



**Conseil économique  
et social**

Distr.  
GÉNÉRALE

HBP/2003/5  
8 mai 2003

FRANÇAIS  
Original: ANGLAIS

---

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

Soixante-quatrième session  
(Genève, 15-17 septembre 2003)

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Paragraphes</u>
Introduction.....	1 - 2
I. LA MONOGRAPHIE NATIONALE SUR LE SECTEUR DU LOGEMENT EN ROUMANIE ÉTABLIE EN 2000 .....	3 - 17
A. Objectif et approche méthodologique .....	3 - 10
B. Principales conclusions de la monographie nationale .....	11 - 16
C. Recommandations formulées par les experts internationaux en 2000.....	17
II. ÉVOLUTION DU SECTEUR DU LOGEMENT EN ROUMANIE DEPUIS 2000 .....	18 - 47
A. Formulation d'une stratégie en matière de logement.....	18 - 19
B. Évolution du parc immobilier .....	20 - 28
C. Construction/remise en état de zones résidentielles.....	29 - 40
D. Évolution de la situation juridique et institutionnelle .....	41 - 47
III. AVIS DES EXPERTS INTERNATIONAUX SUR LA SITUATION EN 2002	48 - 60
A. Évaluation de l'évolution du parc immobilier .....	49 - 51
B. Évaluation de l'évolution du cadre institutionnel .....	52 - 57
C. Évaluation du cadre juridique .....	58
D. Évaluation de l'évolution du cadre financier .....	59 - 60
IV. CONCLUSION .....	61 - 63

## Introduction

1. Le présent rapport résume les principales conclusions de la table ronde sur le secteur du logement en Roumanie, qui s'est tenue à Bucarest du 12 au 15 octobre 2002. La table ronde a fait suite à la monographie nationale sur le secteur du logement en Roumanie qui avait été établie en juillet 2000 par une équipe d'experts internationaux (ECE/HBP/124).

2. Au cours des deux années qui se sont écoulées depuis la mission d'experts, un certain nombre d'activités ont été mises en œuvre pour améliorer la situation du logement. Le Gouvernement roumain a donc organisé une table ronde pour rassembler à nouveau tous ceux qui avaient participé à l'établissement de la monographie, notamment les experts internationaux. Le but était d'évaluer l'évolution du secteur du logement en Roumanie depuis deux ans, de faire le point de la mise en œuvre des recommandations formulées par les experts, et d'examiner les stratégies à suivre dans le secteur du logement en Roumanie compte tenu des changements survenus. Comme le temps dont disposait la table ronde était limité, les observations et recommandations des experts internationaux ne se fondent pas sur une étude complète du secteur du logement en 2002, mais plutôt sur des observations sélectives concernant les programmes en cours et les progrès réalisés.

### **I. LA MONOGRAPHIE NATIONALE SUR LE SECTEUR DU LOGEMENT EN ROUMANIE ÉTABLIE EN 2000**

#### **A. Objectif et approche méthodologique**

3. L'objectif de la monographie sur la Roumanie était de servir de miroir et de projecteur pour le Gouvernement, lui permettant de revoir sa politique d'un point de vue différent, de fournir une analyse stratégique indépendante du secteur du logement en Roumanie, et de donner des indications permettant de prendre de nouvelles mesures ou de réorienter l'action entreprise pour appuyer la réalisation des objectifs stratégiques.

4. La méthodologie adoptée a consisté à dresser un tableau complet du contexte physique (environnement naturel, parc immobilier existant), politique (politiques de logement), économique (économie nationale, niveaux de revenu), social (aspects démographiques, caractéristiques de la consommation) et institutionnel.

5. À cette fin, deux missions ont été organisées. La première, de caractère exploratoire, avait pour but de recueillir des renseignements, de recenser des partenaires, de compiler des données et de procéder à de premières observations. La deuxième, axée sur la recherche, a été effectuée pour étudier de près les politiques et stratégies appliquées, identifier les problèmes à résoudre et les tâches à accomplir, établir un pronostic et formuler des recommandations.

6. Pour réaliser l'évaluation de la situation du logement, le contexte historique a été pris en considération, en particulier l'héritage du régime communiste, qui a eu une incidence non seulement sur la structure physique de l'habitat mais aussi sur le régime de propriété et sur le comportement des habitants. En outre, le processus de transition a laissé ses traces, en ce qui concerne en particulier la privatisation à grande échelle qui l'a accompagné et l'opposition générale à toute participation de l'État qui a suivi.

