



**Conseil Économique  
et Social**

Distr.  
GÉNÉRALE

ECE/HBP/122  
12 décembre 2001

FRANÇAIS  
Original: ANGLAIS

---

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

RAPPORT DE LA SOIXANTE-DEUXIÈME SESSION  
(17-19 septembre 2001)

RÉSUMÉ

Le Comité a examiné la mise en œuvre de la Stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle et de la Déclaration ministérielle ainsi que leurs incidences sur son futur programme de travail. Il est convenu de tenir compte des décisions prises par l'Assemblée générale à sa session extraordinaire (Istanbul+5) lorsqu'il formulera et appliquera son programme de travail. Le Comité a tenu un débat approfondi sur le renforcement de la cohésion sociale et de la sécurité par le développement et décidé d'élaborer des directives sur le logement social. Il a examiné et adopté son programme de travail 2001-2004 et révisé son mandat. Il a confirmé le degré de priorité élevée qu'il accorde au projet de monographie nationale pour le secteur du logement et les activités liées à l'enregistrement des biens fonciers et aux marchés fonciers. Il a approuvé les projets de directives sur les logements en copropriété, est convenu de les publier et a décidé que leur application pratique devrait constituer une priorité dans son programme de travail. Il a accueilli avec satisfaction le rapport du Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine et fait savoir qu'il soutenait la proposition de publier un manuel de la CEE sur le financement du logement. Il a approuvé le programme de la neuvième Conférence sur la recherche urbaine et régionale qui se tiendra à Leeds (Royaume-Uni) en juin 2002. Le Comité est convenu d'étudier la possibilité de préparer une série de données statistiques concrètes et opérationnelles sur le logement et le développement urbain.

### Introduction

1. Le Comité des établissements humains a tenu sa soixante-deuxième session à Genève du 17 au 19 septembre 2001, sous la présidence de M<sup>me</sup> D. Grabmüllerova (République tchèque).

2. Ont pris part à la session les représentants des pays suivants: Albanie, Allemagne, Arménie, Autriche, Bulgarie, Chypre, Danemark, Espagne, États-Unis d'Amérique, Fédération de Russie, Finlande, France, Grèce, Hongrie, Islande, Italie, Lituanie, Malte, Monaco, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République de Moldova, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Slovénie, Suède, Suisse, Turquie et Ukraine.

3. Le Conseil de l'Europe, la Commission européenne, le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH) étaient également représentés.

4. Les organisations non gouvernementales (ONG) ci-après étaient en outre représentées: Alliance coopérative internationale (ACI), Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires (FIHUAT), Fédération internationale des administrateurs de biens et conseils immobiliers (FIABCI), Union internationale des locataires (IUT) et World Fire Statistics Centre.

5. Des membres du Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine étaient également présents.

6. Le Comité des établissements humains de la CEE a exprimé sa sympathie et son soutien au peuple américain à l'occasion des événements tragiques du 11 septembre 2001.

### I. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

7. L'ordre du jour provisoire (ECE/HBP/121) a été adopté.

### II. QUESTIONS DÉCOULANT DE LA CINQUANTE-SIXIÈME SESSION DE LA COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE QUI INTÉRESSENT LES TRAVAUX DU COMITÉ

8. Le Comité a pris note des décisions adoptées par la Commission à sa cinquante-sixième session tenue du 7 au 11 mai 2001, en rapport avec les organes subsidiaires principaux, en particulier en ce qui concerne les activités intersectorielles telles que transport, environnement et santé, et les préparatifs de la cinquième Conférence ministérielle «Un environnement pour l'Europe» qui doit se tenir à Kiev (Ukraine) en mai 2003. Des informations ont également été fournies sur la création d'un groupe directeur de la CEE chargé d'examiner et de coordonner la politique globale et l'orientation stratégique des activités de la Commission.

### III. CONTRIBUTION DE LA CEE À LA SESSION EXTRAORDINAIRE ISTANBUL+5 ET SUITE DONNÉE DANS LA RÉGION DE LA CEE

9. Le Président a informé le Comité de la manifestation parallèle de la CEE sur le partenariat entre secteurs public et privé, organisée à l'occasion de la session extraordinaire de l'Assemblée

générale consacrée à l'examen et à l'évaluation d'ensemble de l'application du Programme pour l'habitat. Cette manifestation s'est appuyée sur la Stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle. M<sup>me</sup> S. Bamford, membre du Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine, a fourni des renseignements supplémentaires, exprimant le souhait des responsables du Réseau de continuer à jouer un rôle actif dans la mise en œuvre de la Stratégie.

10. M<sup>me</sup> S. Lacroux (CNUEH) a communiqué les résultats de la session extraordinaire, en particulier concernant la Déclaration sur l'état des villes et autres établissements humains en ce nouveau millénaire et sur les débats du Comité thématique, y compris les quatre études spécifiques provenant de la région de la CEE qui y ont été présentées: Stockholm (Suède), Katowice (Pologne), Lyon (France) et Barcelone (Espagne).

11. Dans le débat qui a suivi, les délégations ont échangé des points de vue sur les résultats de la session extraordinaire et sur ses incidences aux niveaux national et international ainsi que sur ses effets sur la promotion des partenariats dans la mise en œuvre du Programme pour l'habitat et le renforcement du rôle des autorités locales. Plusieurs délégations ont accueilli avec une grande satisfaction les travaux du Comité thématique qui constituent une manière nouvelle d'échanger de bonnes pratiques.

