



**Conseil Économique
et Social**

Distr.
GÉNÉRALE

HBP/2000/9
20 juillet 2000

FRANÇAIS
Original : ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

Point 5 de l'ordre du jour provisoire de la soixante et unième session
(Genève, 18 et 20 septembre 2000)

MANUEL SUR LES STRATÉGIES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Proposition de projet du Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine

Introduction

1. Dans de nombreux pays de la CEE, le secteur du logement représente un important facteur de croissance économique potentielle. Dans les pays occidentaux, le parc de logements constitue habituellement plus du quart des biens corporels. La part de la construction de nouveaux logements se situe entre 3 et 8 % du PIB, si l'on exclut les infrastructures liées au logement et les services aux ménages. En règle générale, les ménages consacrent au logement entre 20 et 25 % de leur revenu net. On voit donc que le système de financement du logement a d'importantes répercussions sur le plan social.

2. Dans les pays en transition, le financement du logement se heurte à de nombreux problèmes (instabilité macroéconomique, sous-développement du secteur financier, insuffisances de l'environnement juridique et distorsion des prix relatifs dans le secteur du logement), qui découragent tout nouvel investissement. Pour faciliter l'échange de données d'expérience en matière de financement du logement et l'élaboration de stratégies efficaces en la matière dans les pays de la CEE, il convient de procéder à un examen général des instruments et systèmes de financement existants. Cet examen devrait permettre de souligner les forces et les faiblesses de ces systèmes et d'évaluer leurs conséquences pour le secteur du logement et l'économie nationale dans son ensemble.

I. OBJECTIFS ET CHAMP D'APPLICATION

3. Le projet a pour objectif de mettre à la disposition des autorités de l'État et des collectivités locales des pays de la CEE un manuel pratique sur l'élaboration et l'application de stratégies de financement du logement sur la base des systèmes de financement existants et de l'expérience acquise dans la région. Le projet serait exécuté en deux phases.

4. Au cours de la première phase, on s'attachera à faire le point des connaissances en matière de financement du logement dans les pays de la CEE, à décrire les systèmes et instruments de financement disponibles à l'échelle internationale et à réaliser des études de cas. Les conditions générales requises pour le cadre juridique et institutionnel (services financiers, livres fonciers et cadastre, tribunaux, organes administratifs de l'État) seront définies, tandis que seront étudiés, sur les plans aussi bien qualitatif que quantitatif, les effets macroéconomiques ainsi que les exigences du marché des capitaux et leur impact sur le secteur du logement.

5. Au cours de la seconde phase, on envisage de réaliser, à la demande de tel ou tel pays de la CEE, des études de faisabilité nationales, qui porteront sur les instruments juridiques et les moyens institutionnels. Une attention particulière sera accordée aux incidences sur le développement du secteur du logement et sur les différentes options qui s'offrent en la matière (rénovation/modernisation ou constructions neuves; régime foncier : appartements occupés par leur propriétaire/logements locatifs/logements sociaux; relation entre l'emploi, l'inflation, la construction de logements et le revenu fiscal).

II. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

6. Le projet sera exécuté par trois groupes d'experts : a) groupe des cadres juridique et institutionnel; b) groupe des aspects financiers; et c) groupe des aspects macroéconomiques.

7. Il sera créé un comité directeur du projet, qui comprendra des représentants du bureau du Comité des établissements humains, du secrétariat de la CEE, du Réseau consultatif et des organisations internationales participantes. Le Comité directeur nommera un directeur du projet.

8. Il est en outre envisagé de créer un groupe de référence du projet, composé d'experts nationaux et d'experts appartenant à des organisations internationales intéressées.

III. CALENDRIER

9. Le calendrier envisagé se présente comme suit :

- | | |
|---|----------------------|
| – Identification des pays intéressés, des organisations internationales et des sources de financement du projet | Fin 2000 |
| – Consultation des parties participantes, sélection des équipes du projet et lancement de la phase I | Hiver-printemps 2001 |
| – Achèvement de la phase I | Septembre 2001 |
| – Lancement de la phase II dans les pays intéressés | Octobre 2002 |

IV. FINANCEMENT

10. Le projet devrait être financé par les pays intéressés et les organisations internationales. Des discussions pourraient être engagées avec la Banque mondiale, l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), l'Union internationale des sociétés d'épargne et de prêts immobiliers (IUHF), la Fédération hypothécaire européenne (EMF), la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD), etc.

11. Le Comité souhaitera peut-être :

a) Inviter le Réseau consultatif et le secrétariat à préciser davantage la proposition de projet et à établir des contacts avec les organisations internationales intéressées;

b) Inviter son bureau à examiner, à sa prochaine session, les progrès accomplis en la matière.
