficilement solvables.



- **Le logement durable:** il répond aux défis écologiques et à la transition énergétique; il vise à modifier et à transformer les villes, notamment africaines, et la perception qui en est donnée.

**Le Séminaire d'Abidjan** en novembre 2015 a porté sur le financement du logement social. Il s'est traduit dans une Déclaration appelant à la nécessité d'un engagement politique volontariste des États pour faire du logement une grande cause nationale, une priorité publique. J'en extrais quelques résolutions :

Elle demande que les États prennent des mesures auprès des bailleurs de fonds pour la mise à disposition de ressources longues, au moins vingt ans, à des taux concessionnels et préconise que les ressources mobilisées soient logées dans des banques dédiées au financement du logement. Cette Déclaration préconise encore le développement de l'épargne nationale en faveur du logement ainsi que la mise en place de mesures visant à solvabiliser les destinataires du logement.

Ce faisant, le triangle dans lequel s'inscrit notre réflexion, est devenu un quadrilatère et au final...un hexagone...vous ne m'en voudrez pas de ce clin d'œil, venant de la part de quelqu'un en ayant d'ailleurs une vision excentrée.

Je ne vais évidemment pas vous infliger une synthèse de tous ces travaux d'une incroyable richesse, je pense pouvoir le dire, mais m'essayer à quelques réflexions en surplomb, que je souhaite partager avec vous, **en me situant dans la perspective de notre contribution à Habitat III qui se tiendra à Quito en octobre prochain.**

**La première, c'est une première certitude forte, est d'affirmer la centralité de la question du logement et de son abordabilité par tous.**

Avant tout, l'être humain habite, il habite quelque part, sous un toit. C'est à partir de là, de son logement, du "chez soi" que l'on soit enfant, étudiant, travailleur, parent, citoyen, que l'on soit mobile, consommateur d'espaces et de services publics, de lieux de culture...

Pour nous, l'approche doit donc consister à penser les choses à partir de la centralité de la question du logement. C'est à partir de sa fonction véritablement opérationnelle qu'il faut penser et repenser les questions d'aménagement du territoire, de mobilité, de proximité des services et des commerces de première nécessité, des services à l'enfance, des écoles, des services pour les personnes âgées, etc... Et en anticipant l'ensemble des problématiques à partir du logement.

Ce que nous constatons le plus souvent est le découpage de l'habitant en tranches, au point qu'il en perd sa réalité, devient une abstraction. Mettre l'habitant et son logement au centre, c'est permettre l'articulation porteuse de sens de toutes les démarches et transcender les politiques sectorielles. À



cet égard les analyses et positions d'ONU-Habitat telles qu'elles nous ont été présentées vont dans le sens des nôtres.

**Une deuxième affirmation tout aussi empreinte d'une certitude forgée à partir de nos travaux consiste en ceci : il est indispensable de disposer d'entreprises de logement social efficaces partout.** Je parle d'entreprises au sens premier du terme, sans référence à un type ou l'autre d'organisation propre à un pays. Je parle des entreprises que nous sommes, des organismes de l'habitat social, des organismes d'aménagement urbain, des organismes de logement à caractère économique, des organismes de financement du logement.

Nul pays ne peut se passer d'opérateurs dans ces domaines pour rendre effectif l'exercice du droit au logement.

Le marché, et ses entreprises, procurent certes des logements. L'un et l'autre sont nécessaires. Toutefois ils répondent à la demande des ménages solvables.

Le logement abordable pour tous, demande quant à lui, des dispositifs réglementaires, de gouvernance, de financement adaptés ainsi que des opérateurs spécifiques, qu'ils soient publics, privés, sans but lucratif, ou sous forme coopérative, encadrés et soutenus par les pouvoirs publics. On peut dire que c'est une obligation pour les Etats et leurs collectivités territoriales.

**Une troisième réflexion, sans doute moins tranchée résulte de l'observation critique des différences et des convergences entre les pays et les régions et qui sont mises en lumière dans nos travaux.** L'on souligne ces différences et ces convergences entre Nord et Sud, comme s'il s'agissait de réalités homogènes alors qu'il n'en est rien. En Europe, entre la Grèce et le Portugal et entre la Suède et le Danemark, les éléments de différenciation ne sont pas minces. Par ailleurs, les pays méditerranéens présentent des convergences à maints égards.

**Sur le Continent africain, la vision d'un tout n'est sans doute pas plus correcte.**

Il faut aussi tenir compte de la vastitude de certains pays ou provinces gigantesques dont tous les habitants doivent être logés.

Une approche territorialisée de l'habitat apparaît comme incontournable dans tous les pays.

Je voudrais alors mettre ces affirmations à l'aune d'HABITAT III.



**Nous avons pu prendre connaissance du " Zero draft of the New Urban Agenda", document provisoire, du Nouvel Agenda Urbain, destiné à être discuté et adopté pour former la Déclaration de Quito pour des villes pour tous.**

Ce vaste document couvre tous les aspects du développement des villes dans les domaines les plus larges tant dans les principes d'un nouveau paradigme urbain que dans la mise en œuvre sous trois points :

- ne laisser personne de côté, équité urbaine et éradication de la pauvreté
- prospérité urbaine soutenable et inclusive et opportunités pour tous
- encourager des villes et des établissements écologiques et résilients.

