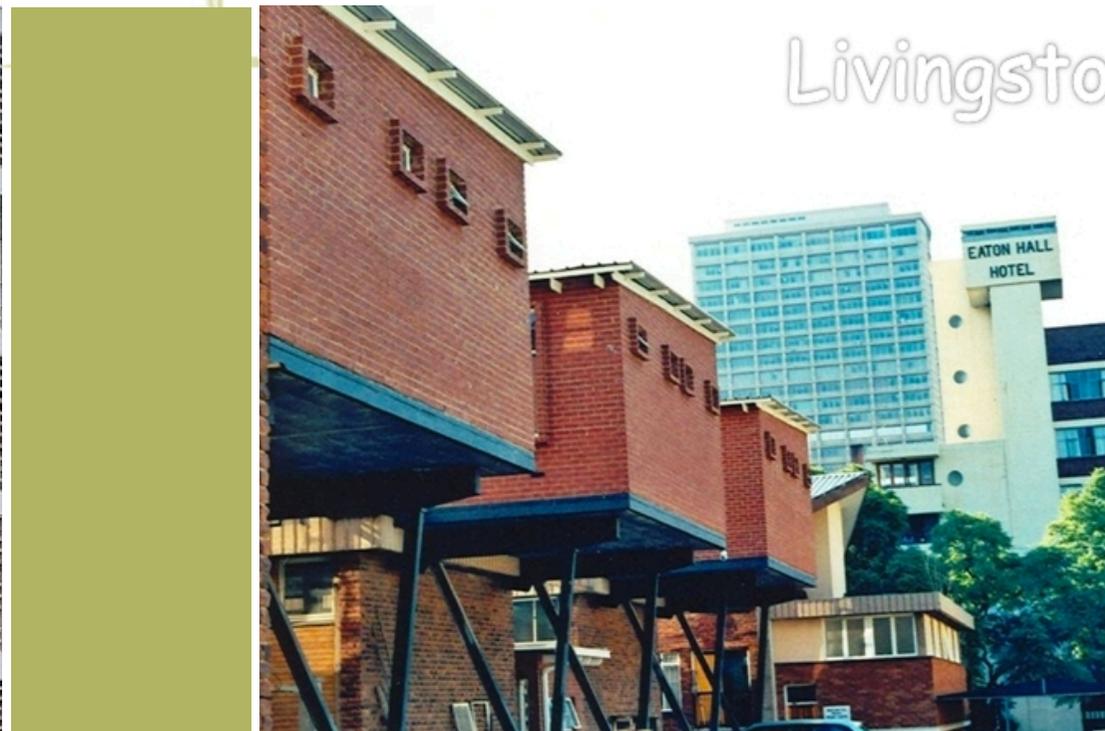
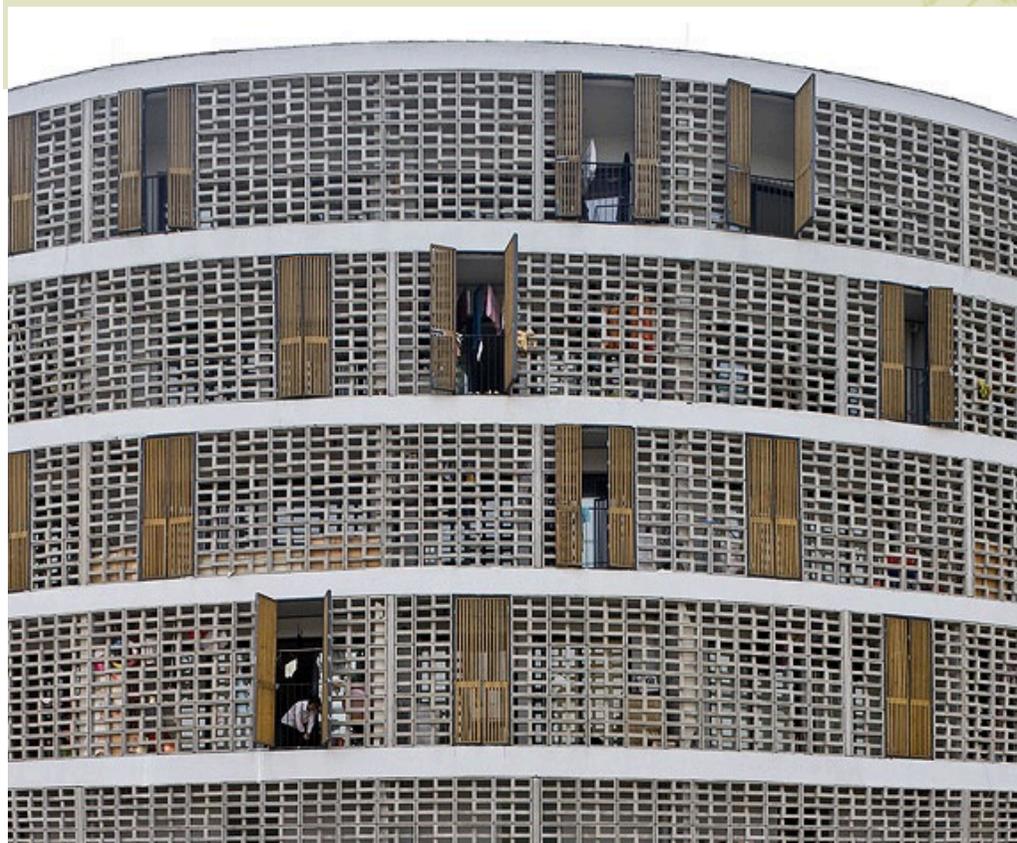