7. Lorsqu'ils ont évalué les résultats de cette évolution, les experts ont décidé d'examiner la situation du secteur des logements du point de vue de la durabilité. La durabilité du secteur du logement a beaucoup d'importance pour la viabilité générale de l'économie d'un pays, car le parc immobilier n'est pas seulement un actif national essentiel mais aussi le principal actif des ménages et des particuliers. Le logement fait également partie de l'infrastructure sociale nécessaire pour garantir la mobilité de la main-d'œuvre, et les industries tant du bâtiment que des matériaux de construction peuvent sensiblement contribuer au PIB et à la création d'emplois.

8. La stabilité de la situation en matière de logement est donc déterminante. Les experts ont commencé par examiner la durabilité physique du parc immobilier en tenant compte du profil typologique des logements existants, des profils d'âge comparés du parc immobilier, des normes comparées relatives à la surface habitable, de l'éventuelle inadéquation entre la taille des logements et celle des ménages, et des éléments de confort disponibles. En outre, ils ont examiné les besoins de rénovation, de réparation, d'entretien, de réaménagement et de modernisation.

9. La question était de savoir si l'accès au logement pourrait être préservé à l'avenir, eu égard notamment à la dégradation de l'état du parc immobilier, à la capacité limitée de financement des travaux par les ménages ou par l'État, à l'offre restreinte de logements locatifs abordables pour les pauvres ou les groupes vulnérables, au coût des services collectifs et à la question non résolue de la restitution. Dans ce contexte, la possibilité d'obtenir des prêts hypothécaires ou autres, la présence de zones à urbaniser et l'offre immobilière ont été examinées car le volume potentiel de l'offre de nouveaux logements est largement tributaire de l'existence d'instruments de financement adéquats.

10. La viabilité a aussi été étudiée du point de vue juridique et institutionnel, y compris les compétences et qualifications disponibles, la gestion des logements et les services d'entretien offerts par les pouvoirs publics, les entreprises privées et les collectivités locales; le niveau de qualification des ouvriers du bâtiment et l'aptitude des résidents à «se débrouiller».

### **B. Principales conclusions de la monographie nationale**

11. Gardant à l'esprit la question centrale de la durabilité, les experts ont estimé que le plus préoccupant en 2000 était l'absence d'une stratégie globale applicable au secteur du logement en Roumanie. Les pouvoirs publics répondaient à la situation complexe en matière de logement en se concentrant sur des questions très précises telles que la promotion de la propriété. En outre, le rôle que pourraient jouer les autorités locales et autres partenaires n'était pas suffisamment reconnu et les responsabilités étaient, de manière générale, mal définies. L'absence de répartition claire des responsabilités et le fait de concentrer l'attention sur des problèmes particuliers compromettaient l'adoption d'une approche stratégique intégrée et l'engagement à l'égard d'une mise en œuvre coordonnée.

12. Cette absence de stratégie globale était également manifeste dans la manière peu rationnelle d'allouer les fonds publics qui n'allaient pas à la population en ayant le plus besoin. Par exemple, les allocations-logement étaient attribuées de manière uniforme sans distinction de revenus. En outre, les activités de l'Administration nationale du logement, qui étaient à l'époque le premier poste de dépenses publiques, n'étaient pas concentrées sur les domaines qui avaient le plus besoin d'un investissement de l'État.

13. Dans ce contexte, les experts ont compris que le programme financé par l'État pour relancer la construction de logements par l'intermédiaire de l'Administration nationale du logement risquait notamment de perturber le marché en créant une concurrence déloyale, car les projets de l'Administration nationale du logement visaient fondamentalement le même type de clients que ceux des promoteurs privés sur lesquels ils avaient un avantage de prix.

14. En outre, l'Administration nationale du logement se voyait de plus en plus confier des tâches qui incombait traditionnellement au Gouvernement, telles que la formulation de politiques relatives au logement. Il a été recommandé que le Gouvernement continue d'assumer ce type de tâches, étant donné qu'une administration dont le fonctionnement reposait sur les mécanismes de marché était mal placée pour régler tous les problèmes de logement et fournir des orientations de politique générale.

