



Union for the Mediterranean
Union pour la Méditerranée
الاتحاد من أجل المتوسط

PLAN D'ACTION STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'UpM 2040



JOURNÉE DE LA
MÉDITERRANÉE

28 NOVEMBRE

Axe d'intervention 1 Plan d'action pour le logement



Le Secrétariat de l'UpM
est cofinancé par
L'UNION EUROPÉENNE

Pour un développement et une régénération urbains
inclusifs, intégrés et durables





Union for the Mediterranean
Union pour la Méditerranée
الاتحاد من أجل المتوسط



JOURNÉE DE LA
MÉDITERRANÉE

28 NOVEMBRE

UpM

Plan d'action stratégique de développement urbain 2040

Axe d'intervention 1 Plan d'action pour le logement

Pour un développement et une
régénération urbains inclusifs,
intégrés et durables



Le Secrétariat de l'UpM
est cofinancé par
L'UNION EUROPÉENNE



Plan d'action stratégique de développement urbain de l'UpM 2040 pour des villes et des communautés durables, résilientes et inclusives en Méditerranée - Axe d'intervention 1 : Logement abordable et durable

Union pour la Méditerranée
Palais de Pedralbes
Pere Duran Farell, 11
08034, Barcelone, Espagne

Division des transports et du développement urbain
Téléphone : +34 93 521 41 41
E-mail : urbandevdevelopment@ufmsecretariat.org

Auteurs :

Dr Roberto Rocco, professeur associé d'aménagement et stratégie du territoire, TU Delft.
Dr Carola Hein, professeure d'histoire de l'architecture et d'urbanisme, TU Delft.
Dr Remon Rooij, professeur associé d'aménagement et stratégie du territoire, TU Delft.

Partenaire institutionnel :

Dr Jyoti Hosagrahar, directeur-adjoint du Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO,
Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO,
7 Place de Fontenoy, 75007 Paris, France.

Conseillère en logement :

Dr Julie Lawson, professeure associée, Centre de recherche urbaine,
Institut royal de technologie de Melbourne (RMIT).

Support financier : Ministère des Affaires étrangères du royaume des Pays-Bas.

Comment citer cette publication :

Rocco, R. & Hein, C. & Rooij, R. (2021). Plan d'action stratégique 2040 de développement urbain de l'Union pour la Méditerranée pour des villes et des communautés durables, résilientes et inclusives en Méditerranée, Axe d'intervention 1 : Logement abordable et durable, Barcelone, UpM.

Clause de non-responsabilité

Ni l'Union pour la Méditerranée ni aucune personne agissant au nom de l'Union n'est responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations suivantes. Toutes les précautions ont été prises par les auteurs pour s'assurer que, le cas échéant, ils aient obtenu l'autorisation d'utiliser toutes les parties des manuscrits, y compris les illustrations, les cartes et les graphiques faisant l'objet de droits de propriété intellectuelle déjà existants et détenus par le ou les propriétaires de ces droits ou par leur représentant légal.

© Union pour la Méditerranée, 2021

La reproduction est autorisée en mentionnant la source.

De plus amples informations sur l'Union pour la Méditerranée sont disponibles sur le site Internet [www.ufmsecretariat.org].

1er juillet 2021.

Points de contact :

Victoria Jiménez Tejero, UpM victoria.jimenez@ufmsecretariat.org
Laura Liger, analyste politique, DG-Régio Commission européenne
Roberto Rocco, professeur associé d'aménagement du territoire TU Delft

Photo de couverture : David Foessel / Project 26 / Odile + Guzy Architectes



Union for the Mediterranean
Union pour la Méditerranée
الاتحاد من أجل المتوسط



Ministry of Foreign Affairs of the
Netherlands

AUTEURS

Dr Roberto Rocco, professeur associé d'aménagement et stratégie du territoire, TU Delft.

Dr Carola Hein, professeure d'histoire de l'architecture et d'urbanisme, TU Delft.

Dr Remon Rooij, professeur associé d'aménagement et stratégie du territoire, TU Delft.

Sommaire

| | |
|---|----|
| Logement abordable et durable..... | 5 |
| Introduction et portée : des logements durables intégrés sur l'évolution vers un développement et une régénération urbains inclusifs et durables..... | 7 |
| Les défis..... | 11 |
| Objectifs généraux..... | 12 |
| Actions..... | 13 |
| ACTION 1 : COORDONNER ET RENFORCER LA COHÉSION dans l'offre de logements durables et abordables..... | 13 |
| ACTION 2 : ÉDUIQUER ET RENFORCER LES CAPACITÉS dans l'offre de logements durables et abordables..... | 18 |
| ACTION 3 : ANALYSER ET GOUVERNER CONJOINTEMENT pour une offre de logements durables et abordables..... | 22 |
| ACTION 4 : INTÉGRER & PROTÉGER par l'offre de logements durables et abordables..... | 27 |
| ACTION 5 : METTRE EN ŒUVRE ET GÉRER l'offre de logements durables et abordables..... | 34 |
| ACTION 6 : SURVEILLER ET COMMUNIQUER sur l'offre de logements durables et abordables..... | 54 |
| Références..... | 58 |
| Annexe A : Société canadienne d'hypothèques et de logement. Stratégie nationale en matière de logement..... | 68 |

Logement abordable et durable

Le Plan d'action stratégique de développement urbain de l'UpM 2040 pour des villes et des communautés durables, résilientes et inclusives en Méditerranée se compose de plusieurs axes d'intervention intersectoriels. Ce document détaille le premier Axe d'Intervention : des logements abordables et durables comme vecteur d'un développement et d'une régénération urbains inclusifs, intégrés et durables.

Le Plan d'action stratégique de développement urbain 2040 de l'UpM pour des villes et des communautés durables, résilientes et inclusives en Méditerranée, ci-après le Plan d'action stratégique, repose sur SIX ACTIONS GLOBALES :

- 1. COORDONNER ET RENFORCER LA COHÉSION**
- 2. FORMER ET RENFORCER LES CAPACITÉS**
- 3. ANALYSER ET GOUVERNER CONJOINTEMENT**
- 4. CONNECTER ET PROTÉGER**
- 5. METTRE EN ŒUVRE ET GÉRER**
- 6. SURVEILLER ET COMMUNIQUER**

L'ACTION 5 traite de l'intégration des idées et des cadres du Plan d'action stratégique dans des projets stratégiques pour améliorer le développement territorial intégré. Ces projets intégrés sont organisés en un ensemble d'axes thématiques prioritaires d'intervention, énumérés ci-dessous. L'action 5 est subdivisée en neuf AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES, présentés ici pour orienter les priorités stratégiques et les projets. Il s'agit de domaines d'intervention thématiques dans lesquels un certain nombre d'acteurs se réunissent pour aborder un problème crucial du développement urbain à travers des visions et des stratégies intégratrices du territoire. Ils offrent une approche intégrée plutôt que sectorielle.

Ces projets doivent être intégrés, formulés dans tous les secteurs avec la participation du public et alignés sur un ensemble d'axes thématiques

prioritaires d'intervention, énumérés ci-dessous. Ces axes thématiques ont émergé des consultations menées et du consensus atteint parmi les parties prenantes de l'UpM sur les priorités dans la région euro-méditerranéenne, et dans les groupes de travail de l'UpM sur le logement abordable et durable et la régénération urbaine, sous les auspices de la plateforme régionale de l'UpM sur développement urbain durable. Les axes d'intervention sont :

- (i) Des logements adéquats, durables et abordables, en tant que vecteur d'un développement et d'une régénération urbains inclusifs, intégrés et durables.
- (ii) Les avant-pays, les zones portuaires, les villes portuaires et leurs arrière-pays, comme moteurs d'une prospérité économique durable et résiliente.
- (iii) La régénération et la mise en œuvre des infrastructures bleues et vertes, solutions reposant sur la nature, la restauration, la préservation et l'amélioration écologiques, en tandem avec la stratégie de l'UE sur les infrastructures vertes (Commission européenne, 2013a, 2013b), le Pacte vert pour l'Europe (Commission européenne, 2019e), la stratégie de l'UE pour la biodiversité à l'horizon 2030 (Commission européenne, 2020c), le rapport sur l'agenda politique de l'UE en matière de recherche et d'innovation pour les solutions fondées sur la nature et la renaturation des villes (Commission européenne, 2015) de l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN), et les profils et lignes directrices sur les meilleures pratiques pour les

Figure 1 : Actions intégrées dans ce plan d'action.

aires protégées urbaines (UICN, 2014).
 (iv) Des stratégies fondées sur la conservation du patrimoine pour un développement urbain durable qui promeuvent la cohésion sociale, des moyens de subsistance durables et une résilience accrue, y compris le tourisme durable et la régénération durable des centres urbains historiques, sur la base de la reconnaissance de l'histoire et de l'identité partagées de la région.
 (v) Établissements informels et quartiers défavorisés en tant que points centraux pour la création de villes et de communautés inclusives, et en rapport avec l'offre de logements abordables et durables (Axe 1).
 (vi) Friches industrielles, anciens sites ferroviaires et bâtiments abandonnés ou sous-utilisés, comme points d'attention pour la régénération

urbaine et le réaménagement des quartiers (ESPON, 2020 ; Commission européenne, 2018).
 (vii) Infrastructures urbaines, mobilité urbaine intelligente face au climat, pôles et nœuds de mobilité en tant que porteurs et distributeurs d'opportunités de vie et de meilleures opportunités économiques.
 (viii) Régénération des espaces publics et partagés, en tant que vecteurs d'une urbanisation durable, de sécurité, de vie publique et de construction de la démocratie (Commission européenne, 2019d).
 (ix) Villes nouvelles, extensions urbaines et nouveaux quartiers, en tant que moteurs d'une urbanisation responsable, inclusive, économiquement, socialement et écologiquement durable.



Introduction et portée : des logements durables intégrés sur l'évolution vers un développement et une régénération urbains inclusifs et durables

L'accès à un logement digne est reconnu dans divers textes fondamentaux relatifs aux droits humains, et par plusieurs constitutions nationales. L'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme stipule que : « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté » (ONU, 1948, art. 25). Selon la Rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit à un logement convenable, « Le droit au logement ne signifie pas que tout le monde a droit à un logement fourni par le gouvernement immédiatement. Cela signifie que les gouvernements doivent veiller à ce que chacun, en particulier les groupes les plus défavorisés, ait accès à un logement convenable. Le logement n'est convenable que s'il est abordable, s'il dispose d'eau potable, d'installations sanitaires, d'électricité et d'autres services de base, et s'il est proche des écoles, des services de santé et des possibilités d'emploi. Le droit au logement est interdépendant d'autres droits humains socio-économiques tels que les droits à la santé, à l'éducation et à l'emploi. Il est également intégralement lié aux droits à la non-discrimination et à l'égalité. Et, parce qu'un logement convenable est crucial pour les conditions sociales nécessaires à la dignité humaine, il est intimement lié au droit à la vie » (ONU, 2019).

Conformément à cette approche, la nouvelle stratégie et le plan d'action du Conseil de l'Europe pour la cohésion sociale visent à « pro-

mouvoir le développement des liens sociaux, la mise en réseau et la solidarité en tant qu'outils pour la création d'emplois décents » et à « promouvoir la stabilité des familles, le bien-être et l'autonomie, essentiels à la qualité de vie et à la prévention de la pauvreté », ainsi qu'à « garantir à chacun l'accès à un logement d'un niveau convenable tout en aidant les personnes en situation de vulnérabilité à éviter le surendettement » (Conseil de l'Europe, 2010).

De plus, la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne énonce le droit à l'aide sociale et au logement social pour assurer une existence décente à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes et lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté. Le socle européen des droits sociaux (Commission européenne, 2017) fait référence à l'offre d'une aide au logement en nature, à savoir un logement social ou une aide au logement. Le logement social est « un parc de logements qui cible les couches à faible revenu d'une population et qui peut être produit par l'État, le secteur privé ou d'autres organisations » (ONU, 2017). D'autre part, le logement abordable est « un logement d'un niveau minimum acceptable qui peut être obtenu et conservé en laissant un revenu suffisant pour couvrir les dépenses essentielles non liées au logement » (le concept de « revenu résiduel ») (Bergenstråle, 2018, p. 1:6). « Un revenu suffisant pour couvrir les dépenses essentielles autres que le logement est souvent appelé norme de revenu minimum. L'accessibilité (et le manque d'accessibilité) n'est pas une caractéristique inhérente d'un logement (en soi) – c'est une relation entre le logement et les personnes. Pour certaines personnes, tous les logements sont abordables, peu importe leur prix ; pour d'autres, aucun logement n'est abordable s'il n'est pas gratuit » (Bergenstråle, 2018, p. 1:6).

« Correspondant à plus de 70 % de l'utilisation des sols dans la plupart des villes, le logement est évidemment au cœur des villes futures et du développement urbain (...). La complexité de la politique en matière de logement est due à différents aspects propres au logement lui-même. Il s'agit notamment du fait que, contrairement à tout autre produit, il est immobile et requiert un terrain sur lequel le construire, ce qui implique des droits d'occupation et de propriété foncière. De plus, la demande de logements ne peut pas être prévue avec un grand niveau de certitude. Cependant, des interventions doivent être effectuées sur le moyen et le long terme afin de répondre à la demande future » (ONU, 2017, p. 7).

« Le logement est au cœur de la réalisation de l'Objectif de développement durable 11 : « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient inclusifs, sûrs, résilients et durables ». En effet, la cible 11.1 de l'ODD 11 stipule : « D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis ». Il est clair que les gouvernements qui ont un rôle primordial dans le développement urbain et les politiques gouvernementales détermineront, dans une large mesure, la réalisation de l'ODD 11 et de ses cibles » (ONU, 2017, p. 8).

Dans ce contexte, le Plan d'action pour le logement de l'UpM considère l'accès à un logement intégré et durable comme un élément central pour la pleine réalisation des fonctions sociales des villes et des communautés, et le droit des personnes à une vie digne, sûre et saine, « sans discrimination, avec l'accès à l'eau potable et à l'assainissement à un prix abordable, ainsi qu'un accès égal pour tous aux biens publics et aux services de qualité dans des domaines tels que la sécurité alimentaire et la nutrition, la santé, l'éducation, les infrastructures, la mobilité et les transports, l'énergie, la qualité de l'air et les moyens de subsistance » (NUA, ONU-Habitat, 2016, p. 5). Grâce à l'accès à un logement durable, intégré, sûr et abordable, les citoyens peuvent avoir accès à des opportunités de vie accrues et aux biens publics créés par la société, en améliorant ainsi leurs possibilités de réaliser leur plein potentiel humain.

Le rôle vital du logement pour assurer l'accès aux services de base et aux biens publics a été mis en évidence par la crise du Covid-19. Cela pourrait amener les urbanistes à repenser le développement urbain et la relation fondamentale entre le logement et l'amélioration de l'accès aux services publics (OCDE, 2020i).

Dans ce contexte, le Plan d'action pour le logement de l'UpM reconnaît la diversité des aspirations en matière de logement entre et au sein des pays de l'UpM, et il soutient les efforts en cours pour promouvoir l'accès à un logement décent, abordable et sûr, à travers une gamme de modes d'occupation qui reflètent les aspirations et les capacités culturelles locales. De plus, le Plan d'action pour le logement de l'UpM reconnaît que le logement abordable, et en particulier le logement social, est une forme d'infrastructure contribuant au bien-être social et économique. Comme pour toute infrastructure essentielle, le logement requiert une planification, une sécurisation et une allocation de fonds basées sur les besoins et la conception de politiques et de programmes adaptés pour assurer une bonne mise en œuvre dans différents contextes (Lawson, 2019b). L'engagement des parties prenantes et la participation du public sont essentiels et peuvent s'inspirer de la Charte de gouvernance multi-niveaux pour l'Europe (Comité européen des régions (CdR), 2014) et des idées sur la participation du public contenues dans le Document d'orientation 8 « Participation du public en relation avec la Directive-cadre sur l'eau » (Commission européenne, 2003).

Un logement n'est pas une île, mais existe dans un contexte historique et spatial. Il fait partie d'un système de logement plus large dépendant des traditions et des normes d'utilisation en la matière, ainsi que, plus largement, des marchés foncier, financier et du travail (Lawson, 2010). Le Plan d'action pour le logement de l'UpM reconnaît la diversité des systèmes de logement dans les pays de l'UpM, avec leurs propres conditions locales, qui génèrent leurs propres modalités variées et locales vers le développement du logement, et qui ont une influence sur les opportunités de logement disponibles pour les différentes communautés. Le Plan d'action pour le logement se concentre sur les relations clés qui façonnent la capacité et les actions d'affecter l'offre de logements, y compris la disponibilité de terrains, la valeur, les conditions d'investissement et d'acquisition, et les modèles de gestion des actifs.

Cet axe d'intervention présente des orientations politiques thématiques encourageant les pays de l'UpM à identifier des lacunes dans la mise en œuvre et le financement, et en proposant une approche intégrée du développement urbain durable qui garantit la cohérence de la politique du logement et de sa mise en œuvre. L'offre de logements intégrés et durables devrait être explicitement abordée dans les politiques urbaines nationales (PUN) et dans les stratégies de développement urbain

intégré (ICDS) en coordination avec le Plan d'action pour le logement de l'UpM. Les projets de logement intégré et durable doivent donc faire partie de plans stratégiques de développement du territoire plus larges qui renforcent l'intégration avec d'autres axes d'intervention énumérés dans le plan d'action stratégique.

En résumé, le Plan d'action de l'UpM pour le logement reconnaît le rôle multiforme que la politique du logement peut jouer pour répondre aux préoccupations sociales, économiques et environnementales en général et aux Objectifs de développement durable (ODD) en particulier, au sein de la diversité des États membres de l'UpM. Il fait suite aux travaux effectués

par le Groupe de travail thématique de l'UpM sur le logement abordable et durable, qui a conclu que le logement doit être adéquat, durable, abordable, intégré, spécifique à la culture, dépendant du contexte, connecté aux systèmes de transport et avoir accès à des services durables et sains, et des environnements urbains inclusifs. Il s'appuie sur le « Plan d'action du partenariat pour le logement de l'Agenda urbain pour l'UE », qui se concentre sur trois domaines d'action principaux : (i) une meilleure réglementation, (ii) de meilleures connaissances et gouvernance et (iii) un meilleur financement (Commission européenne, 2018b).

ENCADRÉ 1 : La nature du logement et son rôle dans le bien-être socio-économique et environnemental

- Le logement est une ressource qui peut procurer un sentiment de sécurité, de bien-être, de santé et de stabilité sociale. Les obstacles à sa distribution influencent l'épanouissement humain et l'égalité sociale.
 - Le logement est plus qu'un simple hébergement : c'est une maison qui est aussi une oasis, un refuge et un tremplin vers l'éducation, les loisirs et les opportunités d'emploi. Le degré de sécurité et de sûreté de nos logements influence les opportunités d'épanouissement humain et le développement social.
 - Le logement fait non seulement partie intégrante du bien-être social, mais aussi du développement économique et de la réalisation des objectifs environnementaux. Reconnaître et articuler ce rôle élargi améliore également l'adhésion aux politiques gouvernementales et la priorisation budgétaire.
 - Le logement n'est pas seulement important pour le bien-être et la cohésion de la communauté. Il l'est aussi pour la stabilité économique. Le logement a un rôle très important à jouer dans les coûts de la vie, les exigences salariales, la demande d'emploi et la garantie de la stabilité et de la sécurité économiques.
 - Les biens immobiliers sont de plus en plus considérés comme des biens d'investissement, l'accès influençant la répartition de la richesse dans la société. Les barrières et les incitations à l'investissement dans l'immobilier neuf ou d'occasion (via les politiques foncières, les incitations fiscales, les systèmes réglementaires et les subventions directes) influencent l'accumulation et la répartition de la richesse à travers les actifs immobiliers et peuvent exacerber les inégalités sociales.
 - Les gouvernements devraient non seulement remédier aux défaillances du marché, en collaboration avec le secteur privé et la société civile, mais également façonner de meilleurs résultats sur le marché. En utilisant des outils politiques pour encadrer des marchés plus justes et stimuler l'innovation, ils peuvent maximiser le bien-être social, économique et environnemental.
 - De meilleurs marchés du logement peuvent éviter les coûts importants associés à un logement inadéquat, précaire et inabordable. Ces coûts affectent non seulement les individus mais aussi leurs gouvernements à travers divers budgets publics (santé, justice pénale, faible niveau d'instruction, etc.).
 - Des logements abordables et bien situés réduisent les coûts de logement et de transport et soulagent la pression sur d'autres intrants, tels que les salaires, l'aide sociale et les infrastructures urbaines, en réduisant ainsi la consommation d'énergie et les émissions de carbone.
- Le logement sûr, sécurisé, abordable et social peut être considéré comme une forme d'infrastructure qui augmente le bien-être, résout les inégalités, façonne les marchés et évite le coût du problème des sans-abri (Lawson, 2019b).

ENCADRÉ 2 : Qu'est-ce qu'un logement convenable ?

Pour qu'un logement soit adéquat, il doit, au minimum, répondre aux critères suivants :

- Sécurité d'occupation : le logement n'est pas convenable si ses occupants ne bénéficient pas d'un degré de sécurité d'occupation garantissant une protection juridique contre les expulsions forcées, le harcèlement et d'autres menaces.
- Disponibilité des services, des matériels, des installations et des infrastructures : le logement n'est pas convenable si ses occupants n'ont pas d'eau potable, d'assainissement adéquat, d'énergie pour cuisiner, se chauffer, s'éclairer, stocker de la nourriture ou jeter les ordures.
- Abordabilité : le logement n'est pas convenable si son coût menace ou empêche les occupants de jouir d'autres droits humains.
- Habitabilité : le logement n'est pas convenable s'il ne garantit pas la sécurité physique ou n'offre pas un espace suffisant, ainsi qu'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent, les risques structurels et autres menaces pour la santé.
- Accessibilité : le logement n'est pas convenable si les besoins spécifiques des groupes défavorisés et marginalisés ne sont pas pris en compte.
- Emplacement : le logement n'est pas convenable s'il est isolé des opportunités d'emploi, des services de santé,

des écoles, des crèches et autres équipements sociaux, ou s'il est situé dans des zones polluées ou dangereuses.

- Adéquation culturelle : le logement n'est pas convenable s'il ne respecte pas et ne prend pas en compte l'expression de l'identité culturelle. Source : (ONU-Habitat, 2009).

Les informations suivantes sont utiles pour définir l'adéquation du parc immobilier :

- la taille, la qualité et l'abordabilité du parc immobilier ;
- la propriété, les prix de vente et de loyer des logements et des terrains ;
- la production de logements neufs et la démolition et la vétusté des logements existants ;
- les besoins et la demande actuels et futurs de logements ;
- les investissements en logement des secteurs public et privé, des ménages et des entreprises, et les prêts et emprunts destinés à cette fin ;
- le coût, l'optimisation des ressources et l'efficacité des interventions gouvernementales en matière de logement ;
- Indicateurs pour le logement requis : surpeuplement, adéquation, abordabilité et sécurité.

Sources : Lignes directrices sur le logement de l'Organisation mondiale de la santé (OMS, 2018b), OCDE Logement abordable

ENCADRÉ 3 : Définir et mesurer un logement convenable

Le [Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels](#) (ONU, 1966) reconnaît le droit à un logement convenable, qui doit être compris comme le droit de vivre dans la sécurité, la paix et la dignité (Eerd & Banerjee, 2013).

Les politiques contemporaines du logement visent à garantir que la population en général bénéficie d'un logement convenable. Ce qui constitue exactement un logement « convenable » a varié historiquement et selon des contextes culturels et géographiques spécifiques. Une définition contemporaine largement acceptée du terme est fournie par le Bureau des droits de l'homme des Nations Unies (Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies, 1991), qui se concentre sur sept éléments :

- la sécurité d'occupation légale ;
- la disponibilité des services, des matériels, des installations et des infrastructures ;
- l'abordabilité ;
- l'habitabilité ;
- l'accessibilité ;
- l'emplacement ; et
- l'adéquation culturelle.

Les politiques de logement prennent la forme de législations et de réglementations qui cherchent à corriger les déséquilibres dans l'offre de logements convenables lorsque le marché fonctionne librement (Angel, 2000 ; ONU-Habitat, 2010). Historiquement, diverses approches politiques ont émergé à travers le monde, qui répondent à des circonstances socio-politiques

et économiques spécifiques.

Indicateurs et statistiques

Dans l'Union européenne, Eurostat collecte des [statistiques sur la qualité du logement](#) qui fournissent un résumé des conditions de vie en Europe, basé sur les statistiques de l'Union européenne (UE) sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC). Cette enquête est menée dans les États membres de l'UE, ainsi qu'au Royaume-Uni et dans la plupart des pays de l'AELE et des pays candidats.

Plus précisément, [les statistiques sur le logement dans l'Union européenne \(UE\)](#), le Royaume-Uni, trois des pays de l'AELE et quatre pays candidats se concentrent sur les types de logement, le statut d'occupation (en propriété ou en location), la qualité du logement et son abordabilité.

Au niveau international, [la fiche d'information sur le droit à un logement convenable de l'ONU-Habitat \(ONU-Habitat, 2009\)](#) fait référence à des critères et des indicateurs clés qui peuvent aider à mesurer le droit à un logement convenable. Même s'il n'existe pas de base de données complète et unifiée au niveau international, ce document propose un cadre d'indicateurs pour une évaluation des mesures prises par un État pour répondre à ses obligations en matière de droits humains, y compris le droit à un logement convenable. Ces indicateurs vont de l'acceptation des normes internationales des droits de l'homme (indicateurs structurels) aux efforts pour remplir les obligations qui découlent des normes (indicateurs de processus), et aux résultats de ces efforts depuis la perspective de la population concernée (indicateurs de résultats).

Les défis

Le groupe de travail thématique de l'UpM sur le logement abordable et durable a identifié une grande variété de défis à la création de logements intégrés et durables dans la région : l'aménagement du territoire, l'accessibilité et le financement, l'offre insuffisante en logements, la durabilité écologique des solutions

et une législation déficiente. Ces défis sont résumés dans le tableau 1 (UpM, 2019a). Ils sont multidimensionnels, ils diffèrent considérablement parmi et au sein des différents pays de l'UpM et ils affectent de manière considérable les perspectives de développement durable dans la région.

Tableau 1 : Les défis du logement intégré durable identifiés par le Groupe de travail de l'UpM sur le logement abordable et durable.

a) Enjeux concernant l'aménagement du territoire régional et l'urbanisme, les infrastructures et les terrains à bâtir :

- Dépeuplement des zones rurales.
- Développement des agglomérations urbaines, allant d'une croissance massive non coordonnée à des villes en dépeuplement.
- Étalement urbain, utilisation inefficace des sols, utilisation excessive des ressources naturelles.
- Établissements informels, logements informels.
- Rareté des terrains à bâtir.
- Infrastructures techniques insuffisantes ou vétustes, infrastructures sociales insuffisantes, transports publics déficients.
- Espace public peu attrayant ou ségrégué.
- Compétences et outils d'urbanisme insuffisants.

b) Défis en matière d'abordabilité et de financement :

- Inflation des prix des terrains à bâtir, des matériaux de construction, des services de construction, des coûts des services publics.
- Augmentation excessive des prix des logements et des loyers.
- Produits de financement insuffisants pour les logements loués et en propriété.
- Absence de systèmes de subventions ciblés et suffisamment financés.
- Engagement insuffisant des institutions financières internationales.
- Subventions cachées qui limitent les activités publiques ciblant directement le logement (par exemple pour les prestataires de services publics).
- Outils insuffisants pour réguler les marchés et les rendre plus innovants, efficaces et productifs.
- Effet de la financiarisation du logement sur les prix.
- Défis du côté de la demande, par exemple la stagnation des salaires, en particulier pour les ménages à faible revenu.

c) Offre de logements insuffisante :

- Pénurie de logements abordables.
- Problèmes avec la qualité du bâtiment.
- Manque de logements locatifs.
- Offre insuffisante de logements sociaux.
- Absence ou faibles incitations à promouvoir l'occupation
- (les logements vacants ont été identifiés comme un défi important dans de nombreux pays de l'OCDE, même là où l'offre de logements est insuffisante).
- Obstacles du côté de l'offre de logements fondés sur le marché.

d) Carences écologiques :

- Consommation d'énergie élevée dans le secteur du bâtiment.
- Fort impact énergétique « gris » des produits de construction : absence de gestion des déchets de construction, absence de principes circulaires tout au long du cycle de vie des bâtiments (Commission européenne, 2020a)
- Perte des techniques traditionnelles de construction.
- Perte du paysage par étalement urbain et « étanchéité des sols » (Commission européenne, 2012).
- Perte de terres agricoles.

e) Législation déficiente :

- Protection insuffisante des consommateurs et propriétaires fonciers surprotégés.
- Réglementation insuffisante de l'entretien et de la rénovation des immeubles d'habitations.
- Compétences insuffisantes dans les différents secteurs de l'habitat (privé, municipal, tiers-secteur) et des prestataires de services (planificateurs, auditeurs énergétiques, secteur des préfabriqués, etc.).
- Manque d'organismes pour offrir des logements abordables (coopératives, associations de logement).
- Audit et contrôle déficients.

Objectifs généraux

Figure 2 : Résumé des objectifs généraux de cet axe d'intervention.

Compte tenu de la nature multidimensionnelle des enjeux du logement dans la région, et de leur impact sur de nombreux aspects du développement durable, et suivant les principes énoncés dans ce Plan d'action pour

le logement, cet axe d'intervention vise à atteindre les objectifs suivants, résumés dans le diagramme ci-dessous. Ces objectifs sont détaillés dans chaque action proposée de cet axe d'intervention.



Actions

ACTION 1 : COORDONNER ET RENFORCER LA COHÉSION dans l'offre de logements durables et abordables.