# REFLEXIONS AUTOUR DU LOGEMENT SOCIAL



A PARTIR DE LA MAPPEMONDE DE L'HABITAT (URBAIN)



## SUEDE

### Swedish public housing companies

- Account for almost 20 % of Sweden's housing stock – half the rental sector.
- Over 300 companies, found in virtually all municipalities.
- Owned by the municipality.
- Managed as limited companies.
- Universal, open to everyone – not social housing.



LA SUEDE : UN PARC DE  
LOGEMENTS PUBLICS  
AVEC UN LOYER  
NEGOCIE

Le logement social a comme objectif de permettre à tous l'accès à un logement de qualité et à un prix abordable. **Il n'est pas soumis à des critères spécifiques d'attribution et en principe tout le monde peut prétendre à un logement social en location.** C'est pourquoi on parle beaucoup plus volontiers de logement public que de logement social dans le cas de la Suède. Le secteur public prend largement la forme de compagnies municipales. Ces compagnies possèdent et gèrent 18% du marché total du logement et sont regroupées au sein de la SABO.

Depuis le début des années 1990, la tendance est cependant clairement à la réduction voire à la suppression

des aides et subventions. Les compagnies empruntent leurs capitaux sur les marchés financiers au prix du marché et assument désormais elles-mêmes les risques économiques de leur activité, ce qui les a fragilisées. Ceci va dans le sens d'une nouvelle Loi sur les sociétés de logement public (2011) qui doivent désormais fonctionner selon des "principes commerciaux".

Le mode de fixation des loyers, centré sur la notion d'intérêt général, est une des particularités suédoises (les systèmes danois et finlandais s'en rapprochent toutefois). **Environ 90% des loyers suédois sont établis dans le cadre de négociations entre propriétaire et locataire.** Les compagnies

municipales de logement, les propriétaires-bailleurs et les locataires sont organisés au sein d'associations qui les représentent dans ces négociations. Les compagnies municipales étant sans but lucratif, le loyer négocié entre les compagnies et les locataires est basé sur une valeur d'utilisation. Ce loyer sert ensuite de référence : Le montant des loyers du marché privé ne peut excéder «substantiellement» celui d'un logement public équivalent dans le voisinage. **Le mode de fixation des loyers permet donc une régulation du marché privé par le secteur public.**

Sources : Rapport CECODHAS 2012 + fiche DPH (COREDEM)



Photos : Wikipedia

# PEROU

**CENCA** = Institut de Développement Urbain qui propose des formations, des analyses de la situation et des séances de mise en capacité des citoyens face aux transformations urbaines actuelles.

**OBSERVATORIO URBANO DESCO** = Plateforme de collaboration avec le programme DESC situé à Lima. Leur objectif est de contribuer à l'élaboration de propositions viables de développement pour les villes et ses habitants. Ils veulent proposer une approche globale de la ville.



AU PEROU, L'ÉTAT MISE TOUT SUR LE SECTEUR PRIVE POUR CRÉER DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Selon la Revue Economía, le Vice-ministre du Logement et de la Planification a déclaré que le développement du logement social est une priorité pour le gouvernement de l'époque, ce qui explique pourquoi son bureau travaille à la mise en œuvre de nouveaux programmes visant à répondre aux besoins de logement de la population à faible revenu.

Il s'agit d'un nouveau programme de logements (2012) appelé "**Generación de Suelo Urbano**", qui se réalisera dans 18 villes. Il a expliqué que l'idée est que **les friches industrielles, avant d'être envahies, ont été vendues aux enchères au secteur privé, qui sera responsable de la**

**construction de nouveaux logements.** L'État pour cela mis à disposition 570.000 hectares en friche, à l'échelle nationale, afin d'y développer du logement social.

Ce programme a pour objectif de répondre à la demande de terrains urbains pour le logement social et les services d'infrastructure et d'équipement complémentaires, par la promotion d'actions de récupération et/ou le développement de projets de transformation urbains et la production de nouvelles terres en milieu urbain.

**L'objectif est de lutter contre l'invasion des terres par les habitants qui réalisent alors en**

**auto-construction des quartiers informels.** L'Etat souhaite ainsi récupérer 570 millions d'hectares qui sont destinés au secteur privé pour y construire du logement.



Le **droit au logement NE** figure **PLUS** dans la (nouvelle) Constitution péruvienne de 1993. De nombreux mouvements sociaux demandent que le droit au logement soit de nouveau inscrit dans la Constitution nationale.

Avec l'appui juridique de l'Institut de Développement Urbain (CENCA), les 8 000 familles réunies au sein du Mouvement péruvien des Sans Toit (MST) ont proposé au Congrès une proposition de loi pour faciliter l'accès au logement pour les classes les plus défavorisées.

