

UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE

# La Charte de Genève des Nations Unies sur le logement durable

**Garantir à tous l'accès à un logement  
convenable, de qualité adéquate,  
abordable et salubre**



UNITED NATIONS



# La Charte de Genève des Nations Unies sur le logement durable

## Chapitre 1 Difficultés liées au logement durable

*Les États membres de la CEE notent que:*

1. Le logement durable joue un rôle primordial dans la qualité de vie. Les effets positifs du logement peuvent être améliorés par l'application des principes de la protection de l'environnement, de l'efficacité économique, de l'intégration sociale et de la participation ainsi que du respect du milieu culturel. Le développement d'un habitat durable dans la région de la CEE se heurte à de nombreuses difficultés qui résultent essentiellement de la mondialisation, des changements démographiques, des changements climatiques et de la crise économique.
2. La mise à disposition, la gestion et la démolition de logements ont un impact sur l'environnement car ces activités utilisent des ressources (terrain, énergie et matériaux de construction) et génèrent, par exemple, des émissions de dioxyde de carbone. Pour réduire cet impact, il faudrait que les gouvernements et la société civile se mobilisent avec l'aide de la CEE et d'autres organisations internationales. Les priorités devraient être les suivantes: parvenir à une gestion efficace des logements, investir dans des rénovations de grande ampleur pour améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des mécanismes de financement pour améliorer l'accès au logement. L'un des moyens de réduire l'impact de ce secteur sur l'environnement serait d'intégrer l'approche du cycle de vie dans la conception des logements.
3. Un environnement urbain dégradé, affecté par la pollution de l'air, les nuisances sonores et l'absence d'espaces verts et de possibilités de mobilité pose des problèmes sanitaires. Les conditions de logement ont aussi un effet direct sur la santé physique et mentale de la population. De mauvaises conditions de logement et un environnement intérieur insalubre sont à l'origine, directement ou indirectement, de nombreuses maladies évitables telles que les affections respiratoires, les maladies nerveuses et cardiovasculaires ainsi que le cancer.
4. La crise financière et économique de 2008 a montré le rôle vital de marchés immobiliers stables et transparents dans l'économie. En raison de la crise, certains pays ont connu des déséquilibres sur leurs marchés immobiliers se caractérisant par des saisies immobilières, le phénomène des sans-abri, un excédent de logements dans le parc immobilier et le manque de logements abordables.
5. Ce sont les groupes pauvres, défavorisés et vulnérables<sup>1</sup> qui peuvent manquer le plus de logements abordables et convenables, ont à occuper des logements insalubres et dangereux comportant des obstacles physiques et/ou être victimes de la discrimination et de l'exclusion qui y sont liées. Ceux qui vivent dans des établissements pauvres et «spontanés» n'ont souvent ni eau, ni installations sanitaires, ni services publics.
6. Dans certains cas, l'urbanisation entraîne l'expansion ininterrompue des zones urbaines, ce qui a un effet négatif sur les établissements existants et réduit les terrains disponibles à d'autres fins. Dans d'autres cas, cette urbanisation a été

---

<sup>1</sup> La définition des groupes et personnes vulnérables varie d'un pays à l'autre et peut englober les jeunes, les personnes âgées, les familles nombreuses avec enfants et familles monoparentales, les victimes de la violence domestique, les personnes handicapées y compris celles atteintes de maladie, les personnes atteintes de déficiences intellectuelles et/ou d'un handicap physique, les immigrants, les réfugiés, les communautés rom et d'autres groupes minoritaires.

incontrôlée, a généré et favorisé l'installation d'établissements «spontanés» qui n'offrent ni sécurité d'occupation ni accès à des infrastructures sociales et matérielles.

