



Conseil économique et social

Distr. générale
6 avril 2011
Français
Original: anglais

Commission économique pour l'Europe

Comité du logement et de l'aménagement du territoire

Groupe de travail de l'administration des biens fonciers

Septième session

Genève, 30 juin et 1^{er} juillet 2011

Point 5 de l'ordre du jour provisoire

Rapport succinct sur les ateliers organisés au titre du programme de travail du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers

Note du secrétariat

Résumé

À sa réunion de décembre 2009, le Bureau du Comité du logement et de l'aménagement du territoire a débattu de la nécessité de simplifier ses procédures en matière d'établissement de rapports et a décidé qu'un seul document contenant des résumés succincts des ateliers organisés entre les sessions serait communiqué aux participants aux prochaines sessions du Comité et du Groupe de travail.

La présente note donne un aperçu de deux ateliers organisés sous l'égide du Groupe de travail depuis sa sixième session. Les rapports consacrés aux autres ateliers organisés par le Groupe de travail au cours du dernier exercice biennal ont été résumés au moment de la soixante et onzième session du Comité (ECE/HBP/2010/5). Conformément à la stratégie de coopération technique¹ de la Commission économique pour l'Europe (CEE), ces activités, axées sur les pays en transition, se sont déroulées à la demande des gouvernements et/ou sur la recommandation du Groupe de travail, et ont porté sur des domaines dans lesquels le Comité détenait clairement un avantage comparatif par rapport à d'autres organisations.

Une attention particulière a été accordée à la participation des pays bénéficiaires et à l'utilisation de compétences nationales pour garantir la durabilité et l'efficacité des activités de coopération technique mises en œuvre au titre du programme de travail du Groupe de travail.

¹ Disponible sur le site Web de la CEE à l'adresse: <http://www.unece.org/operact/opera/tcoop.html>.

I. Atelier consacré au rôle de l'aménagement du territoire dans l'amélioration de la sécurité d'occupation dans la région de la CEE

1. L'atelier s'est tenu à Antalya (Turquie), les 28 et 29 octobre 2010. Il était organisé par le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers, en collaboration avec la Direction générale du registre foncier et du cadastre de la Turquie.

2. L'atelier a réuni des représentants des pays suivants: Allemagne, Autriche, Azerbaïdjan, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, États-Unis d'Amérique, ex-République yougoslave de Macédoine, Finlande, Géorgie, Grèce, Hongrie, Italie, Lituanie, Monténégro, Pays-Bas, République tchèque, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, Suède, Tadjikistan et Turquie, ainsi que des représentants de la Mission d'administration intérimaire des Nations Unies au Kosovo (conformément à la résolution 1244 (1999) du Conseil de sécurité de l'ONU).

3. L'atelier avait pour objet de faire mieux comprendre le rôle de l'aménagement du territoire et les responsabilités des autorités chargées de l'administration des biens fonciers dans la lutte contre la propagation des établissements spontanés dans la région de la CEE.

4. Les établissements spontanés sont des ensembles d'habitations improvisées dans lesquels des logements ont été construits sans avoir obtenu le titre juridique nécessaire à l'utilisation des terres. Aujourd'hui, dans la région de la CEE, plus de 50 millions de personnes vivent dans des établissements spontanés. Dans certains cas, en raison de la pénurie de logements à un prix abordable, des logements de mauvaise qualité sont construits sur des terrains publics ou privés sans avoir obtenu les droits de propriété légaux. Dans d'autres cas, des logements de bonne qualité sont construits sans permis d'urbanisme et en violation des plans d'occupation des sols. En conséquence, leurs occupants ne bénéficient ni de la sécurité d'occupation, ni de l'accès aux infrastructures de base (tels que l'approvisionnement en eau potable et les réseaux d'assainissement) et aux services de base (écoles, hôpitaux et transports publics). Les établissements spontanés sont souvent construits dans des endroits dangereux et leurs habitants sont victimes de ségrégation sociale.

5. Les représentants du Gouvernement turc ont décrit les actions menées aux niveaux local et national pour remédier à ce problème. Ils ont souligné que les autorités s'efforçaient de promouvoir des établissements urbains et ruraux qui étaient bien structurés, connaissaient une croissance équilibrée et offraient une bonne qualité de vie à leurs résidents. Pour atteindre cet objectif, il était nécessaire de prendre des mesures préventives axées sur les causes profondes de l'apposition des établissements spontanés (par exemple, les migrations et les catastrophes naturelles). Différentes institutions et organisations travaillaient en collaboration pour mener à bien cette action. Par exemple, la Direction du développement de l'habitat était chargée d'octroyer des prêts destinés au développement architectural des villages, à la transformation des colonies de squatters, à la préservation et la rénovation des sites historiques et de l'architecture locale, ainsi qu'à la mise en œuvre de politiques et infrastructures de logement social.

6. Les représentants d'autres gouvernements de la région de la CEE ont souligné l'utilité d'une bonne coordination des politiques d'aménagement du territoire et d'administration des biens fonciers, ainsi que l'importance que revêtait l'intégration des stratégies actuellement appliquées par des institutions publiques distinctes. La simplification des procédures d'enregistrement et de transfert des biens fonciers et la réduction de leur coût permettraient non seulement de préserver les intérêts des propriétaires mais aussi de ceux qui pourraient exprimer des revendications légitimes sur

les terres qu'ils habitaient, mais qui ne disposaient pas des titres juridiques nécessaires pour utiliser leurs actifs de manière productive.

Principales conclusions et recommandations

7. Les participants ont conclu que l'aménagement du territoire est l'un des volets les plus importants de l'action gouvernementale en vue de remédier au problème des établissements spontanés. En particulier, les autorités chargées de l'administration des biens fonciers ont un rôle clef à jouer dans la mise en œuvre des politiques relatives à la gestion des données spatiales et la simplification des activités cadastrales et des procédures d'enregistrement.