Source : Alianza Internacional de Habitantes, « [Políticas alternativas de vivienda en América latina y el Caribe](#) », 2013 coord Paul Maquet Makedonski, pp 67 à 73.

## ITALIE

**VIVERE 2000** : première coopérative née avec pour objectif de restaurer les immeubles publics et de pousser le maire à accepter l'idée d'auto-recupero.

**UNIONE INQUILINI** = Association nationale des locataires en Italie. Ils ont depuis toujours fortement appuyé ces projets d'auto-recupero.



EN ITALIE, L'AUTO-RÉCUPÉRATION PERMET DE CRÉER UN CRÉNEAU INTERMÉDIAIRE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

### Un nouveau défi pour les coopératives d'habitat : l'auto-récupération (autorecupero)

Face à l'évolution de la demande en logements sociaux en Italie et au désengagement concomitant de l'Etat en la matière, **certaines coopératives sont nées dans un créneau intermédiaire, celui de la réhabilitation et de la gestion d'appartements du patrimoine public. C'est ce qu'on appelle l'auto-récupération et qui est aujourd'hui soutenu en partie par des programmes des pouvoirs publics.**

Ces coopératives récupèrent des locaux inoccupés (écoles, hôpitaux, casernes militaires) et en état d'abandon à travers des accords légaux de location avec les mairies, les régions ou même des particuliers. **Avant même d'entrer**

### dans le processus officiel d'auto-récupération, ces groupes occupent souvent les bâtiments de manière illégale.

Lorsque les pouvoirs publics finissent par accepter de céder les espaces qui leur appartiennent, ils lancent un appel d'offre aux coopératives pour qu'elles proposent des projets d'aménagement à bas prix. La coopérative retenue doit réaliser les travaux de réhabilitation du bâtiment et bénéficie pour cela de prêts à taux réduit et de facilités de remboursement.

Pour avoir accès aux moyens mis à disposition par les pouvoirs publics dans le cadre des programmes de soutien à l'auto-récupération, les coopératives doivent être formées de **membres dont les revenus sont équivalents ou inférieurs à ceux des bénéficiaires du logement social.** Les travaux de réhabilitation

sont effectués par les futurs habitants. Les parts de l'emprunt contracté pour financer l'aménagement sont remboursées mensuellement par les membres de la coopérative et sont équivalentes à un loyer très modéré.

### Si la propriété des bâtiments aménagés reste publique, les attributions des logements qui se libèrent sont régulièrement contrôlées afin qu'elles bénéficient à des familles qui sont en liste d'attente pour obtenir un logement social.

Dans d'autres cas, l'attribution des logements est gérée par les responsables des coopératives et les critères peuvent être variables (ancienneté d'inscription, critères financiers, urgence des situations).

La loi de 1998 dans la région Lazio a été pionnière dans la légalisation sur

l'auto-recupero en permettant la réhabilitation de onze bâtiments publics. Dans ce cadre légal, le propriétaire public assure la charge de l'entretien des parties communes tandis que la coop intervient dans les logements.

L'intérêt pour les pouvoirs publics de développer un tel soutien à l'auto-recupero est très clair. Ce mécanisme leur permet de réduire leur effort en matière de logement puisque **les coûts de l'auto-récupération sont bien inférieurs à la construction de bâtiments neufs.** Cette solution répond dans des délais réduits à l'urgence du mal-logement. Du point de vue plus global de la ville, ces réhabilitations permettent de résoudre en partie le problème de la dégradation urbaine que connaissent certains quartiers.

Photos : LA ROCCA - UNIONE INQUILINI

## CANADA



Jusque dans les années '90, l'Etat canadien investissait énormément dans le logement social, proposant de multiples soutiens possibles : logement public - logement sans but lucratif - coopérative d'habitation - programme pour les ruraux et les autochtones (en milieu urbain) ...

Mais ce temps est révolu : non seulement les programmes de création de nouveaux logements à caractère social se sont arrêtés (fin 1993), mais encore le parc existant est vétuste, voire parfois insalubre.

En 2014, l'Association Canadienne d'Habitation et de Rénovation Urbaine (ACHRU) **pousse un cri d'alarme et propose de repenser le logement social** pour qu'il continue à exister dans l'avenir, y compris pour les ménages à très

faible revenu. L'objectif avoué est de rendre ce secteur auto-suffisant et entrepreneurial.

### QUELQUES IDEES PHARE POUR REPENSER LE LOGEMENT SOCIAL

- Les petits projets communautaires (type coopératives) ont été soutenus par le passé. Cependant, leur dimension ne permet pas de réaliser des économies d'échelle en terme de gestion et de gouvernance, surtout si ces projets ont une volonté de mixité de types de logement. **Un rapprochement entre sociétés de logements sociaux est proposé.**
- Etablir les loyers suivant le revenu des ménages comporte, à terme,

**FRAPRU** = Le Front d'action populaire en réaménagement urbain est un regroupement national pour le droit au logement. Le FRAPRU est aussi actif sur les enjeux d'aménagement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux. Il est présentement composé de quelque 155 groupes membres. Le FRAPRU considère que l'État doit jouer un rôle central en habitation.