Reconnaissant que les systèmes nationaux de logement sont spécifiques à la culture, dépendent du contexte et prennent des formes différentes dans la région euro-méditerranéenne, ce plan d'action pour le logement adopte les définitions de l'agenda urbain du partenariat de l'UE pour le logement (Commission européenne, 2018b) et encourage les gouvernements de la région pour promouvoir l'intégration des stratégies nationales de logement (SNL) dans les stratégies intégrées de développement urbain (ICDS) par le biais d'incitations et d'exercices de renforcement des capacités.

Il encourage également les gouvernements nationaux à examiner et évaluer régulièrement les politiques nationales de logement, en effectuant une analyse spécifique des principales lois et réglementations urbaines pour identifier les lacunes concernant les défis identifiés au niveau régional sur la base d'une analyse des lacunes fondée sur des preuves, ainsi que les obstacles systémiques existants à l'accès au logement. Cela est conforme à l'objectif d'appliquer des SNL intégrées, trans-sectorielles, inclusives, sensibles au climat et durables sur les plans économique, environnemental et social, ainsi que culturellement ancrées, résilientes aux catastrophes et à l'épreuve du temps.

Les SNL doivent définir des directives opérationnelles, en utilisant une analyse fondée sur les preuves pour identifier les lacunes dans la mise en œuvre et le financement. Les SNL

doivent identifier des mécanismes de financement qui définissent le logement abordable comme une infrastructure soumise à des investissements en capital basés sur les besoins. Elles doivent également identifier les mécanismes qui traitent de la disponibilité de sol dans les villes, en mettant l'accent sur la gouvernance de l'utilisation du sol, tout en évaluant la qualité du parc immobilier existant, ses défis et opportunités de localisation, sa valeur historique et patrimoniale et son potentiel de développement futur.

1.1. OBJECTIFS CLÉS

(i) **COORDINATION et INTÉGRATION (MÉTA-GOUVERNANCE) :** Intégration du logement dans la planification territoriale stratégique aux niveaux régional et local, à travers les secteurs et les niveaux de gouvernement conformément au présent Plan d'action. À réaliser en harmonie avec l'Agenda 2030, le Nouvel agenda urbain (NUA), l'Agenda urbain de l'UpM, le Pacte d'Amsterdam, la Nouvelle Charte de Leipzig, l'Accord de Paris, le Cadre d'action de Sendai pour la réduction des risques de catastrophe 2015-2030, et avec d'autres cadres politiques auxquels souscrit ce plan d'action pour le logement.

(ii) **COORDINATION et INTÉGRATION (GOUVERNANCE HIÉRARCHIQUE) :** Coordination et cohésion de la planification du logement dans les politiques urbaines nationales (PUN), en se centrant sur l'alignement des visions stratégiques et des politiques publiques et de leurs instruments, en vue de la création de politiques nationales pour le logement (PNL). Les PNL devraient couvrir tous les aspects de la production et de l'offre de logements, y compris les définitions de base du droit au logement, au logement convenable, au logement abordable, au logement social et d'autres terminologies connexes, ainsi que les mécanismes abordant le financement, l'offre de terrains et la capture de valeur, l'investissement, les conditions de consommation et les modèles de gestion des actifs.

(iii) **COORDINATION et INTÉGRATION (GOUVERNANCE EN RÉSEAU) :** Intégration des politiques nationales en matière de logement (PNL) dans les stratégies de développement urbain intégré (ICDS). Des gouvernements locaux compétents, dotés de ressources suffisantes et efficaces, aussi proches que possible des citoyens, sont essentiels pour garantir l'offre de logements décents, abordables et acces-

sibles. Les stratégies locales de logement devraient intégrer une analyse de l'offre et de la demande locales en logements, des tendances démographiques et du marché futures, ainsi que des recommandations pour les processus de planification, les plans d'usage des terrains et les réglementations en matière de développement (UNDESA, 2019, 2020 ; PNUE/PAM, 2020). Une attention particulière devrait être accordée à la création de lieux de vie dans lesquels le logement est spatialement intégré aux services et équipements urbains, en offrant aux habitants un accès facile aux énergies renouvelables, à l'eau potable et à l'assainissement, aux infrastructures vertes/bleues, aux emplois, aux activités commerciales, éducatives, médicales, et aux équipements culturels. L'accent devrait être mis sur le potentiel piétonnier et la mobilité lente, ainsi que sur les programmes de développement axés sur les transports en commun (TOD) (Guerra et Kirschen, 2016 ; Ruijven, Verstraten et Zwaneveld, 2019 ; Salat et Olivier, 2017).

(iv) **COORDINATION & INTÉGRATION (GOUVERNANCE DU MARCHÉ)** : Intégration des plans de logement avec des plans de développement stratégiques élargis en mettant l'accent sur la gouvernance de la politique foncière, tels que : (a) la coordination de l'ad-

ministration foncière, y compris l'introduction de formes innovantes de régime foncier (par exemple, fiducies foncières communautaires, régime foncier coopératif, loyer social, etc.) ; (b) la coordination des instruments fiscaux pour influencer sur l'utilisation et la disponibilité des terrains pour le développement, y compris une fiscalité progressive et des instruments de capture de la valeur foncière pour générer des fonds pour les programmes de logement social.

(v) **COORDINATION ET INTÉGRATION (TRANSNATIONAL)** : Adoption d'un ensemble d'indicateurs clés partagés, cohérents et pertinents pour mesurer la qualité de l'offre de logement, sur la base des indicateurs utilisés par Eurostat (EUROSTAT, 2020) et des lignes directrices sur le logement et la santé de l'Organisation mondiale de la santé (OMS, 2018b).

(vi) **COORDINATION & INTÉGRATION (PATRIMOINE ET CULTURE)** : Large adoption de la Recommandation de l'UNESCO concernant le paysage urbain historique comme référence pour la préservation du patrimoine à l'égard du parc immobilier existant, en mettant l'accent sur le patrimoine avec un potentiel de régénération, de réutilisation et de développe-

ENCADRÉ 4 : Exemple d'indicateurs pour mesurer la qualité de l'offre de logement (OMS)

- investissement des ménages (en pourcentage du revenu disponible brut),
- prix des logements (variation en pourcentage par rapport à l'année précédente),
- propriétaires (en pourcentage de la population totale),
- locataires (en pourcentage de la population totale),
- charge des frais de logement (pourcentage des frais de logement totaux en pourcentage du revenu disponible),
- taux de surcharge des coûts de logement (le pourcentage de la population vivant dans des ménages où les coûts de logement sont supérieurs à 40 %),
- le taux de risque de pauvreté après dépenses de logement (le pourcentage de la population vivant dans un ménage dont le revenu disponible équivalent-corrigé pour le type de ménage- déduction faite des frais de logement est inférieur au seuil de pauvreté de 60 % du revenu médian équivalent du ménage,
- la charge lourde auto-déclarée du coût total du logement (le pourcentage de la population vivant dans un ménage où la personne responsable de l'abordabilité considère que ses dépenses totales de logement constituent une charge financière lourde.

Des indicateurs peuvent également être développés pour la sécurité d'occupation (durée d'occupation, motifs d'expulsion, relogement) et pour l'accessibilité et la qualité de vie, telles que la proximité des ressources clés, selon le concept de ville à 10, 15 et 30 minutes.

Plusieurs indicateurs spécifiques à la région peuvent être ajoutés, à savoir : personnes vivant dans des logements insalubres, y compris les quartiers informels (en pourcentage de la population totale), personnes ayant accès aux services de base : eau courante, électricité et assainissement (en pourcentage de la population totale) et personnes ayant accès à des espaces verts à distance de marche de leur domicile (en pourcentage de la population totale). À mesure que les indicateurs s'affinent, des difficultés apparaissent dans la collecte et la standardisation des données. Ce qui constitue un logement insalubre varie selon les pays et les régions (Howe, 2012 (OMS, 2018b) et des travaux supplémentaires sur des définitions partagées doivent être menés dans le cadre des actions proposées dans ce plan d'action.

Lignes directrices sur le logement et la santé de l'Organisation mondiale de la santé (OMS, 2018b).

ment (UNESCO, 2011). Évaluation et diffusion de l'architecture vernaculaire et des matériaux de construction traditionnels comme moyen d'améliorer l'intégration culturelle des solutions et l'adaptation au climat (Nakashima, McLean, Thulstrup, Castillo et Rubis, 2012).

1.2. OUTILS CLÉS

(i) Agenda 2030, Nouvel Agenda Urbain, Agenda Urbain de l'UpM et autres cadres politiques internationaux / Observatoires du logement et adoption de normes communes.

(ii) Évaluation des lacunes en matière de politiques en partenariat avec Housing Europe, CEE-ONU et les cadres de l'OCDE à partir d'une évaluation du parc national de logements à plusieurs perspectives (normes de santé et de sécurité, adaptation au climat, réutilisation durable et circulaire des espaces et bâtiments abandonnés ou sous-utilisés, accès à l'eau et à l'assainissement, résilience aux catastrophes, sécurité et connectivité contre les incendies et les tremblements de terre, parmi d'autres facteurs).

(iii) Intégration des Politiques urbaines nationales, des Politiques nationales de logement, des Stratégies nationales de logement dans les cadres internationaux et entre elles.

(iv) Intégration des ICDS dans les politiques urbaines nationales et dans les politiques et stratégies nationales en matière de logement.

(v) Pôle méditerranéen de connaissances sur le logement, en mettant l'accent sur l'apprentissage mutuel et sur l'adoption de définitions et de normes communes.

(vi) Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique.

1.3. ACTEURS CLÉS

Ministères nationaux, autorités locales, universités, groupes d'intérêt public, ONG, associations de logement, réseaux de logement et mouvements sociaux concernés par le logement, promoteurs et autres acteurs du secteur privé concernés par le logement, ONU-Habitat, CEE-ONU, UNESCO, institutions financières internationales et donateurs, agences nationales de statistiques.

1.4. PROJETS INDICATIFS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Plusieurs institutions appliquent des programmes d'assistance technique en matière de logement vert, abordable et social qui sont pertinents pour ce plan d'action : La Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), les institutions financières internationales telles que la Banque européenne d'in-

vestissement (BEI) et la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD). Différents financements et instruments financiers peuvent être utilisés pour promouvoir des logements plus abordables, inclusifs et durables dans une gamme de modes de propriété et de location. Ceux-ci sont répertoriés dans le tableau 2 (Vivienne Milligan, Gurran, Lawson, Phibbs et Phillips, 2009, p. 28).

D'autres cadres de financement comprennent : la coopération bilatérale de l'UE, les actions COST, TAIEX-Twinning, le projet IMOLA pour les registres fonciers lancé avec EULIS, l'Ordre des agents des registres du commerce et des biens meubles d'Espagne et le cadastre néerlandais.

1.5. CADRES DE RÉFÉRENCE CLÉS

(i) (2004) Loi sur le logement et le développement de Singapour, édition révisée 2004 (Gouvernement de Singapour, 2004) et législation subsidiaire.

(ii) (2005) Systèmes de financement du logement de la CEE-ONU pour les pays en transition (CEE-ONU, 2005a).

(iii) (2006) Un logement décent : définition et conseils pour la mise en œuvre (Gouvernement britannique, 2006).

(iv) (2007) Directive INSPIRE (Commission européenne, 2007).

(v) (2011) Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique (PUH) (UNESCO, 2011).

(vi) (2013) Bonnes pratiques de la CEE-ONU pour un logement économe en énergie dans la région de la CEE-ONU (CEE-ONU, 2013).

(vii) (2015) Charte des Nations Unies de Genève sur le logement durable (CEE-ONU, 2015a).

(viii) (2016) Groupe de travail de la CEE-ONU sur l'administration foncière (CEE-ONU, 2016).

(ix) (2018) Stratégie nationale en matière de logement du Canada (Canada, 2018).

(x) (2018) Directives de l'OMS en matière de logement et de santé (OMS, 2018a).

(xi) (2018) Agenda urbain pour le Partenariat de l'UE en matière de logement (Commission européenne, 2018b).

(xii) (2018) Directive sur la stratégie locale de logement de la Nouvelle-Galles du Sud (NSW, 2018).

(xiii) (2019) Housing Europe UE : pôle Housing Evolution (Housing Europe, 2019b).

(xiv) (2019) OCDE, Caractéristiques clés du logement locatif social (OCDE, 2019c).

(xv) (2019) Directives de la CEE-ONU sur la gestion et la propriété de logements en copropriété (CEE-ONU, 2019)

(xvi) (2020) De meilleures données et politiques pour lutter contre le phénomène des

sans-abri dans l'OCDE (OCDE, 2020a).
 (xvii) (2020) « Logement social : un élément clé de la politique du logement passée et future », notes de l'OCDE sur le logement abordable (OCDE, 2020h).
 (xviii) (2020) Logement et croissance inclusifs (OCDE, 2020d).
 (xix) (2020) CEE-ONU Logement 2030 – Améliorer l'abordabilité du logement dans la région de la CEE-ONU (CEE-ONU, 2020).
 (xx) (2021) Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (OCDE, 2021).
 (xxi) (2021) Résolution du Parlement européen sur l'accès à un logement décent et abordable. (Parlement européen, 2021a) (Parlement européen, 2021b).
 (xxii) (2021) L'initiative du nouveau Bauhaus européen (Union européenne, 2021).

1.6. CADRE TEMPOREL

Du moyen au long terme.

1.7. ACTIONS PROPOSÉES ET LISTE SUGGÉRÉE DE MISE EN ŒUVRE

(i) OUTIL NATIONAL DE GOUVERNANCE INSTITUTIONNELLE : Encourager les ministères nationaux à créer des « Observatoires du logement » et des laboratoires de politiques nationales pour aider à définir des stratégies nationales de logement conformément au Guide pratique de l'ONU-Habitat pour la réalisation de profils de logement (ONU-Habitat, 2011), en étroite collaboration avec les autorités locales, les fédérations du logement, la société civile et le secteur privé, en mettant l'accent sur la gouvernance de l'usage du sol et sur le respect des paysages urbains historiques (PUH), y compris :

- la coordination de l'administration foncière, l'introduction de formes innovantes de propriété foncière (fiducies foncières communautaires, propriété foncière coopérative, loyer social, etc.),
- la coordination des instruments fiscaux pour influencer sur l'usage du sol et la disponibilité de terrains pour le développement, y compris la fiscalité progressive et les instruments de capture de la valeur foncière pour générer des fonds pour les programmes de logement social, et
- la coordination des politiques entre les ministères nationaux concernés, notamment entre ceux en charge du logement, de l'urbanisme, de l'administration foncière, de l'environnement, des travaux publics, de l'énergie, des transports, de la santé, de l'éducation, de la culture, des politiques sociales et de la gestion des situations d'urgence, à travers les PUN et les ICDS.

(ii) INTÉGRATION DES POLITIQUES NATION-

ALES : Inciter et encourager les ministères nationaux à mettre en place des politiques urbaines nationales (PUN) pour préparer et intégrer des stratégies nationales de logement (SNH), en étroite collaboration avec les autorités locales, les fédérations du logement, la société civile - y compris les mouvements de logement populaire, et le secteur privé, à travers l'organisation de partenariats et de conseils.

(iii) ÉVALUATION DES LACUNES DES POLITIQUES : Inciter et encourager les ministères nationaux à mettre en place des groupes de travail sur l'élaboration des politiques en matière de logement pour analyser les lacunes dans les instruments de la politique de logement, en mettant l'accent sur l'accès à un logement abordable pour tous ceux en ayant besoin, sur le logement sain, l'action et l'atténuation du changement climatique, la réduction des risques de catastrophe, la conservation du patrimoine et la réutilisation, dans le cadre de ce Plan d'action pour le logement (MedECC, 2020a ; PNUE/PAM, 2020 ; UNESCO, 2019, 2020), en accord avec les cadres politiques internationaux.

(iv) ÉVALUATION DU PARC IMMOBILIER : Encourager les ministères nationaux à évaluer l'état du parc immobilier existant, en tenant compte des normes de santé et de sécurité (Gouvernement britannique, 2006 ; OMS, 2018b), de l'adaptation au climat, de la réutilisation durable et circulaire des espaces et des bâtiments abandonnés ou sous-utilisés, de l'accès à l'eau et l'assainissement, de la résilience aux catastrophes, de la sécurité en matière d'incendies et de tremblements de terre, et de connectivité (Commission européenne, ARCO et Prato, 2019).

(v) INTÉGRATION DES POLITIQUES NATIONALES AUX POLITIQUES LOCALES : Encourager les autorités locales à intégrer les stratégies nationales en matière de logement dans les stratégies intégrées de développement urbain (ICDS) et à rechercher des partenariats pour renforcer davantage les capacités locales dans ce domaine, via les laboratoires de politiques mentionnés précédemment.

(vi) EXERCICES DE FORMATION DU MARCHÉ : Intégration des politiques nationales en matière de logement dans des PUN et des ICDS plus larges, en mettant l'accent sur (a) la coordination de l'administration foncière, y compris l'introduction de formes innovantes de régime foncier (par exemple, fiducies foncières communautaires, régime foncier coopératif, loyer social, etc.) ; (b) la coordination des instruments fiscaux pour influencer l'usage des sols et la disponibilité de terrains pour le développement, y compris une fiscalité progressive et des instruments de capture de la valeur fon-

cière pour générer des fonds pour les programmes de logement social.

(vii) OUTIL INSTITUTIONNEL TRANSNATIONAL : Mettre en place un pôle méditerranéen de connaissances en matière de logement sur le modèle de la Fédération européenne du logement public, coopératif et social (Housing Europe), en partenariat avec Housing Europe et son observatoire, et/ou l'OCDE, sous réserve d'un accord ultérieur, afin de faciliter le transfert de politiques et l'apprentissage institutionnel (Housing Europe, 2019a, 2019b), et en étroite collaboration avec les autorités locales, les fédérations de logement, la société civile (y compris les mouvements de logement populaire) et le secteur privé.

(viii) ÉVALUATION DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE : Encourager les ministères nationaux à évaluer l'état du parc immobilier existant en mettant l'accent sur le patrimoine avec un potentiel de régénération, de réutilisation et de développement, en utilisant la Recommandation de l'UNESCO en matière de paysage urbain historique.

davantage leur capacité à mettre en œuvre des programmes de logement innovants.

(iv) Un nombre important de PNL intègrent des outils innovants de régime foncier et d'administration foncière, ainsi que des outils de financement innovants qui répondent aux besoins des citoyens les plus vulnérables dans chaque pays. Un nombre considérable d'ICDS abordent également ces questions.

(v) Un centre méditerranéen de connaissances en matière de logement est mis en place dans l'un des États membres de l'UpM.

(vi) Les ministères nationaux ont évalué l'état de préservation du patrimoine du parc immobilier existant et ont élaboré des plans pour y remédier.

1.8. MODÈLE POUR LA MISE EN ŒUVRE

Différents modèles de mise en œuvre sont disponibles, notamment :

(i) L'approche du logement d'abord en Finlande (Kangas & Kallioma-Puha, 2019 ; Lawson, Pawson, L. Troy, Nouwelant et Hamilton, 2018 ; Pleace, 2016).

(ii) Stratégie nationale du logement du Canada (Canada, 2018).

(iii) Loi sur le logement et le développement de Singapour, édition révisée 2004 (Gouvernement de Singapour, 2004) et législation subsidiaire.

1.9. CRITÈRES DE RÉUSSITE

(i) Des observatoires du logement sont établis dans la plupart des États membres de l'UpM et ont une influence considérable sur l'élaboration des politiques au niveau local, conformément aux cadres et normes politiques convenus au niveau international, en accord avec le plan d'action stratégique de l'UpM et cet axe d'intervention.

(ii) Les PUN sont mises en place et intègrent les Politiques nationales de logement. Les politiques nationales en matière de logement sont mises en place dans les pays membres de l'UpM où elles font défaut, à la suite d'une analyse des écarts de politique et d'une évaluation du parc de logements.

(iii) Un nombre important d'autorités locales de la région ont la capacité et prennent des mesures concrètes pour incorporer les PNL dans les ICDS, et elles cherchent à développer

ACTION 2 : ÉDUQUER ET RENFORCER LES CAPACITÉS dans l'offre de logements durables et abordables

Ce plan d'action pour le logement reconnaît que les systèmes nationaux de logement sont spécifiques à la culture, dépendent du contexte et prennent différentes formes dans la région euro-méditerranéenne, et qu'il existe un vaste parc immobilier avec des niveaux variés d'importance historique et de potentiel de réaménagement. Ce plan d'action encourage donc les gouvernements de la région à s'engager et à promouvoir le renforcement des capacités en réseau et l'apprentissage entre pairs dans la conception et la mise en œuvre de la politique en matière de logement, et à développer un leadership gouvernemental dans l'orientation des stratégies nationales et locales intégrées. Il encourage les pays de l'UpM à renforcer les compétences et les ressources nécessaires à l'offre de logements à travers ses multiples dimensions (engage-

ment communautaire, planification stratégique, gestion du sol, investissement en logement, gestion des ressources, capacité organisationnelle, capacité spécifique à l'industrie, mise en réseau, capacité politique et suivi) (Lawson, Legacy, & Parkinson, 2016, p. 13), notamment à travers (i) les Laboratoires vivants, (ii) l'apprentissage entre pairs, (iii) les partenariats ville-à-ville, (iv) une formation brève en cours d'emploi et (v) un apprentissage en réseau.

Pour accompagner l'action 1 du plan d'action stratégique de l'UpM (COORDONNER ET AMÉLIORER LA COHÉSION), l'action 2 repose sur une interface entre la science et la politique, afin de renforcer les capacités et les visions partagées. Les universités de la région méditerranéenne sont considérées des catalyseurs offrant une formation innovante en cours d'emploi aux professionnels de la planification et formant la prochaine génération d'urbanistes, de concepteurs, de gestionnaires et d'exécutants. Les universités locales doivent jeter les ponts entre la science et la recherche d'une part, et les politiques spatiales, le paysage urbain historique et les interventions urbaines d'autre part. Par conséquent, un aspect important de cet axe d'intervention est la mise à jour et la coordination des programmes des écoles d'urbanisme et d'architecture de la région. Cela inclut la convergence de la formation vers la planification et la conception d'un logement durable, résilient et intégré, en utilisant les cadres mentionnés dans ce plan d'action pour le logement, y compris l'approche du paysage urbain historique de l'UNESCO, en respectant les traditions et la spécialisation de chaque université.

ENCADRÉ 5 : *Que sont les laboratoires vivants ?*

Les laboratoires vivants (ou Living Labs, LL) sont des lieux d'expérimentation dans des contextes de la vie réelle, qui ont été popularisés au cours de la dernière décennie. Le Réseau européen de laboratoires vivants (ENoLL) les définit comme des « écosystèmes d'innovation ouverts et centrés sur l'utilisateur, basés sur une approche systématique de co-création d'utilisateurs, intégrant les processus de recherche et d'innovation dans des communautés et des environnements réels » (Commission européenne, 2016). Les laboratoires vivants ont été largement utilisés comme outils de gestion de transition (Wirth, Fuenfschilling, Frantzeskaki et Coenen, 2018). La transition vers une société durable, juste et stable est nécessaire à une échelle et à une vitesse sans précédent. Pour ce faire, des méthodes ont été développées au cours des dernières décennies, depuis la recherche et la démonstration jusqu'à l'innovation, en passant par les approches de transition et de transformation. Dans le spectre de ces méthodes, les laboratoires vivants sont de plus en plus utilisés dans plusieurs projets d'innovation, programmes scientifiques et institutions municipales, en

raison de leur capacité à promouvoir l'apprentissage, l'expérimentation et l'innovation basées sur la co-création de solutions avec les parties prenantes et les citoyens. Des laboratoires vivants sont mis en place dans de nombreuses villes d'Europe et ont obtenu de bons résultats, comme l'illustrent ceux mis en place par l'Amsterdam Institute for Advanced Metropolitan Solutions (Steen & Bueren, 2017b). Les approches des laboratoires vivants ont quelques caractéristiques communes : elles visent des défis sociétaux urgents et complexes ; par conséquent, ils utilisent des approches itératives/d'apprentissage, mises en œuvre par co-création avec les parties prenantes concernées. Les laboratoires vivants sont tous axés sur l'innovation et l'apprentissage ; ils incluent la co-création, répartissent le pouvoir de décision et encouragent les étapes de rétroaction et d'itération, en impliquant tous les participants concernés : acteurs publics, acteurs privés, utilisateurs (société civile) et instituts du savoir (Steen & Bueren, 2017a).

| Dimension | Exemples au niveau de l'organisation | Exemples au niveau de l'industrie |
|--|--|--|
| Capacité des ressources | Accords de soutien au fonctionnement et de financement à long terme Ressources de consolidation, de renforcement des capacités et d'expansion Capital développement Accès aux bailleurs de fonds Limites d'emprunt raisonnables Risque de portefeuille équilibré Flux de trésorerie internes | Durabilité des programmes gouvernementaux de subventions Pérennité des relations avec les financeurs privés Fournisseurs de ressources et courtiers : par exemple, les groupes industriels, les consultants et les prestataires de formation |
| Capacité organisationnelle | Engagement pour une vision claire Définition des rôles Efficacité du directeur exécutif Compétence et stabilité du personnel Développement et leadership du conseil d'administration Gestion fiscale Informatique Gestion de projet Évaluation | Capacité des organisations non prestataires : par exemple les régulateurs, les bailleurs de fonds, les développeurs, les consultants, les prestataires de formation et autres ressources, et les partenaires de service client. |
| Capacité spécifique à l'industrie | Connaissances et compétences spécialisées dans le logement et les domaines apparentés : gestion locative, participation des locataires, orientation et soutien des clients, gestion des actifs, développement de logements et création de lieux. | Programmes, stratégies, aides, procédures et réglementations pour les résultats dans les domaines du logement et apparentés : par exemple, l'abordabilité, l'accessibilité, la santé, la durabilité environnementale et l'efficacité énergétique. |
| Capacité de mise en réseau | Relations avec les régulateurs, les bailleurs de fonds, les groupes industriels, les pairs Partenariats avec d'autres prestataires de services clients Accès aux ressources non financières | Lisibilité des réseaux industriels Efficacité des sommets et des groupes industriels Équilibre entre compétition et collaboration |
| Capacité politique | Participation communautaire et alliances Gestion des conflits Gestion des médias | Formation des membres et des partenaires Lever politique Gestion des conflits Capacité à formuler des problèmes et à établir des liens avec des programmes influents |

Tableau 2 : Dimensions clés de la capacité à atteindre les objectifs de la politique sociale en matière de logement. / Source : (V. Milligan et al., 2016).

2.1. OBJECTIFS CLÉS

RENFORCEMENT DES CAPACITÉS EN RÉSEAU ET APPRENTISSAGE PAR LES PAIRS :

Des capacités supplémentaires (compétences et ressources) doivent être renforcées dans la mise en œuvre de la politique de logement et du leadership gouvernemental pour orienter les stratégies nationales et locales grâce à l'apprentissage entre pairs, aux partenariats ville à ville et à l'apprentissage en réseau. Cela couvre la gestion des ressources, la capacité organisationnelle, la capacité spécifique à l'industrie, le réseautage, la capacité politique et le suivi.

2.2. OUTILS CLÉS

- (i) Partenariats d'acteurs institutionnels.
- (ii) Laboratoires vivants : environnements d'ex-

périmentation multi-partenaires en situation réelle pour la conception et la mise en œuvre des politiques, coordonnés par les autorités nationales et locales en partenariat avec les universités locales. Ils se centrent sur les décideurs politiques des ministères et des villes, les planificateurs et les concepteurs, les experts en paysages urbains historiques (PUH), les chefs d'entreprise, les associations civiles et les citoyens, en particulier les groupes vulnérables.

(iii) Cours et ateliers de courte durée sur les compétences de gestion en matière de logement.

(iv) Universités d'été axées sur la prochaine génération d'urbanistes et de designers de la région.

(v) Ateliers de construction traditionnelle et

recherche.

(vi) Analyse des programmes d'études des écoles d'urbanisme et de design de la région.
 (vii) Partenariats de ville à ville : des ateliers périodiques organisés par des villes de la région méditerranéenne se sont associés afin de partager et/ou compléter les enjeux, l'expertise et les connaissances institutionnelles. Un exemple qui illustre ces partenariats est le travail mené par VNG International, la filiale internationale de l'Association des municipalités néerlandaises. Cible : décideurs des ministères et des villes, planificateurs de l'aménagement du territoire et urbanistes.
 (viii) Ateliers d'apprentissage entre pairs. Ces ateliers incluront divers types de parties prenantes, en particulier des organisations internationales et locales et des universités, en mettant l'accent sur les décideurs politiques des ministères et des villes, sur les planificateurs et les urbanistes.

2.3. ACTEURS CLÉS

Ministères nationaux, autorités locales, universités locales, Réseau européen de laboratoires vivants (ENoLL), UNESCO, universités internationales et instituts de recherche (par exemple, Institut d'études sur le logement et le développement urbain de l'Université Erasmus de Rotterdam (IHS Erasmus Rotterdam), Lincoln Institute of Land Policy), OCDE, Unité de renforcement des capacités d'ONU-Habitat, VNG International.

ENCADRÉ 6 : VNG International : la branche internationale de l'Association des municipalités néerlandaises

VNG International est expert dans le renforcement des gouvernements locaux démocratiques dans les pays en développement et les pays en transition. Les gouvernements locaux jouent un rôle clé dans l'offre de services de base, notamment l'eau, la gestion des déchets, les soins de santé et le logement. Ils ont un impact profond dans certains domaines tels que la sécurité sanitaire, la sécurité alimentaire, l'état de droit et les droits des femmes. C'est ainsi que nos projets contribuent de manière durable à un avenir meilleur pour les personnes, les communautés et les pays. VNG International conçoit et met en œuvre des projets de renforcement des collectivités locales dans leurs différents domaines de compétence (VNG-International, 2019).