15. Les experts ont également estimé nécessaire d'accorder une plus grande attention aux logements sociaux, qui jouaient un rôle de plus en plus important, compte tenu en particulier du problème croissant des expulsions. Dans ce contexte, ils ont recommandé de revoir la stratégie générale de l'Administration nationale du logement pour qu'elle englobe également la construction de logements sociaux.

16. Outre l'absence générale de stratégie globale et le problème de plus en plus aigu des logements sociaux, les principaux défis à relever, d'après les experts internationaux, étaient le mauvais état et l'inadéquation du parc immobilier existant, l'absence de financement, et le développement insuffisant du marché et de la demande. Les experts ont estimé que ces problèmes compromettaient la durabilité du secteur du logement en Roumanie.

### **C. Recommandations formulées par les experts internationaux en 2000**

17. Dans ce contexte, les experts ont formulé des recommandations importantes:

a) Premièrement, renforcer le rôle de chef de file du Gouvernement, notamment en accordant une priorité plus grande au logement en tant qu'élément déterminant de la qualité de la vie, en investissant dans le logement qui est un facteur économique essentiel, en encourageant l'État à jouer un rôle actif dans le bon fonctionnement du marché, et en élaborant une approche stratégique du logement suivant des objectifs clairement définis et avec la participation des autorités à tous les niveaux;

b) Deuxièmement, réformer le cadre législatif et institutionnel, en accordant une attention particulière aux sites à urbaniser et à l'infrastructure, au rôle des autorités locales dans le secteur du logement, à la qualité technique et à l'entretien des bâtiments, aux associations de propriétaires dans les immeubles en copropriété, à la menace d'expulsion, à la coordination de la stratégie et de l'action, et au recentrage de la politique de l'Administration nationale du logement;

c) Troisièmement, renforcer l'éducation et la formation dans divers domaines, notamment en sensibilisant les propriétaires à leurs responsabilités pour ce qui est de l'entretien, et à la valeur de leurs habitations, qui sont des actifs destinés à être améliorés et utilisés, et en faisant un effort pour professionnaliser le secteur du logement, en ce qui concerne notamment la gestion et l'industrie du bâtiment;

d) Quatrièmement, introduire des changements dans le financement des logements, en remplaçant notamment les subventions du côté de l'offre par des interventions ciblées du côté de la demande, réformer le système de taxes et d'hypothèques pour les ménages qui investissent à titre privé dans des travaux de construction et de rénovation, adopter un nouveau régime financier (fiscal) pour renforcer le rôle des autorités locales dans la construction et la gestion des logements, réaffecter les ressources de l'Administration nationale du logement de manière à ce qu'elles servent uniquement à faciliter la construction de logements qui ne pourraient être offerts autrement;

e) Cinquièmement, entreprendre une action en ce qui concerne le parc immobilier existant, en faisant notamment un bilan complet de la situation, pour mettre au point une approche stratégique différenciée qui pourrait déboucher sur la réparation, le réaménagement, la modernisation, la démolition ou le remplacement de logements existants, ainsi que le relogement de certains ménages. Il faudrait s'efforcer d'associer étroitement les autorités locales et l'Administration nationale du logement à cet effort;

f) Enfin, en ce qui concerne l'offre future de logements, les experts ont recommandé la réalisation de prévisions sérieuses sur les besoins et la demande, qui contribueraient à évaluer les perspectives du parc immobilier existant, la viabilité du système actuel de propriété et le rôle que pourront être appelés à jouer les logements locatifs.

## **II. ÉVOLUTION DU SECTEUR DU LOGEMENT EN ROUMANIE DEPUIS 2000**

### **A. Formulation d'une stratégie en matière de logement**

18. Depuis que les experts ont formulé des recommandations il y a deux ans, un certain nombre de problèmes évoqués dans la monographie nationale ont été résolus. Le Gouvernement a surtout admis que le règlement des problèmes liés au logement était un objectif de politique générale important, et il a désigné le Ministère des travaux publics, des transports et du logement comme responsable au premier chef du développement du secteur du logement. Pour la première fois depuis 1989, le Gouvernement a ainsi formulé des objectifs spécifiques pour le secteur du logement et a reconnu que ce dernier avait un degré de priorité absolue.

19. Dans ce contexte, le Ministère a formulé des objectifs stratégiques pour le secteur du logement, qui consistent en particulier:

- À améliorer le parc immobilier existant;
- À construire/aménager des zones résidentielles;
- À améliorer le cadre législatif, réglementaire et institutionnel.