AU CANADA, PLAIDOYER POUR REINVESTIR DANS LE LOGEMENT PUBLIC ET POUR RENOVER LES LOGEMENTS DEVENUS VETUSTES

un effet dissuasif sur l'emploi. cette formule ne devrait être appliquée qu'aux plus précaires. **Il faut inventer d'autres modes de calcul du loyer pour les ménages moins précaires afin d'encourager la remise à l'emploi.**

- **La mixité des revenus est indispensable** tant pour une mixité sociale que pour un équilibre financier des sociétés. Sans cela, elles resteront dépendantes des fonds publics.
- **Créer un fonds de renouvellement des immobilisations, les «3R»** pour payer les réparations, les remplacements et les remises en état nécessaires.

- **Créer un compte d'abordabilité pour les ménages à faible revenu**, avec des provisions particulières liées à des besoins spécifiques (en fonction des populations cibles et des territoires).
- **Permettre au secteur de prendre des initiatives de transformation pour l'aider à augmenter innovations et autosuffisance.** Il s'agit, par exemple, de leur permettre de générer des recettes via la locations d'espaces commerciaux ou la création d'autres services ou entreprises.

Source : ACHRU CHRA - «*Un logement pour tous : maintenir et renouveler le logement social pour les ménages à faible revenu*» - 2014.

## URUGUAY

La **FUCVAM** - Fédération des Coopératives de Logements d'usagers par Aide Mutuelle - dispose d'un centre de formation, d'équipements sportifs, de résidences universitaires, de colonies de vacances, de bibliothèques, de garderies, de cliniques et développe de nombreuses actions d'éducation populaire.

Le modèle développé par FUCVAM repose sur 4 principes intangibles : aide mutuelle - autogestion - démocratie directe - propriété collective.



EN URUGUAY, LA  
PROPRIÉTÉ COLLECTIVE  
EST UNE FORME DE  
LOGEMENT A  
CARACTÈRE SOCIAL

Depuis 2012, le Ministère de l'intérieur a élaboré un programme sous la supervision du sociologue Gustavo Leal, programme qui a pour objectif de sortir de leur logement des habitants qui vivent encore dans les «fincas» abandonnées, mais aussi de rencontrer les besoins des indigents qui dorment dans les rues, les places ou les espaces publics. Depuis 2010, le gouvernement s'est donné pour objectif de faire quelque chose pour les sans-abri. Il a vendu des édifices publics dans le sud est du pays afin de construire à la place de l'habitat social. Une partie des finances de l'Etat est dédié à un plan gouvernemental d'habitations intitulé «Ensemble» (juntos).

**Le droit de propriété comme une forme de logement social collectif**

La Loi nationale uruguayenne sur l'habitation (loi 13728, de 17.12.1968) et la Loi sur les coopératives (loi 18407, du 24.10.2008), condensent et consolident toutes les lois existantes sur les coopératives, via des dispositions réglementaires établies pour le logement coopératif. Les coopératives d'habitat sont ainsi encouragées et favorisées dans leur développement dans une perspective de poursuite de la législation en matière de logement social.

Le cadre juridique comporte des dispositions concernant les principes de la coopération, mais aussi **une nouveauté essentielle pour le développement du mouvement coopératif : des critères d'attribution de**

**logements à des coopérateurs d'usage et de jouissance du bien.** Autrement dit, au sein des coopératives traditionnelles de propriétaires (notion de propriété horizontale), apparaît une nouvelle modalité de «**coopérateur d'usage**». Dans le régime d'adjudication des logements, on vise à transformer la mentalité des propriétaires pour qu'ils aspirent à la mise en place de logements sociaux.

Le droit uruguayen propose, en général, deux types de propriété: privé et public. Les coopératives relèvent normalement de la propriété privée. Cependant, ce système de droit d'usage de la coopérative introduit un nouveau concept de **statut collectif de la propriété privée.**

Pour faire face à certaines difficultés inhérentes au modèle coopératif, les acteurs de la société civile développent une alternative nouvelle : **les coopératives de quartier.**

Ces coopératives seraient constituées de familles d'un quartier. Elles deviendraient propriétaires du terrain ou possèderaient un droit d'usage et de jouissance si le bien appartient à l'Etat. Chaque lot serait ainsi dédié à une famille, avec les mêmes droits d'usage.

Source : La vivienda, entre el derecho y la mercancía : las formas de propiedad en América latina, ed. TRILCE – WE EFFECT, Uruguay, 2014.

Photos : FUCVAM website

# CHINE



**PROJET URBAN TULO** : logement social à loyer modéré (proche des HLM français en terme de population). Bâtiment circulaire. Pas de charges collectives, mais réduction du prix du loyer si les locataires prennent en charge des aspects de gestion collective du lieu.