2.4. PROJETS INDICATIFS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Programmes et initiatives des institutions financières internationales et des donateurs, et programmes et initiatives de l'UE, tels que : Actions COST, TAIEX-Twinning, Erasmus+,

Actions Marie Skłodowska-Curie (MSCA), Creative Europe et le programme de Compétences pour l'employabilité des jeunes.

2.5. CADRES DE RÉFÉRENCE CLÉS

- (i) (2003) Directive-cadre de l'UE sur l'eau (Commission européenne, 2003).
- (ii) (2016) Réseau européen de laboratoires vivants (ENoLL) (Commission européenne, 2016).
- (iii) (2017) Agenda urbain de l'UpM (UpM, 2017).
- (iv) (2018) Conclusions du Conseil sur le plan de travail pour la culture 2019-2022, en particulier le groupe d'experts de l'UE sur une architecture et un environnement bâti de grande qualité pour tous (Conseil européen, 2018).
- (v) (2018) Agenda urbain pour l'UE (Commission européenne, 2018b).
- (vi) (2019) Cadre européen d'action pour le patrimoine culturel (Commission européenne, 2019d).
- (vii) (2019) Pacte vert pour l'Europe (Commission européenne, 2019e).
- (viii) (2020) Fédération suédoise des coopératives d'habitation HSB Living Lab (HSB, 2020).
- (ix) (2020) Les villes URBACT engagées dans le droit au logement (URBACT, 2020a).

2.6. CADRE TEMPOREL

À court et moyen terme.

2.7. ACTIONS PROPOSÉES ET LISTE SUGGÉRÉE DE MISE EN ŒUVRE

- (i) PARTENARIATS : Établir des partenariats entre l'UpM, des universités locales et clés possédant des compétences en matière de politique et de planification du logement, et d'autres organisations de renforcement des capacités dans la région euro-méditerranéenne, telles que Housing Europe, la Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA), l'Union internationale des télécommunications (UIT), la CEE-ONU, l'initiative des Nations Unies pour des villes intelligentes et durables (U4SSC) coordonnée par l'UIT, la CEE-ONU et ONU-Habitat, et d'autres. À réaliser par l'UpM, les ministères nationaux, les universités locales et les partenaires mentionnés.
- (ii) LABORATOIRES VIVANTS : Universities Network et les ministères nationaux ont mis en place des laboratoires vivants dans un petit nombre de villes pilotes avec le Réseau européen des Living Labs et VNG International. À réaliser par Universities Network, l'UpM et les partenaires mentionnés.
- (iii) DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES DE GESTION : L'UpM, Universities Network, Housing Europe, les ministères nationaux et

d'autres parties prenantes dispensent des formations de courte durée de renforcement des compétences en matière de logement et des formations en cours d'emploi pour améliorer la capacité de gestion en matière de logement dans la région.

(iv) UNIVERSITÉS D'ÉTÉ : Universities Network organise des universités d'été pour les étudiants de toute la région euro-méditerranéenne.

À réaliser par Universities Network et l'UpM.

(v) CONNAISSANCES TRADITIONNELLES : Universities Network, les établissements de formation professionnelle, les ministères nationaux et les donateurs contribuent au développement de l'emploi et des compétences dans le secteur de la construction avec des matériaux traditionnels et/ou des techniques traditionnelles et nouvelles pour la restauration du patrimoine bâti. À réaliser par Universities Network avec les partenaires mentionnés.

(vi) PROGRAMMES D'ÉTUDES MIS À JOUR : Encourager la mise à jour et la coordination des programmes d'études des écoles d'urbanisme et d'architecture de la région en matière de politique, de conception et de mise en œuvre du logement.

(vii) PARTENARIATS VILLE À VILLE : des ateliers périodiques organisés par des villes de la région méditerranéenne se sont associés afin de partager et/ou compléter les enjeux, l'expertise et les connaissances institutionnelles. Un exemple qui illustre ces partenariats est le travail mené par VNG International, la filiale internationale de l'Association des municipalités néerlandaises. Cible : décideurs des ministères et des villes, planificateurs de l'aménagement du territoire et urbanistes.

(viii) ATELIERS D'APPRENTISSAGE PAR LES PAIRS au niveau national : ateliers périodiques avec les autorités de planification nationales et locales, au cours desquels les décideurs politiques des pays de l'UpM discutent activement des problèmes et des solutions, en tandem avec le plan d'action de partenariat pour le logement de l'Agenda urbain de l'UE (Commission européenne, 2018b).

les partenaires mentionnés. Des activités de réseautage sont organisées.

(ii) Un nombre significatif de laboratoires vivants sont organisés en région méditerranéenne. Leurs résultats sont diffusés sur des sites web et dans des rapports.

(iii) Un nombre significatif de formations brèves et en cours d'emploi sont organisées dans plusieurs villes de la région méditerranéenne.

(iv) Des universités d'été annuelles sont organisées dans un certain nombre d'universités partenaires.

(v) Les connaissances traditionnelles en matière de construction sont reconnues comme un atout dans les PUN et les ICDS. Les savoir-faire traditionnels en matière de construction sont largement diffusés. Un nombre significatif d'ateliers sont organisés.

(vi) Les programmes d'études des écoles d'urbanisme et de design autour en région méditerranéenne sont comparés, les résultats sont diffusés et des efforts importants sont déployés pour actualiser ces programmes.

(vii) Un nombre significatif de partenariats ville à ville sont organisés chaque année. Les connaissances générées sont largement diffusées sur des sites web et dans des publications.

(viii) Un nombre important d'ateliers entre pairs sont organisés et leurs résultats sont largement diffusés sur des sites web, dans des rapports et d'autres ressources en ligne.

2.8. MODÈLE POUR LA MISE EN ŒUVRE

(i) Plan d'action stratégique de développement urbain de l'UpM ACTION 2 POUR ÉDUQUER ET RENFORCER LES CAPACITÉS (voir le document principal pour plus de détails).

(ii) Réseau européen de laboratoires vivants (ENoLL).

(iii) VNG International.

2.9. CRITÈRES DE RÉUSSITE

(i) Un mémorandum d'entente pour la coopération et l'apprentissage mutuel est signé par

ACTION 3 : ANALYSER ET GOUVERNER CONJOINTEMENT pour une offre de logements durables et abordables

La méta-gouvernance est un principe fondamental d'une bonne élaboration des politiques. Cette centralité repose sur : le besoin croissant de travailler en partenariat pour relever des défis communs complexes ; l'interdépendance économique, environnementale et politique croissante entre les régions et les pays ; la nécessité d'améliorer la responsabilité, la transparence et le caractère inclusif dans les processus décisionnels démocratiques et multi-acteurs ; et l'exigence d'adhésion aux principes de subsidiarité, qui place les décisions au niveau le plus efficace et le plus proche possible des acteurs de la société, en mettant l'accent sur l'engagement et la participation des citoyens.

La gouvernance à plusieurs niveaux a un rôle influent dans l'élaboration de la politique en matière de logement, en évitant les décalages entre les pouvoirs de collecte de revenus et les responsabilités politiques des différents niveaux de gouvernement.

Il existe plusieurs mécanismes de gouvernance à plusieurs niveaux que les décideurs peuvent utiliser pour appliquer une politique de logement abordable et relever les défis de coordination. Ces outils peuvent combiner

et sécuriser des ressources et des capacités à long terme pour mettre en œuvre des stratégies de logement efficaces. Les négociations autour de la gouvernance et des partenariats permettent à des niveaux différents de gouvernement d'attribuer des rôles, des ressources et des fonctions, via des mécanismes tels que les exigences législatives, les droits d'imposition et les accords de partage des revenus, les subventions communautaires et associées, les accords de financement conjoint et les critères de performance. Des transferts de fonds alloués et dédiés de manière appropriée pour les besoins opérationnels et en capital des programmes de logement social et abordable ont une influence majeure sur les résultats en matière d'offre et d'abordabilité.

En outre, les principes de gouvernance polycentrique à plusieurs niveaux dans le développement de logements intégrés et durables et la régénération des quartiers peuvent améliorer la durabilité sociale globale, l'adéquation, l'adhésion et le soutien des politiques, et assurer la justice territoriale (Golubchikov & Badyina, 2012 ; Tosics, 2004). Les expériences de logement participatif via les laboratoires vivants ou urbains améliorent également l'intégration culturelle des solutions et exploitent l'énergie des citoyens grâce à des initiatives ascendantes, y compris des approches innovantes de la conception de logement traditionnel mieux intégré sur le plan culturel et climatique. Cela a des conséquences sur la manière dont nous abordons l'amélioration des bidonvilles et de l'urbanisation informelle. « Les expérimentations participatives de conception de logement peuvent alimenter les innovations. Bien que limités dans leur champ d'utilisation, elles peuvent aider à réexaminer les pratiques et modèles existants en matière d'urbanisme et montrer la voie à suivre. L'hybridation d'approches participatives et de processus plus conventionnels pourrait être la clé d'une transformation plus large » (Saujot & Zimmer, 2016).

ENCADRÉ 7 : Une gouvernance polycentrique renforcée

« La polycentricité est un concept fondamental dans la recherche sur les biens communs qui évoque une forme complexe de gouvernance avec de multiples centres de prise de décision semi-autonomes. Si les centres de décision sont pris en compte dans les relations compétitives et coopératives et ont recours à des mécanismes de résolution des conflits, ils peuvent être considérés comme un système de gouvernance polycentrique. Dans le contexte de la gouvernance

des ressources naturelles, les spécialistes des biens communs ont attribué un certain nombre d'avantages aux systèmes de gouvernance polycentriques, notamment une capacité d'adaptation améliorée, une bonne adéquation institutionnelle aux systèmes de ressources naturelles et une atténuation des risques en raison de la redondance des acteurs et des institutions de gouvernance » (Carlisle et Gruby, 2019, p. 927).

ENCADRÉ 8 : Gouvernance à plusieurs niveaux

« Dans un monde de plus en plus globalisé et en rapide évolution, les processus décisionnels associés à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi des politiques publiques deviennent de plus en plus complexes. Les gouvernements individuels ou les ministères gouvernementaux disposent désormais rarement de tous les pouvoirs, ressources et structures de gouvernance nécessaires pour répondre de manière adéquate aux défis de politique publique sous leur responsabilité et gouverner efficacement leurs circonscriptions. Cela

signifie qu'ils sont tenus de travailler avec d'autres organisations publiques, privées, non gouvernementales ou de la sphère communautaire, ou de demander leur aide, pour atteindre leurs objectifs. Comprendre et gérer les problèmes associés à la gouvernance à travers un éventail de limites est donc primordial pour obtenir des résultats positifs en matière de politique publique dans l'environnement d'aujourd'hui » (Daniell et Kay, 2017).

ENCADRÉ 9 : Gouvernance à multiveaux dans l'Union européenne : Charte pour la gouvernance multi-niveaux en Europe

« Étant donné que de nombreuses compétences et responsabilités sont partagées entre les différents niveaux de gouvernance de l'Union européenne, nous reconnaissons la nécessité de TRAVAILLER ENSEMBLE EN PARTENARIAT pour parvenir à une plus grande cohésion économique, sociale et territoriale en Europe. Aucun niveau ne peut à lui seul relever les défis auxquels nous sommes confrontés. Nous pouvons résoudre les problèmes des citoyens sur le terrain en COOPÉRANT mieux et en menant des PROJETS CONJOINTS pour relever les défis communs qui nous attendent. Nous défendons une Europe de la gouvernance à multiveaux fondée sur une action coordonnée de l'Union européenne, des États membres et des autorités régionales et locales selon les principes de subsidiarité, de proportionnalité et de partenariat, prenant la forme d'une coopération opérationnelle et institutionnelle dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de l'Union européenne. Dans cette entreprise, nous respectons pleinement la légitimité et la responsabilité égales de chaque niveau dans le cadre des compétences respectives et du principe de coopération loyale.

Conscients de notre INTERDÉPENDANCE et recherchant toujours plus d'EFFICACITÉ, nous pensons qu'il existe de grandes opportunités pour renforcer davantage la coopération politique et administrative innovante et efficace entre nos autorités sur la base de leurs compétences et responsabilités respectives. L'objectif de cette Charte, élaborée par le Comité des Régions de l'Union européenne, est de connecter les

régions et les villes à travers l'Europe, tout en promouvant la MULTI-ACTORISATION avec les acteurs de la société, tels que les partenaires sociaux, les universités, les ONG et les représentants de groupements de la société civile. Conformément au principe de SUBSIDIARITÉ qui place les décisions au niveau le plus efficace et le plus proche possible des citoyens, nous attachons la plus haute importance à la co-création de solutions politiques qui reflètent les besoins des citoyens. C'est précisément grâce à notre engagement envers les VALEURS, PRINCIPES et PROCESSUS fondamentaux qui sous-tendent la gouvernance à plusieurs niveaux que nous pensons que de nouveaux modes de DIALOGUE et de partenariat vont émerger entre les autorités publiques de l'Union européenne et au-delà.

La gouvernance à plusieurs niveaux renforce l'ouverture, la participation, la COORDINATION et l'ENGAGEMENT CONJOINT pour fournir des solutions ciblées. Elle nous permet d'exploiter la diversité de l'Europe comme levier de valorisation des atouts de nos régions. En utilisant pleinement les solutions numériques, nous nous engageons à améliorer la TRANSPARENCE et à offrir des services publics de qualité facilement accessibles aux citoyens que nous représentons. LA GOUVERNANCE MULTI-NIVEAUX nous aide à apprendre les uns des autres, à expérimenter des solutions politiques innovantes, à PARTAGER LES MEILLEURES PRATIQUES et à développer davantage la DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE, en rapprochant l'Union européenne des citoyens. Nous pensons que l'adoption d'une gouvernance multi-niveaux contribue à approfondir l'UE.

3.1. OBJECTIFS CLÉS

PARTICIPATION CITOYENNE et ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES :

L'engagement des citoyens est nécessaire pour le développement d'une politique intégrée du logement, afin d'offrir une plus grande variété de logements répondant à la diversité croissante des

ménages, pour obtenir la mixité sociale et pour soutenir les besoins du marché du travail, en améliorant la durabilité sociale des solutions. Conformément à l'idée de méta-gouvernance dans laquelle des styles de gouvernance distincts doivent être coordonnés de manière flexible, pragmatique et adaptative, l'engagement des parties prenantes est crucial pour

ENCADRÉ 10 : Le logement participatif en France

Le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) a été créé en 2010 afin de fédérer les collectivités (communes, intercommunalités, régions, etc.), à travers des initiatives citoyennes dans ce domaine, en mettant en commun leurs expériences en la matière. Il s'agit à la fois d'une plateforme d'échange, engagée pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi d'un levier d'enquête nationale. Le réseau est devenu une association en janvier 2014. Grâce à la création de ce réseau, l'habitat participatif franchit une nouvelle étape en devenant partie intégrante des politiques publiques de ces communautés. Cette approche est à la convergence de quatre enjeux :

- . l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- . la question urbaine dans la manière dont nous construisons la ville ;
- . un enjeu pour l'économie du partage, dans son intégration entre logement public et propriété privée ;
- . un enjeu de citoyenneté, dans la capacité des habitants à porter collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.

Cela traduit une volonté partagée de rendre cette forme de logement accessible au plus grand nombre, y compris aux familles aux revenus modestes. À ce jour, le RNCHP regroupe près d'une trentaine de membres ou collectivités associées (communes, départements, régions) (RNCHP, 2016).

ENCADRÉ 11 : La directive-cadre sur l'eau (DCE) de l'Union européenne (UE) comme modèle de planification participative

« La directive-cadre sur l'eau (DCE) de l'Union européenne (UE), dont l'objectif est de protéger et de restaurer l'environnement aquatique européen par une gestion participative et intégratrice des bassins hydrographiques, est largement considérée comme la législation environnementale de l'UE la plus ambitieuse et la plus complète à ce jour. Adoptée par le Parlement européen et le Conseil en 2000, la DCE (Directive 2000/60/CE) a cherché à harmoniser la politique de l'eau de l'UE, jusque-là très cloisonnée et n'ayant pas su préserver les écosystèmes aquatiques et la qualité de l'eau au sein de l'UE. La DCE, qui fait partie d'une « nouvelle génération » de directives environnementales de l'UE, a été considérée par la Commission européenne et les commentateurs comme destinée à transformer le secteur européen de l'eau. La directive a introduit le concept de « bon état » (écologique et chimique pour les eaux de surface, et chimique et quantitatif pour les eaux souterraines), exigeant que toutes les masses d'eau atteignent un bon état d'ici fin 2015. À cette fin, la DCE a fixé des exigences procédurales ambitieuses et des moyens par lesquels ses objectifs devraient être atteints.

Parmi d'autres innovations, cela exige que la planification et la mise en œuvre soient effectuées : (1) à l'échelle des bassins hydrographiques définis sur le plan hydrologique (RBD) ; et (2) de manière participative, en encourageant la participation active de « toutes les parties intéressées », y compris les utilisateurs d'eau, les autres parties prenantes et le grand public. Ensemble, ces exigences ont requis une refonte

et une adaptation institutionnelles généralisées (bien qu'à des degrés divers) parmi les États membres, et ont ainsi abouti à une grande variété d'expériences à travers l'UE » (...)

« La directive prévoit des délais et des procédures pour la communication d'informations et pour la consultation aux étapes clés du processus de planification, et elle exige que les États membres « encouragent la participation active de toutes les parties intéressées à la mise en œuvre de la présente directive, en particulier dans la production, révision et mise à jour des plans de gestion des bassins hydrographiques » (DCE Art. 14 (1)) (...) Les dispositions de la DCE pour la planification participative peuvent être vues en termes de codification et d'institutionnalisation de ce qui a été qualifié de « passage du gouvernement à la gouvernance » dans la gestion des ressources et de l'environnement en Europe et au-delà (...). Ce processus a été conduit à la fois « d'en bas », car les citoyens ont demandé un rôle plus important dans les décisions qui les concernent, et « d'en haut », car les autorités ont cherché à tirer parti de certains avantages de l'implication des parties prenantes et du public dans la prise de décision. En ce sens, la justification de l'obligation légale de participation à la DCE est clairement pragmatique et instrumentale, comme le précise le document d'orientation CIS (Common Implementation Strategy) sur la participation du public : « La participation du public n'est pas une fin en soi mais un outil pour atteindre les objectifs environnementaux de la directive-cadre sur l'eau ». (Jager et al., 2016).

le succès de cet axe d'intervention. Cela signifie mobiliser des membres du secteur public, du secteur privé et de la société civile autour

d'accords divers dans le cadre desquels des perspectives, des connaissances, des intérêts et des mandats distincts interagissent pour

générer de meilleures contributions à une élaboration judicieuse de politiques.

3.2. OUTILS CLÉS

- (i) Politiques urbaines nationales et stratégies intégrées de développement urbain.
- (ii) Laboratoires vivants et Laboratoires d'urbanisme, basés sur la méthodologie City Labs développée par URBACT : séance plénière (introduction/mise en pratique) ; exercice « stars and bars » ; discussion « fishbowl », ateliers parallèles axés sur un thème précis et construits autour d'études de cas, permettant une triangulation avec des partenaires du plus grand réseau international.
- (iii) Observatoires nationaux du logement.
- (iv) Le Pôle méditerranéen de connaissances en matière de logement, basé sur le modèle et en partenariat avec Housing Europe.
- (v) Les Assemblées citoyennes et les Assemblées des parties prenantes, reposant sur une méthodologie participative pour les Comités de bassin fluvial (intégrés dans les PUN et promus par les gouvernements locaux), inspirés de l'Assemblée citoyenne française pour le Climat.

3.3. ACTEURS CLÉS

- (i) Ministères nationaux.
- (ii) Autorités locales.
- (iii) Universités locales (Laboratoires vivants / Laboratoires urbains).
- (iv) Pôle méditerranéen de connaissances en matière de logement.
- (v) Institutions financières internationales, donateurs et acteurs régionaux.

3.4. PROJETS INDICATIFS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

- (i) Programmes et initiatives des Institutions financières internationales et des donateurs.
- (ii) Programmes et initiatives de l'UE : Actions COST, TAIEX-Twinning, Erasmus+, Actions Marie Skłodowska-Curie (MSCA), Creative Europe, Programme de compétences pour l'employabilité des jeunes.

3.5. CADRES DE RÉFÉRENCE CLÉS

- (i) (2000) Stratégie commune de mise en œuvre de la Directive-cadre sur l'eau (2000/60/CE), Document d'orientation 8, Participation du public en relation avec la Directive-cadre sur l'eau (Commissions européenne, 2003).
- (ii) (2011) Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique (UNESCO, 2011).
- (iii) (2014) Laboratoires de design urbain

d'ONU-Habitat (ONU-Habitat, 2014b).

- (iv) (2016) Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP, 2016).
- (v) (2019) Approche de l'UNESCO en matière de programmation, de budgétisation, de gestion, de suivi et d'établissement de rapports (GAR) axée sur les résultats telle qu'elle est appliquée à l'UNESCO - Principes directeurs (UNESCO, 2019).
- (vi) (2020) URBACT City Labs (URBACT, 2020b).

3.6. CADRE TEMPOREL

Du moyen au long terme.

3.7. ACTIONS PROPOSÉES ET LISTE SUGGÉRÉE DE MISE EN ŒUVRE

- (i) ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES : Les politiques urbaines nationales (PUN) et les politiques nationales du logement (PNL) dans la région appliquent des principes d'engagement des parties prenantes et de participation citoyenne dans la conception et la mise en œuvre des politiques de logement, y compris les principes de conception participative de logement, conformément à l'ACTION 1 COORDONNER ET RENFORCER LA COHÉSION. À réaliser par les ministères nationaux et les autorités locales.
- (ii) LABORATOIRES VIVANTS et LABORATOIRES D'URBANISME ET DE LOGEMENT : De nombreuses villes ont mis en place des laboratoires vivants pour le logement en partenariat avec des universités locales, pour mobiliser les acteurs publics, privés et la société civile autour de véritables enjeux sociétaux liés au logement durable, conformément à l'ACTION 2 FORMER ET RENFORCER LES CAPACITÉS. À réaliser par les ministères nationaux, les autorités locales et les universités locales.
- (iii) OBSERVATOIRES DU LOGEMENT : Les gouvernements nationaux sont encouragés à créer des observatoires du logement au niveau national, afin que ces observatoires diffusent des informations en matière de qualité, d'accessibilité, de financement et d'autres questions concernant le logement, de manière facilement compréhensible par les citoyens, les entreprises et les autres services de l'administration. À réaliser par les gouvernements nationaux, en partenariat avec les universités partenaires de l'UpM, l'OCDE et Housing Europe.
- (iv) Le PÔLE MÉDITERRANÉEN DE CONNAISSANCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT est intégré dans l'une des universités partenaires de l'UpM et sa mission est d'élaborer des rapports accessibles sur l'état du logement dans la région, en coopération avec l'OCDE, la Banque mondiale, la CEE-ONU et d'autres partenaires institutionnels.

(v) ASSEMBLÉES DES CITOYENS ET DE PARTIES PRENANTES au niveau des zones urbaines fonctionnelles sur le plan régional, sur la base d'une méthodologie participative pour les Comités de bassin fluvial (intégrées dans les PUN et promues par les gouvernements locaux).

3.8. MODÈLE DE MISE EN ŒUVRE

- (i) Laboratoires d'urbanisme d'ONU-Habitat.
- (ii) URBACT City Labs.
- (iii) Housing Europe : Fédération européenne du logement public, coopératif et social.

3.9. CRITÈRES DE RÉUSSITE

(i) Les organisations de la société civile, y compris les mouvements sociaux pour le logement, sont impliquées dans la prise de décision, la mise en œuvre, le suivi et l'établissement de rapports. Les entreprises ont leurs intérêts représentés de manière légitime et transparente.

(ii) Les Laboratoires vivants et les Laboratoires d'urbanisme et de logement sont implantés dans plusieurs villes du bassin méditerranéen. L'une des universités partenaires accueille un pôle méditerranéen de connaissances sur le logement.

(iii) Un nombre important d'observatoires du logement sont mis en place dans les États membres de l'UpM et produisent des rapports périodiques sur l'état de l'offre et de l'accès au logement dans chaque pays.

(iv) Un Pôle méditerranéen de connaissances sur le logement est mis en place dans l'une des universités partenaires de l'UpM et commence à collecter des données, à produire et à diffuser des connaissances et à surveiller l'état de l'offre et de l'accessibilité au logement dans le bassin méditerranéen.

(v) Un nombre substantiel d'assemblées de citoyens sont organisées dans les pays de la région et sont intégrées dans le fonctionnement quotidien des systèmes de planification dans la région.

ACTION 4 : INTÉGRER & PROTÉGER par l'offre de logements durables et abordables

L'accès à un logement décent, bien connecté et sain est un droit humain. C'est aussi un enjeu stratégique de sécurité. La sécurité du logement signifie que les populations sont plus résilientes aux catastrophes naturelles, aux événements climatiques extrêmes, aux urgences sanitaires et aux crises économiques. De nombreux pays « reconnaissent le rôle des villes ou des gouvernements infranationaux pour renforcer la résilience nationale dans les cadres politiques nationaux sur la résilience ». Cependant, le logement n'est pas encore explicitement reconnu comme un élément crucial de la plupart des plans nationaux de résilience des pays de l'OCDE (OCDE, 2019d). Une compréhension multidimensionnelle du rôle du logement dans les plans de résilience pourrait inclure les formes de logement et leur intégration dans les environnements urbains, les problèmes d'inclusion sociale et de durabilité environnementale, l'utilisation et la gestion des terrains pour le logement, la qualité de conception et la densité des logements, et la connexion aux opportunités via différents modes de mobilité et d'allocation des chances de vie (van Kempen, 1994).

Parmi les nombreux défis publics auxquels sont confrontés les pays du monde entier, le changement climatique entraînant une augmentation des températures, une élévation du niveau de la mer et des événements climatiques extrêmes fréquents sont parmi les plus urgents. Les effets du changement climatique sur les communautés autour de la Méditerranée seront forcément sévères (Giorgi, 2006), le bassin méditerranéen se réchauffant 20 % plus vite que la moyenne mondiale (MedECC, 2020b ; UpM, 2019b, p. 24 ; PNUE/PAM, 2020). Les différentes manières de lutter contre le changement climatique (prévention, atténuation et adaptation) ont des implications diverses pour le secteur du logement. L'aménagement du territoire, l'urbanisme, la

ENCADRÉ 12 : L'importance du logement pour atténuer, s'adapter et assurer la transition pour le changement climatique

« Le logement est intimement lié à la génération du tissu urbain. Ainsi, le logement détermine à la fois la densité des villes et leur niveau de fonctionnalité. Ces facteurs sont considérés comme étant essentiels dans l'efficacité énergétique globale des villes (Salat, Bourdic, & Labbe, 2013). Par conséquent, les types de logement déterminent dans une large mesure l'empreinte carbone des villes. Au-delà des enjeux d'adaptation, le secteur résidentiel est l'un des plus importants contributeurs aux émissions de gaz à effet de serre. En fait, le secteur du bâtiment et de la construction représentait 36 % de la consommation finale d'énergie et 39 % des émissions de dioxyde de carbone (CO₂) liées à l'énergie et aux processus en 2018 (AIE, 2019). Le secteur du logement est donc également un élément essentiel de la solution pour réduire l'empreinte carbone grâce à une réglementation thermique plus audacieuse et plus stricte, des normes de construction améliorées et un renforcement des capacités dans le secteur de la construction. Un changement qualitatif dans le secteur de la construction est nécessaire, en particulier l'utilisation de matériaux locaux pour diminuer la composante d'énergie grise. Enfin, un outil puissant pour freiner l'étalement urbain et réduire l'empreinte carbone des villes est la réhabilitation du parc de logements vétustes et plus généralement insalubres des centres-villes, ainsi que les projets de rénovation urbaine pris au sens large (par exemple la reconversion de friches urbaines, tels que les sites industriels, en zones résidentielles) ». Texte d'Olga Koukoui, Experte en logement et chef d'équipe, AFD, Agence Française de Développement.

technologie de la construction et l'architecture jouent un rôle central pour empêcher une plus grande augmentation des températures, et pour s'adapter et atténuer les événements climatiques extrêmes de plus en plus fréquents (Carter et al., 2015). De plus, les

décideurs doivent être sensibilisés sur le rôle crucial du secteur de la construction pour les stratégies d'adaptation au changement climatique (Rodgers, Straub, & Visscher, 2013), y compris le rôle des approches circulaires dans la construction et la démolition, la réutilisation des matériaux et la réaffectation des bâtiments, et les concepts de métabolisme urbain et d'écologie urbaine. Les approches circulaires de la construction et de la démolition sont en outre liées à la durabilité, à l'adaptabilité, à la sécurité contre les incendies et à la résistance aux tremblements de terre.

Cette approche requiert une politique et une réglementation trans-sectorielles intégrées couvrant la science du climat, la planification territoriale environnementale, l'urbanisme, les normes de construction et architecturales du logement, et une attention aux programmes de logement abordable. Cela nécessite également une planification territoriale stratégique intégrée qui relie les zones habitées à travers la planification des transports (par exemple, la ville de Vienne, 2014).

Tout comme le changement climatique, les épidémies de maladies infectieuses sont des événements mondiaux qui exigent une action immédiate, car l'interconnexion de nos systèmes socio-techniques signifie que tout danger pour la santé peut se propager très rapidement dans le monde entier. La manière dont nous vivons et l'endroit où nous vivons déterminent notre exposition et notre résistance aux maladies infectieuses. L'une des caractéristiques déterminantes de l'épidémie de COVID-19 a été le besoin de ralentir la propagation en encourageant les citoyens à se laver fréquemment les mains, à garder une distance sociale et à se confiner. Ces mesures sont impossibles à mettre en œuvre dans des environnements urbains où les habitants vivent trop près les uns des autres, sans accès à l'eau courante ni à l'assainissement, et où la qualité des logements est si mauvaise que les risques pour la santé ne peuvent être efficacement traités ni contenus. De plus, la santé publique est forcément très mauvaise là où une proportion importante de la population vit dans des bidonvilles, ou si le phénomène des sans-abri est important. Les sans-abri n'ont aucune protection contre les risques naturels affectant la santé, à moins qu'une action publique ferme ne soit engagée.

