



**Conseil économique  
et social**

Distr.  
GÉNÉRALE

ECE/HBP/142/Add.1  
27 novembre 2006

FRANÇAIS  
Original: ANGLAIS

**COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE**

**COMITÉ DU LOGEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE**

Soixante-septième session  
18-20 septembre 2006

**RAPPORT SUR LA SOIXANTE-SEPTIÈME SESSION**

**Additif**

**RAPPORT SUR LA RÉUNION MINISTÉRIELLE**

**Résumé**

Les ministres responsables du logement, de l'aménagement du territoire et de l'administration des biens fonciers se sont réunis à Genève le 19 septembre 2006 sous les auspices du Comité du logement et de l'aménagement du territoire de la CEE.

Des ministres et chefs de délégation de 36 États membres de la CEE et des représentants d'organisations internationales et non gouvernementales ont discuté des problèmes qui se posaient dans les zones urbaines de nombreux pays. Le débat principal a pris la forme de deux tables rondes qui ont porté sur les thèmes suivants:

- L'intégration sociale et économique grâce à l'amélioration des établissements humains;
- Le secteur des logements collectifs: propriété, entretien, rénovation et gestion.

Les participants ont adopté une Déclaration ministérielle sur les enjeux sociaux et économiques dans les zones urbaines sinistrées de la région de la CEE. Ce texte reconferme les objectifs et les défis énoncés dans la Stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle. Les ministres se sont engagés à contribuer à l'intégration sociale grâce à la fourniture de logements bon marché, à continuer de prendre des mesures pour la gestion efficace des cités d'habitation et à soutenir des activités dans les domaines de l'administration des biens fonciers et de l'aménagement du territoire. Il a été décidé d'organiser la prochaine réunion de haut niveau dans cinq ans, en vue d'évaluer les progrès accomplis dans la mise en œuvre de ces engagements.

## **Introduction**

1. La Réunion ministérielle a eu lieu au Palais des Nations, à Genève (Suisse), le 19 septembre 2006.
2. Des ministres et des représentants des pays ci-après y ont participé: Albanie, Allemagne, Arménie, Autriche, Azerbaïdjan, Bélarus, Bulgarie, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, Estonie, États-Unis, Fédération de Russie, Finlande, Géorgie, Grèce, Irlande, Islande, Kirghizistan, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Moldova, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République tchèque, Roumanie, Serbie, Slovaquie, Slovénie, Suède, Suisse et Turquie.
3. Des représentants du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-HABITAT), de la Commission européenne et de la Banque de développement du Conseil de l'Europe y ont également participé.
4. Ont également assisté à la réunion les organisations non gouvernementales ci-après: Association panukrainienne des organisations non gouvernementales, Comité européen de coordination de l'habitat social, Conseil international des femmes, Fédération internationale des administrateurs de biens conseils immobiliers, Association internationale des urbanistes, Union internationale de locataires, Tecnoborsa Rome (Développement de l'économie immobilière) et World Fire Statistics Center.
5. Des membres du Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine créé par le Comité CEE des établissements humains étaient également présents.

## **I. OUVERTURE DE LA RÉUNION**

6. M. M. Belka, Secrétaire exécutif de la Commission économique pour l'Europe de l'Organisation des Nations Unies, a ouvert la réunion et souhaité la bienvenue aux participants. Il a dit que cette deuxième réunion ministérielle organisée par le Comité, après la première tenue en 2000, serait très utile, car elle permettrait de passer en revue les réalisations et les insuffisances observées jusqu'à présent, et les défis de taille qu'il faudrait encore affronter. Cette réunion devait favoriser une discussion et susciter une réflexion sur de nouvelles orientations de l'action à mener dans l'avenir pour améliorer le logement, le cadre urbain et les méthodes d'administration des biens fonciers dans la région de la CEE.
7. M<sup>me</sup> M. A. Trujillo Rincon (Espagne), Ministre du logement, et M. L. Borbely (Roumanie), Ministre délégué aux travaux publics et à la planification du territoire, ont été élus respectivement Présidente et Vice-Président.

## **II. TABLES RONDES**

### **Table ronde 1: L'intégration sociale et économique grâce à l'amélioration des établissements humains**

8. Ouvrant les discussions de cette table ronde, M<sup>me</sup> M. A. Trujillo Rincon a souligné l'importance d'un développement urbain durable reposant sur quatre piliers: la cohésion sociale, le développement économique, la qualité de l'environnement et la coopération institutionnelle. Cette réunion permettait de discuter des politiques menées dans ces domaines et de les améliorer.