7. Les catastrophes naturelles telles que les séismes, les inondations et les glissements de terrain ainsi que les catastrophes anthropiques ont causé des dégâts d'une ampleur considérable au secteur du logement dans toute la région de la CEE et mettent les gouvernements et les régions à rude épreuve. Les politiques et la planification nationales sont souvent impuissantes à empêcher et à réduire les dommages causés par ces catastrophes et les situations d'urgence. Il faudrait fournir aux populations touchées des solutions de logement temporaires adéquates, éventuellement dans le cadre d'une assistance internationale et humanitaire.

8. Le changement climatique est devenu une réalité tangible, avec l'augmentation des températures au niveau mondial, les crues, les tempêtes et les glissements de terrain, phénomènes qui ont des répercussions sur la vie et les biens des populations et causent des pertes économiques et sociales. Il faut que le logement et les établissements humains puissent dorénavant résister aux phénomènes météorologiques extrêmes dus aux changements climatiques.

## **Chapitre 2 Objectif, champ d'application et principes**

9. La Charte est un document non juridiquement contraignant. L'objectif de la Charte est d'aider les États membres qui s'efforcent de garantir à tous l'accès à un logement convenable, de qualité adéquate, abordable et salubre, en accordant l'attention voulue à la réduction de l'impact du secteur du logement sur l'environnement.

10. La Charte est destinée à améliorer le caractère durable du logement dans la région de la CEE par des politiques et des mesures efficaces à tous les niveaux, avec le soutien de la coopération internationale et dans le but de contribuer au développement durable dans la région.

11. La Charte aide à atteindre les objectifs de développement durable pertinents pour les villes et les établissements humains<sup>2</sup> et à mettre en œuvre le document-cadre de la stratégie mondiale du logement de l'ONU-Habitat<sup>3</sup>.

12. Pour surmonter les difficultés exposées au chapitre 1, il convient de s'appuyer sur les quatre principes et fondements suivants qui servent de base au logement durable:

- a) Protection de l'environnement;
- b) Efficacité économique;
- c) Intégration sociale et participation;
- d) Respect du milieu culturel.

### **a) Protection de l'environnement**

13. Les logements doivent être construits et utilisés de manière à réduire le plus possible l'impact sur l'environnement et à promouvoir la durabilité environnementale. Cela suppose:

---

<sup>2</sup> Introduction à la proposition du groupe de travail ouvert sur les objectifs de développement durable du 19 juillet 2013. À l'adresse: <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

<sup>3</sup> Voir document HSP/GC/24/2/Add.6 et, pour les décisions connexes, voir à l'adresse: <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/02/Decisions-and-resolution-GC-24th-session.pdf>.

- i) Des pratiques qui contribuent à réduire l’empreinte carbone du cycle de vie des bâtiments, c’est-à-dire aussi bien de la conception, de la fourniture des matériaux, de la fabrication et de la construction que de l’entretien, de la rénovation et de l’utilisation;
- ii) L’amélioration de la performance environnementale et énergétique des habitations, ce qui aide à lutter contre la précarité énergétique, à améliorer la qualité de vie des résidents et à réduire les problèmes de santé;
- iii) Des établissements urbains solides qui, lorsque c’est possible, utilisent des énergies renouvelables et tiennent compte de façon proactive du changement climatique;
- iv) La rénovation des logements, dans la mesure du possible, pour une utilisation efficace des ressources;
- v) Un parc de logements qui résiste mieux aux risques naturels et anthropiques grâce à une planification, une conception et une construction plus sûres;
- vi) Des espaces verts autour et à l’intérieur des zones d’habitation, y compris des zones qui fournissent un habitat à la faune sauvage, des espaces pour les loisirs, le sport et l’agriculture urbaine;
- vii) Des établissements humains qui limitent, grâce à la planification de la croissance urbaine, l’expansion ininterrompue des zones urbaines;
- viii) Des établissements humains qui donnent la priorité à des systèmes de transport durables et intégrés et à une infrastructure verte;
- ix) Encourager une vie saine grâce à une bonne conception, un bon entretien et la rénovation des logements;
- x) La gestion des déchets considérée comme faisant partie intégrante des stratégies en matière de logement durable, y compris lors de la construction ou de la démolition de logements et dans la vie des ménages, en encourageant la réutilisation, le recyclage et le compostage.