La vision et sa mise en œuvre couvrent ainsi un éventail vaste de thématiques parmi lesquelles se retrouve bien évidemment le logement.

La vision envisage les villes et les établissements humains, parmi douze literas, comme "promouvant, protégeant et assurant la réalisation entière et progressive du droit au logement adéquat".

Il est ensuite repris sous le point ne laisser personne derrière, en ces termes : " logement adéquat et abri au centre du Nouvel Agenda Urbain", comme sous-rubrique d'un accès équitable aux infrastructures physiques et sociales.

Le logement se trouve également cité lorsqu'il est question de la mise en œuvre effective sous la rubrique " Planifier et gérer le développement spatial urbain", comme une des sous-rubriques avec : planification urbaine et gestion, terrain, mobilité, services urbains de base, patrimoine et culture.

**Au total, sur les 175 points du projet, 14 sont consacrés au logement.**

On peut conclure de ce qui précède que, certes la place importante du logement n'est pas ignorée, mais que, en affirmant que le logement est au centre du Nouvel Agenda Urbain, celui-ci ne retient pas le même concept de centralité que celui qui a été dégagé de nos travaux comme démontré ci-avant. C'est certainement un point que nous devons mettre en avant, en appuyant avec force les réflexions d'ONU-Habitat.

**Confrontons maintenant le projet pour Quito à notre deuxième affirmation.**

Lecture du " Draft", relecture : nulle part, sauf erreur ou omission, il n'est question des opérateurs de l'habitat social.



Sans doute, est-il traité de la participation, de la nécessaire implication de toutes les parties prenantes, mais les organismes de logement social ne sont pas cités, leur rôle n'est pas reconnu. Il n'est donc question ni de leur cadre de travail, ni des dispositifs qui permettent de créer les logements sociaux, économiques, coopératifs, ni de leur rôle en matière énergétique, ni en matière d'inclusion, alors qu'ils réalisent des éco-quartiers, des quartiers inclusifs,...

Il n'est pas davantage souligné nos investissements de long terme, qui créent de l'emploi, notamment dans les filières vertes, qui contribuent à la stabilité des marchés immobiliers.

Il n'est, a fortiori, pas question de leur financement.

**Nous aurons donc à véritablement mettre en avant les arguments qui forment notre apport spécifique, nos valeurs, nos expertises.**

Le troisième et dernier point que je voudrais aborder a trait à la dimension urbaine et à l'approche territorialisée de l'habitat.

La ville, les villes jouent un rôle fondamental dans le développement, dans la réussite d'un développement soutenable au niveau mondial.

Qu'il s'agisse de la petite, de la moyenne, de la grande ville, de la métropole, de la méga-cité (avec une interrogation en ce qui la concerne), de la ville frugale, de la ville-musée, de la ville intelligente, de l'éco-métropole, de la ville désirable pour reprendre l'expression du Livre blanc pour la ville durable réunionnaise, les unes et les autres concentrent créativité, innovation, qualité.

**Loin de moi donc l'idée d'ignorer cet apport essentiel. Mais faut-il opposer droit à la ville et droit au logement ? En d'autres termes, le droit au logement s'arrête-t-il à la sortie de la ville?**

Certes, plus de la moitié des humains vivent aujourd'hui dans des zones urbaines et le pourcentage de 70% est annoncé pour 2050.

D'où toutefois ma question sans doute naïve : et les autres qu'en faisons-nous?

Le "Draft" parle ici et là très brièvement des liens avec le monde rural, de l'*hinterland* rural. Mais ne s'agit-il que d'un arrière-pays? Et ne s'agit-il pas de chercher à maîtriser l'enclavement et le dépeuplement des zones rurales face à une urbanisation non maîtrisée, et en encourageant le développement durable de ces zones et de leurs habitants?

Dans une récente interview Madame Frannie Léautier, Vice-Présidente de la BAD, la Banque Africaine de Développement, déclarait que le continent doit s'électrifier et mieux former sa jeunesse.



Et répondant à une question sur la quatrième révolution industrielle, fondée sur le numérique, elle donnait de nombreux exemples de réussite, citant notamment le concept du paiement mobile inventé en Afrique.

Et il est certain que la banque numérique va jouer un rôle majeur dans la canalisation de l'épargne et du crédit pour le logement.

L'électrification, le tournant numérique, ses outils concernent bien sûr les villes, mais aussi de vastes territoires ruraux qui ne peuvent rester en rade (le chiffre de 700 millions de ruraux est cité pour l'Afrique).

Il nous faudra plaider pour une meilleure prise en compte de ce monde et d'une articulation plus substantielle de l'un et de l'autre.

**Sans doute, le riche document préparatoire pour Habitat III peut-il faire l'objet de nombreux commentaires et analyses encore. Je vous invite à en prendre connaissance et à nous faire part de vos propres réactions ainsi que sur les propos qui précèdent. A ce stade, je m'en voudrais toutefois de prolonger votre effort d'attention pour lequel je vous remercie intensément.**