EN CHINE, UN MODELE DE LOGEMENT SOCIAL ACQUISITIF A PROPRIETE MIXTE SE DEVELOPPE

## LA FIN DU LOGEMENT DE BIEN-ETRE POUR TOUS

Depuis la réforme du système d'attribution du logement, la disparition du « logement de bien-être » (福利分房, fuli fenfang) et la réouverture progressive du marché de l'immobilier, **le logement est devenu un « bien marchand »** (商品房, Shangpin fang), objet d'investissement et de spéculation. Face à la hausse des prix de l'immobilier résidentiel, l'accès des ménages chinois au logement est de plus en plus inégal. À Pékin, entre 2009 et 2012, **le loyer mensuel a en moyenne augmenté de 10 %**. Pour pallier la précarisation des populations les plus vulnérables et agir contre un mécontentement

social croissant, le gouvernement central a lancé en 2011 **le programme de « logements garantis »** (保障性住房, baozhang xing zhufang), lequel planifie la construction de 36 millions de logements sociaux locatifs et en accession à la propriété, dans le cadre du XIIème Plan quinquennal.

## LOGEMENT SOCIAL A PRIX ABORDABLE ET A PROPRIETE MIXTE (acquisitif)

À Shanghai, une variante du logement à prix abordable s'est développée : la propriété mixte. Dans ce montage, **l'Etat, en la présence du gouvernement d'arrondissement, détient avec un particulier un pourcentage de**

**l'acte de propriété.** Suivant le pourcentage d'actions détenues par l'Etat, une décote de 30 à 40 % (contre 15 à 20 % en moyenne de baisse des prix pour les logements abordables) est appliquée, ce qui permet aux populations qui n'auraient pas eu les moyens d'investir de se porter acquéreur d'un « logement social à prix abordable et à propriété mixte » (共有产权保障性住房-经济适用房,

gongyou chanquan baozhang xing zhufang - jingji shiyong fang). Ces logements ne peuvent être loués ou sous-loués. Leurs propriétaires doivent attendre un délai de carence de cinq ans avant de les mettre en vente. **Lors de cette vente, les particuliers seront tenus de reverser au gouvernement local**

**un pourcentage du prix de vente tel qu'indiqué dans le contrat de propriété mixte. Les logements à prix abordable et à propriété mixte participent ainsi d'un mécanisme de lutte contre la spéculation et assurent à moyen terme une rentrée d'argent pour le gouvernement d'arrondissement.** Cette formule peut être interprétée comme une forme de résistance élaborée par les gouvernements locaux pour capter le fruit des reventes et garantir ainsi des fonds pour les constructions futures.

Source : Carine Henriot, «Logement social : les gagnants et les perdants d'un système de plus en plus diversifié» in China Analysis, 2013

Photos : Hai Zhang, architecte et Jérémie Descamp, Sinapolis

# BELGIQUE



EN BELGIQUE, LE  
MARCHÉ PRIVE EST  
UTILISÉ COMME  
MARCHÉ LOCATIF  
SOCIAL

Depuis 1980 le logement social est de la compétence des régions en Belgique. Chacune des trois Régions (Région Bruxelles- Capitale, la Wallonie et la Flandre) a établi son propre Code du logement, qui crée le droit au logement et définit le concept et la fourniture de logements en matière de logement social. Ce poste entre pour 7% en moyenne dans le parc de logements national, avec des différences entre les régions (approximativement 6% en Flandre et en Wallonie, 8% à Bruxelles). Le logement social en Belgique est prévu à la fois pour la location et pour l'accession à la propriété en Wallonie et en Flandre, alors que Bruxelles ne propose que des logements à louer.

## UTILISER LE MARCHÉ PRIVE POUR ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS «SOCIAUX»

Face à la demande importante de logements sociaux et la faiblesse du parc social (6 à 8%), les différentes régions en Belgique ont décidé de développer des **AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES**.

Les pouvoirs publics belges ont créé des 'agences immobilières' à vocation sociale : celles-ci jouent un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire. **Ces agences trouvent sur le marché des propriétaires qui souhaitent mettre leur bien en location sans devoir en assumer les problèmes**

**FONDS DU LOGEMENT** = organisme qui a un rôle de faitière auprès des Agences Immobilières Sociales en Wallonie. Des équivalents existent à Bruxelles (FEDAIS) et en Flandre.

**HABITAT SERVICE** = association qui mène des projets de bail glissant depuis de nombreuses années, avec un succès très réel. Un travail d'accompagnement est réalisé tant auprès du locataire «social» que du propriétaire qui - à terme - reprendra le bail directement avec le locataire.

**de gestion, sachant que les locataires qui vont y habiter sont des personnes précaires ou à revenu modeste.** L'Agence Immobilière Sociale sous-loue le bien au locataire et assume tous les problèmes éventuels (rénovation, vide locatif, impayé, ...).

Un autre système est également proposé par quelques associations de terrain : **LE BAIL GLISSANT**.

Il s'agit d'une version un peu plus complexe du dispositif explicité ci-dessus : si le propriétaire 'social' se rend compte que la location fonctionne bien entre locataire et propriétaire, **il peut décider de se retirer de la triangulation et de**

**faire 'glisser' le bail vers le locataire effectif.** Ce dispositif requiert un travail plus intense pour sensibiliser le propriétaire aux difficultés que peut rencontrer son locataire.

Dans tous les cas, ces dispositifs permettent de lutter contre l'effet ghetto des grands ensembles de logements sociaux.