12. Le Comité a décidé:

- a) De tenir compte des décisions prises par l'Assemblée générale à sa session extraordinaire lorsqu'il formulera et appliquera son programme de travail;
- b) De faire connaître davantage l'expérience de la CEE en matière de politique des établissements humains dans la région grâce à ses bonnes pratiques;
- c) De continuer à apporter un soutien international aux politiques nationales.

IV. MISE EN ŒUVRE DE LA DÉCLARATION MINISTÉRIELLE ET DE LA STRATÉGIE DE LA CEE POUR UNE QUALITÉ DE VIE DURABLE DANS LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS AU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL DU COMITÉ POUR 2001-2004

**A. Débat approfondi sur le renforcement de la cohésion sociale et de la sécurité par le développement humain**

13. À sa réunion de janvier 2001, le Bureau a décidé que le débat approfondi de l'année porterait essentiellement sur la cohésion sociale et la sécurité par le développement humain – l'un des défis de la Stratégie de la CEE. L'objet du débat était de définir les principaux problèmes sociaux et questions de développement des établissements humains à traiter aux niveaux national et régional et de proposer des mesures possibles et des orientations prioritaires au Comité.

14. M. W. Förster (Autriche) a présenté le document portant la cote HBP/2001/2.

15. Ont animé le débat M<sup>me</sup> A. Nedomova (République tchèque) pour la question du logement, M. H. Onsrud (Norvège) pour l'administration des biens fonciers et M. J. Zetter (Royaume-Uni) pour l'aménagement du territoire.

16. M. M. Remmert (Conseil de l'Europe) a rendu compte des résultats de l'étude concernant l'accès au logement dans les États membres du Conseil de l'Europe. Il a souligné qu'il importait d'adopter une approche pluridisciplinaire pour parvenir à la cohésion sociale et de fournir des logements sociaux aux groupes vulnérables. Les pouvoirs publics, le secteur privé et ceux qui sont concernés devraient œuvrer de concert. D'autres activités entreprises par le Conseil de l'Europe ont également été mentionnées. Un représentant du Haut-Commissariat aux droits de l'homme a souligné l'importance de l'indivisibilité des droits de l'homme ce qui, au plan de la cohésion sociale, signifiait donner la parole aux exclus, permettre à tous de participer à la planification et à la prise de décisions et garantir l'accès aux voies de recours judiciaires.

17. Les débats ont permis de formuler les conclusions et de définir les futurs domaines de travail suivants:

a) Les politiques en matière de logement social devraient favoriser l'intégration des groupes vulnérables en les encourageant à participer au processus de planification et de prise de décisions pour parvenir à une mixité des communautés;

b) Il importe de donner aux particuliers la possibilité d'avoir accès à des biens fonciers et d'en disposer si l'on veut réserver des terres à un usage communautaire;

c) Il importe que les pouvoirs publics interviennent pour corriger les imperfections du marché;

d) Le Comité pourrait peut-être élaborer une étude ou des directives sur le logement social et organiser un atelier recouvrant tous les aspects de logement qui aboutirait à des définitions des différents types de logements sociaux. Il faudrait privilégier la coopération entre tous les partenaires: propriétaires, investisseurs, locataires et promoteurs. Les délégations finlandaise et tchèque, et l'Alliance coopérative internationale ont fait part de leur souhait de contribuer au projet.

Il existe un potentiel de coopération entre la CEE et le Conseil de l'Europe qui permettrait d'intégrer aspects économiques du logement et «droit au logement». Les futurs travaux sur les directives devraient tenir compte tout spécialement des activités en cours, en particulier celles du Conseil de l'Europe sur l'accès aux droits sociaux.

18. Un résumé du débat approfondi est présenté dans l'annexe I.

19. Le Comité a invité toutes les délégations à présenter au secrétariat avant la fin 2001 des sujets pour l'examen approfondi de l'année prochaine.

## **B. Monographies nationales sur le secteur du logement**

20. Le secrétariat a présenté les travaux en cours et prié les pays dans lesquels des études ont été réalisées d'indiquer comment ils avaient mis à profit les résultats, si la procédure avait été utile et quelle avait été la suite donnée aux recommandations (HBP/2001/4).