### **B. Évolution du parc immobilier**

20. Les changements survenus relèvent essentiellement de deux programmes: la création de mécanismes financiers permettant le renforcement de bâtiments à plusieurs étages dangereux en cas de secousses sismiques, et le programme de remise en état des bâtiments qui met surtout l'accent sur la réduction des déperditions thermiques.

## **1. Le programme de renforcement de bâtiments à plusieurs étages**

21. Ce programme vise à stabiliser et à améliorer l'état de bâtiments à plusieurs étages qui ont été classés comme «présentant un risque sismique élevé» et constituent donc un danger public. Les fonds alloués à ce programme proviennent du budget du Ministère des travaux publics, des transports et du logement. Les propriétaires devraient verser une contribution, mais ils reçoivent une aide financière pour leur permettre de participer. Cette aide est accordée sous forme de prêts sans intérêts remboursables sur une période pouvant aller jusqu'à 25 ans. En outre, si le revenu mensuel net moyen par membre de la famille est inférieur au salaire mensuel national moyen (fixé par le Gouvernement), aucun remboursement n'est exigé.

22. Dans le cadre de ce programme, 115 immeubles collectifs à Bucarest ont été choisis pour être consolidés et les travaux ont commencé en ce qui concerne huit d'entre eux. Des travaux ont également été entrepris dans le but de consolider des bâtiments à plusieurs étages classés parmi les bâtiments présentant un risque sismique élevé dans les villes de Roman, Tg. Mureș, Suceava, Bacău et Moldova Nouă.

23. Dans le cadre de cette activité, le Ministère des travaux publics, des transports et du logement coopère avec un certain nombre d'organismes internationaux, par exemple pour établir le Centre roumano-japonais de génie parasismique [en collaboration avec l'Agence japonaise de coopération internationale (JICA)] ou le Centre européen de gestion des bâtiments présentant un risque sismique. Il reçoit également de la Banque mondiale des fonds pour la gestion des catastrophes naturelles et pour la réalisation de travaux de consolidation des bâtiments publics présentant des risques sismiques. En outre, il participe au projet européen RISK-UE qui vise à mettre au point des méthodes modernes d'évaluation des risques sismiques.

24. En outre, des travaux de consolidation concernant un certain nombre d'importants bâtiments publics tels qu'hôpitaux et écoles sont en cours. Cette activité est exécutée par les ministères compétents, tels que le Ministère de la santé et de la famille et le Ministère de l'administration publique.

## **2. Le programme de remise en état des bâtiments visant en particulier à réduire au minimum les déperditions d'énergie thermique**

25. Ce programme vise aussi à améliorer le parc immobilier. Son objectif est d'accroître l'efficacité du secteur énergétique roumain qui jusqu'à présent s'est caractérisé par des déperditions importantes d'énergie au cours de la production, du transport et de la distribution. Par exemple, actuellement, 43 % seulement de l'énergie produite en Roumanie à des fins d'alimentation en eau chaude, de chauffage et de cuisson atteignent le consommateur (63 % à Bucarest), de sorte que des importations considérables de ressources énergétiques (gaz, pétrole brut) sont nécessaires et que les coûts de chauffage sont élevés.

26. C'est pour cette raison que des mesures destinées à accroître l'efficacité thermique des systèmes internes de chauffage et d'approvisionnement en eau chaude doivent être prises. Dans ce contexte, le Gouvernement a promulgué l'ordonnance n° 29/2000 qui prévoit des mesures spécifiques pour la remise en état et la modernisation thermique des bâtiments. Il a en conséquence adopté en juin 2002 le programme suivant de remise en état et de modernisation thermique des bâtiments:

Priorité n°	Type de bâtiment à remettre en état	Nombre de bâtiments à remettre en état	Nombre d'appartements	Volume d'investissement (en millions d'euros)	Calendrier
1	Immeubles collectifs construits avec des panneaux préfabriqués jusqu'en 1985	15 000	500 000	560	2002-2007
2	Immeubles collectifs de structure mixte (béton armé et maçonnerie) de plus de 40 ans	10 000	300 000	380	2005-2010
3	Maisons comprenant de deux à cinq appartements (attenants) en zone urbaine	60 000	180 000	360	2008-2015

27. Le programme est actuellement essentiellement financé par le budget de l'État, des fonds des administrations locales et des ressources provenant d'associations de propriétaires privés. Un financement complémentaire pourrait être fourni par des donateurs bilatéraux et multilatéraux, tels que l'Union européenne.