Abordant la situation dans son propre pays, M<sup>me</sup> M. A. Trujillo Rincon a signalé qu'en Espagne, l'accès à un logement digne était un droit constitutionnel. Elle a décrit plusieurs initiatives nationales qui visaient à rendre plus transparent le marché du logement et de l'immobilier; à assurer la cohésion sociale, à améliorer la qualité de l'environnement, à favoriser la diversité des régimes d'occupation de logement et à adopter des normes appropriées en matière de construction et de sécurité; et à promouvoir des partenariats public-privé.

9. Les personnes suivantes ont participé à la table ronde 1:

- M. A. Harutyunyan (Arménie), Ministre du développement urbain;
- M. A. Nichkasov (Biélarus), Vice-Ministre de l'architecture et de la construction;
- M. A. Joldoshev (Kirghizistan), Directeur de l'Agence d'État de l'enregistrement des droits de propriété immobilière;
- M. P. Gurtner (Suisse), Directeur de l'Office fédéral du logement;
- M. A. Karabel (Turquie), Vice-Président de l'Administration du développement du logement;
- M<sup>me</sup> I. Bjork-Klevby (ONU-HABITAT), Sous-Secrétaire générale et Directrice exécutive adjointe;
- M. M. Hammar (UIT), Secrétaire général.

10. Le thème de cette table ronde a été présenté par M. W. Förster (Autriche), qui s'est appuyé sur le document de travail intitulé «Enjeux sociaux et économiques dans les zones sinistrées de la région de la CEE» (ECE/HBP/2006/3).

11. Les participants ont présenté les vues et les expériences de leurs pays et organisations, en soulignant le rôle des administrations locales en matière d'intégration sociale et économique, la nécessité de faire participer le secteur privé, et l'importance de l'intégration des politiques du logement dans d'autres politiques, telles que les politiques sociale, démographique, de l'énergie, de l'éducation et des transports. Ils ont mis l'accent sur la nécessité de concevoir des logements bon marché destinés aux groupes de la population à bas revenus et de mettre au point des politiques efficaces d'administration des biens fonciers. Il était souvent nécessaire de procéder à des réformes d'ordre administratif et juridique pour faciliter une telle évolution. En outre, une intégration et une coopération étroite entre les autorités responsables du logement, de l'urbanisme et de l'administration des biens fonciers étaient essentielles pour la mise en place d'une structure institutionnelle efficace. Il fallait également s'attaquer au problème de l'exode rural. Dans ce contexte, il convenait de se préoccuper de la construction de logements collectifs, mais l'absence de mécanismes de financement à long terme entravait souvent les activités de construction. Les participants ont réaffirmé la nécessité d'accorder une grande attention à la mise en œuvre effective des politiques du logement. Ils ont aussi fait ressortir l'importance d'un urbanisme participatif et d'une planification du territoire intégrée qui aborde en même temps les problèmes socioéconomiques et l'aménagement des espaces, car cela était crucial pour favoriser l'intégration socioéconomique.

12. Les discussions qui ont suivi ont été résumées par le Rapporteur, M<sup>me</sup> E. Szolgayova (Slovaquie).

**Table ronde 2: Le secteur des logements collectifs: propriété, entretien, rénovation et gestion**

13. Ouvrant les discussions de la table ronde 2, M. L. Borbely a fait état de la mise en place en Roumanie de mécanismes financiers qui combinaient les ressources de l'État central et des administrations locales, ainsi que des associations de propriétaires de logement, pour offrir des logements à bas prix et accroître le rendement énergétique des bâtiments élevés. Il a également décrit les efforts accomplis par les administrations locales pour achever des constructions et a mis l'accent sur le rôle crucial des municipalités dans la fourniture de logements au niveau local.

14. Les personnes suivantes ont participé aux discussions de la table ronde 2:

- M. J. Khanlarov (Azerbaïdjan), Directeur de l'Agence d'État pour le contrôle de la construction;
- M<sup>me</sup> O. Serova (Fédération de Russie), Directrice adjointe de l'Agence fédérale pour la construction et le logement, et les services municipaux;
- M. M. Miljevic (Serbie), Secrétaire d'État au Ministère de l'investissement en biens d'équipement;
- M. M. Janusek (Slovaquie), Ministre de la construction et du développement régional;
- M<sup>me</sup> M. Meunier, Directrice de la recherche et de l'analyse à la Banque de développement du Conseil de l'Europe;
- M. G. Gundersen, expert.

15. Le thème de cette table ronde a été présenté par M. H. van Eyk (Pays-Bas), Président du Comité du logement et de l'administration des biens fonciers, qui s'est appuyé sur le document de travail intitulé «Enjeux sociaux et économiques dans les zones sinistrées de la région de la CEE» (ECE/HBP/2006/3).