21. M<sup>me</sup> E. Szolgayova (Slovaquie) a animé le débat.
22. Les représentants des délégations bulgare, polonaise, slovaque, lituanienne, roumaine et moldave ont communiqué les résultats des monographies réalisées dans leur pays ainsi que la suite donnée, notamment l'application des recommandations. Une attention particulière a été accordée à la manière dont le Comité pourrait contribuer au mieux aux activités de suivi et ainsi qu'aux moyens de rendre cette activité et son organisation plus efficaces. La délégation roumaine a invité l'équipe d'experts internationaux à réévaluer les conclusions et recommandations provisoires compte tenu de l'évolution dynamique du secteur.
23. Dans le débat qui a suivi, les observations et propositions ci-après ont été formulées:
  - a) Le projet avait été utile aux pays dans lesquels des études ont été réalisées; de nouvelles lois et politiques s'étaient inspirées des recommandations des études;
  - b) L'étude finale contenant des conclusions et des recommandations en matière de politiques était intéressante tout comme l'était le processus proprement dit avec ses différentes étapes. Il semblerait nécessaire de simplifier et d'améliorer la collecte de données statistiques et d'encourager la fourniture de statistiques plus fiables sur le secteur du logement. Les monographies nationales ont également suscité un débat interne sur la formulation de politiques. Le processus a également contribué à réunir des experts locaux de différentes organisations, des représentants de divers échelons des administrations ainsi que d'autres acteurs du secteur du logement. Les monographies nationales ont donc encouragé un échange d'informations intersectorielles et renforcé des actions concertées dans le pays. En outre, elles pouvaient être utiles aux investisseurs du secteur privé au plan tant national qu'international et permettre des comparaisons entre pays;
  - c) Le projet a conduit à une évaluation internationale, indépendante et objective des politiques nationales auxquelles il a contribué;
  - d) Chaque pays participant devrait prendre une part active à la collecte systématique de données pour faciliter les travaux des experts internationaux et apporter les contributions nécessaires aux chapitres de l'étude, notamment à ceux qui traitent des cadres institutionnels et juridiques;
  - e) Les études ont facilité l'échange d'informations et de données d'expérience sur les grands problèmes et questions tels que privatisation, rénovation et modernisation des logements et gestion des logements en copropriété, qui se posent habituellement dans le secteur du logement des pays en transition;
  - f) Un atelier international sur un sujet spécifique commun (à définir) pourrait être organisé avec la participation de pays ayant fait l'objet d'une étude et de ceux qui souhaitent réaliser de telles études ainsi que d'autres pays de la CEE et d'experts internationaux;
  - g) Une mission de suivi dirigée par les experts internationaux pourrait être organisée, par exemple sous la forme d'un atelier, afin d'aider à l'application des recommandations dans un domaine spécifique;

h) Chaque pays ayant fait l'objet d'une étude devrait mettre à jour à intervalles réguliers les données et informations contenues dans l'étude, sur la base de l'expérience acquise pendant le projet. Cette activité pourrait conduire à une étude sur les tendances spécifiques du secteur du logement. Elle pourrait être aussi associée à l'atelier susmentionné et servir de base d'informations générales;

i) Les États membres occidentaux pourraient eux aussi entreprendre de telles études afin de contribuer à l'élaboration de nouvelles politiques efficaces en matière de logement dans la région de la CEE;

j) La CEE est une tribune importante et utile pour un débat approfondi à l'échelle de la région et la formulation de principes communs relatifs aux politiques du logement, y compris les politiques sociales;

k) Les délégations albanaise, russe et arménienne ont confirmé leur volonté d'entreprendre une étude dans leur pays.

24. Le Comité est convenu:

a) Que l'étude sur la Roumanie devra comporter dans sa préface des informations sur le moment où les recherches ont commencé (début 2000) et la date de publication;

b) Qu'à la demande de la délégation roumaine, une équipe internationale d'experts serait invitée à une table ronde pour discuter des changements intervenus dans le secteur du logement en Roumanie entre la finalisation de l'étude et sa publication. Ce rapport pourrait être publié en tant qu'annexe à l'étude sur la Roumanie;

c) Que l'ordre de réalisation des prochaines monographies nationales serait le suivant: Albanie, Fédération de Russie et Arménie.

### **C. Amélioration de la performance environnementale en milieu urbain**

25. Le secrétariat a rendu compte des travaux du Groupe directeur sur l'aménagement du territoire et les transports locaux et des préparatifs de l'atelier prévu au printemps 2002. Il a été envisagé d'élaborer, sur la base des résultats de l'atelier, des directives qui seraient éventuellement présentées à la prochaine conférence «Un environnement pour l'Europe», prévue à Kiev (Ukraine) en mai 2003.

26. Le secrétariat a fourni des informations sur les préparatifs du Sommet mondial pour le développement durable entrepris par la CEE et le Bureau régional du PNUE pour l'Europe. À cette fin, un rapport d'évaluation des progrès réalisés et des problèmes qui se posent depuis Rio a été préparé. Des négociations sont en cours pour la rédaction de la Déclaration ministérielle de la CEE.

27. Des informations ont été également communiquées sur les résultats de la réunion de haut niveau sur les transports, l'environnement et la santé tenue en mai 2001 afin de décider des nouvelles étapes nécessaires pour concevoir des systèmes de transport viables qui tiennent compte des préoccupations en matière d'environnement et de santé, et en particulier lancer des négociations sur une convention-cadre et simplifier le processus en cours. Il a été décidé de tenir

une deuxième réunion de haut niveau en juin/juillet 2002. Un groupe spécial tripartite a été chargé de la préparation.

#### **D. Enregistrement des biens fonciers et marchés fonciers**

28. M<sup>me</sup> B. Lipej (Slovénie), Présidente du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers, a rendu compte de l'état d'avancement des travaux depuis la dernière session du Comité et de ses projets, notamment la préparation de sa deuxième session en novembre 2001.
29. M<sup>me</sup> F. de la Puente (Espagne) a rendu compte des résultats de l'atelier sur les mécanismes de sécurité dans la création de marchés de biens immobiliers organisé à Madrid (28 et 29 septembre 2000).
30. M. A. Overchuk (Fédération de Russie) a présenté les résultats de l'étude sur l'évaluation globale des biens immobiliers dans la région de la CEE.
31. Le Comité a adopté le rapport du Groupe de travail et approuvé son programme de travail.