28. On estime qu'il est essentiel d'assurer une information et une éducation adéquates concernant les objectifs du programme pour atteindre les effets escomptés.

### **C. Construction/remise en état de zones résidentielles**

29. Le Gouvernement roumain s'est engagé non seulement à améliorer la situation du parc immobilier existant, mais aussi à construire de nouvelles zones résidentielles afin d'améliorer l'accès à de nouveaux logements abordables grâce aux deux programmes de promotion de la construction de logements locatifs sociaux pour les jeunes ménages à faibles revenus et de la construction de logements destinés à la vente à des particuliers, exécutés par l'Administration nationale du logement.

#### **1. Le programme de l'Administration nationale du logement en faveur de l'accession au logement**

30. L'objectif de ce programme est de créer, en respectant les normes européennes, de plus en plus de logements occupés par leurs propriétaires, dont la construction est financée par des prêts hypothécaires. Le programme est exécuté par l'Administration nationale du logement dont la tâche principale est de faciliter la conclusion d'accords financiers et de gérer les ressources financières destinées à la construction, à l'achat, à la remise en état, à la consolidation et à l'agrandissement des unités résidentielles.

31. Le programme a eu beaucoup de succès, suscitant près de 80 000 demandes. Des crédits hypothécaires sont consentis pour la création de nouvelles unités résidentielles, pour l'achat de logements existants et pour la modernisation, la consolidation et l'agrandissement des unités résidentielles.

32. Le programme de construction exécuté par l'Administration nationale du logement offre certains avantages aux participants, tels qu'une exonération des taxes foncières pendant la durée

de l'hypothèque; un versement initial de 20 % seulement du prix total du logement, et l'octroi de prêts à long terme sur 20 à 25 ans.

33. Le calendrier pour 2001-2002 était le suivant:

Année	Unités achevées	Nombre de sites	Unités financées	Budget: budget de l'État et ressources privées (en milliards de lei)
2001	275	8	482	365
2002	314	9	1 273	600

34. Sous réserve de la situation économique générale et de la possibilité d'obtenir des fonds d'investisseurs privés, il est prévu de construire 6 782 unités sur 92 sites au cours de la période 2003-2004. Dans cette perspective, le Ministère des travaux publics, des transports et du logement, en collaboration avec l'Administration nationale du logement, élabore actuellement un certain nombre de projets urbains à grande échelle, qui prévoient notamment la construction d'unités de logements en propriété privée financées par des hypothèques. Ces projets seront exécutés à Bucarest (district de Baneasa), Cluj (district de Floresti), Constanta (district de Palagu Mare) et Brasov (district de Sacele).

35. Actuellement, le programme est financé par des fonds publics et des fonds privés de l'Administration nationale du logement.

## 2. Construction d'appartements pour les familles à faibles revenus

36. Le programme de construction d'appartements pour les familles à faibles revenus est exécuté en coopération par le Ministère des travaux publics, des transports et du logement et l'Administration nationale du logement. Il vise à offrir des appartements locatifs à des familles qui n'ont pas les moyens d'acquérir ou de louer un logement aux prix actuels du marché. Le programme couvre la période comprise entre 2001 et 2004, au cours de laquelle l'État a l'intention de construire 40 844 unités résidentielles pour des familles à faibles revenus, en particulier des jeunes ménages. Le programme a été lancé en réponse au nombre croissant de demandes émanant de jeunes ayant besoin d'un logement. En janvier 2001, 157 600 demandes de logement avaient été enregistrées au plan national.

37. Le Ministère et l'Administration nationale du logement, en coopération avec les conseils locaux, ont recensé 800 sites couvrant une superficie totale 632,3 hectares pour la construction de logements locatifs sociaux pour les jeunes ménages à faibles revenus. En juillet 2002, le Ministère avait approuvé les études de faisabilité pour la construction de 17 992 unités résidentielles réparties sur 288 sites.



38. Le programme de logement devrait se dérouler comme suit:

Année	Unités achevées	Nombre de sites	Unités financées	Budget: budgets locaux, budget de l'État et crédits extérieurs (en milliards de lei)
2001	550	14	7 931	1 819,18
2002	3 532	265	14 832	3 571,49
2003	11 609	270	27 762	9 451,74
2004	25 153	251	25 153	7 846,17
<b>Total</b>	<b>40 844</b>	<b>800</b>	<b>75 678</b>	<b>22 688,58</b>

39. Les unités résidentielles sont construites sur des sites appartenant aux autorités locales auxquelles elles reviendront une fois achevées. Les autorités locales fournissent l'infrastructure nécessaire (services collectifs) pour les sites et sont responsables de la gestion des unités résidentielles après l'achèvement des travaux.