## THAILANDE

**CODI** = a public organization with a goal to build a strong societal base using the collective power of civil groups and community organizations

<http://www.codi.or.th/housing/aboutBaanmankong.html>

**ACHR** = a Coalition of Asian professionals, NGOs and community organizations committed to finding ways to make change in the countries where their work is rooted - change that goes along with the particular realities of their own cultures, politics and ways of doing things.



EN THAILANDE, L'ETAT A FOURNI LE TERRAIN ET LES HABITANTS, EN COLLECTIFS, ONT MIS EN PLACE UN PROCESSUS DE PRODUCTION SOCIALE DE L'HABITAT

### AU DEPART, UNE OCCUPATION INFORMELLE

Les premières familles se sont installées le long du canal Bang Bua, à Bangkok, il y a 70 ans, pour profiter des ressources offertes par le canal. Dans les années 50, nombreux sont ceux qui ont émigré des zones rurales vers les villes, en s'installant de façon informelle sur des parties abandonnées de terrains publics ou privés. **Les habitations informelles situées sur des parcelles appartenant au gouvernement sont rapidement devenues des taudis**, caractérisés par un manque de cohésion collective et sociale et par de nombreux problèmes de drogue, d'insécurité et de risques d'incendies, d'inondations et d'expulsions.

### A PARTIR DE 1973, UNE POLITIQUE DU LOGEMENT QUI NE RENCONTRE PAS LES BESOINS DES POPULATIONS

Ce n'est qu'en 1973 que le gouvernement thaïlandais s'est doté d'une politique nationale du logement avec l'établissement de l'Autorité Nationale du Logement (National Housing Authority) et le développement de programmes de construction d'appartements de plein pied à destination des foyers les plus modestes. Ce système gouvernemental de production de logement subventionné pour les populations urbaines les plus défavorisées présentait toutefois des failles : **le programme ne parvenait pas à contenir la croissance des bidonvilles**, les projets étaient mités pas la

corruption et utilisés à des fins politiques et enfin, ils ne prenaient pas en compte le mode de vie des populations concernées.

### DEPUIS 2004, UNE GESTION EN PETITS GROUPES SE MET EN PLACE AVEC LE CODI

- Les habitants vivants le long de canaux ont obtenu un **bail à long terme**, renouvelable sur 30 ans, lui donnant une réelle sécurité foncière, avec droit de préemption.
- Les habitants **ont démontré au Gouvernement que des alternatives existaient** : chaque communauté est composée de 100 à 200 foyers, chacune disposant de son propre bail foncier auprès du département du

trésor et de son propre prêt bancaire. Il s'agit d'une gestion «en petits groupes».

- **Chaque petit groupe planifie également les équipements**, les espaces communs, les chemins, les échoppes, etc.
- **Chaque communauté réalise une épargne collective et solidaire**. Des solutions de logement locatif sont mis en place pour les plus pauvres, les personnes âgées, les handicapés.

Le programme Baan Mankong prévoit que le CODI reçoit le budget du programme de la part du Gouvernement central et **le transfère directement aux communautés**.

Source : Urbamonde - Photos : CODI website

## COSTA RICA

**FUPROVI** = organisation privée de développement, constituée au Costa Rica depuis 1987. Son objectif est d'appuyer les familles à bas revenus afin qu'elles trouvent des solutions de logement et de développement communautaire. Depuis 25 ans, l'association a développé des projets de logement, à bas prix et dans une perspective de production sociale de l'habitat, utilisant la méthodologie de l'auto-construction assistée, avec la participation active des familles à tous les niveaux.



AU COSTA RICA, LES  
REGLES STRICTES DU  
LOGEMENT SOCIAL  
N'EMPECHENT PAS LES  
DERIVES

### Le logement d'intérêt social

Les nouveaux logements sociaux n'ont pas de prix maximum préétabli. Les prix correspondent aux coûts pratiqués dans les coopératives, les mutuelles ou de projets d'auto-construction ou encore, au prix proposés par les entreprises privées de construction résidentielle. Le nombre total de maisons construites durant cette période (1987-1997) est en moyenne d'environ 30.000 logements par an.

Le développement urbain a entraîné des augmentations substantielles des prix des terrains urbains, **sans qu'aucune nouvelle politique du logement social n'ait pris en compte une réservation de terrains pour ce type de logement.** Un obstacle majeur à l'accès au logement social a été le prix élevé

de marché a atteint beaucoup de zones urbanisées. Les familles se retrouvent avec une allocation insuffisante pour financer la construction de leurs maisons.

### Les exigences à respecter pour une subvention au logement sont :

- Constituer une unité familiale,
- Ne pas être déjà propriétaire,
- Avoir revenu familial global inférieur au quart du salaire le plus élevé (le premier demandeur a un revenu maximum mensuel équivalent à un salaire minimum d'un travailleur non qualifié dans le construction). Le second revenu le plus élevé doit être de moitié celui du plus élevé (...)

Le revenu familial détermine la surface et les extrémités de

l'enveloppe pour un chef de ménage. **Cette norme vise à «tailler» le montant de la subvention de logements inversement au revenu familial.** (...) Les familles ayant des revenus plus élevés, mais ne dépassant pas le quatrième salaire de niveau peuvent contracter un prêt hypothécaire avec des normes logements plus chers et de meilleure qualité.