#### **E. Modernisation et gestion des logements**

##### *Directives de la CEE sur les logements en copropriété*

32. M. G. Gundersen, consultant, a présenté le projet de directives sur les logements en copropriété établi en collaboration avec le groupe de référence. L'approche adoptée pour la présentation de directives concrètes a été bien accueillie et il a été précisé que ces directives, qui faciliteront les applications pratiques, devraient être communiquées à tous les partenaires s'occupant de développement et de gestion de logements en copropriété.
33. M. J.-V. Gudjonsson (Islande), membre du groupe de référence sur le projet, a fait un exposé sur l'importance d'un véritable système d'enregistrement des biens fonciers, notamment en ce qui concerne les logements en copropriété.

##### *Instruments de financement des logements*

34. M. H. Pfeiffer (Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine) a présenté un avant-projet de directives sur les instruments de financement du logement à l'intention des pays d'Europe centrale et orientale. L'objectif du projet était de définir des stratégies de financement du logement sur la base des systèmes existants et des expériences vécues dans la région de la CEE.
35. Les délégations finlandaise et suisse et la Fédération internationale des administrateurs de biens et conseils immobiliers (FIABCI) ont indiqué qu'elles souhaitaient faire partie du groupe directeur du projet.
36. Le Comité a invité le Réseau à procéder à la préparation de l'étude et à faire rapport au Bureau à sa prochaine réunion.

37. Le Comité est convenu:

- a) De demander au consultant et au groupe de référence de finaliser le projet de directives sur les logements en copropriété aux fins de publication;
- b) D'examiner l'application pratique des directives dans les pays en transition à sa prochaine session en septembre 2002;
- c) De demander aux autres pays intéressés de faire part au secrétariat de leur volonté de participer au groupe directeur sur le financement des logements avant le 30 novembre 2001.

#### **F. Statistiques des établissements humains**

38. Le secrétariat a présenté un document sur la proposition visant à recueillir et à produire des statistiques opérationnelles sur le logement et le développement du logement urbain en coopération avec les autorités nationales du logement des États membres de l'Union européenne et d'autres organisations internationales (HBP/2001/5).

39. Le secrétariat a également présenté la base de données de la CEE sur les établissements humains (<http://w3.unece.org/environment/humansettlements.asp>).

40. Le rapport annuel sur les coûts des incendies pour les pays a été présenté par le World Fire Statistics Centre.

41. Dans le débat qui a suivi:

- a) Les délégations néerlandaise, slovaque et russe ont souligné qu'il était nécessaire de disposer d'une série de statistiques simples et opérationnelles qui pourraient également avoir un rapport avec les cinq principaux thèmes de la stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle;

- b) La délégation albanaise a indiqué qu'il était nécessaire d'organiser une réunion extraordinaire pour débattre de la collecte de données sur le logement et le milieu urbain.

42. Le Comité a pris note de l'offre des délégations tchèque, finlandaise, néerlandaise, slovaque et russe de soumettre au secrétariat une proposition conjointe sur l'élaboration de données opérationnelles pour la CEE qui sera examinée à la réunion du Bureau. Des consultations sur cette activité pourraient avoir lieu ultérieurement.

#### **G. Principales tendances**

43. La délégation du Royaume-Uni a présenté le Programme de la neuvième Conférence sur la recherche urbaine et régionale qui se tiendra à Leeds (Royaume-Uni) en juin 2002 (ECE/SEM.53/1). M. Bide a informé les délégations des travaux réalisés par le Groupe de travail qui prépare actuellement trois documents de réflexion et un résumé sur les «Villes viables et vivables». Tous ces documents seront disponibles en janvier 2002. Les délégations ont été invitées à diffuser ces documents auprès des responsables, des instituts de recherche, des ONG et du secteur privé de leur pays, et de veiller à ce que la réponse nationale soit envoyée pour

mars 2002. Les rapporteurs prépareront ensuite leur intervention ainsi que d'autres contributions à la Conférence.

44. Le Comité a approuvé le programme de la neuvième Conférence et invité toutes les délégations à prendre une part active à ses travaux.

#### **H. Programme de travail**

45. Le Comité a approuvé son programme de travail pour 2001-2004 (annexe II), la liste provisoire des réunions (annexe III) et son mandat révisé (annexe IV).

#### **V. ACTIVITÉS DU BUREAU ET RAPPORT DU RÉSEAU CONSULTATIF POUR LE LOGEMENT ET LA GESTION URBAINE**

46. M. G. Gundersen, Président du Réseau, a rendu compte des progrès réalisés. Il a mis en évidence le rôle nouveau que joue le Réseau dans la mise en œuvre concrète de la Stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle.

47. Le Comité a approuvé les activités du Bureau et du Réseau (en ce qui concerne sa composition, voir l'annexe V).

#### **VI. QUESTIONS DIVERSES**

48. Le Comité a souligné qu'il était nécessaire d'augmenter les ressources humaines et financières du secrétariat afin de garantir la bonne application de son programme de travail.