**b) Efficacité économique**

14. Le logement est, et a été, un secteur influent dans les économies nationales. Le logement devrait constituer à la fois la base durable d’une économie dynamique et un secteur permettant de répondre aux besoins des populations. Cela suppose:

- i) Des droits fonciers sûrs et favorisant la neutralité d’occupation (c’est-à-dire assurant une souplesse entre la propriété et la location);
- ii) Des renseignements cadastraux et des informations sur les registres des biens fonciers ainsi que des services qui favorisent les investissements dans le logement et encouragent des régimes d’occupation des terrains et des logements sûrs;
- iii) Une comptabilité, des procédures réglementaires et des réglementations en matière de prêts qui soient à la fois transparentes et efficaces pour garantir un accès approprié aux prêts, protéger les consommateurs, renforcer la sécurité d’occupation, élargir les disponibilités en matière de logement et réduire le risque de perte de son logement;
- iv) Encourager, grâce à des investissements privés et publics, les investissements dans le domaine du logement durable, y compris par des partenariats public-privé et d’autres moyens de financement;
- v) La construction et la rénovation des logements et la réhabilitation du parc de logements existant afin de lutter contre la précarité énergétique en

améliorant l'efficacité énergétique (qui contribue aussi à l'atténuation des changements climatiques et à l'adaptation à ces changements);

vi) Construire les logements en respectant les règles et normes de construction, ce qui facilite l'harmonisation des pratiques communes, des procédures, des spécifications de produits pour assurer la compatibilité au-delà des frontières et améliorer la sécurité des bâtiments;

vii) La construction d'un parc de logements faisant appel autant que possible à des solutions locales, à la main-d'œuvre locale et utilisant des matériaux locaux pour la conception, la construction, la rénovation et l'entretien, ce qui contribue à créer des emplois locaux;

viii) La rénovation de logements existants au moyen de technologies appropriées et de manière à générer de nouveaux emplois;

ix) Améliorer les infrastructures et les services destinés aux personnes à faible revenu et aux établissements «spontanés», s'il se peut et s'il y a lieu;

x) Des politiques et des programmes nationaux qui encouragent, s'il se peut et s'il y a lieu, les habitants de constructions sauvages à les mettre en conformité et à les améliorer, dans la mesure où la situation géographique et d'autres facteurs permettent de satisfaire aux prescriptions minimales en matière de sécurité;

xi) Un développement et une redynamisation des villes mieux intégrés avec les lieux de travail et des services plus proches des logements, en tenant compte des dangers et des risques potentiels;

xii) L'aménagement du territoire qui comprend des politiques destinées à assurer une bonne répartition des activités économiques, à améliorer l'infrastructure technique et sociale ainsi que les services sociaux, à redynamiser les villes, à fournir des logements abordables et à lutter contre l'expansion ininterrompue des zones urbaines.

### **c) Intégration sociale et participation**

15. Les politiques et les débats sur le logement devraient mettre davantage l'accent sur une participation citoyenne négociée, l'intégration sociale, la santé publique, la transparence et la recherche de procédés éthiques. Cela suppose:

i) Une aide de l'État pour la création de logements de qualité adéquate, salubres, sûrs et abordables, y compris avec accès aux services collectifs de base et aux autres services, ce qui favorise la cohésion sociale et contribue à répondre aux besoins des divers groupes sociaux en matière de logement, y compris les groupes et personnes marginalisés et vulnérables<sup>4</sup>;

ii) Une offre accrue de types de logements différents, en particulier de logements à un prix abordable et des logements sociaux, grâce à divers instruments, notamment en assurant la neutralité d'occupation;

iii) Une conception, un entretien et une rénovation des logements qui assurent leur salubrité, encouragent l'application de principes de conception universels pour que les habitations conviennent mieux à toutes les personnes, de générations, de sexe et de handicap différents, et encouragent la mixité sociale au sein des communautés;

---

<sup>4</sup> La définition des groupes et personnes vulnérables varie d'un pays à l'autre et peut englober les jeunes, les personnes âgées, les familles nombreuses avec enfants et familles monoparentales, les victimes de la violence domestique, les personnes handicapées y compris celles atteintes de maladie, les personnes atteintes de déficiences intellectuelles et/ou d'un handicap physique, les immigrants, les réfugiés, les communautés rom et d'autres groupes minoritaires.