16. Les participants ont souligné l'importance du parc de logements collectifs, étant donné que ceux-ci représentaient la moitié du parc total de logements et abritaient donc une partie importante de la population de la région de la CEE. La dégradation matérielle des immeubles, le manque d'entretien et les problèmes de gestion représentaient des problèmes importants pour les responsables politiques et les parties intéressées, en particulier dans les pays d'Europe orientale, du Caucase et d'Asie centrale et de l'Europe du Sud-Est. Des participants ont souligné que l'État devait jouer un rôle plus important dans le financement de l'entretien du parc de logements collectifs. Dans les pays les plus avancés, les tensions socioéconomiques et la pauvreté urbaine dévalorisaient les habitations collectives sur le marché du logement. L'absence de solutions d'avenir dans ce secteur pouvait même ralentir le développement social et économique. Les participants ont dit qu'il fallait consolider le cadre juridique et institutionnel,

mettre en place des procédures pratiques et des dispositions réglementaires, renforcer les administrations locales, élaborer des politiques ciblées et investir dans l'infrastructure urbaine, afin d'améliorer la gestion et l'entretien du parc de logements collectifs. Les problèmes ne seraient pas résolus tant que la question des logements collectifs ne figurerait pas en bonne place parmi les préoccupations politiques des pays concernés. L'expérience en matière de coopératives de logements acquise dans certains pays de la CEE mettait en évidence une méthode intéressante de gestion du parc de logements collectifs.

17. Les discussions qui ont suivi ont été résumées par le Rapporteur, M<sup>me</sup> E. Szolgayova.

### **III. ADOPTION DE LA DÉCLARATION MINISTÉRIELLE**

18. L'adoption de la Déclaration ministérielle sur les enjeux sociaux et économiques dans les zones urbaines sinistrées de la région de la CEE a eu lieu sous la présidence de M<sup>me</sup> M. A. Trujillo Rincon. M. H. van Eyk a donné lecture du projet de déclaration ministérielle tel qu'il avait été modifié par le Comité de rédaction qui s'était réuni le 15 septembre 2006, et a fait état d'autres propositions de modification présentées par les délégations.

19. La Déclaration ministérielle (voir annexe) a été adoptée par les ministres et les chefs de délégation.

### **IV. CLÔTURE DE LA RÉUNION**

20. M<sup>me</sup> M. A. Trujillo Rincon a résumé les débats sur les principales questions abordées. Les villes devaient s'efforcer à la fois de jouer un rôle d'intégration sociale, d'être économiquement dynamiques et d'assurer leur viabilité sur le plan de l'environnement. Il serait important de créer des villes plus denses, dotées de réseaux de transports en commun efficaces et assurant un bon accès aux services publics. Il fallait offrir des logements bon marché aux groupes vulnérables. En particulier, les logements devaient être adaptés aux besoins de groupes différents et diversifiés. Il convenait de favoriser des modes rationnels de consommation d'énergie et d'eau, et d'utilisation des terres. Il a été jugé crucial de poursuivre les échanges internationaux de connaissances et d'expériences pour pouvoir relever les défis qui se poseraient dans l'avenir. La Présidente a remercié les participants et a clôturé la réunion.

## **Annexe**

### **DÉCLARATION MINISTÉRIELLE SUR LES ENJEUX SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES DANS LES ZONES URBAINES SINISTRÉES DE LA RÉGION DE LA CEE**

**adoptée par les ministres et les chefs de délégation à la soixante-septième session  
du Comité du logement et de l'aménagement du territoire  
le 19 septembre 2006**

#### **Introduction**

1. Le cadre de vie est un important facteur de cohésion communautaire et d'interaction sociale. Si certains pays de la CEE ont accumulé une vaste expérience de l'application de divers programmes de logement social et d'aménagement de l'espace, les quartiers désavantagés, et sujets à la dégradation, de nombreuses parties de la région restent à la traîne. Dans de nombreux pays de la région, l'entretien du parc de logements collectifs prend un caractère d'urgence, ce type de logement représentant la majorité de toutes les habitations. Des politiques efficaces et intégrées en matière de logement et d'aménagement du territoire, associées à un développement communautaire, peuvent favoriser l'établissement de réseaux de soutien et de relations de confiance.