La sécurité du logement exige de prendre des mesures dans de nombreux domaines pour garantir que la plupart des citoyens aient accès à tout moment à un logement digne, connecté et sain. Ces mesures devraient inclure des programmes de logement abordable et garantir

un accès large et aisé au logement social pour les personnes vulnérables, la sécurité d'occupation, la sécurité contre les augmentations de loyer excessives, l'entretien, les charges de service, etc. Dans certains pays, les locataires de logements sociaux à faible revenu ont droit à des allocations logement si leur loyer est trop élevé par rapport au revenu cumulé du ménage.

La sécurité du logement comprend également le bien-être basé sur les actifs, ou « l'idée que les ménages devraient être encouragés à investir dans des actifs qui s'accumulent au cours de leur vie, pour être utilisés en cas de besoin (généralement plus tard dans la vie) » (Ronald, Lennartz et Kadi, 2015). Le manque d'accès à des logements abordables remet cet aspect en question dans la plupart des pays, tout comme le manque d'accès aux prêts, résultat de contrats de travail flexibles et souvent précaires, combiné à la hausse des prix des logements en raison de la spéculation ou d'une offre insuffisante. Ces circonstances ont un impact disproportionné sur les citoyens vulnérables et sur les jeunes qui commencent à participer au marché du logement, qui ne peuvent accéder à des prêts ou qui risquent de s'endetter excessivement pour acheter un logement, en particulier après la crise financière mondiale de 2008 et la récession de 2020 des suites du Covid-19. Ces facteurs ont alimenté une « polarisation intergénérationnelle de la richesse immobilière généralisée, en élargissant le secteur locatif privé et le nombre de propriétaires fonciers tout en réduisant la base de propriétaires de leur propre logement » (Ronald et al., 2015, p. 2). De plus, les villes, en tant que pourvoyeuses d'emplois et de services, attirent également les travailleurs migrants. Inciter les propriétaires à améliorer l'offre locative va souvent de pair avec la régénération du centre-ville.

Le choix entre les stratégies visant à promouvoir l'accession à la propriété, en particulier parmi les plus vulnérables de la société, et la promotion du loyer social à gestion publique ou privée dépend dans une grande mesure du contexte, de la dépendance à l'évolution et à la culture. Alors que l'accession à la propriété est une aspiration dans de nombreuses sociétés et un outil de création de richesse intergénérationnelle, d'autres sociétés acceptent et sont plus à l'aise avec le logement locatif, car il permet un contrôle plus étroit du parc de logements sociaux en tant qu'infrastructure publique et un meilleur contrôle de l'accès par les groupes vulnérables et les personnes ayant besoin d'un logement urgent. Cependant, les logements sociaux réglementés par l'État exi-

gent une coordination et une gestion accrues par les organismes publics. Il existe de nombreux modèles de logements sociaux locaux publics et privés et de maîtrise du parc de logements publics. La promotion de l'accès à la propriété peut coexister avec des programmes de location sociale bien réglementés, comme semblent le démontrer les cas de l'Autriche, de l'Allemagne et des Pays-Bas. En outre, l'accès à la propriété et le logement locatif répondent à des besoins et à des étapes de vie différents (OCDE, 2019c, 2020e) ; les besoins des étudiants, des jeunes couples, des travailleurs migrants et plus généralement les besoins des populations économiquement mobiles exigent une offre locative qualitative (souvent très rare). Ainsi, tant la location que la propriété peuvent faire partie des besoins en logement tout au long de la vie des individus et des ménages. Les pays et les villes sont encouragés à apprendre les uns des autres via une plateforme partagée et à travers les laboratoires vivants proposés dans ce plan d'action.

Les stratégies spatiales conçues par les gouvernements pour combattre et atténuer le changement climatique négligent souvent le rôle de l'architecture, des matériaux de construction et de la technologie. Les formes traditionnelles d'architecture et les matériaux de construction traditionnels peuvent être mieux adaptés au climat et sensibles à la géographie, en contribuant à des stratégies de conception passive. Dans ce type de stratégie, « la conception de la construction et la forme du bâtiment lui-même, par opposition à ses services, jouent un rôle majeur dans la capture, le stockage et la distribution de l'énergie éolienne et solaire, généralement afin de remplacer les combustibles fossiles » (Loonen, Trčka, Cóstola et Hensen, 2013). Cela montre le besoin de « concevoir à partir du patrimoine » (Kuipers & Jonge, 2017), en abordant la conservation, la réutilisation et le développement du patrimoine bâti.

Enfin, le logement en tant qu'enjeu stratégique de sécurité est indissociable d'une approche intersectorielle dans laquelle il fait partie intégrante d'un développement urbain durable et résilient.

4.1. OBJECTIFS CLÉS

(i) LE LOGEMENT ABORDABLE EN TANT QU'INFRASTRUCTURE : La reconnaissance du logement abordable en tant que forme d'infrastructure exigeant un investissement en capital basé sur les besoins, l'allocation de res-

sources suffisantes et la conception de politiques et de programmes appropriés pour en assurer une bonne mise en œuvre et un bon suivi. Une bonne politique nationale en matière de logement durable [et] abordable doit lutter contre les coûts excessifs tout au long de la chaîne de valeur et éliminer les goulots d'étranglement, notamment les terrains, les réglementations en matière de construction, la phase de construction, les prêts et les coûts administratifs. Les lois en matière d'urbanisme et les règlements s'appliquant au secteur de la construction doivent être adaptés à l'évolution des besoins des citoyens, notamment suite à la crise de Covid-19. Avec, de plus, des besoins en logements durables [et] abordables, et des programmes de financement durables et flexibles, adaptés à la fois à l'offre et à la demande, dans lesquels le secteur public constitue un catalyseur - par exemple, avec des programmes de garantie hypothécaire et des partenariats public-privé (PPP) solides (Burnett, 2018 ; ECA, 2018 ; KS, Chowdhury, Sharma et Platz, 2016 ; OCDE, 2012).

(ii) MEILLEURE ADAPTATION AU CLIMAT, RÉSILIENCE URBAINE ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : Planification et conception de logements économes en énergie, adaptés thermiquement, bien intégrés dans les paysages naturels et adaptés aux conditions climatiques, et dont la construction est sensible aux systèmes naturels grâce à la conception et à la mise en œuvre d'infrastructures vertes-bleues (Commission européenne, 2018a), et aux principes de l'économie circulaire, y compris ceux de la construction circulaire.

(iii) INTÉGRATION DE LA GESTION ET DU REDÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE selon les principes d'adaptation et d'atténuation du changement climatique, d'économie circulaire et de solutions basées sur les écosystèmes. Intégration dans le patrimoine des principes de réduction et de gestion des risques de catastrophe.

(iv) RÉDUCTION DES RISQUES DE CATASTROPHE : La conception de logements et de quartiers doit tenir compte de la hausse des températures, de l'aggravation des sécheresses et de l'élévation du niveau de la mer dans la région, sur la base « d'approches écosystémiques conformes au Cadre d'action de Sendai pour la réduction des risques de catastrophe 2015-2030, et en intégrant la réduction et la gestion des risques de catastrophe par approche holistique et fondée sur les données à tous les niveaux pour réduire les vulnérabilités et les risques, en particulier dans les zones à risque des établissements formels et informels » (Article 77, Nouvel agenda urbain-NUA). Une attention particulière doit être accordée

ENCADRÉ 13 : L'économie circulaire et pourquoi elle est importante pour les stratégies en matière de logement

En 2020, la Commission européenne a publié un nouveau plan d'action sur l'économie circulaire dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe de l'UE. Ce plan d'action rassemble les principes de l'économie circulaire et du développement urbain durable et a un impact sur la façon dont la politique de logement peut être conçue afin de répondre à la circularité, en compensant de manière significative les impacts environnementaux négatifs de la construction, de la démolition et de l'entretien des bâtiments dans le secteur du logement.

Une nouvelle stratégie globale pour un environnement bâti durable sera publiée (...) et contiendra la révision du Règlement sur les produits de construction, qui établit des règles harmonisées pour la commercialisation des produits de construction dans l'UE (Commission européenne, 2011), y compris l'éventuelle introduction d'exigences relatives au contenu recyclé pour certains produits de construction, en tenant compte de leur sécurité et de leur fonctionnalité. Elle contiendra également une révision des objectifs de récupération des matériaux établis dans la législation de l'UE pour les déchets de construction et de démolition et leurs fractions spécifiques, une éventuelle révision des règles de passation des marchés publics, afin d'inclure l'obligation d'utiliser des outils écologiques de passation de marchés publics (Commission européenne, 2020d) et le coût /évaluation du cycle de vie. La Commission européenne soutiendra davantage le marché à l'échelle de l'UE des matières premières secondaires, l'approvisionnement en matériaux de construction et d'isolation à faible émission de carbone, la création de chaînes d'approvisionnement locales pour la réutilisation des matériaux de construction issus de la démolition, la mise en place d'écosystèmes pour la conception de bâtiments réversibles/circulaires, et enfin, elle contribuera au financement. Des exemples de projets sont Houseful (HOUSEFUL, 2020) et Drive Zero (Commission européenne, 2020b), dont les objectifs sont de promouvoir de nouveaux modèles commerciaux et de nouveaux concepts de construction (adapté de Housing Europe, 2020).

« Au-delà du modèle industriel extractif actuel du « prendre-faire-jeter », une économie circulaire vise à redéfinir la croissance, en se concentrant sur les avantages positifs pour l'ensemble de la société. [Une économie circulaire] consiste à découpler progressivement l'activité économique de la consommation de ressources finies et à concevoir les déchets hors du système. Soutenu par une transition vers des sources d'énergie renouvelables, le modèle circulaire construit un capital économique, naturel et social. Il repose sur trois principes :

- Éviter les déchets et la pollution,
- Maintenir les produits et les matériaux en cours d'utilisation,
- Régénérer les systèmes naturels.

Dans une économie circulaire, l'activité économique con-

struit et reconstruit la santé globale du système. Le concept reconnaît l'importance de la nécessité pour l'économie de fonctionner efficacement à tous les niveaux - pour les grandes et petites entreprises, pour les organisations et les individus, sur les plans mondial et local. La transition vers une économie circulaire ne se résume pas à des ajustements visant à réduire les impacts négatifs de l'économie linéaire. Il s'agit plutôt d'un changement systémique qui renforce la résilience à long terme, génère des opportunités commerciales et économiques et offre des avantages environnementaux et sociétaux » (Fondation Ellen MacArthur, 2017).

« Le secteur de l'environnement bâti est un grand consommateur de ressources naturelles. Il a besoin de faire évoluer fondamentalement les processus, les composants et les systèmes qu'il utilise pour éviter le gaspillage et améliorer l'efficacité. (p.9) (...) L'environnement bâti comprend les éléments fabriqués par l'homme de notre environnement, tels que les bâtiments ainsi que les infrastructures, y compris les transports, les télécommunications, l'énergie, l'eau et les systèmes d'évacuation des déchets. La conception, la planification et la construction contribuent à la qualité de l'environnement bâti, qui a un impact significatif sur la santé humaine, le bien-être et la productivité. Le fait de minimiser les externalités négatives est un objectif central de l'économie circulaire. Dans l'environnement bâti, il s'agit notamment du changement climatique, de l'eau, du sol, du bruit et de la pollution de l'air. Ces externalités incluent également des impacts moins tangibles sur le bien-être humain et animal, la santé, l'emploi et l'égalité sociale » (ARUP, 2016, p. 11).

« L'environnement bâti a un impact important sur de nombreux secteurs de l'économie, sur les emplois locaux et la qualité de vie. Il requiert de grandes quantités de ressources et représente environ 50 % de tous les matériaux extraits. Le secteur de la construction est responsable de plus de 35 % de la production totale de déchets de l'UE. Les émissions de gaz à effet de serre provenant de l'extraction de matériaux, de la fabrication de produits de construction, de la construction et de la rénovation de bâtiments sont estimées entre 5 et 12 % des émissions nationales totales de GES. Une plus grande efficacité des matériaux pourrait faire économiser 80 % de ces émissions » (...). « L'initiative 'Renovation Wave' annoncée dans le Pacte vert pour l'Europe visant à des améliorations significatives de l'efficacité énergétique dans l'UE sera mise en œuvre conformément aux principes de l'économie circulaire, notamment des performances de cycle de vie optimisées et une espérance de vie plus longue des actifs construits. Dans le cadre de la révision des objectifs de récupération des déchets de construction et de démolition, la Commission accordera une attention particulière aux matériaux d'isolation, qui génèrent un flux croissant de déchets. » (Commission européenne, 2020a, p. 14) ».

ENCADRÉ 14 : Qu'est-ce que le métabolisme urbain ?

« Le métabolisme urbain (MU) décrit les flux continus d'énergie, de ressources, de déchets, d'informations et de personnes entrant, sortant et au sein d'une zone métropolitaine donnée. Il considère la zone comme des sous-systèmes en interaction, s'adaptant en permanence aux environnements politiques, économiques et naturels. Le concept MU a notamment été utilisé comme outil d'analyse pour examiner les échanges énergétiques et matériels « entre les villes et le reste du monde » (Fischer-Kowalski, 2002). En d'autres termes, le MU est un cadre de modélisation des flux matériels et énergétiques des systèmes urbains complexes comme si la ville était un écosystème. L'utilisation de ce cadre permet d'étudier la dynamique des villes en relation avec la rareté, la capacité de charge et la conservation de la masse et de l'énergie (Newman et al., 2009) » (REPAiR, 2016).

« À travers les notions de flux et de circulation, le concept de métabolisme urbain met en rapport les flux de matière avec les processus écologiques et sociaux, et le potentiel de changement vers des modes de consommation et de production durables (Broto et al., 2012). Par conséquent, le MU doit être compris dans

le contexte d'un modèle de (stocks et) de flux. Wegener (2004) et Dijst (2013) ont identifié différents types de processus urbains dont le rythme de changement varie : les processus très lents de changement des infrastructures physiques de transport, de communication et de services publics et la distribution des utilisations des sols ; le long cycle de vie des logements, des lieux de travail et des autres bâtiments non résidentiels ; l'évolution relativement rapide de l'emploi et de la composition des ménages ; et les flux quotidiens très rapides de mobilité des personnes et des marchandises. (...) Outre ces processus spatiotemporels largement sociaux et économiques, il existe également des processus spatiotemporels naturels dans le système terrestre – la géosphère, la biosphère, l'atmosphère et l'hydrosphère – qui diffèrent par leur vitesse de changement. Le changement climatique, les flux d'eau, d'énergie et de nutriments, l'érosion et d'autres processus naturels (d'origine humaine) influencent à leur tour les processus sociaux et économiques dans les systèmes urbains. Dans cette perspective de flux sur les villes, nous devons comprendre les moteurs qui affectent les flux - et vice-versa - pour mieux comprendre le MU » (Dijst et al., 2018, p. 190).

à la circularité des matériaux de construction (voir également l'encadré 22). Les quartiers existants doivent être évalués à l'égard de l'adaptation et de l'atténuation du changement climatique et des risques naturels.

4.2. OUTILS CLÉS

- (i) Laboratoires de connaissances Actions innovatrices urbaines (AIU) (IEA, 2019).
- (ii) Programme de l'OCDE sur l'économie circulaire dans les villes et les régions (OCDE, 2020c).
- (iii) Plateforme européenne des parties prenantes de l'économie circulaire (Commission européenne, 2019b).
- (iv) EcoCities, École de l'environnement et du développement de l'Université de Manchester (EcoCities, 2019).
- (v) Règlement de l'UE sur les produits de construction (RPC) (Commission européenne, 2011).
- (vi) Ville adaptée au climat (données scientifiques sur le climat urbain et informations pertinentes pour les utilisateurs finaux publics et privés de différents secteurs opérant dans les villes) (Climate-fit-city, 2020).
- (vii) Projet Houseful : solutions et services circulaires innovants pour le secteur du logement (HOUSEFUL, 2020).
- (viii) Recommandation de l'UNESCO sur le

paysage urbain historique (UNESCO, 2011).
(ix) Infrastructures vertes-bleues et approches écosystémiques conformément au Cadre d'action de Sendai pour la réduction des risques de catastrophe 2015-2030.

4.3. ACTEURS CLÉS

Ministères nationaux, autorités locales, Laboratoire de connaissances Actions innovatrices urbaines (AIU), Plateforme européenne des acteurs de l'économie circulaire, institutions financières internationales, donateurs (par exemple Fondation Aga Khan, gouvernement finlandais, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit-GIZ).

4.4. PROJETS INDICATIFS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Programmes et initiatives des ministères nationaux, des institutions financières internationales et des donateurs, tels que le programme pour l'efficacité énergétique dans les bâtiments (PEEB), et les programmes et initiatives de l'UE, tels que les actions COST, TAIX-Twinning, Erasmus+, les actions Marie Skłodowska-Curie (MSCA), MeetMED, Creative Europe, le programme Compétences pour l'employabilité des jeunes, la coopéra-

tion bilatérale de l'UE, la Convention mondiale des maires, le projet Clima-Med.

4.5. CADRES DE RÉFÉRENCE CLÉS

- (i) (2011) Règlement de l'UE sur les produits de construction (RPC) (Commission européenne, 2011).
- (ii) (2011) Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique (UNESCO, 2011).
- (iii) (2016) REPAiR - Gestion des ressources dans les zones périurbaines : Aller au-delà du métabolisme urbain, concept et approche (REPAiR, 2016).
- (iv) (2016) L'économie circulaire dans l'environnement bâti (ARUP, 2016).
- (v) (2019) Manuel sur la réutilisation durable et circulaire des espaces et des bâtiments (Commission européenne et al., 2019).
- (vi) (2019) Laboratoires de connaissances sur les actions innovatrices urbaines (AIU) (IEA, 2019).
- (vii) (2020) Plan d'action d'économie circulaire pour une Europe plus propre et plus compétitive (Commission européenne, 2020a).
- (viii) (2020) Ville adaptée au climat (données scientifiques sur le climat urbain et informations pertinentes pour les utilisateurs finaux publics et privés de différents secteurs opérant dans les villes) (Climate-fit-city, 2020).
- (ix) (2020) Projet DRIVE 0 : proposer des solutions efficaces en matière d'énergie, de matériaux et de coûts, dans le cadre de processus de rénovation circulaire innovants centrés sur le consommateur (Commission européenne, 2020b).
- (x) (2020) Outils d'approvisionnement écologique de l'UE (Commission européenne, 2020d).
- (xi) (2020) Projet Houseful : solutions et services circulaires innovants pour le secteur du logement (HOUSEFUL, 2020).
- (xii) (2020) Programme de l'OCDE sur l'économie circulaire dans les villes et les régions (OCDE, 2020c).
- (xiii) (2021) Rapport sur le plan d'action pour la nouvelle économie circulaire (2020/2077(INI)). (Parlement européen, 2021d).
- (xiv) (2021) Rapport sur la mise en œuvre du règlement (UE) n° 305/2011 fixant les conditions harmonisées de commercialisation des produits de construction (Règlement sur les produits de construction) (Parlement européen, 2021c).
- (xv) (2021) La nouvelle initiative Bauhaus (Union européenne, 2021).

4.6. CADRE TEMPOREL

À court et moyen terme.

4.7. ACTIONS PROPOSÉES ET LISTE SUG-

GÉRÉE DE MISE EN ŒUVRE

- (i) SÉCURITÉ DU LOGEMENT : Les ministères nationaux et/ou les autorités régionales doivent être soutenus pour inclure le concept de sécurité du logement dans les politiques urbaines nationales (PUN) et les politiques nationales du logement (PNL).
- (ii) STRATÉGIE DE BIEN-ÊTRE BASÉE SUR LES ACTIFS : Les ministères nationaux révisent la politique en matière de logement pour inclure le concept de stratégies de bien-être basées sur les actifs, en intégrant l'idée du logement social en tant qu'infrastructure.
- (iii) L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE : Les ministères nationaux révisent les PUN et les PNL à la recherche de lacunes de planification spatiale environnementale dans la conception et la mise en œuvre du développement des logements, en appliquant les concepts d'économie circulaire, avec l'aide de REPAiR. Les ministères nationaux révisent les PUN et les PNL à la recherche de lacunes dans la réglementation des bâtiments et des matériaux durables, en utilisant les concepts de l'économie circulaire.
- (iv) PATRIMOINE ET DURABILITÉ : Les ministères nationaux examinent les PUN et les PNL à la recherche de lacunes dans la réutilisation et le redéveloppement du patrimoine, conformément aux normes de durabilité, en utilisant la Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique.
- (v) APPROCHES BASÉES SUR LES ÉCOSYSTÈMES : Intégration des approches basées sur les écosystèmes dans la conception et l'évaluation des projets en matière de logement dans la région méditerranéenne. / Intégration de la réduction et de la gestion des risques de catastrophe dans l'évaluation des nouveaux projets. À réaliser par les ministères nationaux.

4.8. MODÈLES DE MISE EN ŒUVRE

- (i) Actions innovatrices urbaines (AIU, 2020) et Laboratoire de connaissances des AIU.
- (ii) Plateforme européenne des parties prenantes de l'économie circulaire (Commission européenne, 2019b).
- (iii) EcoCities, École de l'environnement et du développement de l'Université de Manchester (EcoCities, 2019).
- (iv) REPAiR : Gestion des ressources dans les zones périurbaines : Aller au-delà du concept et de l'approche du métabolisme urbain (REPAiR, 2016).

4.9. CRITÈRES DE RÉUSSITE

- (i) Les Politiques urbaines nationales (PUN) et les Politiques nationales de logement (PNL)

intègrent le concept de sécurité du logement, et des mesures sont prises pour faire de l'accès à un logement convenable pour les plus vulnérables une priorité, avec la possibilité de financer des programmes de logement social en tant qu'infrastructure.

(ii) Les PUN et les PNL sont mises à jour pour inclure des mesures visant à aborder l'adaptation au climat, la résilience urbaine et la transition énergétique, conformément aux principes de l'économie circulaire.

(iii) Les PUN et les PNL incluent des mesures pour aborder la préservation, la réutilisation et le redéveloppement du patrimoine, y compris les principes de construction circulaire,

d'adaptation au climat, d'efficacité énergétique et de prévention des risques conformément à l'approche du paysage urbain historique (PUH) de l'UNESCO.

(iv) Un nombre important de projets de logement dans la région intègrent des approches basées sur les écosystèmes qui abordent le changement climatique et les risques naturels.

(v) Les mécanismes d'évaluation intègrent l'évaluation de la résilience au changement climatique et aux risques naturels.

ACTION 5 : METTRE EN ŒUVRE ET GÉRER l'offre de logements durables et abordables

La mise en œuvre de stratégies de logement durable et abordable, garantissant une vie digne à tous les citoyens, est une mission multidimensionnelle qui touche tous les aspects du développement territorial et urbain. Le logement ne se prête pas à des approches à problématique unique, mais il requiert l'intégration d'échelles territoriales et institutionnelles, de secteurs, de politiques et d'actions. Cela signifie que l'offre de logement doit être abordée dans une perspective de méta-gouvernance, en reconnaissant que les pays doivent adopter une approche sur mesure, adaptative et culturellement ancrée, basée sur la coordination de trois styles de gouvernance : une gouvernance hiérarchique (assurée par le gouvernement), une gouvernance en réseau (assurée par les citoyens) et une gouvernance de marché (assurée par le marché) (Meuleman, 2020). Cela signifie qu'il n'y a pas de formule toute faite et que chaque pays doit trouver sa propre voie vers une offre de logement durable et équitable par l'apprentissage et l'expérimentation institutionnels mutuels. Néanmoins, tous les pays doivent faire face à des problèmes structurels plus ou moins prépondérants dans chaque contexte national ou régional. Ces problèmes structurels sont liés à :

- (i) **L'élimination des obstacles réglementaires et systémiques à la production et à l'accès à des logements durables et abordables** : en identifiant les obstacles réglementaires et systémiques à la production de logements abordables dans la région ; en remédiant aux problèmes par le biais de réglementations et d'incitations pour encourager un bon processus et garantir des résultats appropriés, et en promouvant des systèmes de logement reposant sur des investissements orientés vers les objectifs et répondant au déficit croissant de logements dans la plupart des pays de la région.
- (ii) **Une bonne gestion du sol** : La politique

foncière est un mécanisme permettant d'influencer les processus de développement urbain. Il s'agit potentiellement d'un moyen plus efficace pour promouvoir le développement de logements abordables et inclusifs (Lawson & Ruanavaara, 2020). Des logements plus inclusifs et plus durables peuvent être mis à disposition dans de meilleurs emplacements grâce à une gestion spéciale du sol, un zonage innovant, des outils de capture de la valeur foncière, une banque foncière progressive, ainsi que l'identification et l'exploration de formes alternatives de propriété, y compris les fiducies foncières communautaires, les coopératives et la cohabitation.

(iii) **L'intégration du logement informel (là où il existe)** : La reconnaissance des droits civils des habitants des bidonvilles et des logements informels ouvre la voie vers la légalisation et l'innovation en matière de stratégies foncières et d'amélioration des bidonvilles, y compris le soutien aux programmes de logement progressif et d'auto-construction. Les programmes d'autoconstruction sont parmi ceux qui contribuent le plus à la construction de nouveaux logements dans de nombreux pays de la région méditerranéenne. Cela requiert une analyse plus approfondie et une réglementation plus poussée de ce secteur, ainsi qu'une amélioration des compétences des prestataires de services de ce secteur, conformément à la Déclaration de Davos (Suisse, 2018).

(iv) **La régénération et la transformation des quartiers défavorisés** : L'offre, le renouvellement et la mise à jour de logements sont des éléments cruciaux pour la régénération des quartiers, comme indiqué dans l'axe d'intervention 5 du plan d'action stratégique de l'UpM : « Les établissements informels et les quartiers défavorisés en tant que points centraux pour la création de villes et de communautés inclusives, et en rapport avec l'offre de logements abordables et durables ».

(v) **Intégration économique** : Planification et conception de typologies de logements répondant aux besoins économiques et aux aspirations des citoyens, en termes d'accessibilité, d'emplacement et d'opportunités d'emploi disponibles, en relation avec leurs moyens de subsistance, leurs besoins économique et leurs pratiques.

(vi) **Intégration culturelle** : Planification et conception de typologies de logements culturellement intégrés qui répondent aux aspirations culturelles et aux besoins des habitants, en tenant compte des modes de vie traditionnels ainsi que du patrimoine des villes méditerranéennes. En intégrant les formes traditionnelles de logement et de propriété foncière dans les politiques publiques, les gouvernements locaux peuvent obtenir de

meilleurs résultats du fait de l'intégration culturelle des solutions.

(vii) **Justice territoriale** : Planification et conception de logements abordables, durables et résilients aux catastrophes, territorialement justes et adaptés à tous les habitants, en mettant l'accent sur les plus vulnérables ; des logements sensibles au genre, adaptés aux enfants et aux personnes âgées, accessibles aux personnes handicapées, ainsi qu'abordables et de bonne qualité.

Ces problèmes et d'autres posent aux décideurs des défis liés à la durabilité, à la résilience, au financement et à l'équité de l'offre de loge-

Figure 3 : Principaux défis politiques pour la mise en œuvre et la gestion de logements intégrés durables et abordables.



ments. Il existe un certain nombre de défis spécifiques à une bonne mise en œuvre. Cette section examine six défis politiques pour la mise en œuvre et la gestion de logements intégrés durables et abordables en vue (i) d'intégrer les politiques dans les PUN et les ICDS, et (ii) d'inclure des projets dans un portefeuille de l'UpM. L'objectif est de sensibiliser les autorités nationales et locales à ces enjeux, d'encourager leur inclusion dans les politiques urbaines nationales (PUN), dans les politiques nationales de logement (PNL) et dans les stratégies intégrées de développement des villes (ICDS), et de fixer des repères pour l'évaluation des projets. Les défis doivent être relevés par les gouvernements nationaux et les autorités locales en fonction de leurs capacités, priorités et antécédents, dans le respect de la culture locale, du patrimoine et du paysage urbain historique.

Les six défis politiques sont les suivants :
 A. ABORDABILITÉ, DISPONIBILITÉ, ADÉQUATION ET ACCÈS
 B. ADMINISTRATION FONCIÈRE EFFICACE

C. FINANCEMENT ET RÉGIME FONCIER EFFICACES

D. CONCEPTION DURABLE, ACCESSIBLE ET RÉSILIENTE

E. MISE À JOUR DE L'URBANISATION INFORMELLE

F. MISE À JOUR, ENTRETIEN ET GESTION DU STOCK DE LOGEMENTS EXISTANTS

A. ABORDABILITÉ, DISPONIBILITÉ, ADÉQUATION ET ACCÈS

Vers des définitions localement pertinentes du logement abordable dans les politiques nationales du logement (PNL)

Le logement abordable est généralement défini comme un logement dont la qualité et l'emplacement sont adéquats, et suffisamment économique pour permettre aux occupants de faire face à d'autres frais de subsistance de base ou aux menaces à l'encontre de leurs droits humains fondamentaux. L'abordabilité du logement est affectée par plusieurs facteurs, y compris des variables de capital, telles

que le terrain, l'infrastructure et les matériaux de construction, et des variables professionnelles, telles que les baux fonciers, les coûts des services et les taux d'intérêt. De plus, les principes de construction circulaire sont un élément crucial de l'économie circulaire, car la construction et la démolition de bâtiments contribuent de manière significative aux émissions de CO₂, et les coûts et économies futurs découlant des principes de construction circulaire devraient être pris en compte dans les coûts du logement (ECOS, 2021).