- iv) Une aide pour offrir des solutions de logements adéquates aux populations affectées par des catastrophes naturelles et anthropiques;
- v) Des politiques en matière de logement et de régime foncier qui assurent la justice sociale;
- vi) Des politiques de logement nationales élaborées grâce à des procédures démocratiques après délibération, fondées sur des avis d'experts, la collecte de données complètes, l'établissement de rapports statistiques transparents, et un large débat public sur tous les aspects du développement de l'habitat;
- vii) Les travaux de recherche et l'échange des connaissances relatifs à tous les aspects du logement durable;
- viii) Une gouvernance efficace, claire et transparente à tous les niveaux, comprenant des procédures institutionnalisées pour faire appel de décisions relatives au logement.

**d) Respect du milieu culturel**

16. La politique du logement devrait tenir compte de ce qui touche à l'identité culturelle et au bien-être émotionnel. Cela suppose:
- i) Des politiques nationales du logement qui prennent en considération les spécificités sociales et territoriales et aident à conserver et à promouvoir les paysages et le patrimoine historique et culturel;
  - ii) La création d'espaces publics destinés aux activités culturelles et sociales;
  - iii) Des logements qui tiennent compte du parcours personnel et de la culture des occupants;
  - iv) Des habitations et des quartiers conçus et activement entretenus pour renforcer le bien-être émotionnel des habitants, notamment en faisant participer les communautés locales à ce processus.

**Chapitre 3 Principaux axes de travail et mesures visant à promouvoir le logement durable**

17. Les États membres ont l'intention d'agir selon les quatre axes de travail suivants pour progresser vers le logement durable:
- a) Limiter l'impact du logement sur l'environnement et améliorer l'efficacité énergétique du secteur du logement;
  - b) Promouvoir l'accès au logement et le développement économique durable;
  - c) Promouvoir des logements décents, convenables, sains, accessibles et sûrs;
  - d) Promouvoir l'application continue des principes relatifs au logement durable.

18. Cela suppose de:

**a) Limiter l'impact négatif du logement sur l'environnement et améliorer l'efficacité énergétique du secteur du logement en prenant des mesures destinées à:**

- i) Réduire l'empreinte carbone du secteur du logement en diminuant l'utilisation d'énergie pendant toute la durée de vie des bâtiments, c'est-à-

dire depuis la conception, la fourniture et la fabrication des matériaux et la construction jusqu'à l'entretien, la rénovation et la démolition;

ii) Réduire l'impact environnemental des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et de l'eau, et à la gestion des déchets;

iii) Appliquer les règles et normes de construction en matière d'efficacité énergétique et de sécurité environnementale pour les bâtiments résidentiels neufs et existants;

iv) Augmenter la proportion d'unités d'habitation à faible consommation énergétique aussi comme une partie intégrante d'une approche intégrée à la rénovation urbaine;

v) Utiliser davantage dans le logement les technologies à faible émission de carbone fondées sur les énergies renouvelables;

vi) Réhabiliter et rénover le parc de logements existants en préservant l'environnement, en privilégiant les techniques consommant peu d'énergie, d'un prix abordable et d'un bon rapport qualité-prix, en faisant appel lorsque c'est possible à des solutions et aux connaissances locales;

vii) Mettre en place des stratégies appliquant à la conception et la construction des habitations les principes de la durabilité environnementale et tenant particulièrement compte de l'atténuation des effets des changements climatiques et de l'adaptation à ces effets;

