



16 - 20 Décembre 2009

Session spéciale sur le Logement Social

Thème : mobiliser les collectivités territoriales décentralisées africaines en faveur du financement du logement social

RECOMMANDATIONS FINALES

Réunis à Marrakech, le 18 décembre 2009, dans le cadre de la cinquième édition du sommet Africités, nous, habitants, élus, professionnels des villes et des collectivités locales d'Afrique, soutenus par nos homologues d'Europe et d'Amérique Latine, saluons à juste titre cette initiative de CGLUA et des partenaires (CORDAID, PASOC, CVUC, AN DEFAR, RNHC, les DPC/HS, GPHC, le Collectif Urbain du Pérou, les Groupes et Collectifs d'organisations de la société civile portant le plaidoyer sur l'Habitat au Cameroun, en République Démocratique du Congo, au Pérou, au Mali, etc.), d'inscrire parmi les sessions spéciales du Sommet Africités, une sur le logement social. Cette rencontre, la première du genre dans le contexte des Africités, nous a permis d'échanger les expériences et de tirer des leçons sur les politiques, programmes et systèmes de financement du logement social mis en œuvre dans divers continents, diverses situations et diverses institutions.

La plupart des politiques de logement mettent l'accent soit sur le relogement, soit sur l'aménagement et la fourniture de nouveaux logements, soit sur la restructuration urbaine. Mais ces politiques débouchent très souvent sur l'éviction des habitants ou sur leur marginalisation. Mais c'est dans la perspective de la rénovation urbaine qu'on peut produire des logements sociaux qui ne débouchent pas forcément sur l'exclusion des habitants.

Dans un certain nombre de pays africains et d'Amérique Latine, des programmes de logements sociaux existent, mais seules les classes sociales moyennes ou aisées ont accès aux subventions et aux crédits pour la construction de logements. Les sociétés immobilières imposent des modèles de logement peu accessibles au grand nombre. L'accent est mis sur la fourniture de nouvelles maisons, avec très peu d'attention et de ressources accordées à la rénovation des quartiers défavorisés au sein desquels des millions d'habitants vivent dans des conditions inhumaines et inacceptables.

Partant de ce constat et considérant que le droit au logement est reconnu dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1948 et dans le pacte international relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels de 1966, les participants à la session spéciale sur le logement social à Africités 2009 recommandent :

2.1 Aux Gouvernements centraux

- Intégrer les programmes de logement social dans les politiques et les stratégies de mise en œuvre de la décentralisation en les considérant comme un facteur de croissance capable d'agir en faveur de l'emploi, spécialement pour les jeunes et les femmes ;
- Mettre en place des mécanismes de financement incitatifs et des fonds d'aide au logement permettant la garantie des emprunts et la bonification des crédits à l'habitat et au logement social tenant compte de la capacité d'épargne des habitants des quartiers défavorisés dans le cadre des dispositifs de finance solidaire;
- Appliquer le principe de subsidiarité active dans la mise en œuvre des programmes de logements sociaux en donnant aux gouvernements locaux la responsabilité directe sur la mobilisation des bénéficiaires car ils sont plus proches des citoyens et ont une connaissance plus directe des problèmes et des besoins en matière de logement social ;
- Renforcer l'approche social intégrant la mixité des groupes et la diversité des couches sociales dans la mise en œuvre des politiques de logement et se basant sur les Droits reconnus dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.

2.2- Aux gouvernements locaux du continent africain et à leurs alliés

- Prendre en compte dans leurs budgets les besoins de logement social exprimés par les habitants mal logés, en s'appuyant sur les initiatives portées par les promoteurs locaux en général, les mutuelles et les coopératives d'habitat en particulier ;
- S'engager dans la mise en place des politiques de promotion du logement social et arrêter les politiques de démolition des logements dans les centres urbains n'ayant pas une alternative en terme d'offre de logements aux citoyens concernés ; les impacts sociaux, politiques, économiques et culturels de ces opérations étant négatifs ;
- Faciliter l'accès à la terre et à la sécurisation foncière au niveau des collectivités territoriales décentralisées;
- Faciliter le partenariat entre les Gouvernements locaux, les coopératives d'habitat et les organisations d'habitants ;
- Promouvoir les technologies alternatives de construction, en tenant compte des ressources naturelles, de la diversité culturelle et des savoirs faire des habitants.

2.3- Aux organisations de la société civile en général

- Elaborer et diffuser les rapports alternatifs sur le suivi de la mise en œuvre des politiques publiques d'habitat et de logement ;
- Amener les Etats, les gouvernements locaux et le secteur privé à mettre en œuvre des mécanismes pour le financement du logement social intégrant les coopératives d'habitat, les bonifications de crédit et le recours aux modes alternatifs de garantie à l'emprunt ;
- Amener les Associations d'élus d'Afrique et d'Amérique Latine à plaider auprès des donateurs et des gouvernements pour que les ressources destinées au financement du logement social soient affectées aux gouvernements locaux ;
- Contribuer à faire approuver des politiques équitables et durables sur la gestion et la fiscalisation des terrains en friche dans des zones d'expansion urbaine, en relation avec la planification urbaine, permettant ainsi de contrôler la spéculation sur le marché et de disposer des réserves foncières appropriées pour la rénovation et l'expansion des villes, l'exécution des programmes municipaux de logements sociaux.

2.4- Aux institutions d'appui aux politiques de décentralisation

- Soutenir par des financements appropriés les politiques et les programmes de logement social portés par les gouvernements locaux, élaborés et mis en œuvre dans le cadre des partenariats associant les mutuelles de mal logés et les coopératives d'habitat ;
- Mettre en place des fonds nationaux ou internationaux pour le logement social, alimentés par les ressources issues de la remise de la dette, les taxes sur les matériaux de construction et les grandes exploitations industrielles.

Au terme de leurs travaux, les participants ont convenu de suivre la mise en œuvre de l'ensemble de ces recommandations, en se basant sur les principes de la « charte africaine du logement social », élaborés et adoptés dans le cadre de cette session spéciale.

Les modalités d'application de cette charte pourront être revues et adaptées au contexte de chaque pays.

Fait à Marrakech, le 18 décembre 2009

Les participants