La Banque mondiale et ONU-Habitat ont défini un seuil à partir duquel les logements occupés par leur propriétaire ou locataires sont jugés inabordables. Ce seuil a été utilisé pour suivre l'abordabilité du logement au fil du temps dans le cadre du programme d'indicateurs urbains d'ONU-Habitat. Le logement est généralement considéré comme abordable lorsqu'un ménage consacre moins de 30 % de son revenu aux dépenses liées au logement, telles que les remboursements d'emprunt (dans le cas des propriétaires), le paiement du loyer (dans le cas des locataires) et les charges, telles que les impôts, les assurances et le paiement des services. Cette méthodologie a été complétée par d'autres méthodes de calcul du poids du loyer du logement sur la capacité économique des ménages, mentionnées précédemment. Pour évaluer l'abordabilité, il existe deux mesures communes qui doivent être examinées conjointement avec l'adéquation et la qualité. Ces deux mesures courantes comprennent deux volets : les frais de logement et les revenus du ménage. Ce sont :

- (i) Le rapport prix du logement/revenus, qui est calculé en divisant le prix médian des logements par le revenu médian des ménages. Ce rapport indique le nombre de salaires médians annuels nécessaires pour acheter un logement au prix médian. Les pays où les prix des terrains et les coûts de construction sont élevés ont tendance à avoir des rapports prix de l'immobilier/revenu élevés, mais il en va de même des pays à faible revenu avec des distorsions élevées du marché du logement.
- (ii) Le loyer annuel médian par rapport au revenu annuel médian du ménage locataire.

D'autres ratios d'accessibilité financière pertinents incluent le « taux de surcharge des coûts du logement », qui mesure la proportion de ménages consacrant plus de 40 % de leur revenu disponible aux coûts du logement (conformément à la méthodologie d'Eurostat) (OCDE, 2019b).

Pour le Cambridge Center for Housing and Planning Research (Whitehead, Monk, Clarke, Holmans et Markkanen, 2008), il existe des

moyens plus détaillés de mesurer l'abordabilité, en fonction de l'objectif spécifique. Plusieurs auteurs mentionnent la définition du revenu requis pour acquérir un logement en fonction du « revenu résiduel » d'un ménage ou le revenu qui restant une fois les coûts de logement couverts, et si un individu ou un ménage a accès à un financement pour acheter un logement. « Lorsque l'on examine l'impact de l'offre supplémentaire de logements sur l'accessibilité financière dans un quartier, par exemple, il est courant d'utiliser des ratios prix du logement/revenus, et cela a l'avantage de permettre des comparaisons entre les quartiers (...) Cependant, pour prendre des décisions concernant la proportion de logements neufs devant être abordables, il est plus courant de déterminer si le logement est abordable pour un ménage individuel plutôt qu'avec les rapports prix/revenus totaux, et l'approche courante consiste dans ce cas à établir le nombre de ménages incapables de payer un logement au prix du marché, étant donné que les coûts de logement ne devraient pas dépasser une certaine proportion de leurs revenus » (Whitehead et al., 2008).

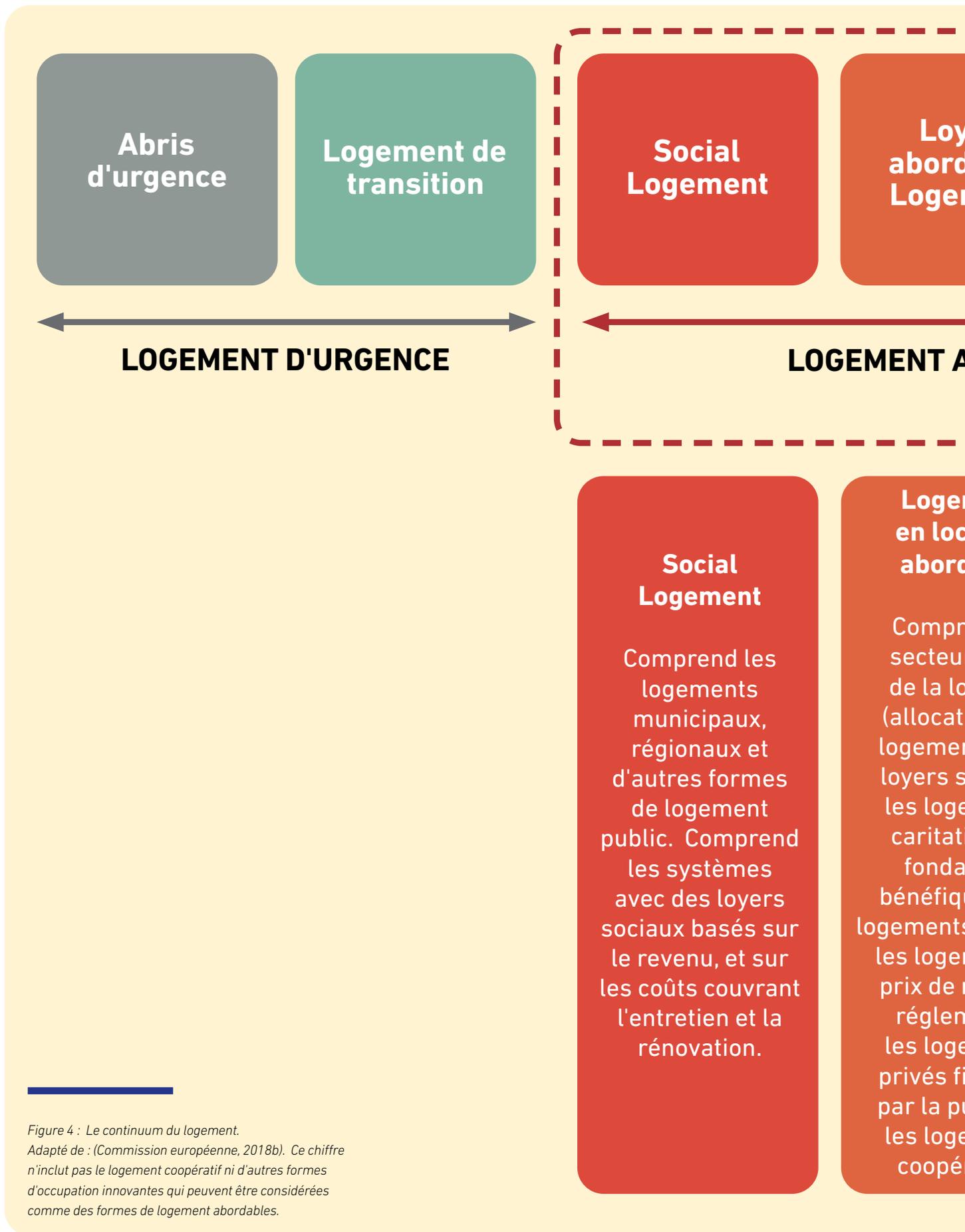


Figure 4 : Le continuum du logement.
Adapté de : (Commission européenne, 2018b). Ce chiffre n'inclut pas le logement coopératif ni d'autres formes d'occupation innovantes qui peuvent être considérées comme des formes de logement abordables.

| Type de mesure | Exemples d'indicateurs | Avantages | Limites | Exemples d'utilisation |
|---|---|--|---|---|
| Ratios prix/revenu | Ratio prix du logement/ revenu Ratio du loyer/revenu | Relativement simple, intuitif Ce dispositif s'appuie sur des données généralement facilement disponibles dans la plupart des pays. Il montre, au niveau agrégé, comment le rapport entre les prix et le revenu varie dans le temps et/ou entre les marchés, comme entre les pays | Il ne fournit aucune indica- tion sur la répartition des coûts de logement et l'abor- dabilité du logement (par exemple, qui a / qui n'a pas accès à un logement abor- dable). Il ne fournit aucune indica- tion sur la qualité du loge- ment (par exemple, ce que paient les ménages). Il ne tient pas compte des intérêts d'emprunt. | Australie (Australian Bureau of Statistics) Irlande (The Housing Agency) Royaume-Uni (Office for National Statistics) OCDE |
| Ratios dépenses en logement/revenu | Charge du coût du logement Taux de surcharge du coût du logement (souvent défini comme La part des ménages con- sacrant plus de 40 % de leur revenu disponible aux frais de logement). | Relativement simple, intuitif Ce dispositif s'appuie sur des données généralement facilement disponibles dans la plupart des pays. Il peut être désagrégé pour mesurer les dépenses réelles de logement au niveau des ménages. | | Irlande (The Housing Agency) Pays-Bas (Statistics Neth- erlands) Nouvelle-Zélande (Stats NZ Tauranga Aotearoa) Suisse (Office fédéral de la statistique) États-Unis (Dépt. Logement et développement urbain) OCDE Eurostat Housing Europe |
| Mesures du revenu résiduel | Pauvreté de logement Pauvreté induite par le logement | Cet indicateur correspond au niveau de revenu qu'il reste à un ménage après avoir payé les frais de loge- ment, pour évaluer dans quelle mesure les ménages ont un revenu suffisant pour les dépenses non liées au logement après l'avoir payé. Il peut être utile pour mesurer l'abordabilité parmi les ménages vul- nérables à revenu faible et intermédiaire. | Il peut exiger une vaste collecte de données sup- plémentaires sur le coût d'un panier minimum de dépenses non liées au loge- ment. Il est de caractère arbitraire quant à ce qui constitue le revenu minimum dont un ménage a besoin pour les dépenses autres que le logement. Il ne fournit aucune indica- tion sur la qualité du loge- ment (par exemple, ce que paient les ménages). Il peut identifier à tort des problèmes généraux de coût de la vie comme des problèmes de coût de loge- ment | Nouvelle-Zélande (Stats NZ Tauranga Aotearoa) Chercheurs universitaires |
| Mesures de la qualité du logement | Pièces par personne Taux de surpopulation Taux de privation de loge- ment | Le taux de surpopulation peut être évalué sur la base d'une définition très simple (ou plus complexe). Il fournit des informations sur une dimension clé de l'abordabilité du logement, par exemple ce que paient les ménages. | Il peut y avoir des com- promis entre les objectifs sociaux et environnemen- taux lors de l'interprétation des indicateurs relatifs à la taille des logements. Des différences transna- tionales/culturelles dans les caractéristiques les plus pertinentes pour évaluer la qualité. Les mesures relatives à la qualité technique exigent des données mises à jour sur les caractéristiques techniques des logements, qui peuvent ne pas être fac- ilement disponibles dans tous les pays. | Normes de l'OMS (2018) Canada (Agence statistique du Canada) Nouvelle-Zélande (Stats NZ Tauranga Aotearoa) OCDE Eurostat |

Tableau 3 : Sélection de mesures d'abordabilité financière dans les pays de l'OCDE / Source : (Rosenfeld, 2017) ; questionnaire QuASH de l'OCDE 2019 ; (OCDE, 2020f).

ENCADRÉ 15 : Le dispositif marocain de garantie FOGARIM pour le financement de logement social

Créé en 2004, le FOGARIM (Fonds de garantie pour les revenus irréguliers et modestes) s'adresse en priorité aux ménages modestes à revenus irréguliers. Il fournit des garanties couvrant 70 % des pertes sur des prêts hypothécaires. En raison du type de revenu des emprunteurs, les principaux critères de sélection sont les prix (limités à 25 000 USD) et le niveau des mensualités, plafonné à environ l'équivalent de 200 USD (au seuil de revenu supérieur) et 40 % du revenu des ménages (au seuil inférieur). Les garanties peuvent être exécutées après neuf mois d'arriérés une fois que la procédure de saisie a été lancée. Après une première phase où les garanties étaient accordées gratuitement, le FOGARIM est passé à un système de primes liées au risque, où le montant des primes est inversement lié au montant de l'apport personnel. En 2009, le FOGARIM a fusionné avec un autre fonds de garantie qui était réservé aux fonctionnaires à revenu modeste, aux travailleurs indépendants de la classe moyenne et aux Marocains non-résidents achetant ou construisant des maisons d'une valeur allant jusqu'à 100 000 USD. Le fonds consolidé Damane Assakane garantissait fin 2010 9,3 milliards de DH (1,2 milliard de dollars), tandis que ses fonds propres s'élevaient

à 0,95 milliard de DH. (Beck et Maimbo, 2013, p. 144).

Selon le ministère marocain de l'Urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, la politique marocaine en matière de mécanismes de financement du logement a permis aux banques de disposer des garanties nécessaires qui permet l'accès au crédit pour les ménages avec revenus informels, grâce à la mise en place d'un fonds dédié – le Damane Assakane Fonds – qui permet de rendre solvables les ménages luttant pour l'accès à un logement décent grâce au Fonds de solidarité habitat et d'intégration urbaine (FSHIU), un fonds principalement axé visant à subventionner des programmes de lutte contre le logement précaire. Ces mécanismes de financement fonctionnent à deux niveaux principaux, soit à travers le soutien matériel à la construction à faible coût (Fonds de solidarité habitat et d'intégration urbaine, FSHIU) soit en aidant les personnes à faible revenu pour accéder au crédit. Ces outils d'accompagnement financier ont permis aux programmes mis en œuvre par le Maroc de réduire le déficit de logements de 1,2 million de logements en 2002 à 400 000 logements en 2020.

| Mécanisme de financement | Bref aperçu | Exemple illustratif |
|--|---|--|
| Subventions | Elles doivent pouvoir influencer directement l'offre de logements mais elles sont limitées aux fonds disponibles et aux engagements politiques en faveur du logement. Elles sont souvent utilisées pour mobiliser et sécuriser d'autres sources de financement. | Royaume-Uni, Autriche. |
| Prix du terrain réduit | Il s'agit traditionnellement d'un véhicule clé pour gérer les résultats du développement urbain, où les gouvernements sont les principaux propriétaires fonciers. Il peut être appliqué spécifiquement aux objectifs de logement abordable. Sous réserve de disponibilité de terrains et des conditions du marché. | Pays-Bas, Autriche, France, Suisse, Royaume-Uni, certains états des États-Unis. |
| Prêts publics | Il s'agit traditionnellement de la principale stratégie de financement des programmes de logement social/abordable. Collecte de fonds rentable. Les liquidités renouvelables (par le biais des remboursements de prêts) peut offrir un potentiel de réinvestissement à plus long terme. Elles sont dernièrement réduites du fait des limites d'emprunt du secteur public et de l'attrait des faibles taux hypothécaires privés. En tant que prêts dits « bonifiés », les prêts publics peuvent ne pas exiger les mêmes conditions de sécurité ou de remboursement que celles requises par le financement privé. | L'Autriche, dans le cadre d'un ensemble de financements structurés, certains états des États-Unis. |
| Circuits d'épargne protégés pour des investissements déterminés | Ces circuits sont utilisés pour obtenir un flux dédié de crédit abordable pour les programmes de logement abordable. Ils sont soutenus dans certains pays, tandis que d'autres les ont démantelés pour améliorer la compétitivité des banques locales face à la concurrence étrangère. | France (Caisse des Dépôts). |
| Prêts privés | Ceux-ci jouent de plus en plus un rôle important dans le financement du logement abordable, en partie ou en totalité. Ils sont vulnérables aux conditions financières changeantes et aux investissements alternatifs. Les approches nationales varient en termes de rentabilité et de pertinence des mécanismes de collecte et de distribution des fonds utilisés. | Pays-Bas, Autriche, Royaume-Uni. |
| Bonifications d'intérêts | Ces opérations sont utiles pendant la phase initiale d'un prêt hypothécaire pour réduire les coûts relatifs plus élevés. Le maintien des coûts du gouvernement au fil du temps repose sur une augmentation constante des salaires, des prix des logements et des taux d'intérêt stables. | Répandu jusqu'à la fin des années 1980. |
| Investissements privés avec avantage fiscal | Ce système est utilisé pour canaliser les investissements vers des logements abordables et pour compenser les investisseurs pour des taux de rendement plus faibles et des restrictions de profit. | Autriche, dans le cadre d'un ensemble de mesures, Australie (NRAS), États-Unis. |
| Investissements privés garantis par le gouvernement | Il s'agit de garanties apportées par le gouvernement afin de réduire les risques pour les institutions financières qui investissent dans des logements abordables, et qui se traduisent par un coût inférieur du financement. | Pays-Bas, Suisse. |
| Avantages fiscaux pour les fournisseurs de logements abordables | De nombreux pays offrent tout une gamme d'avantages fiscaux aux organisations homologuées, par exemple, des déductions sur le revenu et les investissements, des amortissements, des réductions d'impôts sur la vente et la propriété, des exonérations d'impôt sur les plus-values. Ces allègements compensent les efforts des prestataires retenus pour atteindre les objectifs en matière de politique sociale des gouvernements. | Modèle assez répandu. |
| Utilisation des réserves et excédents propres | Les organismes de logement matures peuvent tirer parti de leurs bilans, réserves et excédents pour investir dans d'autres logements. Les fonds recueillis peuvent être mis en commun pour soutenir des organisations plus faibles ou pour promouvoir l'innovation et la concurrence. | Pays-Bas, Autriche, Suisse, France, Royaume-Uni. |
| Utilisation des fonds propres des locataires | Certains modèles de financement intègrent une petite contribution du capital des locataires. Les gouvernements peuvent aider les locataires à faible revenu à verser cette contribution. Des contributions plus importantes peuvent conduire à l'achat de logements par les locataires. | Autriche. |

Tableau 4 : Mécanismes de financement pour un logement abordable. Source : *Innovation en matière de logement abordable en Australie : rapprocher les politiques et les pratiques des organismes de logement à but non lucratif* (Vivienne Milligan et al., 2009, p. 28).

Vers des définitions localement pertinentes du logement social dans les politiques nationales en matière de logement (PNL)

Le logement social est une forme d'occupation intégrée dans un système de logement. Il contribue au logement non commercial en fonction des besoins déterminés localement plutôt qu'en fonction des salaires et de la demande du marché. Il fixe les loyers pour favoriser l'abordabilité par les locataires, pour récupérer les coûts et réinvestir les excédents plutôt que de maximiser les loyers pour le profit. Il s'agit généralement de logements locatifs fournis et/ou gérés par des organismes gouvernementaux ou non gouvernementaux, notamment des municipalités, des associations à but non lucratif et des coopératives. Il existe une grande diversité de systèmes de logement social, y compris plusieurs formes de programmes municipaux, régionaux ou nationaux de logement public, avec des systèmes à loyers basés sur le revenu et basés sur les coûts couvrant l'entretien et la rénovation. Ceux-ci nécessitent généralement une intervention de l'État sous la forme d'investissements publics dans des logements abordables, de subventions au loyer et d'autres mécanismes de protection sociale (Housing Europe, 2019c ; OCDE, 2020h).

Les systèmes de logement social varient et ont évolué au fil du temps. Ils incluent des programmes municipaux, régionaux ou nationaux de logement public comprenant des systèmes de loyers basés sur le revenu, des contrats de location débouchant sur l'accession à la propriété et des loyers reposant sur les coûts couvrant l'entretien et la rénovation. Les modèles de logement social diffèrent considérablement d'un pays à l'autre, mais en général, l'OCDE conseille aux gouvernements d'investir davantage dans le logement social, en particulier au vu des déficiences structurelles révélées par la pandémie de COVID-19, en particulier les écarts en matière d'abordabilité dans plusieurs pays (OCDE, 2020h).

L'intervention de l'État repose sur l'idée que l'accès au logement est un droit humain fondamental : « L'UE et ses États membres ont l'obligation envers les citoyens d'assurer leur accès universel à un logement décent et abordable conformément aux droits fondamentaux, en vertu des articles 16, 30 et 31 de la Charte sociale européenne (...) Pour assurer et améliorer le niveau de vie de tous les citoyens de l'UE dans les zones urbaines et pour créer des emplois, l'investissement local dans le logement social et abordable est crucial » (Commission européenne, 2018b).

L'article 19 du Socle européen des droits sociaux garantit « le logement et l'assistance aux sans-abri » :

- a. L'accès à un logement social ou à une aide au logement de qualité doit être assuré aux personnes dans le besoin.
- b. Les personnes vulnérables ont droit à une assistance et à une protection appropriées contre les expulsions forcées.
- c. Des abris et des services adéquats doivent être fournis aux sans-abri afin de permettre leur insertion sociale (Commission européenne, 2017). Ces dispositions ont acquis une importance particulière compte tenu de la pandémie de 2020.

Pour Housing Europe, « si les gens n'ont pas de toit au-dessus de leur tête et une certaine certitude quant à leur avenir, un revenu, l'assurance de la sécurité dans leur quartier ainsi que des services sociaux et une éducation abordables et de qualité, il n'y a ni confiance ni croissance durable » (Housing Europe, 2016).

Le logement social est une infrastructure sociale car il peut créer et améliorer considérablement les biens publics. Ce Plan d'action pour le logement considère le logement social comme une infrastructure, étant donné que :

- (i) Le logement joue un rôle fondamental dans la santé, la sécurité, la stabilité, le niveau d'instruction et l'inclusion communautaire.
- (ii) Le logement social renforce l'équité sociale, car une allocation plus juste de l'aide renforce les capacités individuelles et la cohésion sociale.
- (iii) Le logement social aide à façonner de meilleurs marchés, en stimulant l'innovation pour maximiser les résultats sociaux, économiques et environnementaux.
- (iv) Le logement social évite des coûts, car les gouvernements ainsi que les locataires paient cher pour un logement inadéquat, précaire et inabordable (Lawson, 2019a).

L'offre de logements sociaux peut être financée de plusieurs manières. Au cours des années 1990, elle a de plus en plus reposé sur des financements privés avec des revenus locatifs complétés par des allocations logement. Cependant, les constats britanniques et australiens suggèrent que l'investissement public direct (investissement en capital basé sur les besoins) peut être plus efficace et efficient, en particulier lorsque les conditions d'emprunt public ont des durées plus longues et des intérêts plus bas (Lawson et al., 2018).

Une définition juridique du logement social a des implications capitales pour l'investissement, le financement et le rôle de l'État dans

ENCADRÉ 16 : Le logement social dans l'UE

« L'analyse documentaire menée indique qu'aucune définition commune du logement social n'est disponible au niveau de l'UE, différents États adoptant des définitions différentes qui se traduisent par des niveaux variables d'intervention publique au sein du secteur. Par conséquent, le niveau de services de logement varie à travers l'UE. En général, quatre dimensions caractérisent (et différencient) les modèles et politiques de logement social : la propriété, le fournisseur du service, les bénéficiaires et les modalités de financement. Néanmoins, la présente étude identifie trois éléments communs à tous les secteurs européens du logement social : une mission d'intérêt général, l'objectif d'augmenter l'offre de logements abordables, et l'identification de cibles spécifiques définies en termes de statut socio-économique ou de présence de vulnérabilités. Les preuves disponibles suggèrent que le modèle européen de logement social peut être classé comme universaliste, ciblé, généraliste ou résiduel. Les modèles universalistes considèrent le logement comme une responsabilité publique primordiale et ont donc pour objectif

de fournir à l'ensemble de la population un logement de qualité décente à un prix abordable. Les modèles ciblés considèrent le marché pour superviser l'allocation des ressources de logement aux individus, et donc l'objectif est de satisfaire uniquement l'excès de demande de logements non satisfait par le marché. Les modèles ciblés peuvent être généralistes, si le logement est attribué selon le niveau de revenu, ou résiduel, s'il est attribué selon un ensemble d'indicateurs de vulnérabilité. Les données indiquent une corrélation inverse claire entre deux caractéristiques des secteurs du logement social de l'UE 5: le niveau et la dimension de ciblage. Alors que les systèmes de logement plus ciblés ont une dimension relativement petite, l'inverse est vrai pour les systèmes de logement moins ciblés. Ainsi, les modèles universalistes se caractérisent par une part importante du parc de logements sociaux, la majorité des généralistes sont de grande ou moyenne taille, et les modèles résiduels sont petits ou très petits » (Braga & Palvarini, 2013).

ENCADRÉ 17 : Logement social dans la région MENA

Le panorama de l'offre de logements sociaux dans la région MENA est naturellement plus fragmenté et varié qu'en Europe. Il existe d'énormes différences dans la capacité économique et de planification, et dans la volonté politique et les attentes culturelles d'offre en logements sociaux. Une caractéristique commune semble être le fait que le logement en général, et le logement social en particulier, est pris entre deux forces opposées : la force et la robustesse de l'auto-organisation et des formes traditionnelles d'urbanisation, d'une part, et l'appétit des gouvernements nationaux et des autorités chargées de la planification pour la modernisation d'autre part. Ces deux tendances opposées rendent les villes de la région assez fragmentées. « Même si la fragmentation des villes du Moyen-Orient et d'Afrique du Nord est très variée, nombre d'entre elles sont assez fragmentées en termes de densité de population et de disposition des structures physiques, en particulier pour le contrôle de la densité de population. Au sein d'une ville, la dispersion et la fragmentation spatiales rendent les infrastructures en réseau et l'offre de services plus coûteuses. Elles rendent également l'adéquation avec l'emploi moins efficace et l'offre en logement formel plus difficile. Dans une ville très fragmentée, les entreprises sont moins susceptibles de trouver rapidement la main-d'œuvre possédant les bonnes compétences. Et les quartiers à faible densité peuvent supposer des opportunités perdues de développement intercalaire, contribuant au dysfonctionnement du marché du logement formel. (Banque mondiale, 2012) (...) À long terme, la planification urbaine moderniste au Moyen-Orient et dans le Nord de l'Afrique a fait augmenter la dispersion spatiale, la fragmentation et les coûts d'infrastructure - un modèle qui continue aujourd'hui encore » (Banque mondiale, 2020a, p. 8). « À travers le Machrek, des approches variées du logement social peuvent être observées au fil du temps, avec des degrés plus ou moins importants d'intervention du gouvernement dans

ce domaine. Dans l'ensemble, ces tendances correspondent à la force des institutions gouvernementales à certains moments de l'histoire récente et à l'accent qu'elles ont mis sur les prestations sociales et le bien-être. En tant que tel, le logement social fourni par l'État était une caractéristique de l'Irak baathiste d'avant 2003, et il reste toujours le plus important en Égypte. La Jordanie a également développé un certain nombre de programmes pour fournir des logements sociaux aux ménages à faible revenu. Les logements sociaux publics étaient limités en Palestine et en Syrie avant le début de la guerre civile. Le Liban n'a mis en place aucun logement social public. [Cependant], avec l'Égypte, il est traditionnellement intervenu sur le marché du logement sous forme de contrôle des loyers. Les deux pays sont en train de le réformer, en vue d'abroger totalement le contrôle des loyers. Dans l'ensemble, l'offre de financement du logement a également été insuffisante pour permettre à tous d'accéder à un logement convenable. La persistance du logement informel à travers le Machrek illustre également l'échec des politiques de logement social des gouvernements à fournir un accès à un logement convenable pour les ménages à faible revenu. Les futures politiques de logement de l'Irak et de la Syrie devront faire face aux dommages et à la destruction du parc immobilier dus à des années de conflit » (ONU, 2017, p. 11). Israël a traditionnellement eu un solide système de logement social (...) et une politique d'État-providence solide, mais le marché du logement du pays a connu une forte transformation au cours des dernières décennies. « Dans les années 1950 et 1960, les logements publics représentaient 60 % du parc immobilier total de l'État, et la plupart de la population y avait droit. Aujourd'hui, cependant, le logement social est devenu marginal et n'est destiné qu'à 1,9 % de la population, dont la plupart des ménages les plus pauvres. » (Hananel, 2020, p. 1).

l'offre de logements abordables dans la région euro-méditerranéenne.

« Le logement social dans l'Union européenne se caractérise par la grande diversité des situations, des conceptions et des politiques nationales en matière de logement parmi les États membres (...) L'abordabilité et l'existence de règles pour l'attribution des logements (c'est-à-dire l'attribution par des moyens administratifs, par opposition aux mécanismes du marché) constituent les principales caractéristiques communes du logement social dans l'UE » (Pittini & Laino, 2011, p. 22).

Selon la direction générale des politiques internes du Parlement européen, trois éléments sont communs aux secteurs européens du logement social :

- une mission d'intérêt général,
- l'objectif d'augmenter l'offre de logements abordables, et
- l'identification de cibles spécifiques définies en termes de statut socio-économique ou d'existence de vulnérabilités (Braga & Palvarini, 2013).

La Charte sociale européenne révisée (CoE, 1996) accorde une importance particulière aux problèmes de logement des groupes sociaux vulnérables. Cet accent est renforcé par la Stratégie révisée pour la cohésion sociale, suivie d'une décision du Comité européen pour la cohésion sociale (CDCS) d'« étendre ses travaux sur l'accès au logement, en se concentrant particulièrement sur les États membres où les problèmes de logement sont particulièrement aigus » (CDCS, 2014), suivi de la création du Groupe de spécialistes sur les politiques de logement pour la cohésion sociale (CS-LO), notamment chargé de travailler pour améliorer l'accès au logement des groupes vulnérables, en mettant l'accent sur :
 (i) l'augmentation de l'offre de logements décents et abordables,
 (ii) en facilitant l'accès au financement du logement des groupes vulnérables, et
 (iii) en utilisant de manière efficace des allocations logement.

Compte tenu de la prévalence et de la gravité variables des déficits de logement dans les pays de l'UpM, de la nature et des causes de ce déficit, ainsi que des problèmes liés au nombre important de migrants et de réfugiés circulant dans la région euro-méditerranéenne, une volonté politique urgente doit être engagée pour :

(i) permettre des stratégies de logement de transition pour les migrants, les personnes

déplacées à l'intérieur de leur propre pays (PDI) et les personnes en situation d'extrême vulnérabilité,

(ii) permettre des stratégies d'hébergement temporaire pour les réfugiés, et
 (iii) éliminer le phénomène des sans-abri.

Comme indiqué précédemment, ces aspects ont acquis une importance particulière suite à la pandémie de COVID-19.

B. POLITIQUE FONCIÈRE ET ADMINISTRATION FONCIÈRE EFFICACES

La « politique foncière » implique une série de mécanismes pour influencer les processus de développement urbain et leurs impacts sur le bien-être social et économique et l'environnement. La conception de la politique foncière est ancrée dans les relations locales-État-marché-citoyen, exprimées en termes de droits de propriété et d'usage, et influencées par un éventail de parties prenantes dotées de pouvoirs et de ressources variables, dont les décideurs (Lawson & Ruanavaara, 2020). Le véhicule le plus courant pour une politique foncière explicite est la pratique de la planification urbaine réglementaire et stratégique. Un exemple de ce dispositif est l'outil d'administration foncière locale de l'EPFL (Établissement Public Foncier Local) en France, qui est au carrefour des projets urbains et de l'offre de logements (ASSO-EPFL, 2019).