40. Le programme est essentiellement financé par le budget du Gouvernement (central et local) ainsi que par des crédits extérieurs, y compris un prêt de la Banque de développement du Conseil de l'Europe.

#### **D. Évolution de la situation juridique et institutionnelle**

##### **1. Évolution institutionnelle et juridique du système d'administration foncière**

41. Des changements sont intervenus aux niveaux juridique et institutionnel, en ce qui concerne en particulier l'administration foncière et le développement des marchés de l'immobilier.

42. Après décembre 1989, le Gouvernement roumain s'est efforcé de rétablir un cadre juridique et institutionnel cohérent pour les droits de propriété foncière privée. La réforme foncière en Roumanie a fait intervenir trois processus distincts: la décollectivisation et le rétablissement des droits de propriété foncière privée; la privatisation des exploitations agricoles d'État et des concessions domaniales; la mise en place d'une nouvelle structure agricole, y compris la restructuration des grandes exploitations existantes conformément aux nouveaux régimes de propriété et au principe de l'économie de marché.

43. Dans la perspective de l'adhésion à l'UE, une attention toute particulière a été et continue d'être accordée aux questions intéressant le cadastre, afin de faciliter l'enregistrement technique, économique et juridique des terres et biens immobiliers, de créer un marché foncier libre, de développer l'infrastructure urbaine et rurale et d'attirer des investisseurs étrangers et locaux.

##### **2. Réforme générale du système juridique**

44. Outre l'administration foncière, un certain nombre d'autres changements ont été apportés au cadre juridique. En 2001, l'ordonnance du Gouvernement n° 19/1994 relative aux incitations

aux investissements dans la construction de logements et aux travaux publics, a été complétée par la loi n° 734/2001 et l'ordonnance n° 76/2001 afin de redémarrer le programme et de terminer les immeubles collectifs inachevés. Au titre de la révision et de l'achèvement du cadre législatif et réglementaire, des dispositions ont été introduites pour subventionner le coût des logements à leur valeur finale, octroyer des subventions calculées en fonction de plafonds de revenus établis et utiliser les unités terminées comme des logements sociaux ou des logements locatifs pour de jeunes particuliers ou ménages.

45. Les réglementations existantes concernant la réduction du risque sismique ont été améliorées et de nouvelles lois ont été promulguées. L'ordonnance n° 20/1994 sur la réduction du risque sismique pour le parc immobilier existant a été modifiée et améliorée par la loi n° 460/2001 et par l'ordonnance n° 51/2002 relative aux situations d'urgence. Ces textes réglementent les travaux de consolidation que les propriétaires doivent entreprendre pour réduire le risque sismique que présentent les bâtiments à plusieurs étages classés parmi les plus dangereux.

46. Les travaux de rénovation thermique sont régis par l'ordonnance n° 29/2000 et la loi n° 325/2002 qui prévoient une exonération de la taxe d'habitation durant la période de remboursement d'un prêt contracté pour financer des travaux de rénovation thermique. Un projet de loi concernant des mesures spéciales de rénovation thermique des bâtiments à plusieurs étages est à l'examen.

47. Les principaux textes de loi applicables au secteur du logement sont les suivants:

	Titre de la loi/ordonnance	Contenu
1.	Loi n° 114/1996 (y compris ses additions et modifications ultérieures)	Construction de logements, logements locatifs, y compris les logements sociaux.
2.	Décision du Gouvernement n° 85/2001	Associations de propriétaires.
3.	Loi n° 152/1998 (y compris ses additions et modifications ultérieures)	Administration nationale du logement.
4.	Loi n° 190/1999	Crédit hypothécaire.
5.	Ordonnance du Gouvernement n° 19/1994	Travaux publics et extension des incitations aux investissements dans le logement.
6.	Ordonnance du Gouvernement n° 20/1994	Risque sismique.
7.	Ordonnance du Gouvernement n° 29/2000	Remise en état du parc immobilier et économies d'énergie thermique.
8.	Loi n° 112/1995 (y compris ses additions et modifications ultérieures)	Statut juridique des bâtiments transférés à l'État après 1945.
9.	Loi n° 10/2001 (y compris ses additions et modifications ultérieures)	Régime juridique des bâtiments frappés d'une décision d'expulsion entre 1945 et 1989.
10.	Ordonnance du Gouvernement n° 40/1999 relative aux situations d'urgence	Protection des locataires et contrôle des loyers.