8. La fourniture des informations est un élément essentiel de la gestion de l'aménagement du territoire, car elle constitue la base de l'élaboration et de la mise en œuvre de politiques efficaces en matière d'établissements humains, lesquelles doivent également intégrer les exigences liées à la protection de l'environnement. L'administration des biens fonciers et l'aménagement du territoire sont des instruments fonciers essentiels et doivent être utilisés de manière coordonnée pour aboutir aux meilleurs résultats. Il a été souligné que la Directive établissant une infrastructure d'information géographique dans la Communauté européenne (INSPIRE) fournit des orientations utiles pour assurer l'interopérabilité et le partage des données. La planification du logement et des terres et l'aménagement du territoire doivent aussi faire partie d'une stratégie nationale intégrée de réduction de la pauvreté et de développement de l'économie en général.

9. En ce qui concerne les meilleures pratiques fondées sur les données d'expérience internationales en matière de promotion de la sécurité d'occupation, il a été souligné qu'il fallait interpréter la sécurité d'occupation comme étant un continuum de politiques visant à améliorer progressivement l'accès aux droits fonciers. Dans les pays en développement et les pays à économie en transition, en particulier, les gouvernements devraient reconsidérer les politiques visant à régulariser universellement tous les établissements humains, et mettre plutôt l'accent sur une combinaison de politiques portant sur des questions telles qu'un accès d'urgence efficace aux infrastructures, la création de conditions propices à la mise à niveau individuelle, ainsi que la mise à disposition d'immeubles d'appartements d'un prix abordable comme alternative à la régularisation.

II. Forum international sur les mesures à prendre pour rendre le secteur de l'immobilier plus écologique

10. Cet atelier a eu lieu à Dessau (Allemagne) les 29 et 30 novembre 2010. Il a été organisé par le Groupe consultatif du marché immobilier de la CEE en coopération avec l'Agence fédérale allemande de l'environnement, qui a accueilli cette manifestation.

11. L'atelier a réuni des représentants du Gouvernement allemand ainsi que du secteur privé, des organisations non gouvernementales (ONG) et des milieux universitaires des pays de la région.

12. Considéré comme un élément pivot pour de nombreux services et branches d'activités, le secteur de l'immobilier a un rôle clef à jouer dans l'adaptation au changement climatique dans la région de la CEE. Une utilisation plus intensive des technologies «vertes» par les promoteurs pourrait transformer radicalement les paysages urbains de la région. En outre, il a été estimé que les investissements écologiques auraient un effet multiplicateur important sur le produit intérieur brut d'un pays, en plus des économies réalisées par les familles sur les coûts de fonctionnement des bâtiments. Dans l'ensemble, la

concrétisation des adaptations indispensables nécessitera non seulement des fonds, mais aussi une motivation et une prise de conscience de la part des citoyens.

13. Le but de l'atelier était d'échanger des informations sur les meilleures pratiques appliquées pour promouvoir des économies «vertes» dans le secteur de l'immobilier, dans une perspective intégrant le point de vue des différentes parties prenantes.

14. Le secrétariat de la CEE a présenté le contenu du Plan d'action pour l'efficacité énergétique dans le secteur du logement, qui vise à améliorer l'empreinte carbone du secteur du logement dans la région de la CEE, et a exposé brièvement ses objectifs, les cibles visées, les indicateurs de succès et une vision de l'avenir à l'horizon 2020.

15. Le Groupe consultatif du marché immobilier a résumé les conclusions de l'étude intitulée «Policy framework for sustainable real estate markets: principles and guidance for the development of a country's real estate sector» (Cadre de politique générale pour des marchés immobiliers durables: principes et orientations pour le développement d'un secteur immobilier national) qui, parmi d'autres principes, met l'accent sur la nécessité d'introduire des réformes afin de mieux apprécier l'utilisation des technologies «vertes» dans l'évaluation des unités immobilières.

16. Les intervenants et les participants ont passé en revue les bienfaits associés à un secteur immobilier écologique sur les plans économique et social. Les défis qui ont été recensés sont notamment l'incidence d'une utilisation plus intensive des technologies «vertes» sur le caractère durable des logements, le coût des opérations connexes et de l'entretien pour les familles, et la nécessité de mieux calibrer les subventions et les incitations fiscales visant à encourager les rénovations écologiques du parc de logements existants; l'importance de l'utilisation des technologies de l'information et de la communication (TIC) par les autorités du cadastre pour mieux quantifier la production d'énergie potentielle dans les logements grâce aux panneaux solaires; la nécessité de mettre à jour les pratiques de détermination de la valeur des bâtiments afin de mieux quantifier l'incidence des investissements écologiques; et l'impact d'un secteur immobilier écologique sur le confort des surfaces habitables et la santé des populations.

Principales conclusions et recommandations

17. Les participants sont convenus que des normes d'évaluation unifiées au niveau mondial devraient être établies pour tous les biens immobiliers dont une partie de la valeur tient à l'utilisation de technologies «vertes».

18. Le potentiel des TIC utilisées par les autorités gouvernementales devrait être exploité pour que les acteurs du marché immobilier aient plus facilement accès à l'information.

19. Une action concertée de tous les intervenants impliqués sera nécessaire pour mettre en œuvre le Plan d'action pour l'efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE ainsi que les recommandations et principes fondamentaux à appliquer pour le développement de marchés immobiliers durables.

20. Il convient d'adopter une approche interdisciplinaire pour le développement de marchés immobiliers écologiques, en tenant compte des liens existant entre les aspects écologiques, financiers et socioculturels des secteurs immobiliers durables et écologiques.