49. Le Comité s'est félicité des engagements des délégations tchèque et du Royaume-Uni de contribuer au Fonds d'affectation spéciale de la CEE pour les établissements humains.

#### **VII. ÉLECTION DU BUREAU**

50. La composition du Bureau est la suivante: M<sup>me</sup> Daniela Grabmüllerová (République tchèque), Présidente; M. Wolfgang Förster (Autriche), M. Yiannos Papadopoulos (Chypre), M. Hubert van Eyk (Pays-Bas), M. Marek Zawislak (Pologne), M. Andrey Starovoytov (Fédération de Russie) et M<sup>me</sup> Elena Szolgayova (Slovaquie), Vice-Présidents.

Annexe I**RÉSUMÉ DU DÉBAT SUR LE RENFORCEMENT DE LA COHÉSION SOCIALE  
ET DE LA SÉCURITÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

1. Le succès des mesures d'aménagement urbain dépend essentiellement de l'intégration sociale dans les localités. Cette intégration doit être traitée comme un processus à long terme comportant plusieurs étapes; en tant que tel il convient bien à une approche de planification. La cité peut être représentée comme une l'échelle qui facilite l'ascension sociale des groupes exclus. La notion de «cité sociale» doit être encouragée et les zones urbaines doivent être conçues de façon à faciliter les contacts sociaux. Par ailleurs, il ne s'agit plus de dépenser pour la société mais par son intermédiaire. Ce type de démarche est déterminant pour favoriser l'intégration par le biais d'une meilleure gouvernance. Tout comme l'évaluation de l'impact sur l'environnement (EIE), l'analyse de l'impact social peut être appliquée aux plans et aux projets pour en tester les effets. La cohésion sociale est une condition indispensable à la sécurité dans une société démocratique. Les villes sont, au plan culturel et social, des lieux hétérogènes où se mêlent différents patrimoines ethniques et culturels. Ne pas trouver un équilibre entre besoins à long terme et à court terme et ne pas mettre en place un environnement politique, économique et social qui offre un niveau de vie stable et convenable à tous les groupes d'un pays favoriseraient considérablement l'instabilité politique, les conflits ethniques et les problèmes liés aux réfugiés et aux demandeurs d'asile.

2. Le logement social comporte essentiellement des logements qui sont destinés aux ménages à revenu relativement bas et dont les loyers sont maintenus au-dessous des prix du marché, les coûts de construction et d'entretien étant imputés aux budgets publics. La coopération entre différents acteurs des secteurs public et privé doit associer les minorités ethniques et les groupes socialement défavorisés de la société. Toute personne doit pouvoir bénéficier d'un certain degré de sécurité de jouissance qui lui garantisse une protection juridique contre l'expulsion forcée, le harcèlement ou d'autres menaces. Les pouvoirs publics devaient donc prendre des mesures immédiates afin de faire bénéficier d'une sécurité juridique les ménages qui n'ont pas une telle protection. Une tendance générale affecte actuellement les possibilités de logement des pauvres et des groupes défavorisés. Le marché du logement pose de nombreux problèmes aux moins favorisés. On constate une diminution générale de la construction de logements sociaux, une déréglementation des loyers et une baisse du nombre de petits appartements à louer à des prix raisonnables (que ce soit dans le secteur privé ou public). Les ménages dirigés par des femmes sont plus vulnérables à cet égard. Victimes du cycle de la pauvreté, elles n'ont pas accès aux ressources et aux services qui permettraient de changer leur situation. La sécurité de jouissance devrait être compatible avec les droits des propriétaires.

3. L'accès de toutes les couches sociales aux biens fonciers est une condition préalable importante du développement urbain, ce qui suppose des informations fiables sur l'enregistrement des biens et la transparence des transactions. À cette fin, il est indispensable de mettre en place un système officiel de propriété foncière pour pouvoir protéger les droits à la propriété. Dans les pays en transition, se pose la question importante de la protection de la propriété des plus démunis de sorte que les biens soient transférés à la plus grande partie de la population. Il faut favoriser l'accession à la propriété privée mais en même temps adopter des mesures permettant de protéger le domaine public pour l'usage communautaire. On constate

parfois la construction d'un habitat sauvage, notamment dans les zones urbaines. Dans les pays en transition, la réforme foncière, la détermination et l'enregistrement des biens fonciers jouent un rôle déterminant pour garantir la sécurité de jouissance et améliorer la situation des plus démunis en général. Dans plusieurs de ces pays, les lois ou les coutumes en vigueur font une discrimination à l'égard des femmes et des populations indigènes, pour lesquelles il est plus difficile d'avoir accès à des biens fonciers et à la sécurité d'occupation. Les formalités d'enregistrement sont souvent longues et coûteuses et sont en général accessibles seulement aux riches. Il est indispensable de simplifier les lois et les procédures. Il suffirait de régler un certain nombre de problèmes liés à l'enregistrement des biens fonciers pour faire en sorte que les pauvres et les autres groupes défavorisés aient accès au marché foncier ordinaire.

4. Il est nécessaire que les pouvoirs publics prennent des mesures non seulement en matière de législation mais également pour donner des effets concrets aux droits de l'homme dans le domaine des politiques, programmes et pratiques de logement. Si le droit au logement est reconnu partout, l'évolution des politiques dans ce domaine peut dénier la possibilité d'appliquer ou d'exercer ce droit. En outre, l'évolution d'autres secteurs sociaux, notamment ceux de l'emploi et de la protection sociale, fragilise de plus en plus de gens sur le marché du logement.