### **III. AVIS DES EXPERTS INTERNATIONAUX SUR LA SITUATION EN 2002**

48. Les programmes décrits plus haut, qui représentent l'essentiel de la politique roumaine en matière de logement aujourd'hui, montrent qu'un effort considérable a déjà été fait pour mettre en œuvre les recommandations formulées il y a deux ans par l'équipe d'experts internationaux. Leur avis sur les principaux changements survenus est exposé ci-après.

#### **A. Évaluation de l'évolution du parc immobilier**

49. Compte tenu de l'énormité de la tâche à accomplir en ce qui concerne le parc immobilier roumain, les experts reconnaissent les changements importants qui ont eu lieu, en particulier les programmes visant à réduire les risques sismiques et les déperditions d'énergie thermique.

50. Le programme de consolidation des bâtiments représente un grand pas en avant. Son impact pourrait néanmoins être renforcé si au lieu de consolider les bâtiments de manière isolée, les mesures étaient complétées par d'autres interventions dans le cadre de programmes de rénovation urbaine plus vastes, attirant des fonds privés. Cela contribuerait à redonner vie à des quartiers entiers, entraînant un développement correspondant du marché immobilier local et incitant les propriétaires actuels à investir dans leurs biens.

51. De même, le programme d'isolation thermique se justifie pleinement et offre des incitations financières importantes. Toutefois, il pourrait aussi s'accompagner de mesures complémentaires. Le problème de l'énergie thermique n'est qu'un aspect de la question complexe de la restructuration et de la rénovation des immeubles en copropriété, y compris leur gestion et leur entretien. Le programme offre certainement un grand potentiel qui reste cependant limité s'il ne s'agit que d'une mesure isolée et fragmentaire.

#### **B. Évaluation de l'évolution du cadre institutionnel**

##### **1. Stratégie nationale et coordination**

52. Les experts accueillent avec satisfaction les changements apportés au cadre institutionnel, en particulier l'élaboration d'une stratégie nationale décidée d'un commun accord par tous les principaux ministères. Ils se félicitent aussi du fait que le Ministère des travaux publics, des transports et du logement ait été clairement désigné comme responsable du secteur du logement.

53. Toutefois, si le Ministère collabore très étroitement avec l'Administration nationale du logement s'agissant d'offrir différents systèmes de financement des programmes nationaux de logement, la coopération et la coordination avec les autres acteurs intervenant dans le secteur du logement pourraient encore être renforcées. Un certain nombre d'institutions, des ONG et des organisations du secteur privé mènent des activités dans ce domaine. Nombre d'entre elles opèrent au niveau local, qui est le plus important pour la mise en œuvre des programmes de logement. La coordination entre ces acteurs laisse encore à désirer et tous ne semblent pas suffisamment informés de ce que le Gouvernement accomplit dans le secteur du logement.

54. Dans ce contexte, la création d'un organe national chargé de coordonner toutes les questions liées au logement, qui pourrait également être chargé de sensibiliser le public aux questions liées au logement, comme les experts l'avaient recommandé il y a deux ans,

reste souhaitable. L'expérience acquise dans le cadre du Centre d'habitat pourrait être mise à profit pour établir un tel organisme de coordination qui aiderait le Ministère à formuler des programmes relatifs aux logements sur la base d'un consensus national.

## **2. Services professionnels**

55. Une partie importante du cadre institutionnel est la qualité des services professionnels requis dans le secteur du logement. Lors de l'élaboration des programmes de logement (logements sociaux, rénovation, renouveau des quartiers, etc.), toutes ces questions devraient être examinées avec des professionnels roumains compétents, en faisant éventuellement appel à des consultants internationaux.