**Les règles de subventions au logement ont créé des restrictions sévères sur le développement d'un marché secondaire pour le logement social.** Les familles recevant des obligations en matière de logement de la famille ne peuvent pas vendre, transférer ou donner leur propriété durant une période de dix ans, sauf cas

exceptionnels : séparation des séparations et déplacement du chef de famille dans une autre région du pays, sous peine d'avoir à retourner à la subvention de l'État reçue.

**Ces restrictions ont provoqué des distorsions sur le marché du logement social :** les critères établis ont empêché les changements de logement liés à l'amélioration de la situation économique ; ont empêché d'autres familles de se porter acquéreur. Premièrement ceci a contribué à créer un déficit de logements qualitatifs. Deuxièmement, cela a favorisé l'émergence d'un marché non réglementé ("au noir") dans lequel sont négociés et loués le logement social de manière informelle (Grynszpan et Melendez, 1999).

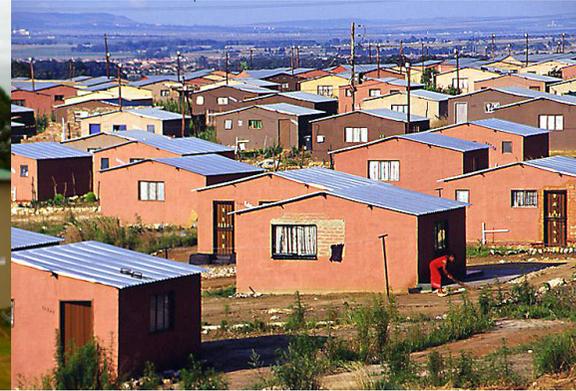
Photos : FUPROVI website

## AFRIQUE DU SUD



**SOCIO-ECONOMIC RIGHTS INSTITUTE – SERI** (of South Africa) = association sans non lucratif composée de professionnels, dévoués et experts pour ce qui est de l'aide juridique aux individus, aux communautés et mouvements sociaux en Afrique du Sud.

Projet de Yeast à Living Stones : 28 maisons individuelles sur le toit d'une Eglise. Utilisation stratégique de l'espace en milieu dense.



EN AFRIQUE DU SUD, LE LOGEMENT SOCIAL A DÉMARRÉ DÈS LORS QU'IL A ÉTÉ PERÇU COMME OUTIL DE REGENERATION URBAINE

La révolution démocratique portée par le gouvernement de Nelson Mandela a donné naissance à un idéal d'intégration urbaine visant à rompre avec l'héritage de l'apartheid. Cet idéal se manifeste à travers la nouvelle Constitution et la mise en place de politiques publiques redistributives. **La nouvelle politique du logement a été conçue comme la pierre angulaire de ce nouvel Etat intégrateur.**

En Afrique du Sud, les politiques publiques ont été forgées dans un contexte de transition au début des années 1990 où le consensus, le compromis et les négociations étaient les modes opératoires. Une série de forums a été initiée sur différents thèmes. En termes de

politiques urbaines, le National Housing Forum (NHF) et le Local Government Negotiating Forum (LGNF) ont été les principaux lieux de débats, en plus de quelques forums locaux. « *le NHF n'a pas seulement produit une politique publique mais aussi une véritable machinerie pour le logement (au sens opérationnel)* » (SERI, 2011, p57). La mise en œuvre du modèle (maisons DPR) reposait sur un partenariat entre un État volontariste, incitateur et facilitateur, des entreprises privées produisant les logements populaires et des « communautés » censées participer à l'élaboration des projets les concernant. Mais ce modèle d'accès à la propriété avait ses limites et engendrait de l'exclusion sociale. La sous-location et le retour

des ménages acquéreurs dans les squatters camps ou les backyard shacks sont devenus fréquents et les reventes illégales (le logement subventionné ne peut pas être légalement revendu avant 5 ans) ont été multipliées. Des formules locatives n'ont pas eu plus de succès.

**NASHO a été créé en 2002. Il s'agit d'une fédération regroupant 17 associations de logement social dans tout le pays. Il mène des actions de recherche, formation, lobbying.** Ces associations sont reconnues sous le nom de Social Housing Institutions (SHIs) - statut officiel accordé suite à la promulgation d'une législation portant sur le logement social en 2008 (Social Housing Act, 2008).