« L'administration foncière » est « le processus de détermination, d'enregistrement et de diffusion des informations sur la propriété, la valeur et l'utilisation des terrains, lors de la mise en œuvre des politiques de gestion des sols ». Le soutien aux systèmes d'administration foncière a le potentiel d'améliorer la sécurité du régime foncier, la réglementation des marchés fonciers, la mise en œuvre de la planification de l'utilisation des terrains urbains et ruraux, le développement et l'entretien et la génération d'une base pour l'imposition foncière (Molen, 2006).

Même si de nombreux pays de la Méditerranée disposent de systèmes avancés d'administration foncière, la coordination de l'administration foncière et de l'offre de logements est un défi (OCDE, 2017), notamment :

(i) l'introduction d'outils de politique foncière innovants (par exemple, banque foncière publique, crédit-bail foncier public, réajustement des terrains privés, récupération de la valeur foncière, zonage de l'utilisation des terrains et obligations de planification réglementées, planification de quartier, mesures anti-spéculation et fiducies foncières communautaires)

(Lawson & Ruonavaara, 2019),

(ii) la coordination des instruments fiscaux pour influencer sur l'usage des sols et la disponibilité de terrains pour le développement, y compris la fiscalité progressive et les instruments de capture de la valeur foncière pour générer des fonds pour les programmes de logement social, et

(iii) la coordination des politiques couvrant l'environnement, les transports et le logement, y compris dans les programmes de rénovation des quartiers, les extensions de villes et le développement de villes nouvelles (Ville de Vienne, 2014).

Tableau 5 : Bonnes pratiques en matière d'instruments de politique foncière et leur illustration.

Un rapport récent sur les meilleures pratiques internationales de l'Université finlandaise de Turku concernant la politique foncière présente les instruments de politique foncière suivants et fournit des illustrations détaillées, résumés dans le tableau ci-dessous.

Source : (Lawson et Ruanaavaara, 2020).

| Instrument de politique foncière | Illustrations |
|--|--|
| Banque foncière publique | <ul style="list-style-type: none"> Mise en réserve foncière de Singapour et libération pour le programme de vente de logements sociaux Banque foncière de Vienne via Wohnfonds - sites stratégiques pour des loyers abordables et des logements pour les travailleurs clés Sociétés foncières municipales néerlandaises et leur collaboration avec les fournisseurs de logements abordables Banquiers fonciers australiens et les meilleures pratiques de la West Australian Land Corporation Banques foncières municipales chinoises comme moteurs de croissance et promoteurs de logements locatifs publics |
| Leasing foncier public | <ul style="list-style-type: none"> Location à Helsinki de terrains pour le droit d'occuper et de logements sociaux - maintenir le développement faisable et le logement accessible Stockholm et la location de terrains municipaux - une histoire puissante de collaboration efficace et efficiente Les fiducies foncières communautaires – leur enjeu et leurs limites |
| Réaménagement des sols | <ul style="list-style-type: none"> Réaménagement des sols allemands et coopération Réaménagement des sols coréens et son rôle transformateur dans le développement des résultats du logement à Séoul |
| Récupération de la valeur foncière | <ul style="list-style-type: none"> Capture et réinvestissement de la valeur foncière en Chine Contributions de planification du Royaume-Uni et taxe sur les infrastructures communautaires Financement d'augmentation d'impôt aux États-Unis |
| Planification réglementaire | <ul style="list-style-type: none"> Loi nationale d'insertion urbaine et charte anti-spéculation de la Ville de Paris Contributions à la planification de l'Angleterre et de l'Écosse pour fournir des sites de logements abordables Programmes américains de zonage d'inclusion et de primes de densité |
| Planification globale d'un quartier | <ul style="list-style-type: none"> Accords fonciers, de logement et de transport finlandais Investissements de quartier de Berlin Social City |
| Aborder l'économie des plateformes immobilières | <ul style="list-style-type: none"> Réglementer l'impact de la location à court terme Réponses locales aux Fiducies de placement immobilier (FPI) et à la tendance du Build to Rent |

ENCADRÉ 18 : Capture de la valeur foncière

« La capture de la valeur foncière est une approche politique qui permet aux communautés de récupérer et de réinvestir les augmentations de valeur foncière résultant des investissements publics et d'autres actions gouvernementales. Aussi connue sous le nom de « partage de la valeur », elle est ancrée dans la notion que l'action publique doit générer un bénéfice public (...) Le secteur public contribue dans une grande mesure à la valeur du foncier urbain à travers des projets de travaux publics, des changements de zonage et d'autres interventions. La capture de la valeur foncière garantit que les communautés peuvent récupérer cette valeur foncière et la réinvestir dans les biens publics, tels que des infrastructures, des logements abordables et le développement économique. La taxe foncière, l'un des nombreux outils de capture de la valeur foncière, est le fondement de la santé fiscale municipale et une source de revenus stable et continue qui permet de prêter à long terme les services essentiels. Les outils communs de capture de la valeur foncière comprennent

les droits de développement transférables, les contributions à l'amélioration, la location de terrains publics, le logement et le zonage inclusifs, les frais de liaison ou d'impact, les districts d'amélioration des affaires et certaines applications de la taxe foncière. Ces outils peuvent aider à financer les améliorations des transports en commun et des infrastructures, des logements abordables, des parcs et des espaces ouverts, des mises à niveau des services publics et d'autres services essentiels. Avec ce financement supplémentaire, les gouvernements locaux et régionaux peuvent faire progresser de manière plus durable la santé fiscale municipale, permettre des investissements dans les infrastructures et relever les défis de l'urbanisation durable » (Lincoln Institute, 2019). La capture de la valeur foncière peut se faire par le biais d'une gamme d'outils, y compris la banque publique active. Un exemple de banque foncière très efficace pour le logement social se trouve à Vienne (Wohnfonds-Wien) et à Helsinki (Home Town Helsinki Programme).

C. FINANCEMENT ET RÉGIME FONCIER EFFICACES

Conjointement, une politique foncière stratégique et des modèles de prestation soigneusement conçus, associés à des subventions et à une bonne réglementation, peuvent répondre aux besoins très variés des ménages, allant de l'accession à la propriété au logement locatif social. Des approches réussies et culturellement pertinentes peuvent être trouvées en Autriche, en Finlande, en France, en Écosse, en Australie, au Canada, en Chine, à Singapour et en Corée du Sud (Lawson, 2019a).

Selon la Banque mondiale, « Si les bonnes conditions ne sont pas en place, les PPP pourraient être une proposition coûteuse, surtout si le risque perçu d'échec du projet est élevé » (Spiegel & Verougstraete, 2018).

Il est nécessaire de se concentrer davantage sur la réglementation du marché du logement locatif, le logement coopératif et les formes innovantes de régime foncier et de documentation (voir Lawson & Ruanavaara, 2020 ; Lengoboni, Richter et Zevenbergen, 2019 ; CEE-ONU, 2015b ; Whitehead et al., 2008).

D. CONCEPTION DURABLE, RÉSILIENTE ET ACCESSIBLE

Le potentiel de la conception de bâtiments durables et des technologies de construction propres est sous-estimé dans l'élaboration des politiques, mais il y a la place pour l'amélioration de l'offre de logements abordables et sociaux en matière de conception des bâtiments, de construction et de circularité des matériaux de construction. Les principes de circularité devraient également être appliqués lors de la production des matériaux, de la conception des bâtiments, de la construction, de l'utilisation, de la réutilisation et de l'entretien des bâtiments, en tandem avec le nouveau plan d'action de l'UE sur l'économie circulaire (Commission européenne, 2020a). Il existe aussi des avantages pour l'urbanisation qui cherche à faire un usage durable des infrastructures bleues et vertes et des solutions basées sur la nature. Ceux-ci s'ajoutent aux problèmes plus connus de compacité, de densité, d'utilisation mixte et de solutions de développement orientées vers les transports en commun (TOD) qui contribuent à rendre les villes plus durables, dynamiques et accessibles, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Le respect des droits des personnes handicapées est crucial pour la génération d'environnements urbains inclusifs. L'article 9 de la Convention des Nations Unies relative aux droits des per-

sonnes handicapées (CDPH) stipule que « les États Parties doivent prendre des mesures appropriées pour leur assurer, sur la base de l'égalité avec les autres, l'accès à l'environnement physique, aux transports, à l'information et à la communication, y compris aux systèmes et technologies de l'information et de la communication, et aux autres équipements et services ouverts ou fournis au public, tant dans les zones urbaines que rurales », y compris les logements accessibles (ONU, 2016).

ENCADRÉ 19 : Prix mondiaux de l'Habitat (World Habitat Awards) pour les pratiques de construction durable et les échanges entre pairs

L'organisation World Habitat organise des prix en faveur de la construction durable innovante et organise des échanges entre pairs liés à ces prix « afin d'encourager la diffusion de pratiques de logement innovantes dans le monde et de faciliter le transfert de connaissances et d'expériences (...) Le but des échanges est de fournir une compréhension pratique et approfondie des aspects techniques, sociaux et financiers de chaque programme lauréat. Des visites intensives de sites constituent une partie importante de l'échange, offrant aux participants l'occasion de rencontrer les habitants et d'autres interlocuteurs à l'origine du succès du programme. Après chaque échange entre pairs, nous travaillons avec les invités et les participants pour produire des rapports ou des vidéos interactifs, y compris des informations sur les projets de logement ou les organisations que nous avons visités, les points de vue des participants, des galeries photos et des ressources supplémentaires » (World Habitat, 2019).

Le logement abordable et le logement social ne peuvent être dissociés de ces idées, mais les décideurs doivent chercher à établir des ponts entre l'élaboration des politiques et la durabilité. Ces domaines sont généralement liés à l'innovation industrielle et à la conception architecturale et urbaine, mais ils devraient également être liés aux connaissances, à l'expertise et à la recherche historiques. L'utilisation de l'apprentissage entre pairs et la collecte de bonnes pratiques peuvent aider à combler cet écart.

E. MISE À JOUR DE L'URBANISATION INFORMELLE

Les établissements informels ou les bidonvilles répondent à de nombreux besoins des personnes nouvellement arrivées dans de nombreuses villes méditerranéennes, y compris les foyers d'accueil qui permettent d'accéder aux emplois et aux services. Mais il existe un déficit énorme de droits dans l'apparition et la durabilité des bidonvilles, qui est encore aggravé par l'illégalité et l'insécurité de l'occupation. Les habitants des bidonvilles sont privés d'accès aux mêmes opportunités socio-économiques que les autres citoyens de la ville formelle. Le manque d'accès au crédit, par exemple, signifie que les citoyens démunis ne sont pas en mesure d'accéder au logement sur le marché formel. Dans de nombreux cas, l'accès aux services publics, tels que l'électricité, l'eau potable et l'assainissement est limité ou inexistant, et les résidents des bidonvilles peuvent finir par payer plus pour des alternatives privées. Les établissements informels se trouvent souvent dans ou à proximité de zones à risque, où les conditions environnementales sont dangereuses, dont des établissements sur lesquelles empiètent des zones industrielles ou portuaires fortement polluées. Pour résoudre le déficit de logements, de nombreux gouvernements ont mis en œuvre des programmes nationaux de logement social en mettant fortement l'accent sur l'accession à la propriété et sur l'élimination des taudis. Cependant, l'expérience acquise en Amérique latine et en Asie du Sud-Est et l'expérience la plus récente en Afrique ont montré que la production à grande échelle et axée sur le marché de nouvelles unités d'habitation est déficiente et, dans certains pays, insuffisante pour répondre à l'énorme demande. Il est largement reconnu que, même si les bidonvilles sont des formes d'habitation sous-optimales dans la ville, ils offrent un sentiment de communauté, des réseaux de solidarité et un accès aux emplois et aux services de base. Les bidonvilles ou les établissements informels sont une réalité dans de nombreuses villes méditerranéennes. Au lieu de promouvoir l'éradication des bidonvilles en ignorant les demandes et les besoins des citoyens vulnérables, les gouvernements nationaux et locaux devraient collaborer avec eux pour trouver des solutions qui profitent à tous, en promouvant la justice territoriale (la répartition équitable des charges et des avantages du développement urbain et l'inclusion des groupes vulnérables) et en améliorant la durabilité à long terme, en particulier dans le contexte de la crise climatique actuelle.

Les solutions peuvent varier en fonction des valeurs, des pratiques, de la culture et des attentes des citoyens, mais une fois que les citoyens sont une voix active dans les processus de planification, la probabilité de solutions justes et durables augmente considérablement (Imparato & Ruster, 2003 ; Isoda, Neves, Kawachi ; Alliance for Research on North Africa, 2015, ONU-Habitat, 2014a, 2015).

Les politiques de prévention des bidonvilles devraient se centrer sur les causes sous-jacentes du manque d'accès à un logement digne et laisser derrière elles les attitudes démodées qui criminalisent les habitants des bidonvilles ou ignorent l'existence même des bidonvilles, en se concentrant plutôt sur les stratégies d'amélioration des bidonvilles et les systèmes informels d'offre de logements (Harris, 2018).

F. MISE À JOUR, ENTRETIEN ET GESTION DU STOCK DE LOGEMENTS EXISTANTS

L'offre et l'accès à des logements durables et abordables sont au cœur de cet axe d'intervention. Cependant, la mise à niveau, l'entretien et la gestion du parc immobilier existant sont tout aussi importants, compte tenu des risques de logements mal entretenus pour les utilisateurs et la communauté de riverains, de l'impact que la démolition et une nouvelle construction ont sur l'environnement, et pour le potentiel de la préservation et l'utilisation du patrimoine dans les solutions de logement (y compris le « patrimoine récent », comme la réhabilitation des lotissements d'après-guerre).

L'efficacité énergétique est une question clé dans ce défi politique, et la conception de la politique du logement devrait inclure une attention à la gouvernance de la mise à jour et de la réhabilitation du parc de logements existants. La gouvernance de la mise à jour et de la réhabilitation est controversée car la structure juridique des contrats de propriété et de location entrave une action publique massive et efficace, notamment dans les centres historiques anciens.

La rénovation du parc immobilier existant devrait conduire à des améliorations significatives de l'efficacité énergétique et elle devrait être mise en œuvre conformément aux principes de l'économie circulaire, notamment un rendement optimisé du cycle de vie, une espérance de vie plus longue des actifs construits et une réduction des déchets de construction.

Des systèmes énergétiques alternatifs à haut rendement – s'ils sont techniquement, fonctionnellement et économiquement réalisables

ENCADRÉ 20 : La gouvernance de la réhabilitation du logement

« L'un des principaux défis du développement durable consiste à moderniser efficacement les vieux quartiers urbains existants » (Bulkeley, Broto, Hodson et Marvin, 2010). Les quartiers urbains existants et leurs bâtiments sont particulièrement considérés prioritaires car ils représentent 32 % des émissions mondiales de carbone (GIEC, 2014). Pour réduire les émissions urbaines de carbone, la réhabilitation des immeubles d'habitation constitue le moyen le plus rentable de réduire les émissions mondiales de carbone des bâtiments d'au moins 25 à 30 % à la fin des années 2020 (GIEC, 2014). En particulier, la transformation énergétique du logement s'accompagne d'une amélioration substantielle de la qualité de vie des ménages et du bien-être de ceux à faible revenu (Maller, Horne, & Dalton, 2012). Les collectivités locales, les entreprises de construction, les promoteurs privés et les associations de logement sont les principaux acteurs de la réhabilitation urbaine à grande échelle des complexes résidentiels. Ces intervenants sont en charge du financement, de la production et de la distribution des améliorations que suppose la réhabilitation.

Malheureusement, une série d'échecs gouvernementaux en Chine et des insuffisances du marché aux Pays-Bas empêchent d'exploiter pleinement les perspectives de réhabilitation (Fylan et al., 2016 ; Heijden, 2015). L'ambition est de rendre 50 à 60 pour cent du parc de logements résidentiels existants éco-énergé-

tiques vers la classe énergétique B au sein des logements sociaux néerlandais, et un objectif théorique d'économie d'énergie de 50 à 65 pour cent dans les complexes résidentiels chinois (Davoudi, Zhao, & Brooks, 2014 ; Majcen, Itard et Visscher, 2013). Dans les deux pays, les prestataires en matière de réhabilitation doivent faire face à la libéralisation, à la décentralisation et à des ressources financières limitées, ce qui rend problématique la portée de la réhabilitation pour répondre aux normes d'économie d'énergie et à la demande des ménages en matière de qualité de vie. La participation communautaire inclusive et les moyens de démocratiser la prise de décision sont limités en raison de la normalisation actuelle des cadres financiers limitatifs en matière de réhabilitation (Hoppe, 2013 ; Liu, Spaargaren, Heerink, Mol, & Wang, 2014). Actuellement, la prise de décision repose largement sur des objectifs prédéterminés après que des décisions centralisées ont été prises. Les prestataires en matière de réhabilitation considèrent la gestion des chaînes d'approvisionnement comme principalement linéaire, les consommateurs domestiques ne jouant qu'un rôle à la fin de la chaîne (Owen & Mitchell, 2015). Cela contribue à une orientation exclusive sur les dynamiques systémiques « en amont » et à un manque général d'attention des perspectives « en aval », ce qui aggrave l'écart entre l'offre en réhabilitation et la consommation d'énergie » (Source : Feijter, Vliet et Chen, 2019).

– et des conditions climatiques intérieures saines devraient être encouragés pour les bâtiments faisant l'objet de rénovations majeures. La sécurité anti-incendie doit également être abordée, ainsi que les risques liés à une activité sismique intense, conformément aux réglementations nationales de sécurité, qui affectent les rénovations énergétiques et la durée de vie des bâtiments (Commission européenne, 2019a, 2020a).

À l'opposé du spectre, en Europe et dans certaines parties du Moyen-Orient, « le patrimoine moderne, en particulier les lotissements sociaux d'après-guerre, est aux prises avec des perceptions négatives » (Havinga, Colenbrander et Schellen, 2020), ainsi qu'avec la décadence, l'inefficacité énergétique et la stigmatisation sociale. La densification et la réhabilitation des anciens lotissements modernes/d'après-guerre sont plus que souhaitables, car ces lotissements offrent des opportunités uniques de régénération, grâce à des espaces publics généreux, un bon emplacement et une faible densité de population.

5.1. OBJECTIFS CLÉS

TRAITER L'OFFRE DE LOGEMENT DEPUIS UNE

PERSPECTIVE MULTIDIMENSIONNELLE ET INTÉGRÉE, dans laquelle les défis structurels sont confrontés à une approche de méta-gouvernance sur mesure, adaptative et culturellement ancrée, en relevant les six défis politiques clés énumérés dans ce plan d'action, à savoir :

- (i) abordabilité, disponibilité, adéquation et accès
- (ii) politique foncière et administration foncière efficaces
- (iii) financement et régime foncier efficaces
- (iv) conception durable, résiliente et accessible
- (v) amélioration de l'urbanisation informelle
- (vi) mise à jour, entretien et gestion du parc immobilier existant.

Ces défis politiques sont donnés à titre d'indication et ils doivent être traités en fonction de leur importance dans chaque État membre de l'UpM, où de nouveaux défis politiques peuvent apparaître.

5.2. OUTILS CLÉS

(i) Politiques nationales de logement (PNL) et Stratégies nationales de logement, et intégration des PNL dans les Politiques urbaines nationales.

(ii) Coordination des politiques entre les

ministères concernés, notamment entre ceux en charge du logement, de l'urbanisme, de l'administration foncière, de l'environnement, des travaux publics, de l'énergie, des transports, de la santé, de l'éducation, de la culture, des politiques sociales et de la gestion des situations d'urgence, à travers les PUN, les ICDS et ce Plan d'action pour le logement.

(iii) Les politiques nationales de logement (PNL) et les stratégies locales en matière de logement (SLL) sont conformes au plan d'action de l'UpM.

(iv) Stratégies intégrées de développement urbain.

(v) Les stratégies de logement, aux niveaux national et des villes, sont intégrées aux stratégies d'aménagement du sol, d'investissements et d'infrastructures, ainsi qu'aux objectifs d'accessibilité, d'accession à la propriété, de durabilité et de mobilité pour atteindre les objectifs de développement économique nationaux et locaux.

(vi) Événements de rassemblement et de mise en réseau des principales parties prenantes.

(vii) Stratégies de logement s'adressant aux groupes vulnérables.

(viii) Outils d'administration foncière et immobilière.

(ix) Mécanismes de financement innovants.

(x) Coordination de l'administration foncière, y compris l'introduction de formes innovantes de régime foncier (par exemple, fiducies foncières communautaires, régime foncier coopératif, loyer social, etc.).

(xi) Coordination des instruments fiscaux pour influencer sur l'usage du sol et la disponibilité de terrains pour le développement, y compris la fiscalité progressive et les instruments de capture de la valeur foncière pour générer des fonds pour les programmes de logement social.

(xii) Mise à jour des exigences de construction tenant compte du changement climatique et des risques naturels intégrées dans les PUN et les ICDS.

(xiii) Stratégies d'amélioration des bidonvilles.

(xiv) Programmes de réhabilitation des logements.

(xv) Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique.

(xvi) Préservation du patrimoine national dans les stratégies du secteur du logement.

(xvii) Une évaluation des valeurs historiques et patrimoniales existantes susceptibles de favoriser la conservation, la « réutilisation-rénovation » et le développement.

5.3. ACTEURS CLÉS

(i) Ministères nationaux.

(ii) Autorités locales.

(iii) Centre commun de recherche (CCR) de la Commission européenne.

(iv) OCDE.

(v) ONU-Habitat.

(vi) Groupe de travail de la CEE sur l'administration foncière.

(vii) Institut Lincoln.

(viii) Institutions financières internationales et donateurs.

5.4. PROJETS INDICATIFS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Programmes et initiatives des institutions financières internationales et des donateurs, tels que MeetMED ou le Programme pour l'efficacité énergétique des bâtiments (PEEB) ; Base de données de l'OCDE sur le logement abordable et plusieurs programmes d'assistance technique de l'OCDE ; Programmes et initiatives de l'UE, tels que les actions COST, TAIX-Twinning, Creative Europe, Skills for Youth Employability, la coopération bilatérale de l'UE, la Convention mondiale des maires, Clima-Med, l'Initiative pour un nouveau Bauhaus européen.

5.5. CADRES DE RÉFÉRENCE CLÉS

(i) (2019) Cadre continental africain des certifications (ACQF) (AUDA-NEPAD, 2019).

(ii) (2019) Outils d'administration foncière locale de l'EPFL (Établissement Public Foncier Local) pour les projets urbains et l'offre de logements (ASSO-EPFL, 2019).

(iii) (2019) Morocco Damane Assakane Funds (Fonds d'assurance hypothécaire pour l'accès au logement « Damane Assakane », ministère de l'Économie, des finances et de la réforme de l'Administration, Royaume du Maroc).

(iv) (2020) Programme de travail de l'OCDE sur l'efficacité énergétique dans les villes et les régions (OCDE, 2020b).

5.6. CADRE TEMPOREL

Du moyen au long terme.

5.7. ACTIONS ET LISTE SUGGÉRÉE DE MISE EN ŒUVRE

Un programme de laboratoires de politiques et d'observatoires nationaux du logement devrait être mis en place pour discuter des sujets mentionnés dans ce chapitre, faciliter le transfert des politiques et aider les États membres à intégrer les concepts pertinents dans leurs instruments politiques et à mettre en œuvre des programmes d'action (1.1.4 Actions immédiates V).

(i) PNL : Des politiques nationales de logement (PNL) sont menées ou mises à jour afin d'appliquer ce Plan d'action pour le logement. À

réaliser par les ministères nationaux.

(ii) IDENTIFIER LES LACUNES : Les autorités locales révisent les stratégies intégrées de développement urbain (ICDS) pour identifier les lacunes, les PNL intégrées et les stratégies locales de logement. Les ICDS intègrent des mécanismes innovants d'administration foncière, de financement et de régime foncier. Le Groupe de travail permanent de l'UpM sur les systèmes d'évaluation, de suivi et de rapport sur le développement urbain durable, le Comité des projets urbains de l'UpM-IFI et le Centre méditerranéen de connaissances sur le logement rechercheront des synergies et assureront un échange continu sur des questions de fond, en se centrant sur l'identification des lacunes et des opportunités de financement. À réaliser par les collectivités locales en partenariat avec les ministères nationaux.

(iii) RENCONTRE MÉDITERRANÉENNE DES COOPÉRATIVES DE LOGEMENT : Une rencontre de coopératives euro-méditerranéennes de logement est organisée par l'UpM afin d'échanger des expériences acquises dans le cadre de projets.

(iv) JUSTICE TERRITORIALE : Les PUN et les ICDS sont mises à jour pour répondre aux besoins en logement des personnes âgées, des jeunes, et des personnes vulnérables et handicapées. À réaliser par les ministères nationaux.

(v) ADMINISTRATION FONCIÈRE : Les ministères nationaux ont mis en place des systèmes d'administration foncière là où ils n'existent pas. Les systèmes d'administration foncière sont comparés et les connaissances sont échangées entre les États membres de l'UpM. À réaliser par l'UpM, les ministères nationaux, avec l'aide du JRC, de l'OCDE et de la Banque mondiale.

(vi) FINANCEMENT INCLUSIF : Les PUN et les ICDS intègrent des mécanismes de financement innovants, y compris des mécanismes de financement alternatifs adaptés sur le plan culturel. Le logement social peut être financé en tant qu'infrastructure là où le marché ne peut pas répondre à la demande de logements pour les secteurs les plus pauvres de la société.

(vii) ADMINISTRATION FONCIÈRE INCLUSIVE : Les PUN et les ICDS intègrent la coordination de l'administration foncière, y compris l'introduction de formes innovantes de régime foncier et la coordination d'instruments fiscaux pour influencer sur l'usage du sol et la disponibilité de terrains pour le développement.

(viii) EXIGENCES DE CONSTRUCTION contre les RISQUES NATURELS : Les PUN et les ICDS sont mises à jour pour intégrer les exigences en matière de construction dans les régions exposées aux tremblements de terre et celles où une action climatique est immédiatement nécessaire. À réaliser par les ministères

nationaux.

(ix) AMÉLIORATION DES BIDONVILLES : Des programmes d'amélioration des bidonvilles sont mis en place là où ils n'existent pas, conformément à ce plan d'action, et se centrant sur la justice territoriale, l'engagement et la co-conception des habitants. À réaliser par les ministères nationaux.

(x) PROGRAMMES DE RÉHABILITATION DU LOGEMENT : Les ministères nationaux et/ou les autorités locales ont mis en place des programmes de réhabilitation des logements là où ils n'existent pas, y compris des mesures d'efficacité énergétique (amélioration des codes du secteur de la construction, introduction de systèmes de refroidissement naturel, programmes de travaux et de réhabilitation énergétique, et mesures de réduction de la pauvreté énergétique), ainsi que des mesures de résilience (sécurité contre les incendies et les risques liés à l'activité sismique intense). À réaliser par les ministères nationaux.

(xi) PATRIMOINE et DURABILITÉ : Les PUN et les ICDS sont mises à jour pour intégrer la préservation du patrimoine dans le secteur du logement, y compris la valorisation des matériaux, les méthodes et techniques de construction locales traditionnelles, ainsi que des institutions traditionnelles ou informelles et des modes de vie conjoints, y compris le patrimoine immatériel, conformément à la Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique et les idées actuelles sur la durabilité sociale. Le cas échéant, des programmes régionaux sont mis en place pour atteindre cet objectif. À réaliser par les ministères nationaux, en partenariat avec l'UNESCO, l'UpM et d'autres partenaires.

5.8. MODÈLE DE MISE EN ŒUVRE

Il existe de nombreux modèles pour la mise en œuvre de politiques et de projets de logement judicieux, mais il n'existe pas de modèles universels. La politique et les projets de logement doivent être localement pertinents et adaptés aux institutions formelles et informelles de chaque lieu. Certains pays ont extraordinairement réussi à créer des régimes de logement plus durables, équitables et inclusifs, comme l'Autriche, la Finlande et le Canada, dont les expériences et les bonnes pratiques sont en partie décrites dans ce plan d'action. Le Canada a un modèle de mise en œuvre très complet qui mérite toute l'attention (annexe 1). La Finlande est un pays pionnier dans les politiques de « logement d'abord ». D'autres pays, comme l'Allemagne et les Pays-Bas, ont des modèles innovants de gestion du logement social. L'Allemagne applique une politique innovante en matière de protection des locataires. La France

a une expérience extraordinaire dans la gestion globale de projets. L'abordabilité, le financement et la mise en œuvre du logement sont extrêmement liés aux modèles sociétaux, aux attitudes culturelles et aux régimes économiques. Les modèles de mise en œuvre doivent être développés localement en réseau (à travers la communication, l'échange et l'apprentissage des pairs), en suivant les principes de base et les valeurs communes de ce plan d'action. Une plus grande attention doit être accordée au transfert de politiques Sud-Sud, à la diffusion des politiques et à l'apprentissage, y compris les expériences des pays en développement en dehors du bassin méditerranéen.

5.9. CRITÈRES DE RÉUSSITE

(i) Des politiques nationales de logement sont menées ou mises à jour dans tous les États membres de l'UpM conformément à cet axe d'intervention.

(ii) Les stratégies intégrées de développement urbain sont révisées par les autorités locales et adaptées à cet axe d'intervention pour inclure des mécanismes innovants d'administration foncière, de financement et de régime foncier.

(iii) Le Groupe de travail permanent de l'UpM sur les systèmes d'évaluation, de suivi et de rapport, le Comité des projets urbains de l'UpM-IFI et le Centre méditerranéen de connaissances sur le logement publient un rapport identifiant les lacunes politiques dans certains États membres de l'UpM.