viii) Adopter des politiques du logement écologiques et les intégrer dans des politiques de développement urbaines et territoriales durables;

ix) Intégrer la gestion des déchets et de l'eau dans les stratégies et politiques du logement durable;

x) Encourager la construction de logements collectifs, promouvoir des transports publics intégrés et faciliter l'utilisation de véhicules propres afin de lutter, principalement, contre l'expansion incontrôlée des zones urbaines et d'économiser de l'énergie;

xi) Fournir une aide technique et financière aux acteurs dans le domaine du logement et, notamment, faire en sorte que les mesures d'efficacité énergétique soient réalisables et accessibles notamment aux segments les plus vulnérables de la population;

xii) Intégrer le développement et la rénovation des villes qui rapprochent les logements des lieux de travail et des services, tout en tenant compte des dangers et des risques potentiels et en renforçant la résistance au changement climatique;

xiii) Assurer un accès universel à des espaces verts et des espaces publics sûrs, ouverts à tous et accessibles, en particulier pour les groupes défavorisés<sup>5</sup>.

**b) Promouvoir l'accès au logement et le développement économique durable en prenant des mesures qui visent à:**

i) Assurer l'accès pour tous à des logements et des services de base de qualité adéquate, sûrs et abordables<sup>6</sup>;

---

<sup>5</sup> Introduction à la proposition du groupe de travail ouvert sur les objectifs du développement durable du 19 juillet 2013, à l'adresse: <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

<sup>6</sup> Ibid.



- ii) Accroître l'offre de types de logement différents et encourager les régimes assurant une souplesse dans le traitement des choix d'occupation (tels que la propriété et la location) afin d'encourager la construction de logements abordables en quantité suffisante;
- iii) Promouvoir des marchés de la location transparents et équitables qui assurent un bon équilibre des droits et des devoirs entre propriétaires et locataires grâce à une législation adéquate et à des mécanismes de résolution des conflits pour faciliter la mobilité résidentielle et professionnelle;
- iv) Contribuer à la mise en place de marchés immobiliers et de marchés fonciers de bonne qualité, efficaces, équitables et transparents, en sorte que ces marchés puissent répondre aux divers types de demandes et faciliter l'accès au crédit pour les groupes socialement et économiquement vulnérables, y compris grâce à de nouvelles formes de financement telles que la microfinance;
- v) Élaborer et passer en revue les politiques et les procédés de rénovation urbaine et d'entretien des logements intégrés, y compris des systèmes de services publics et encourager les investissements écologiques dans ce secteur;
- vi) Encourager une gestion efficace du parc de logements et mettre en place des mécanismes de rénovation abordables;
- vii) Promouvoir les investissements dans le logement durable en augmentant les investissements privés et publics, les partenariats public-privé et les autres moyens de financement;
- viii) Élaborer des programmes, le cas échéant, pour aider ceux qui risquent de ne pouvoir rembourser leur prêt en raison des crises sociales ou économiques et qui sont menacés de devenir des sans-abri;
- ix) Élaborer des programmes visant à assurer des droits et imposer des devoirs à tous les propriétaires immobiliers;
- x) Si c'est possible et s'il y a lieu, aider les personnes qui vivent dans des établissements «spontanés» et les personnes à faible revenu à bénéficier d'infrastructures et de services améliorés;
- xi) Promouvoir des politiques et des programmes nationaux qui encouragent, s'il se peut et s'il y a lieu, ceux qui habitent des constructions sauvages à mettre leurs bâtiments en conformité et à les améliorer, dans la mesure où l'emplacement géographique et d'autres facteurs permettent de satisfaire aux prescriptions minimales de sécurité;
- xii) Encourager le recours à des solutions locales efficaces pour la conception, la construction, la rénovation et l'entretien de logements durables tout en respectant les particularités culturelles et géographiques des États membres;
- xiii) Mettre en place des réglementations et des procédures efficaces, claires et transparentes ainsi que des services chargés de délivrer des permis de construire dans le but d'assurer l'équité, d'éviter la discrimination et de lutter contre la corruption dans le secteur du logement;
- xiv) Promouvoir l'utilisation d'informations cadastrales et de services de registres fonciers pour créer un environnement favorable à l'investissement dans le logement et assurer la sécurité de la propriété foncière et immobilière;
- xv) Aider les villes et les établissements humains qui adoptent et mettent en pratique des concepts de villes intelligentes, des politiques et des plans intégrés pour éviter l'exclusion, y compris en favorisant la mixité sociale,