56. Actuellement, il semble que tous les programmes entrepris et les activités prévues auraient à gagner d'une plus grande consultation des professionnels compétents. Dans la pratique, par exemple, cela signifierait que le développement rapide des logements sociaux actuellement observé s'accompagnerait d'une formation d'agents sociaux. En outre, l'essor attendu de l'immobilier exigera des ouvriers du bâtiment qualifiés et une amélioration générale du contrôle de la qualité de la construction. Des professionnels de l'entretien devront être recrutés dans le secteur du logement car il sera essentiel d'assurer correctement l'entretien des nouveaux immeubles collectifs pour garantir leur durabilité à long terme. Des fonds et programmes sont également nécessaires pour former des associations de propriétaires à certaines questions comme l'entretien.

57. Une solution pour susciter progressivement une prise de conscience des problèmes du secteur du logement et pour assurer une formation professionnelle adéquate serait d'inclure des disciplines telles que l'aménagement urbain, la gestion et l'entretien des biens dans les programmes de plusieurs universités roumaines. Toutes les grandes initiatives liées au logement (économie d'énergie, gestion des déchets, etc.) devraient également être abordées dans les écoles. Le programme d'économie d'énergie est un très bon exemple d'initiative qui exige non seulement un investissement matériel mais aussi une évolution des mentalités.

### **C. Évaluation du cadre juridique**

58. Plusieurs changements ont été apportés au cadre juridique conformément aux recommandations formulées dans la monographie nationale, en ce qui concerne en particulier la structure et l'activité de l'Administration nationale du logement. Le texte juridique de base – la loi 152/1998 – a été rédigé et modifié dans le but de réduire l'indépendance de l'Administration nationale du logement. Par conséquent, les activités de cette dernière s'inscrivent désormais dans le cadre de la stratégie générale du Ministère des travaux publics, des transports et du logement. En outre, la décision du Gouvernement n° 620/2001 définit plus clairement l'organisation de l'Administration nationale du logement et ses activités et une plus grande place est faite à la construction de logements pour les groupes de population nécessiteux, par le biais en particulier du programme de logements sociaux pour les jeunes. Par contre, d'autres groupes vulnérables tels que les victimes des catastrophes naturelles sont négligés.

#### **D. Évaluation de l'évolution du cadre financier**

59. En ce qui concerne le système de financement des logements, nombre des problèmes observés en 2000 n'ont pas été résolus. Comme la plus grande partie des investissements dans le secteur du logement sont encore financés ou cofinancés grâce au budget central de l'État, les contributions des budgets locaux semblent limitées. De manière générale, aucune politique bien définie ne se dégage sur les subventions de l'État. Actuellement, différents types de subventions interviennent dans les divers programmes de logement. Un système intégré de subventions au logement serait nécessaire pour coordonner les dépenses publiques, assurer la justice sociale et réduire le risque de déficit de chaque programme.

60. La capacité de financement privé est également encore limitée et compromise par les possibilités restreintes de prêts hypothécaires commerciaux. L'idée tendant à introduire un système de «prêts contractuels» (Bausparkassen allemand) semble assez raisonnable. Cela pourrait être une solution pour permettre aux propriétaires de faire l'investissement indispensable dans la rénovation des immeubles collectifs existants. Les experts recommandent d'explorer plus avant cette possibilité.

#### **IV. CONCLUSION**

61. Depuis l'établissement de la monographie nationale en 2000, un certain nombre de changements importants ont eu lieu dans le secteur du logement en Roumanie. Les programmes lancés par le Gouvernement roumain sont un pas important vers la mise en œuvre des recommandations formulées dans la monographie. Le fait que le secteur du logement figure désormais parmi les priorités du Gouvernement et l'autonomisation du Ministère des travaux publics, des transports et du logement sont particulièrement importants. Également important est le recentrage, du moins partiel, des activités de l'Administration nationale du logement en faveur des logements sociaux.

62. Dans l'ensemble, les experts rendent hommage au Gouvernement roumain pour les progrès réalisés dans le secteur du logement. Toutefois, il reste encore beaucoup à faire et comme le secteur du logement est un domaine complexe certains éléments nouveaux pourraient n'apparaître qu'au cours de l'exécution de tel ou tel programme. Les recommandations formulées par les experts qui viennent d'être exposées visent à mettre en lumière certains aspects essentiels et à offrir des propositions d'actions complémentaires ou additionnelles.

63. Les experts souhaitent que le Gouvernement reste fermement engagé à l'égard du secteur du logement. La durabilité du secteur du logement en Roumanie ne peut être assurée que par un investissement continu dans les bâtiments et les infrastructures matérielles ainsi que dans la formation, l'éducation et la sensibilisation.

-----