(iv) Un rassemblement des Coopératives méditerranéennes du logement est organisé.

(v) Les PUN et un nombre substantiel d'ICDS sont mises à jour pour répondre aux besoins en logement des personnes âgées, jeunes, vulnérables et handicapées. À réaliser par les ministères nationaux.

(vi) Des systèmes modernes d'administration foncière sont opérationnels dans tous les États membres de l'UpM.

(vii) Un rapport comparant les systèmes d'administration foncière dans la région est publié et mis à jour tous les 3 à 5 ans.

(viii) Les PUN et un nombre important d'ICDS intègrent des mécanismes de financement innovants.

(ix) Les PUN et un nombre substantiel d'ICDS intègrent des mécanismes innovants d'administration foncière et des formes innovantes de régime foncier.

(x) Toutes les PUN et un nombre important d'ICDS sont mises à jour pour refléter les exigences de construction dans les zones exposées aux tremblements de terre et dans celles où une action climatique est immédiatement nécessaire.

(xi) Les pays, où l'urbanisation informelle est importante préparent des stratégies d'amélioration

des bidonvilles axées sur la justice territoriale et l'engagement des citoyens.

(xii) Des programmes de réhabilitation du logement moderne qui abordent à la fois les aspects environnementaux et la dimension patrimoniale sont en cours dans tous les États membres de l'UpM. Les codes du secteur de la construction, les mesures d'adaptation au climat, les normes d'efficacité énergétique et la prévention des risques sont intégrés dans ces programmes.

(xiii) Toutes les PUN et les ICDS sont mises à jour pour intégrer la préservation du patrimoine dans le secteur du logement, y compris la valorisation des matériaux, les méthodes et techniques de construction locales traditionnelles, ainsi que des institutions traditionnelles ou informelles et des modes de vie conjoints, y compris le patrimoine immatériel, conformément à la Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique.

ACTION 6 : SURVEILLER ET COMMUNIQUER sur l'offre de logements durables et abordables

ENCADRÉ 21 : La stratégie européenne en matière de données

La stratégie européenne en matière de données vise à faire de l'UE un leader dans une société axée sur les données. La création d'un marché unique des données permettra de les faire circuler librement au sein de l'UE et entre les secteurs au profit des entreprises, des chercheurs et des administrations publiques. Les personnes, les entreprises et les organisations devraient être habilitées à prendre de meilleures décisions sur la base d'informations issues de données non personnelles, qui devraient être accessibles à tous. Les données sont au cœur de la transformation numérique. Elles façonnent notre manière de produire, de consommer et de vivre. L'accès à un volume de données toujours croissant et la capacité de les utiliser sont essentiels pour l'innovation et la croissance. L'innovation fondée sur les données peut apporter des avantages majeurs et concrets aux citoyens – par le biais, par exemple, d'une médecine personnalisée ou d'une mobilité améliorée – et à l'économie européenne, allant de l'amélioration de l'élaboration des politiques à l'amélioration des services publics (Commission européenne, 2019c).

Des stratégies pertinentes et spécifiques en matière de données peuvent être trouvées dans l'examen annuel de l'emploi, des affaires sociales et de l'inclusion en Europe (ESDE), des statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC), de la base de données de l'OCDE sur le logement abordable, des profils de pays de la CEE-ONU sur le logement, des rapports sur l'état du logement de Housing Europe et de l'examen de la Fédération européenne des organisations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA), etc.

La surveillance et la communication sont des aspects clés de ce plan d'action pour le logement. Ils soutiennent la bonne gouvernance dans le cadre de laquelle de nombreuses parties prenantes ont accès aux informations et aux connaissances nécessaires pour une prise de décision judicieuse et peuvent influencer positivement la conception et la mise en œuvre, pour une meilleure coordination et une meilleure vision et conception des stratégies.

Le suivi de la mise en œuvre de cet Axe d'intervention en alignement avec ceux des Objectifs de développement durable (ODD) et du

Nouvel agenda urbain (NUA) est crucial pour son succès. La génération, la garde, le traitement et l'analyse des données et des informations en matière de logement abordable dans chaque État membre de l'UpM sont des aspects clés de cet axe d'intervention, car cela permettra un suivi étroit des résultats et un ajustement du plan d'action stratégique et de ses axes d'intervention, comme requis.

6.1. OBJECTIFS CLÉS

BON SUIVI, APPRENTISSAGE INSTITUTIONNEL ET PAR LES PAIRS : Suivi et analyse comparative de l'offre de logements dans la région, accompagnés d'un apprentissage institutionnel et par les pairs qui améliore la capacité des gouvernements à répondre aux défis en matière de logement de manière informée et en réseau.

6.2. OUTILS CLÉS

- (i) Base de données de l'OCDE sur le logement abordable et questionnaire de l'OCDE sur le logement abordable et social (QuASH).
- (ii) Collecte, analyse et reporting des données du CCR.
- (iii) Registres nationaux de la propriété et du cadastre.
- (iv) Outils intelligents d'enregistrement et de gestion des sols.
- (v) Directives de la CEE-ONU sur la gestion et la propriété des logements en copropriété.
- (vi) Groupe de travail de la CEE-ONU sur l'administration foncière.
- (vii) Indicateurs du logement abordable d'Eurostat et de l'OCDE.
- (viii) Boîte à outils UNStats pour le suivi et l'élaboration de rapports sur les ODD.
- (ix) Cadre d'indicateurs mondiaux UNStats (2020) pour les objectifs de développement durable et les cibles du Programme de développement durable à l'horizon 2030.
- (x) Pôle méditerranéen de connaissances en matière de logement.
- (xi) Groupe de travail permanent de l'UpM pour les systèmes d'évaluation, de suivi et de rapport.
- (xii) Comité de projet urbain UpM-IFI.

6.3. ACTEURS CLÉS

- (i) Ministères nationaux.
- (ii) Agences nationales de statistique.
- (iii) Universities Network.
- (iv) CCR.
- (v) L'Observatoire Housing Europe.
- (vi) Les IFI (par exemple la Banque européenne d'investissement, la Banque mondiale, Banque islamique de développement, etc.) et les banques nationales d'investissement.

- (vii) OCDE.
- (viii) CEE-ONU.

6.4. PROJETS INDICATIFS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

- (i) Observatoire Housing Europe.
- (i) Base de données de l'OCDE sur le logement abordable et questionnaire de l'OCDE sur le logement abordable et social (QuASH).
- (iii) CECODHAS Housing Europe – la Fédération européenne du logement public, coopératif et social.
- (iv) Le prêt d'assistance technique (TAL) de la Banque mondiale soutient les réformes politiques du prêt d'ajustement sectoriel programmatique pour le logement abordable et la pauvreté urbaine (HUSAL) de la BM (Banque mondiale, 2020b).

6.5. CADRES DE RÉFÉRENCE CLÉS

- (i) (2005) Systèmes de financement du logement pour les pays en transition (CEE-ONU, 2005a).
- (ii) (2005) Administration foncière dans la région de la CEE-ONU (CEE-ONU, 2005b).
- (iii) (2011) CECODHAS Housing Europe – la Fédération européenne du logement public, coopératif et social (Pittini & Laino, 2011).
- (iv) (2011) L'approche du paysage urbain historique (UNESCO, 2011).
- (v) (2015) La Charte des Nations Unies de Genève sur le logement durable (CEE-ONU, 2015a).
- (vii) (2016) Groupe de travail de la CEE-ONU sur l'administration foncière (CEE-ONU 2016).
- (vii) (2018) Observatoire du logement et du sol (Gouvernement espagnol, 2018).
- (viii) (2019) Stratégie européenne des données (Commission européenne, 2019c).
- (ix) (2019) Directives sur la gestion et la propriété des logements en copropriété (CEE-ONU 2019).
- (x) (2019) Observatoire Housing Europe (Housing Europe, 2019a).
- (xi) (2019) Stratégie de l'OCDE pour le logement (OCDE, 2019a).
- (xii) (2019) Observatoire britannique du logement, Université de Lancaster (Université de Lancaster, 2019).
- (xiii) (2019) Secteur de la politique du logement d'ONU-Habitat (ONU-Habitat, 2018).

6.6. CADRE TEMPOREL

Du moyen au long terme.

6.7. ACTIONS PROPOSÉES ET LISTE INDICATIVE DES EXÉCUTANTS

- (i) COLLECTE DE DONNÉES : Étendre le Ques-

tionnaire de l'OCDE sur le logement abordable et social (QuASH) aux pays de l'UpM non couverts actuellement. Le questionnaire QuASH aide à évaluer les principaux défis rencontrés par les ménages pour accéder à un logement de qualité et abordable, et il résume les politiques de logement dans les pays. Cet outil pourrait être étendu à d'autres pays pour documenter et suivre les objectifs, les mesures et les résultats de la politique du logement au fil du temps. L'OCDE peut également coopérer avec l'UpM dans le cadre d'ateliers et de conférences de partage des connaissances, en réunissant des experts et des praticiens de différents pays pour discuter des problèmes spécifiques liés aux données sur l'accessibilité au logement.

(ii) GESTION DES DONNÉES : Un partenariat possible avec le Centre commun de recherche (JRC) de la Commission européenne sur une stratégie pour les données, inspirée de la stratégie européenne des données (Commission européenne, 2019c), qui vise à responsabiliser les citoyens et LES autres parties prenantes dans une prise de décision judicieuse. (UpM/JRC/OCDE) La collecte, l'analyse et la communication des données commencent en 2022, avec une liste adaptée d'indicateurs, des définitions communément acceptées et des méthodologies de collecte à détailler davantage. Le groupe de travail permanent de l'UpM sur les systèmes d'évaluation, de suivi et de reporting travaillera avec les bureaux nationaux de statistique (également avec le CCR/OCDE, si possible), pour aider à améliorer les systèmes d'évaluation, de suivi et de reporting sur le logement au niveau local dans la région euro-méditerranéenne. Il se centrera sur le suivi de l'adéquation (normes de qualité), du caractère abordable et de l'accès aux possibilités de logement (attribution, normes), ainsi qu'à l'accessibilité (planification de l'usage des sols).

(iii) REGISTRES FONCIERS : Aider les pays à établir des registres fonciers, des plans cadastraux, à préparer des registres d'adresses et des données géographiques, pour une gestion efficace des sols, y compris les droits de propriété, le contrôle du développement, la planification urbaine stratégique et la collecte de revenus (CEE-ONU, 2005b, 2016).

(iv) INDICATEURS DE LOGEMENT ABORDABLE : Définir des indicateurs communs de logement, conformément aux modèles définis par Eurostat et l'OCDE (EUROSTAT, 2020 ; OCDE, 2020d, 2020e, 2020g, 2021), ainsi que des indicateurs pour les indicateurs de logement liés à l'ODD 11 (EUROSTAT, 2021 ; ONU, 2021 ; UNStats, 2020) et ceux convenus par les pays de l'UpM.

(v) PÔLE MÉDITERRANÉEN DE CONNAIS-

SANCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT : Un pôle méditerranéen de connaissances sur le logement est mis en place dans une université partenaire.

(vi) COMMUNICATION ET DIFFUSION : Le Groupe de travail permanent de l'UpM sur les systèmes d'évaluation, de suivi et de rapport, en partenariat avec le Pôle méditerranéen de connaissances sur le logement et Universities Network, établira également une stratégie de communication et de rapport allant au-delà des rapports techniques, et produira des documents pour un plus grand nombre de parties prenantes, y compris les citoyens, les entreprises et le monde universitaire. Il utilisera largement les stratégies de communication numérique, ainsi que les plateformes numériques pour le partage de connaissances en ligne sur les politiques appliquées pour répondre aux enjeux et pour diffuser les meilleures pratiques.

6.8. MODÈLE DE MISE EN ŒUVRE

Il existe une variété de modèles pour un suivi efficace des conditions de logement au sein et entre les pays de l'UpM, qui peuvent jouer un rôle informatif dans l'action future de la politique en matière de logement. Ces outils de suivi se concentrent sur les paramètres institutionnels généraux et les conditions du marché qui façonnent les systèmes de logement et d'offre de terrains dans différents pays. Ils se concentrent sur des préoccupations spécifiques, telles que l'adéquation, l'abordabilité et l'accessibilité du logement pour différents types de

ménages. Un suivi plus ciblé mesure généralement la demande non satisfaite existante pour différents types de ménages, pour différents modes d'occupation du logement, ainsi que les nouveaux besoins. Ces besoins sont désagrégés par type de ménage, mode d'occupation du logement (propriété, location, etc.) et exigences d'abordabilité pour les ménages à différents revenus, et par exigences de localisation (par exemple, à proximité de l'emploi, d'écoles, d'équipements culturels et d'autres ressources clés). Les bons modèles de ces approches comprennent :

- (i) Profils de pays de la CEE-ONU sur le développement urbain, le logement et la gestion du sol (CEE-ONU, 2017).
- (ii) Guide pratique d'ONU-Habitat pour la réalisation de profils de logement (ONU-Habitat, 2011).
- (iii) Évaluations de la demande des besoins en logement du gouvernement écossais (Gouvernement écossais, 2020).
- (iv) Estimations du gouvernement du Pays de Galles des besoins en logement par mode d'occupation (Gouvernement gallois, 2019).
- (v) Rapport national sur l'ODD 11.
- (vi) Anciens indicateurs urbains d'ONU-Habitat, qui étaient des résultats axés sur les villes et ventilés par sexe, en ce qui concerne l'accès au logement, les droits fonciers, la sécurité d'occupation (ONU-Habitat, 2002).
- (vii) Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (OCDE, 2019e).
- (viii) Observatoire Housing Europe (Housing Europe, 2019a).

6.9. CRITÈRES DE RÉUSSITE

(i) Le Questionnaire de l'OCDE sur le logement abordable et social (QuASH) est étendu aux pays de l'UpM qui n'étaient pas couverts auparavant.

(ii) Un nombre croissant de pays de l'UpM peuvent évaluer correctement et intelligemment leur capacité à surveiller les conditions de logement abordables et durables, et ils ont institutionnalisé la collecte d'indicateurs pertinents en matière de logement et d'urbanisme et leur reporting pour accompagner les actions politiques.

(iii) Un nombre croissant de pays de l'UpM ont évalué leur capacité à surveiller les conditions de logement abordables et durables et ont institutionnalisé la collecte d'indicateurs pertinents en matière de logement et d'urbanisme et leur rapport pour éclairer les actions politiques.

(iv) Des registres fonciers agiles, intelligents et ouverts sont établis dans tous les États membres de l'UpM.

(iv) Un Centre méditerranéen de connaissances sur le logement est établi dans une université partenaire et commence à collecter systématiquement des données sur le logement dans les pays de l'UpM non-membres de l'UE, en mettant les données à disposition via l'une de ses plateformes existantes, en partenariat avec l'UpM, Housing Europe, le CCR et l'OCDE.

(v) Les États membres de l'UpM ont établi des indicateurs nationaux du logement abordable et des indices nationaux ont été créés.

(vi) Un centre méditerranéen de connaissances sur le logement est créé dans l'une des universités partenaires, en partenariat avec Housing Europe, si possible, et produit des évaluations régulières des systèmes de logement dans la région, sur la base des critères énumérés dans ce plan d'action.

(vii) Un indice partagé de logement abordable est établi par le Pôle méditerranéen de connaissances en logement.

(viii) Une stratégie commune de communication et de système de rapport est convenue par les partenaires et ces rapports sont publiés régulièrement.

Références

- Angel, S. (2000). Questions relatives à la politique en matière de logement : Une analyse globale. Oxford : Presses de l'Université d'Oxford.
- ARUP. (2016). L'économie circulaire dans l'environnement bâti. Extrait de <https://www.arup.com/perspectives/publications/research/section/circular-economy-in-the-built-environment>
- ASSO-EPFL. (2019). L'Établissement public foncier local : un outil au service des stratégies foncières des collectivités territoriales. Extrait de <https://asso-epfl.fr/images/files/Guide2019WEBOK.pdf>
- AUDA-NEPAD. (2019). Rapports d'étude cartographique du Cadre continental africain des certifications (ACQF). Extrait de <https://www.nepad.org/skillsportalfor youth/publication/african-continental-qualifications-framework-acqf-mapping-study>
- Beck, T., & Maimbo, S. M. (Éd.). (2013). Développement du secteur financier en Afrique, Opportunités et défis. Washington : Banque mondiale.
- Bergenstråle, S. (2018). Comment définir, atteindre et mesurer l'abordabilité des logements locatifs. Extrait de https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/background_paper_on_affordability_iut_2018.pdf
- Braga, M., & Palvarini, P. (2013). Le logement social dans l'UE. Bruxelles : Parlement européen.
- Bulkeley, H., Broto, V. C., Hodson, M. et Marvin, S. (2010). Villes et transitions à faible intensité en carbone. Londres : Routledge.

- Burnett, M. (2018). Partenariats public-privé (PPP) – Guide du décideur, Institut européen d'administration publique. Extrait de https://www.eipa.eu/wp-content/uploads/02/2018/Public-Private-Partnerships_PPP-A-decision-makers-guide_MBU_2007.pdf
- Canada, G. o. (2018). Stratégie nationale en matière de logement du Canada. Extrait de <https://www.placetocallhome.ca/what-is-the-strategy>
- Carlisle, K., & Gruby, R. L. (2019). Systèmes de gouvernance polycentriques : Un modèle théorique pour les biens communs. *Études politiques*, 944-921 ,(4)47.
- Carter, J., Cavan, G., Connelly, A., Guy, S., Handley, J., & Kazmierczak, A. (2015). Changement climatique et ville : Renforcement des capacités d'adaptation urbaine. *Progrès dans la planification*, 66-1 ,95.
- CDCS. (2014). Une nouvelle stratégie pour la cohésion sociale. Strasbourg : Conseil de l'Europe.
- Ville de Vienne. (2014). STEP 2025 : Plan de développement urbain de Vienne. Extrait de <https://www.urbaninnovation.at/tools/uploads/UrbanDevelopmentPlan2025.pdf>
- Ville adaptée au climat. (2020). Données et services sur le climat urbain des villes adaptées au climat. Extrait de <http://climate-fit.city>
- CoE. (1996). Charte sociale européenne (révisée), Série des traités européens n° 163, Conseil de l'Europe. Strasbourg : Conseil de l'Europe.
- CoE. (2010). Nouvelle stratégie et Plan d'action du Conseil de l'Europe pour la cohésion sociale, Conseil de l'Europe. Extrait de https://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialcohesiondev/source/2010Strategy_ActionPlan_SocialCohesion.pdf
- Daniell, K. A., & Kay, A. (2017). Gouvernance multi-niveaux : Une introduction. In K. A. Daniell & A. Kay (Éd.), *Gouvernance multi-niveaux : Défis conceptuels et études de cas en Australie*. Canberra : Presses universitaires nationales australiennes.
- Davoudi, S., Zhao, P., & Brooks, E. (2014). Réhabiliter les villes pour un avenir urbain sobre en carbone en Europe et en Chine. *disP -The Planning Review* 10-6 ,(3)50.
- Dijst, M., Worrell, E., Böcker, L., Brunner, P., Davoudi, S., Geertman, S., . . . Marianne Zeyringer. (2018). Exploration du métabolisme urbain — Vers une perspective interdisciplinaire. *Ressources, conservation et recyclage*, 203-190,132. Extrait de <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0921344917302926?via3%Dihub>
- ECA. (2018). Partenariats public-privé dans l'UE : Lacunes généralisées et avantages limités, Cour des comptes européenne. Extrait de https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR09_18/SR_PPP_EN.pdf
- ÉcoCités. (2019). Écocités : Centre pour l'urbanisme, la résilience et l'énergie de l'Université de Manchester (CURE). Extrait de <https://urban-energy.org/ecocities/>
- ECOS. (2021). Économie circulaire – six tendances politiques à surveiller en 2021. Extrait de https://ecostandard.org/news_events/circular-economy-six-policy-trends-to-watch-in2021-/#construction
- Eerd, M. v., & Banerjee, B. (2013). Document de travail I : Expulsions, acquisition, expropriation et indemnisation : pratiques et études de cas sélectionnés. Nairobi : ONU-Habitat. Extrait de <https://gltn.net/download/working-paper-i-evictions-acquisition-expropriation-and-compensation/>
- Fondation Ellen MacArthur. (2017). Qu'est-ce qu'une économie circulaire ? Un cadre pour une économie réparatrice et régénératrice par conception. Extrait de <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/circular-economy/concept>
- ESPN. (2020). Réutilisation des espaces et des bâtiments. Extrait de <https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/Policy20%Brief20%Reuse20%of20%spaces20%and20%buildings.pdf>
- Commission européenne. (2003). Stratégie commune de mise en œuvre de la directive-cadre sur l'eau (60/2000/CE), Document d'orientation 8, Participation du public en relation avec la directive-cadre sur l'eau. Bruxelles : Commission européenne.
- Commission européenne. (2007). Directive 2/2007/CE établissant une infrastructure d'information géographique dans la Communauté européenne (INSPIRE). Extrait de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32007L0002&from=EN>
- Commission européenne (2011). Règlement sur les produits de construction (RPC). Extrait de https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/product-regulation_en
- Commission européenne. (2013a). Infrastructure verte (IV) _ Améliorer le capital naturel de l'Europe, COM(249) (2013) final. Extrait de https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d41348f01-2d4-5abe-b4-817c73e6f1b2df.0014.03/DOC_1&format=PDF
- Commission européenne. (2013b). Informations techniques sur les infrastructures vertes (IV). Extrait de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52013SC0155&from=EN>

- Commission européenne (2015). Vers un agenda politique de l'UE en matière de recherche et d'innovation pour des solutions fondées sur la nature et la renaturation des villes : Rapport final du groupe d'experts Horizon 2020 sur les « Solutions basées sur la nature et la renaturation des villes ». Extrait de <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/fb-117980d5aa46-df8-edc-af367cddc202>
- Commission européenne. (2016). Présentation d'ENoLL et de sa communauté de laboratoires vivants. CE. Extrait de <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/introducing-enoll-and-its-living-lab-community>
- Commission européenne. (2017). Socle européen des droits sociaux. Extrait de https://ec.europa.eu/commission/publications/european-pillar-social-rights-booklet_en
- Commission européenne. (2018a). Agenda urbain pour l'UE : Partenariat pour l'utilisation durable des terres et les solutions fondées sur la nature. Extrait de https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/sul-nbs_finalactionplan_2018.pdf
- Commission européenne. (2018b). Agenda urbain pour l'UE : Le plan d'action du partenariat pour le logement. Agenda urbain pour l'UE. Extrait de https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_1_2018.pdf
- Commission européenne. (2019a). Recommandation (UE) 786/2019 de la Commission de mai 2019 sur la rénovation des bâtiments. Extrait de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019H0786&from=EN>
- Commission européenne. (2019b). Plateforme européenne des acteurs de l'économie circulaire. Extrait de <https://circulareconomy.europa.eu/platform/en>
- Commission européenne. (2019c). Stratégie européenne en matière de données : Faire de l'UE un modèle pour une société fondée sur les données. Extrait de https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities2024-2019-/europe-fit-digital-age/european-data-strategy_en
- Commission européenne. (2019d). Cadre européen d'action en faveur du patrimoine culturel. Extrait de https://ec.europa.eu/culture/content/european-framework-action-cultural-heritage_en
- Commission européenne. (2019). Pacte vert pour l'Europe : Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions. Extrait de https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/european-green-deal-communication_en.pdf
- Commission européenne. (2019f). Agenda urbain pour l'UE : La sécurité dans les espaces publics, document d'orientation. Extrait de https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/orientation_paper_security_in_public_spaces_public.pdf
- Commission européenne. (2020a). Plan d'action sur l'économie circulaire pour une Europe plus propre et plus compétitive. Extrait de https://ec.europa.eu/environment/circular-economy/pdf/new_circular_economy_action_plan.pdf
- Commission européenne. (2020b). Projet Drive 0 : proposer des solutions performantes en matière d'énergie, de matériaux et de coûts, dans le cadre de processus de rénovation circulaire innovants centrés sur le consommateur. Extrait de <https://www.buildup.eu/en/news/drive-0-project-offering-efficient-solutions-concerning-energy-materials-and-costs-within>
- Commission européenne. (2020c). Stratégie de l'UE pour la biodiversité à l'horizon 2030. Extrait de https://ec.europa.eu/environment/nature/biodiversity/strategy/index_en.htm
- Commission européenne. (2020d). Marchés publics verts. Extrait de https://ec.europa.eu/environment/gpp/index_en.htm
- Commission européenne, ARCO et Prato. (2019). Réutilisation durable et circulaire des espaces et des bâtiments. Extrait de https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/sustainable_circular_reuse_of_spaces_and_buildings_handbook_0.pdf
- Comité européen des régions (CdR). (2014). Charte pour la gouvernance à multiniveaux en Europe. Extrait de <https://portal.cor.europa.eu/mlgcharter/Pages/MLG-charter.aspx>
- Parlement européen. (2021a). Résolution du Parlement européen du 21 janvier 2021 sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous (2187/2019(INI)). Extrait de https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA0020-2021-9-_EN.html
- Parlement européen. (2021b). Rapport sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous ((2187/2019(INI)), rapporteur Kim van Sparrentak. Extrait de https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A0247-2020-9-_EN.html
- Parlement européen. (2021c). Rapport sur la mise en œuvre du règlement (UE) n° 2011/305 fixant les conditions harmonisées de commercialisation des produits de construction (le Règlement sur les produits de construction). Extrait de https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A0012-2021-9-_EN.pdf

- Parlement européen. (2021d). Rapport sur le plan d'action pour la nouvelle économie circulaire (2077/2020(INI)). Extrait de https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A0008-2021-9-_EN.pdf
- Union européenne. (2021). Nouveau Bauhaus européen. Extrait de https://europa.eu/new-european-bauhaus/index_en
- EUROSTAT. (2020). Indicateurs de la qualité de l'offre de logements. Extrait de https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/european_economy/vis/chapter1_23/index.html?lang=en&indicator=1
- EUROSTAT. (2021). Ensemble d'indicateurs ODD de l'UE 2021 : Résultat de l'examen en vue de la préparation de l'édition 2021 du rapport de suivi des ODD de l'UE. Extrait de https://ec.europa.eu/eurostat/documents/12239692/276524/SDG_indicator_set_2021.pdf/eb73b9-5ef-5a6d-801ea89-c4ed17b7e4?t=1610726550972
- Fylan, F., Glew, D., Smith, M., Johnston, D., Brooke-Peat, M., & Miles-Shenton, D. (2016). Réflexions sur les réhabilitations : surmonter les obstacles à l'efficacité énergétique chez les personnes en situation de pauvreté énergétique au Royaume-Uni. *Energy Research & Social Science*, 198-190, 21.
- Giorgi, F. (2006). Les points chauds du changement climatique. *Geophysical Research Letters*, 2006)33GL025734L4-1, (08707.
- Gouvernement espagnol. (2018). Observatorio de Vivienda y Suelo de España. Extrait de <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo>
- Golubchikov, O., & Badyina, A. (2012). Des logements durables pour des villes durables : Un cadre politique pour les pays en développement. Nairobi : ONU-Habitat.
- Gouvernement de Singapour. (2004). Loi sur le logement et le développement de Singapour (chapitre 129), texte original : Ordonnance 11 de 1959, édition révisée 2004. Extrait de <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959>
- Guerra, E., & Kirschen, M. (2016). Indices d'abordabilité du logement et des transports : usages, opportunités et défis, Forum international des transports, OCDE. Extrait de <https://www.itf-oecd.org/sites/default/files/docs/housing-transport-affordability.pdf>
- Hananel, R. (2020). Logements publics en Israël : de l'État-providence au néolibéralisme. *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, 8.
- Harris, R. (2018). Modes de développement urbain informel : un phénomène mondial. *Journal of Planning Literature*, 286-267, (3)33.
- Havinga, L., Colenbrander, B., & Schellen, H. (2020). Caractéristiques du patrimoine des logements d'après-guerre à Amsterdam. *Frontiers of Architectural Research*, 19-1, (1)9.
- Heijden, J. V. d. (2015). Défaillances réglementaires, incitations partagées, conflits d'intérêts et cercle vicieux de la responsabilité : la nouvelle gouvernance environnementale au secours ? *Journal of Environmental Planning and Management*, 1057-1034, (6)58.
- Hoppe, T. (2013). Adoption de systèmes énergétiques innovants dans les logements sociaux : leçons de huit projets de rénovation à grande échelle aux Pays-Bas. *Politique énergétique*, 801-791 51.
- HOUSEFUL. (2020). Houseful : solutions et services circulaires innovants pour le secteur du logement. Extrait de <https://houseful.eu>
- Housing Europe. (2016). Position de Housing Europe sur le pilier européen des droits sociaux : contribution à la consultation publique de la Commission européenne. Extrait de <http://www.housingeurope.eu/resource842-/towards-a-more-preventive-efficient-reactive-social-protection>
- Housing Europe. (2019a). L'Observatoire Housing Europe. Extrait de <http://www.housingeurope.eu/page91-/the-observatory>
- Housing Europe. (2019b). Hub Housing Evolutions. Extrait de <https://www.housingevolutions.eu>
- Housing Europe. (2019c). La situation du logement dans l'UE 2019 : décrypter la nouvelle réalité du logement. Extrait de <https://www.housingeurope.eu/resource1323-/the-state-of-housing-in-the-eu2019->
- Housing Europe. (2020). Un plan d'action de l'UE sur l'économie circulaire : Quelle différence cela fera-t-il pour le logement public, coopératif et social ? Extrait de <https://www.housingeurope.eu/resource1379-/an-eu-action-plan-on-circular-economy>
- HSB. (2020). Laboratoire vivant HSB. Extrait de <https://www.hsb.se/hsblivinglab/>
- IEA. (2019). Rapport de situation mondial 2019 pour les bâtiments et la construction : Vers un secteur du bâtiment et de la construction à zéro émission, efficace et résilient. Extrait de https://webstore.iea.org/download/direct/2930?filename=2019_global_status_