#### **Principaux problèmes**

2. Jusqu'à une date récente, c'était généralement dans les zones à forte concentration de population ouvrière pauvre et d'immigrants que les systèmes de soutien social et communautaire étaient nécessaires pour préserver des conditions de vie et une intégration sociale convenables. Cependant, des zones de misère plus prononcée, et sous des formes multiples, sont apparues dernièrement çà et là dans la région de la CEE. Dans certains quartiers, la persistance d'un chômage élevé, la médiocrité des conditions de logement et du cadre de vie, le faible degré d'instruction, une criminalité élevée et d'autres problèmes socioéconomiques se cumulent pour engendrer régression et détresse.

3. Avec des ressources publiques en déclin et sous l'effet du processus de mutation économique, notamment dans les pays d'Europe centrale, du Caucase et d'Asie centrale (EOCAC) et d'Europe du Sud-Est, la satisfaction des besoins en matière de logement bon marché et convenable est une véritable gageure. Nombre de ces pays accordent une place prépondérante aux forces du marché, mais l'État n'est pas intervenu par un apport suffisant dans le secteur du logement. La privatisation de vastes tranches du parc de logements collectifs, dont la construction remonte principalement à la période 1960-1990, a créé souvent de nombreux problèmes de gestion et d'entretien pour les nouveaux propriétaires occupants et les collectivités locales.

4. L'Europe occidentale se trouve elle aussi face à des défis de poids. La mutation structurelle de l'économie et le chômage se sont soldés par une ségrégation urbaine et l'émergence de quartiers défavorisés, et vivre avec un accès limité aux services publics et privés et dans une

situation d'insécurité croissante est une véritable gageure pour les résidents. Le rétrécissement des budgets publics s'est traduit par un recul de l'investissement dans le logement social.

5. Dans le même temps, les résultats obtenus dans de nombreux pays ont prouvé qu'un bon système d'administration des biens fonciers garantit la propriété et la sécurité de toutes les formes d'occupation des logements; concourt à la fiscalité foncière et immobilière; assure la sécurité du crédit; contribue à la mise en place et à la surveillance des marchés fonciers; facilite la gestion des terres domaniales; améliore l'urbanisme; permet de développer l'infrastructure; et fournit des données statistiques à l'appui d'une bonne gouvernance.

6. De même, un aménagement de l'espace convenable contribue à améliorer le cadre de vie ainsi que l'environnement social et économique au niveau local; à établir des schémas plus efficaces de développement de l'espace; à maîtriser l'étalement des villes; à équilibrer expansion urbaine et régénération des villes; à mettre à disposition des infrastructures et des services convenablement situés et en quantité suffisante; à améliorer les moyens de transport; et à favoriser la participation et l'implication des communautés.

7. Les établissements spontanés et les zones urbaines sinistrées sont le reflet de l'insuffisance de l'urbanisme et de la politique du logement. Ils se caractérisent par des problèmes économiques et sociaux graves, et en sont le produit. L'amélioration des conditions de vie dans ces établissements est l'une des missions les plus complexes et les plus pressantes qui attendent aujourd'hui de nombreux pays membres de la CEE.

Par conséquent,

NOUS, MINISTRES ET CHEFS DE DÉLÉGATION PARTICIPANT À LA SOIXANTE-SEPTIÈME SESSION DU COMITÉ CEE DU LOGEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, RÉUNIS À GENÈVE LE 19 SEPTEMBRE 2006,

*Rappelant*, comme il est dit dans la *Stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle*, que la cohésion sociale est un processus qui se compose d'un ensemble de valeurs communes, de défis communs et d'égalité des chances, reposant sur la confiance, l'espoir et la réciprocité des relations dans la population,

*Conscients* du fait qu'en ne réussissant pas à créer, dans les pays, un climat politique, économique et social propice à l'instauration d'un niveau de vie stable et convenable pour tous les habitants, on peut contribuer à alourdir les coûts sociaux; à aggraver l'instabilité politique, l'insécurité en milieu urbain, les conflits ethniques et les problèmes afférents aux migrants, aux réfugiés et aux personnes déplacées; et à marginaliser davantage certains groupes sociaux et à exacerber le problème des sans-abri, au risque d'ébranler à terme le système économique lui-même,

*Notant* que des zones urbaines sinistrées continuent à se faire jour car les gouvernements ont dans certains cas été trop lents à appliquer des politiques propres à relever les défis liés au logement et au développement économique dans ces zones,

*Convaincus* que, eu égard aux tendances démographiques qui se dessinent actuellement dans la région de la CEE, caractérisées par une population vieillissante et une intensification des mouvements migratoires, les politiques en matière de cohésion sociale et de sécurité devraient être au cœur des stratégies des États,