renforcer une utilisation efficace des ressources et accroître la résistance aux changements climatiques et aux catastrophes naturelles<sup>7</sup>;

xvi) Promouvoir une planification spatiale intégrée au service d'une répartition spatiale efficace des activités économiques, de l'amélioration des infrastructures techniques et sociales, de la réhabilitation urbaine et de la rénovation urbaine intégrée, et améliorant l'offre de logements abordables, tout en réduisant aussi l'expansion ininterrompue des zones urbaines.

**c) Promouvoir des logements sains, accessibles et sûrs en prenant des mesures qui visent à:**

- i) Améliorer l'accès de tous à des logements de bonne qualité et salubres, réduire le nombre de personnes sans abri et améliorer l'accès à des logements sans obstacle;
- ii) Développer la mixité sociale et éviter la ségrégation sociale, l'embourgeoisement des quartiers et la création de groupes de résidence à accès réduit;
- iii) Instaurer des conditions de vie saines par la conception, l'entretien et la rénovation des logements et par la création d'espaces publics et d'espaces verts autour et à l'intérieur des zones d'habitation;
- iv) Améliorer la résistance des bâtiments aux catastrophes naturelles et anthropiques par une planification, une conception et une construction conformes aux normes de sécurité;
- v) Mettre en œuvre des stratégies de logements durables qui améliorent l'accès aux services publics de base, notamment à l'eau potable et aux services d'assainissement;
- vi) Promouvoir l'application de principes de conception universels afin de permettre à tous d'accéder à un logement convenable et de vivre de manière indépendante;
- vii) Faire en sorte que la politique et la réglementation en matière de logement ainsi que leur application empêchent toute discrimination.

**d) Promouvoir l'application continue des principes du logement durable en prenant des mesures qui visent à:**

- i) Recueillir des données sur le logement, y compris sur les sans-abri, en utilisant les normes internationales courantes pour assurer la comparabilité des données entre les États membres, et rendre publiques ces données et ces statistiques nationales afin de soutenir l'élaboration des politiques, la recherche et le développement économique, et utiliser les bases de données mondiales et régionales à l'appui des processus de formulation des politiques;
- ii) Encourager les investissements en matière de recherche et d'innovation dans tous les aspects du logement durable;
- iii) Appuyer une bonne gouvernance, la coopération entre les organismes publics compétents, la participation effective du public aux prises de décisions et le droit en matière de logement;
- iv) Renforcer les capacités en matière de planification et de gestion participatives et intégrées des établissements humains durables;

---

<sup>7</sup> Introduction à la proposition du groupe de travail ouvert sur les objectifs du développement durable du 19 juillet 2013, à l'adresse:  
<http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

v) Intensifier l'échange de données et d'expériences et la coopération aux niveaux régional et international dans les domaines du logement, de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire;

vi) Élaborer et mettre en œuvre des programmes de renforcement des capacités en matière de logement, de planification urbaine et d'aménagement du territoire pour toutes les parties prenantes.

---





# **La Charte de Genève des Nations Unies sur le logement durable**

Information Service  
United Nations Economic Commission for Europe

Palais des Nations  
CH - 1211 Geneva 10, Switzerland  
Telephone: +41(0)22 917 44 44  
Fax: +41(0)22 917 05 05  
E-mail: [info.ece@unece.org](mailto:info.ece@unece.org)  
Website: <http://www.unece.org>