5. Pendant le débat, plusieurs délégations se sont concentrées sur deux grandes questions. Le logement social est une question urgente dans de nombreux pays de la région de la CEE, en particulier dans les pays en transition qui ont privatisé l'essentiel de l'ancien secteur locatif public. Les délégués ont mis en évidence le fait que le logement social (sous différentes formes juridiques et structurelles) constitue l'un des principaux piliers de la cohésion sociale. Il faut éviter les ghettos sociaux et ethniques. Le logement social peut être considéré comme un important domaine d'intervention publique pour corriger les imperfections du marché. Les délégués sont convenus que les activités du Comité dans cette sphère devraient être renforcées et concrètes. Il faudrait accroître la participation, celle-ci procédant de la qualité des zones d'habitation urbaines. La planification devrait être mise à la portée des personnes concernées et viser à responsabiliser les résidents, en particulier dans les quartiers difficiles. La participation du secteur public, comme cela a été souligné dans le débat, allait dans le sens de la Convention d'Aarhus, qui entrera en vigueur le 30 octobre 2001, et traduisait l'attachement des États membres de la CEE aux droits de l'homme et à l'objectif de la Commission d'instaurer la coopération intersectorielle.

## Annexe II

### PROGRAMME DE TRAVAIL POUR 2001-2004

#### SOUS-PROGRAMME 10 – ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

##### 10.1.1 Monographies nationales sur le secteur du logement

Description: Le secteur du logement a un rôle déterminant à jouer pour garantir le succès du développement économique et social dans la région de la CEE et du processus de réforme des pays en transition. Dans le même temps, le passage à l'économie de marché a eu de profondes répercussions sur la mise en œuvre et la gestion de la politique du logement. Ce projet constitue pour les gouvernements un moyen d'analyser leurs politiques du logement ainsi que leurs stratégies et leurs cadres institutionnels et financiers concernant le secteur du logement, et de comparer les progrès réalisés au niveau international. Les monographies sont axées sur les processus. Elles consistent essentiellement en une étude analytique du secteur du logement élaborée par des experts internationaux indépendants. Elles s'appuient sur les travaux du Comité dans le domaine des statistiques du logement et de la construction. Les recommandations visant à améliorer les politiques et les pratiques représentent un volet essentiel du programme. Les monographies nationales visent aussi à fournir des informations aux investisseurs potentiels.

Travail fait: Les monographies sur le secteur du logement de la Bulgarie, de la Pologne, de la Slovaquie et de la Lituanie ont été publiées. Les études concernant la Roumanie et la République de Moldova sont en préparation. Un fichier d'experts internationaux a été établi. Le projet concernant les monographies nationales est présenté sur le site Web (<http://www.unece.org/env/hs/cph>).

Travail à faire: Le Comité poursuivra les activités relatives à l'établissement de monographies nationales du logement. À l'automne 2001, une septième étude sera lancée. La possibilité d'organiser des ateliers ou des réunions spéciales d'experts pour examiner les résultats de l'exécution de projets et diffuser les enseignements qui s'en dégagent dans les pays de la CEE sera étudiée. Un programme de suivi des études entreprises sera mis à l'essai. La coopération avec Habitat, le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), l'Union européenne et la Banque mondiale sera maintenue et renforcée.

Durée: 2001-2004.

##### 10.1.2 Amélioration de la performance environnementale en milieu urbain

Description: Les entités locales et les villes sont d'excellents points de départ pour la promotion de modes de consommation durables. De nombreuses initiatives ont déjà été lancées en milieu urbain pour sensibiliser le public aux incidences sur l'environnement des comportements individuels en matière de consommation, favoriser les produits écologiquement rationnels et encourager l'exploitation durable de l'énergie, de l'eau, des matières premières et des sols par les particuliers comme par les collectivités. Il n'est plus à démontrer qu'une gestion des transports urbains et régionaux respectueuse de l'environnement associée à un aménagement durable de l'espace aux niveaux central, régional et local peut déboucher sur une diminution très

sensible des répercussions sur la santé, les ressources naturelles et l'environnement tout en améliorant la qualité de la vie et les résultats économiques. L'intégration des politiques d'utilisation des sols et des politiques de transports locaux exige une réflexion et une action concertées dans tous les domaines d'intervention des pouvoirs publics et à tous les niveaux de la prise de décisions.

Travail fait: En coopération avec le Comité des politiques de l'environnement, un atelier sur l'encouragement des initiatives locales en faveur de modes de consommation durables s'est tenu à Vienne en février 1998. Comme suite à cet atelier, un groupe directeur mixte sur les modes de transport urbain et la planification de l'utilisation des sols a été créé. Le groupe directeur a établi un programme de travail détaillé (HBP/2000/8).

Travail à faire: Un atelier sera organisé en 2002 en collaboration avec le Comité des politiques de l'environnement de la CEE. L'atelier se penchera sur les données d'expérience concrètes en matière de gestion des transports urbains respectueuse de l'environnement, associée à un aménagement durable de l'espace. À partir des résultats de l'atelier, des directives seront établies à l'intention des gouvernements et présentées à une réunion commune des bureaux des deux comités, puis, si ceux-ci en conviennent, à la cinquième Conférence ministérielle «Un environnement pour l'Europe».