- report_for_buildings_and_construction.pdf
- Imparato, I., & Ruster, J. (2003). Amélioration des bidonvilles et participation : leçons apprises d'Amérique latine. Washington DC : Banque mondiale.
- GIEC. (2014). Changement climatique 2014 Atténuation du changement climatique. Groupe de travail III : Contribution au cinquième rapport d'évaluation du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat. Cambridge : Cambridge University Press.
- Isoda, H., Neves, M. A., Kawachi, A., & Alliance for Research on North Africa. (2015). Sustainable North African society: exploring the seeds and resources for innovation. Hauppauge, N.Y. : Nova Science Publishers Inc.
- IUCN. (2014). Aires protégées urbaines : profils et lignes directrices des meilleures pratiques. Extrait de <https://portals.iucn.org/library/node/46253>
- Jager, N. W., Challies, E., Kochskämper, E., Newig, J., Benson, D., Blackstock, K., . . . Korff, Y. v. (2016). Transformer la gouvernance européenne de l'eau ? Participation et gestion des bassins hydrographiques dans le cadre de la directive-cadre sur l'eau de l'UE dans 13 États membres. *Eau*, 22-1 ,(156)8.
- Kangas, O., & Kallioma-Puha, L. (2019). Rapport thématique ESPN sur les stratégies nationales de lutte contre le sans-abrisme et l'exclusion liée au logement : Finlande. Extrait de https://ec.europa.eu/social/main.jsp?pager.offset=15&advSearchKey=ESPN_hhe2019&mode=advancedSubmit&catId=22&doc_submit=&policyArea=0&policyAreaSub=0&country=0&year=0
- KS, J., Chowdhury, A., Sharma, K., & Platz, D. (2016). Partenariats public-privé et Programme de développement durable à l'horizon 2030 : adapté à l'objectif ? Document de travail 148 de l'ONU-DAES. Extrait de https://www.un.org/esa/desa/papers/2016/wp2016_148.pdf
- Kuipers, M., & Jonge, W. d. (2017). Concevoir à partir du patrimoine : stratégies de conservation et de conversion. Delft : TU Delft.
- Lawson, J. (2019a). Leçons tirées des expériences de financement privé et d'investissement axé sur la mission. Paris, Présentation pour l'UpM : Centre de recherche urbaine RMIT.
- Lawson, J. (2019b). Façonner de meilleurs marchés : contribution au Plan d'action de l'UpM pour un logement abordable et durable (RMIT Éd.). Melbourne : RMIT.
- Lawson, J., Legacy, C., & Parkinson, S. (2016). Transformer le logement social dans un contexte fédéral : enquête sur la capacité de l'industrie du logement abordable. Melbourne : AHURI Australian Housing and Urban Research Institute Limited.
- Lawson, J., Pawson, H., L. Troy, Nouwelant, R. v. d., & Hamilton, C. (2018). Le logement social comme infrastructure : une voie d'investissement. Rapport final AHURI, Australian Housing and Urban Research Institute. Extrait de <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/306>
- Lawson, J., & Ruanavaara, H. (2020). Révision internationale de la politique foncière, du logement abordable, inclusif et durable. Turku : Université de Turku.
- Lawson, J., & Ruonavaara, H. (2019). Politique foncière pour un logement abordable et inclusif : une revue internationale. Extrait de <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>
- Lengoiboni, M., Richter, C., & Zevenbergen, J. (2019). Défis transversaux de l'innovation dans la documentation foncière. *Land Use Policy*, 32-21 ,(1)85.
- Institut Lincoln. (2019). Capture de valeur et taxe foncière. Extrait de <https://www.lincolninst.edu/key-issues/value-capture-property-tax>
- Liu, W. L., Spaargaren, G., Heerink, N., Mol, A. P. J., & Wang, C. (2014). Offre de logements ruraux à faible émission de carbone : participation et prise de décision. *Journal of Rural Studies*, 90-80 ,35.
- Loonen, R. C. G. M., Trčka, M., Cóstola, D., & Hensen, J. L. M. (2013). Enveloppes de bâtiment adaptées au climat : l'état de l'art et les défis futurs. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 493-483 ,25.
- Majcen, D., Itard, L. C. M., & Visscher, H. (2013). Consommation énergétique théorique vs réelle des logements classés aux Pays-Bas : divergences et implications politiques. *Energy Policy*, 136-125 ,54.
- Maller, C., Horne, R., & Dalton, T. (2012). Rénovations vertes : intersections des routines quotidiennes, des aspirations en matière de logement et des récits de durabilité environnementale. *Housing, Theory and Society*, 21-1 ,(1)11.
- MedECC. (2020a). Changement climatique et environnemental dans le bassin méditerranéen – Situation actuelle et risques pour l'avenir, Premier rapport d'évaluation de la Méditerranée (MAR1). Extrait de https://www.medecc.org/wp-content/uploads/11/2020/MedECC_

MAR1_SPM_ENG.pdf

- MedECC. (2020b). Changement climatique et environnemental dans le bassin méditerranéen – Situation actuelle et risques pour l'avenir. Premier rapport d'évaluation de la Méditerranée. Marseille : Union pour la Méditerranée, Plan Bleu, PNUE/PAM.
- Meuleman, L. (2020). Méta-gouvernance pour la durabilité : un cadre pour la mise en œuvre des objectifs de développement durable. Londres : Routledge.
- Milligan, V., Gurran, N., Lawson, J., Phibbs, P., & Phillips, R. (2009). Innovation en matière de logement abordable en Australie : rapprocher les politiques et les pratiques des organismes de logement à but non lucratif. Rapport final AHURI. Australian Housing and Urban Research Institute, UNSW-UWS Research Centre, Sydney Research Centre et Queensland Research Centre, 134. Extrait de https://www.ahuri.edu.au/__data/assets/pdf_file/2025/0009/AHURI_Final_Report_No134_Innovation-in-affordable-housing-in-Australia.pdf
- Milligan, V., Martin, C., Phillips, R., Liu, E., Pawson, H., & Spinney, A. (2016). Profil de l'industrie australienne du logement abordable. Melbourne : AHURI Australian Housing and Urban Research Institute.
- Molen, P. v. d. (2006). Propriété et outils : deux aspects de l'administration foncière innovante. Extrait de <https://www.researchgate.net/publication/242153464>
- Nakashima, D., McLean, K. G., Thulstrup, H., Castillo, A. R., & Rubis, J. (2012). Faire face aux incertitudes : Connaissances traditionnelles pour l'évaluation des risques et l'adaptation au changement climatique. Paris : UNESCO.
- NSW. (2018). Directive sur la stratégie locale de logement de la Nouvelle-Galles du Sud. Extrait de <https://www.planning.nsw.gov.au/-/media/Files/DPE/Guidelines/Local-Housing-Strategy-Guideline-and-Template.pdf>
- OECD. (2012). Recommandation du Conseil sur les principes de gouvernance publique des partenariats public-privé. Extrait de <https://www.oecd.org/governance/budgeting/PPP-Recommendation.pdf>
- OCDE (2017). La gouvernance de l'utilisation des sols : aspects cruciaux de la politique. Extrait de <https://www.oecd.org/cfe/regional-policy/governance-of-land-use-policy-highlights.pdf>
- OCDE. (2019a). Projet de logement horizontal : Construire une stratégie de l'OCDE pour le logement. Extrait de https://www.slideshare.net/oecdeconomy/building-an-oecd-housing-strategy?from_action=save
- OECD. (2019b). Coûts du logement par rapport au revenu : Définitions et méthodologie. Extrait de <http://www.oecd.org/els/family/HC-2-1Housing-costs-over-income.pdf>
- OCDE. (2019c). Principales caractéristiques des logements locatifs sociaux. Extrait de <https://www.oecd.org/els/family/PH-3-4Characteristics-of-social-rental-housing.pdf>
- OCDE. (2019d). Cadres politiques nationaux sur la résilience dans les pays de l'OCDE. Extrait de <http://www.oecd.org/cfe/regional-policy/national-policy-resilience-frameworks.pdf>
- OCDE. (2019e). Base de données de l'OCDE sur le logement abordable. Extrait de <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>
- OCDE. (2020a). De meilleures données et politiques pour lutter contre le sans-abrisme dans les pays de l'OCDE. Extrait de <https://www.oecd.org/els/family/homelessness-policy-brief2020-.pdf>
- OCDE. (2020b). Efficacité énergétique du bâtiment dans les villes et les régions. Extrait de <https://www.oecd.org/cfe/cities/energy-efficiency-cities.htm>
- OCDE. (2020c). L'économie circulaire dans les villes et les régions : La transition vers une économie circulaire est essentielle pour un avenir prospère, inclusif et durable. Extrait de <https://www.oecd.org/fr/regional/cities/circular-economy-cities.htm>
- OCDE. (2020d). Logement et croissance inclusive. Extrait de <https://doi.org/6/10.1787ef36f4b-en>
- OCDE. (2020e). PH4.2 Parc de logements locatifs sociaux. Extrait de <https://www.oecd.org/els/family/PH-2-4Social-rental-housing-stock.pdf>
- OCDE. (2020f). Actions politiques pour le logement abordable en Lettonie. Extrait de <http://www.oecd.org/social/launch-of-oecd-report-policy-actions-for-housing-affordability-in-latvia-june2020-.htm>
- OCDE. (2020g). « Logement social: Un élément clé de la politique du logement passée et future », Notes d'orientation sur l'emploi, le travail et les affaires sociales. Extrait de <http://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief2020-.pdf>
- OCDE. (2020h). « Logement social : Un élément clé de la politique du logement passée et future », Notes de l'OCDE sur le logement abordable. Paris : OCDE.
- OCDE. (2020i). L'impact territorial du COVID19- : gérer la crise à tous les niveaux de

- gouvernement. Extrait de https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=-128287_1285agkkojaa&title=The-territorial-impact-of-covid-19-managing-the-crisis-across-levels-of-government
- OCDE (2021). Base de données de l'OCDE sur le logement abordable. Extrait de <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>
- Owen, A., & Mitchell, G. (2015). Influence extérieure - certains effets des installateurs et conseillers en rénovation sur les comportements énergétiques chez les ménages *Indoor Built Environment*, 936-925 ,(7) 24.
- Pittini, A., & Laino, E. (2011). *Revue Housing Europe 2012 : Les rouages des systèmes européens de logement social*. Bruxelles : CECODHAS Housing Europe.
- Pleace, N. (2016). *Housing First Europe*. Extrait de https://housingfirsteurope.eu/assets/files/03/2017/HFG_full_Digital.pdf
- REPAiR. (2016). REPAiR - REsource Management in Peri-urban AREas: Aller au-delà du métabolisme, du concept et de l'approche urbains. Extrait de <http://h2020repair.eu/about-repair/concept-and-approach/>
- RNCHP. (2016). Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif. Extrait de <https://www.rnchp.fr/reseau/qui-sommes-nous>
- Roders, M., Straub, A., & Visscher, H. (2013). Le rôle central du secteur de la construction pour les adaptations au changement climatique dans l'environnement bâti. Communication présentée au CIB World Building Congress : Construction and Society, Brisbane.
- Ronald, R., Lennartz, C., & Kadi, J. (2015). Qu'est-il arrivé au bien-être basé sur les actifs ? *Approches changeantes de la richesse immobilière et de la sécurité sociale* (Vol. 7). Amsterdam : Centre for Urban Studies, Université d'Amsterdam.
- Rosenfeld, O. (2017). Interprétation du terme « logement abordable » dans le Partenariat pour le logement, Commission européenne. Extrait de https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/briefing_note_2017_interpreting_the_term_affordable_housing_-_march_2017.pdf
- Ruijven, K. v., Verstraten, P., & Zwaneveld, P. (2019). Développements axés sur les transports en commun et les prix du logements, CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. Extrait de <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/dp-399-transit-oriented-developments-and-residential-property-valuesmk.pdf>
- Salat, S., Bourdic, L., & Labbe, F. (2013). *Réussir la transition énergétique dans les territoires*. Paris : Institut des morphologies urbaines et des systèmes complexes.
- Salat, S., & Olivier, G. (2017). *Transformer l'espace urbain par un développement axé sur les transports en commun : l'approche 3V*, Groupe de la Banque mondiale. Extrait de <https://openknowledge.worldbank.org/handle/26405/10986>
- Saujot, M., & Zimmer, P. (2016). La conception participative du logement au service d'un urbanisme durable ? Extrait de <https://www.iddri.org/en/publications-and-events/decryptage/participatory-housing-design-support-sustainable-urban-planning>
- Gouvernement écossais. (2020). Outil d'évaluation des besoins et de la demande de logement (HNDA). Extrait de <https://www.gov.scot/publications/hnda-tool/>
- Spiegel, S., & Verougstraete, M. (2018). Quand (et quand ne pas) utiliser les PPP, Blogs de la Banque mondiale. Extrait de <https://blogs.worldbank.org/ppps/when-and-when-not-use-ppps>
- Steen, K., & Bueren, E. v. (2017a). Les caractéristiques déterminantes des Laboratoires vivants urbains *Technology Innovation Management Review*, 33-21 ,(7)7.
- Steen, K., & Bueren, E. v. (2017b). *Laboratoires vivants urbains : une façon de travailler en laboratoire vivant* (Vol. 1). Centre for Urban Studies, Université d'Amsterdam. AMS.
- Suisse. (2018). Déclaration de Davos : Vers une culture du bâti de qualité pour l'Europe. Extrait de https://davosdeclaration2018.ch/media/Brochure_Declaration-de-Davos2018-_WEB_2.pdf
- Le Conseil européen. (2018). Conclusions du Conseil sur le plan de travail pour la culture 2022-2019. Extrait de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018XG29%2801%1221>
- Tosics, I. (2004). Développement urbain européen : la durabilité et le rôle du logement. *Journal of Housing and the Built Environment*, 90-67 ,19.
- UpM. (2017). « Union pour l'Agenda urbain méditerranéen » : Deuxième conférence ministérielle de l'Union pour la Méditerranée (UpM) sur le développement urbain durable. Le Caire : Union pour la Méditerranée
- UpM (2019a). *Projet de document de discussion sur le plan d'action de l'UpM sur le logement abordable et durable*. Barcelone : UpM.

- UpM (2019b). Rapport annuel de l'Union pour la Méditerranée 2019. Extrait de https://ufmsecretariat.org/wp-content/uploads/05/2020/Annual-Report2019-_Print43-.pdf
- UIA. (2020). Fonds européen de développement régional : Actions urbaines innovantes : identifier et tester des solutions innovantes pour un développement urbain durable. Extrait de <https://uia-initiative.eu/en>
- UK Government. (2006). Un logement décent : définition et conseils pour la mise en œuvre. Extrait de https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/138355/7812.pdf
- ONU. (1948). Déclaration universelle des droits de l'homme. Extrait de <https://www.un.org/fr/about-us/universal-declaration-of-human-rights> ONU.
- ONU. (1966). Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, Nations Unies Droits de l'homme, Bureau du Haut-Commissariat. Extrait de <https://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/cescr.aspx>
- ONU. (2016). Convention relative aux droits des personnes handicapées (CRPD) : Article 9 Accessibilité. Extrait de <https://www.un.org/development/desa/disabilities/convention-on-the-rights-of-persons-with-disabilities/article-9-accessibility.html>
- ONU. (2017). Logement social dans la région arabe : un aperçu des politiques d'accès des ménages à faible revenu à un logement convenable. Extrait de https://www.unescwa.org/sites/www.unescwa.org/files/page_attachments/social-housing-arab-region-en.pdf
- ONU. (2019). Rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit au logement : pourquoi le logement. Extrait de <http://www.unhousingrapp.org/why-housing>
- ONU. (2021). Indicateurs ODD : référentiel de métadonnées. Extrait de <https://unstats.un.org/sdgs/metadata/>
- UN Committee on Economic, S. a. C. R. (1991). Observation générale n4° : le droit à un logement convenable (art. 1) 11) du Pacte). 13 décembre 1991, E/23/1992. Extrait de <http://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>.
- ONU-Habitat. (2002). Base de données sur les indicateurs urbains mondiaux. Extrait de <https://unhabitat.org/global-urban-indicators-database>
- ONU-Habitat. (2009). Fiche d'information 21 : le droit à un logement convenable. Extrait de https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf
- UN-Habitat. (2010). Etat des villes du monde 2011/2010 : combler la fracture urbaine. Earthscan. Extrait de <https://unhabitat.org/state-of-the-worlds-cities-20102011-cities-for-all-bridging-the-urban-divide>
- UN-Habitat. (2011). Un guide pratique pour la mise en œuvre : profils de logement. Extrait de https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/07-2019/a_practical_guide_for_conducting_housing_profiles_-_revised_version.pdf
- ONU-Habitat. (2014a). Guide pratique pour la conception, la planification et la mise en œuvre de programmes d'amélioration des bidonvilles à l'échelle de la ville. Nairobi : ONU-Habitat.
- ONU-Habitat. (2014b). Laboratoire d'urbanisme et de design d'ONU-Habitat. Extrait de <https://unhabitat.org/urban-planning-and-design-lab>
- ONU-Habitat. (2015). Atlas mondial de l'évolution des bidonvilles. Extrait de <https://utc-mannheim.de/en/world-atlas-of-slum-evolution/>
- ONU-Habitat. (2016). Nouvel Agenda Urbain. Extrait de Nairobi : <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>
- ONU-Habitat. (2018). Secteur de la politique du logement d'ONU-Habitat. Extrait de <https://mirror.unhabitat.org/content.asp?typeid=19&catid=281&cid=378>
- UNDESA. (2019). Perspectives d'urbanisation mondiale : la révision de 2018 (ST/ESA/SER.A/420). Extrait de <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP-2018-Report.pdf>
- UNDESA. (2020). Rapport du Réseau des économistes des Nations Unies pour le 75e anniversaire des Nations Unies : modeler les tendances de notre temps. Extrait de <https://www.un.org/development/desa/publications/report-of-the-un-economist-network-for-the-un75-th-anniversary-shaping-the-trends-of-our-time.html>
- UNECE. (2005a). Systèmes de financement du logement pour les pays en transition. Extrait de https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/housing_finance_system.pdf
- UNECE. (2005b). Administration foncière dans la région de la CEE-ONU. Extrait de <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/landadmin.devt.trends.e.pdf>
- CEE-ONU. (2013). Bonnes pratiques pour un logement économe en énergie dans la région CEE-ONU. Extrait de <https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/good.practices.ee.housing.pdf>

- CEE-ONU. (2015a). La Charte des Nations Unies de Genève sur le logement durable : assurer l'accès à un logement décent, adéquat, abordable et sain pour tous. Extrait de https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/EN_Geneva_UN_Charter_on_Sustainable_Housing.pdf
- CEE-ONU. (2015b). Le logement social dans la région de la CEE-ONU. Modèles, tendances et défis. ECE/HBP/182. Extrait de https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf
- UNECE. (2016). Groupe de travail sur l'administration foncière. Extrait de http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2017/ECE_HBP_WP.3_2017_7_en.pdf
- UNECE. (2017). Profils de pays sur le développement urbain, le logement et la gestion des sols. Extrait de <https://unece.org/housing/country-profiles>
- CEE-ONU. (2019). Lignes directrices pour la gestion et la propriété des logements en copropriété. Extrait de https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf
- UNECE. (2020). Note conceptuelle pour l'étude « Logement 2030 – Améliorer l'abordabilité du logement dans la région de la CEE-ONU ». Extrait de https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/Housing_affordability/Housing_affordability_study_draft_concept_note_ver_8_May_2020_clean.pdf
- PNUE/PAM. (2020). SoED 2020 : État de l'environnement et du développement en Méditerranée. Extrait de <https://planbleu.org/en/publications/soed-2020-state-of-environment-and-development-in-the-mediterranean/>
- UNESCO. (2011). Recommandation sur le paysage urbain historique. Extrait de <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity98-638-.pdf>
- UNESCO. (2019). Approche de la programmation, de la budgétisation, de la gestion, du suivi et de l'établissement de rapports axés sur les résultats (GAR) telle qu'elle est appliquée à l'UNESCO. Principes directeurs récupérés à Paris : <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000177568>
- UNESCO. (2020). Liste du patrimoine mondial. Extrait de <http://whc.unesco.org>
- Université de Lancaster. (2019). Observatoire britannique du logement. Extrait de <https://www.lancaster.ac.uk/lums/our-departments/economics/research/uk-housing-observatory/>
- UNStats. (2020). Cadre mondial d'indicateurs pour les objectifs de développement durable et les cibles du Programme de développement durable à l'horizon 2030. Extrait de https://unstats.un.org/sdgs/indicators/Global20%Indicator20%Framework20%after20%2020%review_Eng.pdf
- URBACT. (2020a). Villes engagées à la faveur du droit au logement. Extrait de <https://urbact.eu/cities-engaging-right-housing>
- URBACT. (2020b). URBACT en un coup d'œil. Extrait de <https://urbact.eu/urbact-glance>
- van Kempen, E. T. (1994). La ville duale et les pauvres : polarisation sociale, ségrégation sociale et opportunités de vie. *Urban Studies*, 1015-995 ,(7)31.
- VNG-International. (2019). Ce que nous faisons : énoncé de mission. Extrait de <https://www.vng-international.nl>
- Gouvernement gallois. (2019). Estimations des besoins en logement au Pays de Galles par mode d'occupation (base 2018). Extrait de https://gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/06-2019/estimates-of-housing-need-by-tenure-2018-based_1.pdf
- Whitehead, C., Monk, S., Clarke, A., Holmans, A., & Markkanen, S. (2008). Mesurer l'abordabilité du logement : une analyse des sources de données, Cambridge Centre for Housing & Planning Research. Extrait de <https://www.bipsolutions.com/docstore/pdf/23343.pdf>
- OMS. (2018a). Directives de l'OMS sur le logement et la santé. Extrait de <https://www.who.int/publications/i/item/who-housing-and-health-guidelines>
- OMS. (2018b). Directives de l'OMS sur le logement et la santé : recommandations pour promouvoir un logement sain pour un avenir durable et équitable. Extrait de <https://www.who.int/publications/i/item/9789241550376>
- Wirth, T. v., Fuenfschilling, L., Frantzeskaki, N., & Coenen, L. (2018). Impacts des Laboratoires vivants urbains sur les transitions vers la durabilité : mécanismes et stratégies de changement systémique par l'expérimentation. *European Planning Studies*, ,(2)27 257-229.
- Banque mondiale. (2012). République arabe d'Égypte : remodeler la géographie économique de l'Égypte : l'intégration nationale en tant que plateforme de développement, rapport n° -71289EG. Washington : Banque mondiale.
- Banque mondiale. (2020a). Convergence : cinq étapes critiques vers l'intégration des zones

en retard et en avance au Moyen-Orient et dans le Nord de l'Afrique. Extrait de <https://www.worldbank.org/en/region/mena/publication/convergence-five-critical-steps-toward-integrating-lagging-and-leading-areas-in-the-middle-east-and-north-africa>
World Bank. (2020b). Projet d'assistance technique au logement et à l'urbanisme. Extrait de <https://projects.worldbank.org/en/projects-operations/project-detail/P088080?lang=en>
World Habitat. (2019). Prix mondiaux de l'habitat. Extrait de <https://www.world-habitat.org/world-habitat-awards/history/>

Annexe A : Société canadienne d'hypothèques et de logement. Stratégie nationale en matière de logement

Source : Canada, G. o. (2018). Stratégie nationale en matière de logement du Canada. Extrait de <https://www.placetocallhome.ca/what-is-the-strategy> [Accessed on 10 March 2020].

La toute première Stratégie nationale en matière de logement (SNL) du Canada contribuera au succès du secteur canadien du logement en offrant à plus de Canadiens des logements abordables.

Par le biais de la SNL, le gouvernement fédéral rassemble les secteurs public, privé et à but non lucratif pour se réengager dans le logement abordable. En utilisant un mélange de financement, de subventions et de prêts, la stratégie créera des communautés abordables, stables et vivables. Ces communautés seront situées à proximité des services et des transports – et elles disposeront des opportunités nécessaires pour réussir. En fin de compte, des communautés où les familles prospèrent.

L'objectif est de s'assurer que les Canadiens de tout le pays ont accès à un logement qui répond à leurs besoins et qui est abordable. Pour y parvenir, la stratégie se concentrera d'abord sur les Canadiens les plus vulnérables.

La SNL sera le fer de lance de nouveaux projets innovants en matière de recherche, de données et de démonstration sur le logement. Cela comblera les lacunes de nos connaissances, mettra en commun les meilleures idées et façonnera l'avenir de la politique du logement au Canada. Elle permettra de créer également de nouvelles possibilités pour le gouvernement fédéral d'innover grâce à des partenariats avec le secteur du logement communautaire, le mouvement coopératif, le secteur privé et le monde de la recherche. Le résultat final sera :

- renforcer la classe moyenne

- réduire de moitié le sans-abrisme chronique
- construire jusqu'à 125 000 nouveaux logements
- alimenter notre économie
- créer une nouvelle génération de logements au Canada

En définitive, la Stratégie nationale sur le logement favorisera la diversité des collectivités et créera une nouvelle génération de logements à revenus mixtes, à usage mixte, accessibles et durables.

La Stratégie nationale sur le logement est un projet national, construit par et pour les Canadiens.

Son succès requiert la collaboration de nombreux partenaires. Des acteurs qui travaillent ensemble pour bâtir une vie meilleure, créer des collectivités plus fortes et prêter main-forte aux Canadiens dans le besoin.

Domaines de priorisation communs

La SNL se centre également sur et traite en priorité :

- (i) le secteur social, y compris le secteur du logement communautaire avec des fournisseurs de logements à but non lucratif et coopératifs
- (ii) les partenariats et collaboration entre les gouvernements, les organismes à but non lucratif, les coopératives, le monde universitaire et le secteur à but lucratif
- (iii) un logement allant au-delà des exigences minimales obligatoires en matière d'aborda-

bilité, d'efficacité environnementale et d'accessibilité

Les domaines d'action prioritaires de la SNL comprennent :

- Le logement pour ceux qui en ont le plus besoin - les populations vulnérables.
- La durabilité du logement social
- Le logement autochtone
- Le logement du Nord
- Le logement et les collectivités durables
- Une offre de logements équilibrée

La SNL donne la priorité aux Canadiens les plus vulnérables

- les femmes et enfants fuyant la violence domestique
- les personnes âgées
- les populations indigènes
- les sans-abri
- les personnes handicapées
- ceux présentant des problèmes de santé mentale et de toxicomanie
- les anciens combattants
- les jeunes adultes
- les groupes racialisés
- les nouveaux arrivants

Objectifs nationaux en matière de logement

La SNL fixe des objectifs ambitieux pour garantir que les investissements sans précédent et les nouveaux programmes produisent des résultats. Ceux-ci prévoient de :

- réduire de 50 % le sans-abrisme chronique
- soustraire 530 000 familles au besoin de logement
- rénover et moderniser 300 000 logements
- construire 125 000 nouveaux logements
- En définitive, la stratégie favorisera la diversité des collectivités et créera une nouvelle génération de logements à revenus mixtes, à usage mixte, accessibles et durables.

Résultats partagés de la SNL

Dans l'ensemble, la NSL a 9 résultats communs :

- Réduire le sans-abrisme d'année en année
- Un logement abordable et en bon état
- Le logement abordable favorise l'inclusion sociale et économique des individus et des familles
- Les résultats en matière de logement dans les territoires du Canada s'améliorent d'une année à l'autre
- Les besoins en logement des groupes

- autochtones sont identifiés et améliorés
- Le logement abordable contribue à la durabilité environnementale
- La Stratégie nationale sur le logement contribue à la croissance économique canadienne
- Des partenariats sont établis, renforcés et mobilisés pour obtenir de meilleurs résultats
- La collaboration/l'harmonisation à l'échelle du gouvernement fédéral se traduit par des réponses plus globales aux problèmes de logement

Rôle de la SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dirige et exécutera les initiatives fédérales de la SNL. Tout au long des 10 années de la SNL, la SCHL évaluera et hiérarchisera les demandes, administrera le financement et gèrera les emprunts et les crédits.

Dans certains cas, la SCHL collaborera avec d'autres ministères ou organismes fédéraux pour exécuter les programmes. Par exemple, pour les bourses de recherche, la SCHL est associée au Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH), au Conseil de recherches en sciences naturelles et en génie (CRSNG) et à l'Institut de la santé publique et des populations des Instituts de recherche en santé du Canada (ISPP-IRSC). Dans certains cas, les services peuvent être sous-traités à des tiers (par exemple, le Centre de ressources techniques et le Fonds de transformation du secteur).

Rôle des provinces et des territoires

Sur une période de 12 ans, l'investissement fédéral dans les programmes de logement provinciaux et territoriaux atteindra environ 20,5 milliards de dollars. Les provinces et les territoires devront assumer les coûts d'environ la moitié de cet investissement total.

La NSL comprend également des éléments qui seront exécutés par les provinces et les territoires incluant :

- Des éléments désignés dans le cadre du partenariat fédéral-provincial-territorial
- L'initiative canadienne de logement communautaire – Phase 2
- L'allocation canadienne pour le logement

De plus amples renseignements sont disponibles dans la version de novembre 2017 du document de politique publique de la Stratégie nationale sur le logement.





22

3



Union for the Mediterranean
Union pour la Méditerranée
الاتحاد من أجل المتوسط



Union for the Mediterranean
Union pour la Méditerranée
الاتحاد من أجل المتوسط



JOURNÉE DE LA
MÉDITERRANÉE

28 NOVEMBRE



Le Secrétariat de l'UpM
est cofinancé par
L'UNION EUROPÉENNE



ufmsecretariat.org



Palau de Pedralbes | Pere Duran Farell, 11 | 08034 Barcelona, Spain
Phone: 00 34 93 521 4100 | Fax: 00 34 93 521 4102