*Conscients aussi* de ce que de telles stratégies doivent souvent s'accompagner de changements profonds au niveau des relations de travail et la répartition des tâches entre tous les niveaux concernés de l'administration et les organes non gouvernementaux, ainsi qu'au niveau de l'établissement de partenariats efficaces entre le secteur public et le secteur privé, et qu'elles exigent notamment que l'on rende l'individu davantage conscient de ses responsabilités,

*Sachant* que la gestion, l'entretien et la rénovation du parc de logements collectifs constituent désormais, dans la région de la CEE, un problème majeur qui comporte, dans l'immédiat, un risque important de pertes matérielles et en capital ainsi que des coûts sociaux considérables, mais qu'ils sont aussi l'occasion d'améliorer la qualité de vie, d'accroître la cohésion communautaire et de renforcer l'économie locale,

*Sachant aussi* que les systèmes d'information sur le milieu urbain et l'espace devraient devenir de plus en plus ouverts et publics, depuis le plus haut niveau de l'administration jusqu'à l'échelon des communautés, afin d'assurer l'égalité d'accès de tous à une information fiable sur la propriété foncière et immobilière. On facilitera ainsi la réforme foncière et le fonctionnement du marché immobilier, rendra plus sûrs le régime de propriété et toutes les formes de jouissance, améliorera l'aménagement de l'espace, développera l'infrastructure et renforcera les efforts de prévention des catastrophes naturelles et d'atténuation des effets de ces phénomènes,

- i) *Reconfirmons* que les objectifs et les défis énoncés dans la *Stratégie de la CEE pour une qualité de vie durable dans les établissements humains au XXI<sup>e</sup> siècle* restent le fondement de tous les futurs programmes de travail du Comité CEE du logement et de l'aménagement du territoire. Cela suppose que l'on mette en place une planification et une gestion urbaines efficaces; que l'on encourage la revitalisation des quartiers (principalement par des programmes intégrés de rénovation urbaine); que l'on rénove le parc de logements collectifs; et que l'on favorise l'accès à un logement, à une infrastructure, à des services et à des espaces publics bon marché et convenables, d'où une amélioration durable de la qualité de vie de tous dans la région de la CEE;
- ii) *Nous engageons* à contribuer à l'inclusion sociale par la création de logements bon marché, compte tenu des recommandations de la CEE figurant dans les *Monographies nationales sur le secteur du logement* et les *Directives relatives au logement social* (2006), et des autres recommandations pertinentes de l'ONU qui ont été adoptées par les États membres de la CEE, et par l'intégration de la politique du logement social aux autres politiques, notamment celles dans les domaines de l'administration des biens fonciers, de l'emploi, de la migration, de l'éducation et de l'égalité des sexes;
- iii) *Appuyons* les travaux de la CEE portant sur l'application de politiques de financement du logement bon marché, compte tenu de la publication de la CEE



intitulée *Housing Finance Systems for Countries in Transition* (Systèmes de financement du logement pour les pays en transition) de 2005;

- iv) *Soulignons* que la question d'une bonne gestion des grands complexes de logements collectifs devrait être examinée par le Comité CEE du logement et de l'aménagement du territoire étant donné la nécessité, pour les gouvernements, d'élaborer des stratégies intégrées prévoyant l'entretien, la rénovation, les économies d'énergie, la consommation rationnelle de l'eau et des terres, la gestion des déchets, l'aménagement urbain, l'amélioration des quartiers, l'appui à la mise en œuvre des *Directives de la CEE concernant les logements en copropriété dans les pays en transition* (2003) et la poursuite des travaux dans ce domaine;
- v) *Soutenons* les activités menées par la CEE dans le domaine de l'aménagement du territoire qui visent un aménagement durable de l'espace, en intervenant notamment sur les questions des constructions illégales et sauvages, des établissements spontanés, de la réforme foncière, de l'accès des démunis aux terres et d'un marché immobilier opérationnel par la mise en place de mécanismes de cadastre et d'enregistrement des biens fonciers et la modernisation des systèmes d'aménagement de l'espace, étant donné que l'aménagement de l'espace à tous les niveaux pertinents est essentiel à la réalisation d'un développement urbain viable;
- vi) *Soulignons* qu'il importe de continuer d'échanger des données d'expérience au sujet des arrangements prévoyant la constitution de partenariats entre la sphère publique et la sphère privée dans les secteurs du logement et de l'aménagement du territoire sur la base d'accords transparents de partage des risques et des avantages, et d'exploiter les compétences et le financement plurisectoriels pour servir les intérêts du public et, en particulier, des groupes défavorisés de la population;
- vii) *Décidons* d'organiser la prochaine réunion de haut niveau dans cinq ans afin de faire le point sur la suite donnée aux engagements ci-dessus.

-----