Durée: 2001-2002.

### 10.1.3 Enregistrement des biens fonciers et marchés fonciers

Description: Un bon système d'enregistrement des biens fonciers est essentiel pour garantir la sécurité de jouissance ou les droits de propriété, assurer l'efficacité des politiques du logement ou promouvoir, dans les pays en transition, des réformes allant dans le sens de l'économie de marché; son importance est également capitale dans la perspective de l'intégration européenne. Il s'agit d'aider les pays en transition à réformer leur cadastre et leurs fichiers d'enregistrement des biens fonciers et de les faire bénéficier d'informations sur la modernisation des systèmes d'administration des biens fonciers dans les pays à économie de marché développée et des enseignements qui s'en dégagent; cela passe par l'éducation et la formation, la recherche-développement, l'échange de données d'expérience, le transfert de technologies et la normalisation.

Travail fait: L'inventaire des systèmes d'administration des biens fonciers en Europe et en Amérique du Nord a été publié en 2001 et l'étude sur les aspects déterminants de l'enregistrement des biens fonciers et de la législation sur le cadastre a été établie et publiée avec le concours de l'administration du cadastre britannique. Deux ateliers ont été tenus: l'un sur les mécanismes de sécurité dans la création de marchés de biens immobiliers: titres de protection (Espagne, septembre 2000), et l'autre sur l'adhésion à l'Union européenne sous l'angle de l'administration des biens fonciers (Suède, juin 2001). Des experts internationaux de l'administration des biens fonciers ont entrepris deux missions – une en Arménie (novembre 2000, en coopération avec le PNUD) et une autre en Géorgie (mai 2001).

Travail à faire: Le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers s'attachera à promouvoir l'application concrète des *Directives CEE relatives à l'administration des biens fonciers* (ECE/HBP/96) dans les pays en transition, grâce notamment à différents types d'activités opérationnelles dans ces pays. Une étude de la structure actuelle de la propriété foncière et de la législation en vigueur pour restreindre/limiter la vente de biens dans les pays de la CEE ainsi qu'une étude d'évaluation de masse à des fins fiscales sont en cours d'élaboration. Un atelier est prévu pour 2001 en Arménie. L'année prochaine, des ateliers devraient se dérouler dans la Fédération de Russie et en Autriche. La deuxième session du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers se tiendra à Genève les 19 et 20 novembre 2001.

Durée: 2001-2004.

#### 10.1.4 Modernisation et gestion des logements

Description: Cette activité donne l'occasion d'examiner de manière approfondie les politiques de rénovation urbaine et les problèmes de logement existants ou naissants, notamment en ce qui concerne le parc de logements existants, sa gestion et son financement. À la suite du processus de privatisation dans les pays en transition, la proportion de logements occupés par leurs propriétaires dans les immeubles collectifs a considérablement augmenté. Il est donc important d'instituer des droits de propriété, de définir des régimes de propriété mixte et d'analyser le statut juridique des immeubles en copropriété ainsi que leur cadre d'organisation et de gestion.

Travail fait: La version finale du projet de directives CEE sur les logements en copropriété a été élaborée.

Travail à faire: Le Comité et son bureau étudieront les moyens d'appliquer les directives sur les logements en copropriété de façon à traiter les principales questions qui se posent dans les secteurs privé et public dans les pays en transition. Le Réseau consultatif élabore actuellement une vaste proposition sur les stratégies de financement du logement. À la suite du débat approfondi, le Bureau du Comité envisagera les suites à donner concernant le logement social, notamment l'organisation d'un atelier et la préparation de directives sur le logement social.

Durée: 2001-2004.

#### 10.1.5 Élaboration de statistiques des établissements humains

Description: Le Comité, en collaboration avec la Conférence des statisticiens européens, élabore des statistiques internationales concernant les établissements humains et les améliore. De plus, il établit le *Bulletin annuel de statistiques du logement et de la construction pour l'Europe et l'Amérique du Nord*, qui paraît tous les deux ans.

Travail fait: Le *Bulletin annuel de statistiques du logement et de la construction pour l'Europe et l'Amérique du Nord* a été publié en 2000. Le site Web sur les statistiques des établissements humains (<http://www.unece.org/env/hs/bulletin/>) est en place depuis 1999. La base de données sur les établissements humains est accessible à l'adresse: <http://w3.unece.org/environment/humansettlements.asp>.

Travail à faire: Le Comité préparera le prochain numéro du *Bulletin annuel de statistiques du logement et de la construction pour l'Europe et l'Amérique du Nord*, qui sortira en 2002. Dans l'intervalle, les statistiques annuelles collectées grâce au questionnaire seront affichées sur le site Web. Le Comité et son bureau examineront la possibilité de mettre en place une base de données sur les indicateurs du logement pour la région de la CEE. Une consultation sur cette activité sera organisée.

Durée: 2001-2004.

#### 10.1.6 Principales tendances caractérisant l'évolution de l'habitat

Description: L'évolution de l'habitat recouvre toute une série de changements et de tendances qui ne sont pas toujours compatibles avec les principes de la durabilité. L'étude des principales tendances qui caractérisent l'évolution de l'habitat et la présentation des enseignements tirés par les pays de l'élaboration et de l'application de politiques visant à assurer un développement plus durable des établissements humains permettront de mieux comprendre les forces qui influent sur les modes de développement des villes et les caractéristiques de l'application des politiques urbaines.