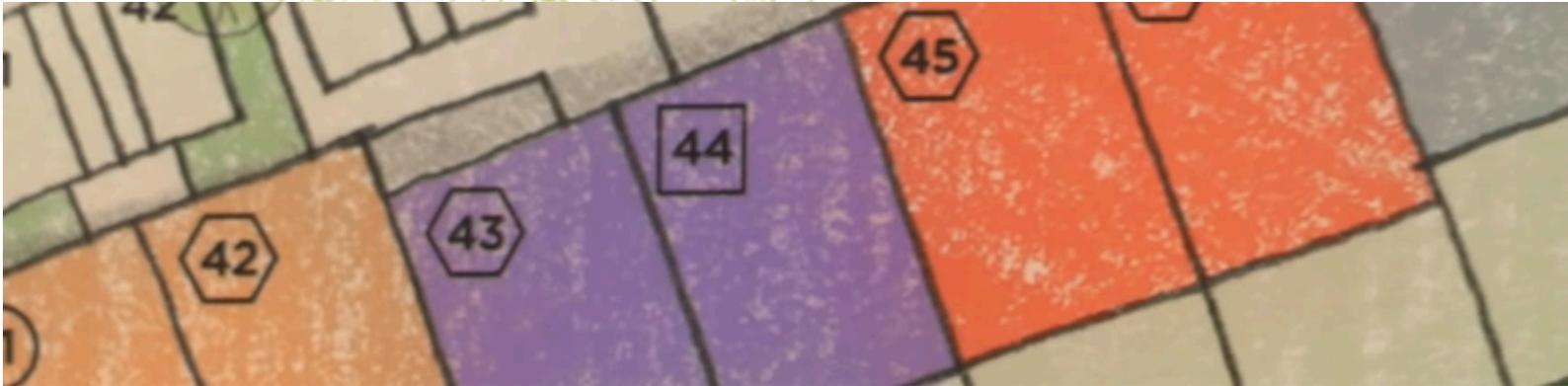
**Le consensus qui a permis de pleinement relancer le logement social a été que ce type de logement devait contribuer à la régénération urbaine.** C'est grâce au travail de lobbying des SHIs qu'une nouvelle politique de logement a pu voir le jour. Les SHI sont très diverses en termes de statut, public cible, programme, etc. Les municipalités doivent signer annuellement des contrats de performance avec les SHIs. Les financements ont été souvent trouvés via des organismes étrangers.

**Source + photos :** A. Fauvel «Logement social et restructuration urbaine : comment maximiser l'impact du logement social dans les métropoles sud africaines», Political science. 2012. <dumas-00815343>

## USA & ROYAUME UNI

### TENURE OPTIONS

- SHARED OWNERSHIP
- AFFORDABLE RENT
- ⬡ FOR SALE



AUX USA & AU ROYAUME UNI, AVEC LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX, UN STATUT D'OCCUPATION «SHARED EQUITY» PERMET LA MIXITÉ

### UN COMMUNITY LAND TRUST EN QUELQUES MOTS

Les CLT existent depuis près de 40 ans aux États-Unis. **L'objectif est de permettre aux habitants de se réapproprier le foncier et de pouvoir ainsi collectivement décider du développement de quartiers de ville, de zones rurales.**

Parmi les caractéristiques, citons la propriété collective de la terre et individuelle du bâti, des mécanismes anti-spéculatifs tels que le droit de préemption en cas de revente et une gouvernance partagée entre habitants, représentants des intérêts publics, riverains et/ou associations.

### UNE MIXITÉ SOCIALE FAVORISÉE VIA UN SYSTÈME DE SHARED EQUITY

Selon certains, des pays comme l'Angleterre auraient fait l'erreur de ne mettre que du locatif social à disposition des personnes dans les logements sociaux, créant ainsi de véritables ghettos.

Sur une parcelle dédiée au logement en Community Land Trust, «Gloucestershire land for people», un triple statut d'occupation est ici proposé aux futurs habitants :

- **Propriétaire en pleine propriété d'accès social** ;
- **«Shared equity»** ou «shared ownership» où le ménage possède

en propriété une partie du bien et paie un loyer sur le reste ;

- **Locataire social** «classique»

**L'idée est qu'il ne sera pas possible, lorsque l'on regarde la maison de l'extérieur, de l'extérieur de percevoir la différence entre ces trois statuts d'occupation.**

Il s'agit donc d'introduire une troisième voie, à côté du statut de propriétaire et de locataire. La part en capital peut être détenue par une société de construction, un investisseur privé ou une société de logement social. Dans l'exemple ci-dessus, il s'agit d'une société de logement social.

Ce système, imaginé par des économistes américains dans les années '90, se base économiquement sur le fait que le total des versements hypothécaires, des impôts, des cotisations d'assurance et de tous les autres frais doivent être, pour le propriétaire, inférieurs aux frais de loyer de la propriété.



Photos : Habitat & Participation

Ensemble vers une  
mappemonde de l'habitat  
(urbain)



EU  
HOUSING  
ACTION



L'objectif  
de la mappemonde de  
l'habitat urbain est de donner à des  
acteurs locaux et nationaux, impliqués dans  
des luttes pour le droit à l'habitat (urbain) et  
amenés à travailler de manière transnationale,  
les informations contextuelles minimum  
nécessaires pour renforcer leurs actions de  
terrain à leur niveau et/ou au  
niveau transnational.

#### CONCRETEMENT

L'information collectée est  
disponible via un site Internet  
trilingue (FR - ENG - ESP).

- **Des fiches pays** : contexte -  
dimensions légales -  
dimensions socio-  
économiques - ... ainsi que les  
problèmes et  
recommandations majeurs ...  
et une liste non exhaustive  
d'acteurs issus de la société  
civile.
- **Un thesaurus** reprenant les  
concepts-clés sur l'habitat, en  
résonance avec les grandes  
thématiques des réseaux pour  
le droit au logement dans le  
monde.

<http://www.wm-urban-habitat.org/>

**SITE INTERNET EN  
CONSTRUCTION**