Travail fait: Le Groupe de travail des rapporteurs et des représentants du pays hôte et du secrétariat se sont réunis trois fois pour préparer la neuvième Conférence sur la recherche urbaine et rurale. Le programme de la Conférence a été établi (HBP/SEM.53/1).

Travail à faire: La neuvième Conférence sur la recherche urbaine et rurale aura lieu à Leeds (Royaume-Uni) du 9 au 12 juin 2002. Avant la Conférence, les pays sont priés de soumettre des communications sur les trois thèmes accompagnées d'un résumé. Le Comité continuera à organiser l'échange de données d'expérience concernant l'application du Programme pour l'habitat.

Durée: 2001-2003.

Annexe III

CALENDRIER PROVISOIRE DES RÉUNIONS\*

Réunions

19-20 novembre 2001	Genève	Deuxième session du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers
9-12 juin 2002	Leeds (Royaume-Uni)	Neuvième Conférence sur la recherche urbaine et régionale
16-18 septembre 2002	Genève	Soixante-troisième session du Comité des établissements humains

---

\* Les réunions du Bureau, les ateliers, les réunions des équipes spéciales ainsi que les autres consultations informelles ne sont pas mentionnés.

Annexe IV

## MANDAT DU COMITÉ

1. Le Comité offre une orientation et le concours d'experts et élabore des recommandations, méthodes et directives pour un développement durable du logement et de l'urbanisme. Il agit en parfaite conformité avec les principes, les engagements et le Plan mondial d'action du Programme pour l'habitat, adoptés à la deuxième Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II) en 1996, et avec la Déclaration sur l'état des villes et des établissements humains en ce nouveau millénaire, adoptée par l'Assemblée générale en juin 2001, et sous le contrôle général de la Commission économique pour l'Europe, compte tenu des décisions que celle-ci aura prises.

2. Pour faire suite à la réunion ministérielle du 19 septembre 2000 et à l'adoption de la Stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle (ECE/HBP/120), le Comité s'efforce de:

a) Promouvoir un système efficace et démocratique d'administration des affaires publiques répondant aux besoins des communautés locales, en aidant les pays de la CEE à élaborer des programmes nationaux visant à instaurer un système de gestion efficace du secteur des établissements humains;

b) Rendre les agglomérations davantage compatibles avec la protection de l'environnement;

c) Faciliter la cohésion sociale et renforcer la sécurité dans les villes;

d) Promouvoir des réformes dans les secteurs du logement et de l'urbanisme en encourageant des changements juridiques, économiques et institutionnels favorables aux investissements public et privé;

e) Améliorer les marchés fonciers et immobiliers et garantir les droits en matière de biens fonciers. Le Comité s'appuie sur son Groupe de travail de l'administration des biens fonciers pour atteindre cet objectif;

f) Sensibiliser davantage aux questions de parité dans le développement urbain et du logement.

3. Compte tenu des décisions pertinentes de la Commission économique pour l'Europe, le Comité fait en sorte de maintenir une coopération étroite au sujet des questions d'intérêt commun avec les autres organes subsidiaires principaux de la CEE et les institutions internationales et les organisations de la région de la CEE, notamment avec la Communauté européenne, l'Organisation de coopération et de développement économiques, et le Conseil de l'Europe, ainsi qu'avec la Commission des établissements humains et d'autres organismes des Nations Unies.

4. Pour mettre en œuvre son programme de travail, le Comité coopère avec le secteur privé, des organisations non gouvernementales et des autorités locales, s'appuyant en particulier sur son Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine.

Annexe V

MEMBRES DU RÉSEAU CONSULTATIF POUR LE LOGEMENT ET  
LA GESTION URBAINE\*

M. Gert A. Gundersen, **Président**  
Consultant  
O. Kyrres Gt 11, 5014 Bergen (Norvège)

M<sup>me</sup> Stephanie Bamford, **Secrétaire**  
Director of Corporate Affairs  
William Sutton Trust  
Sutton Court, Tring  
Herts HP 23 5BB (Royaume-Uni)

M. Herbert G. Pfeiffer  
Membre du Conseil d'administration  
de la Caisse d'épargne du bâtiment  
Bajkalska 30, B.P. 48  
820 05 Bratislava 25 (Slovaquie)

M. Michael E. Doyle  
Président de la CEO, Cooperative Housing Foundation (CHF)  
8601 Georgia Avenue, Suite 800, Silver Spring  
Maryland 20910 (États-Unis d'Amérique)

M. Peter Gauder  
Architecte, urbaniste et consultant  
Quo Vadis Consultants  
Kakukk Street, 4  
H-1126 Budapest  
Hongrie

M. Claus Hachmann  
Président,  
Alliance coopérative internationale, région européenne,  
GDW Bundesverband deutscher Wohnungsternehmen e.V.  
Meklenburgische Strasse 57  
14197 Berlin (Allemagne)

-----

---

\* Le mandat du Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine a été adopté par le Comité des établissements humains à sa cinquante-huitième session, en septembre 1997 (ECE/HBP/104, annexe II).