



---

**Commission économique pour l'Europe****Comité du développement urbain, du logement  
et de l'aménagement du territoire****Quatre-vingt-cinquième session**

Genève, 2-4 octobre 2024

Point 2 de l'ordre du jour provisoire

**Atelier sur l'accessibilité économique du logement****Atelier sur l'accessibilité économique du logement :  
document de travail****Note du Bureau du Comité***Résumé*

Le présent document contient des informations générales et des éléments clefs de discussion à prendre en compte dans le cadre de l'atelier sur l'accessibilité économique du logement qui se tiendra le 2 octobre 2024, pendant la quatre-vingt-cinquième session du Comité du développement urbain, du logement et de l'aménagement du territoire de la Commission économique pour l'Europe (CEE). On y trouvera une description des principaux obstacles à l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE ainsi que des recommandations de mesures à prendre pour y remédier. Le document a été élaboré à partir des résultats de l'enquête sur l'accessibilité économique du logement menée en 2024 par le Groupe consultatif du marché immobilier (voir le document ECE/HBP/2024/5) et d'autres travaux internationaux pertinents, en particulier la publication *#Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region* (*#Housing2030 : Des politiques efficaces en faveur de l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE*) de la CEE, d'ONU-Habitat et de Housing Europe, parue en 2021.

Le présent document est soumis conformément aux documents A/78/6 (sect. 20) et ECE/HBP/219 (par. 31 b)).

Le Comité est invité à prendre note des informations fournies.



## I. Introduction

1. Le présent document contient des informations générales et des éléments clefs de discussion à prendre en compte dans le cadre de l'atelier sur l'accessibilité économique du logement qui se tiendra pendant la quatre-vingt-cinquième session du Comité du développement urbain, du logement et de l'aménagement du territoire (ci-après « le Comité ») de la Commission économique pour l'Europe (CEE).

2. L'objectif de l'atelier sera d'examiner ce qui fait obstacle à l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE et de présenter les solutions et les bonnes pratiques adoptées par les pays et les pouvoirs publics locaux de la région et d'ailleurs. Les résultats de l'enquête sur l'accessibilité du logement réalisée en 2024 par le Groupe consultatif du marché immobilier de la CEE seront présentés et examinés, et les activités menées au niveau international par les organisations partenaires, notamment par le Programme des Nations Unies pour l'environnement, le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), le Congrès des pouvoirs locaux, Housing Europe et l'Association internationale des locataires, seront exposées. Un programme et une liste des intervenants seront communiqués à l'approche de la manifestation<sup>1</sup>.

3. On trouvera dans la suite de la présente introduction une présentation des principaux travaux en lien avec l'accessibilité économique du logement menés à ce jour sous les auspices de la CEE. La section II du document contient une description des difficultés qui entravent l'accessibilité économique du logement dans la région, et la section III, des recommandations de mesures à prendre pour rendre le logement abordable.

### A. Travaux précédents de la CEE sur l'accessibilité économique du logement

4. Ces dernières décennies, la CEE, le Comité et les organes subsidiaires de ce dernier se sont activement employés à promouvoir l'accès à des logements sociaux et abordables en exécutant diverses initiatives en collaboration avec des organisations partenaires et des experts nationaux.

5. En 2006, une équipe spéciale d'experts internationaux a élaboré des lignes directrices de la CEE sur le logement social (*Guidelines on Social Housing*)<sup>2</sup> en s'appuyant sur les travaux précédents du Comité. Depuis, la CEE a organisé de nombreux ateliers et colloques aux fins de l'élaboration de stratégies et du renforcement des compétences et des capacités nationales en ce qui concerne l'accessibilité économique du logement, le logement durable, la fourniture de logements sociaux et le financement.

6. D'autres documents stratégiques ont également été élaborés sous les auspices de la CEE, à savoir la *Stratégie pour le logement durable et l'aménagement du territoire dans la région de la CEE pour la période 2014-2020*<sup>3</sup>, adoptée en 2013 lors d'une conférence ministérielle, et la *Charte de Genève sur le logement durable*<sup>4</sup>, adoptée en 2015. La Charte est un instrument non contraignant qui porte sur : les défis que sont la mondialisation, les changements démographiques, les changements climatiques et les crises économiques ; les objectifs et principes concernant la protection de l'environnement, l'efficacité économique, l'inclusion sociale et l'adéquation aux exigences culturelles ; les mesures destinées à promouvoir des logements durables, notamment en améliorant l'efficacité énergétique et en garantissant l'accessibilité et la sécurité du logement.

7. Plus récemment, la CEE a organisé une réunion ministérielle sur le développement urbain, le logement et l'aménagement du territoire (Genève, 6 et 7 octobre 2021) au cours de laquelle les participants se sont penchés sur les problèmes rencontrés en milieu urbain dans

<sup>1</sup> Tous les documents de la session seront publiés sur le site Web de la CEE à l'adresse suivante : <https://unece.org/housing/events/cudhlm-session85>.

<sup>2</sup> Publication des Nations Unies, ECE/HBP/137.

<sup>3</sup> ECE/HBP/2013/3, disponible sous forme de publication à l'adresse suivante : <https://unece.org/info/Housing-and-Land-Management/pub/2888>.

<sup>4</sup> E/ECE/1478/Rev.1.

la région. La réunion a aussi été l'occasion de présenter l'étude *#Housing2030*<sup>5</sup>, élaborée conjointement par la CEE, ONU-Habitat et Housing Europe dans le but d'améliorer l'accessibilité économique du logement. Enfin, les participants à la réunion ministérielle ont adopté le document intitulé *Place and Life in the ECE – Regional Action Plan 2030*<sup>6</sup> (Espace et vie dans la CEE – plan d'action régional à l'horizon 2030) pour lutter contre les effets de la pandémie de COVID-19 et les crises du logement dues aux aléas climatiques.

## B. Rapport de l'étude *#Housing2030*

8. Le rapport de l'étude *#Housing2030* met en lumière les aspects fondamentaux de l'accessibilité économique du logement, à savoir : une bonne gouvernance, des politiques foncières stratégiques et des investissements ciblés, qui visent à promouvoir des logements climatiquement neutres et abordables. Puisant dans les connaissances spécialisées de plus d'une centaine de chercheurs, de décideurs et d'acteurs mobilisés en faveur du logement de la région de la CEE et d'ailleurs, il contient des propositions de solutions à apporter aux problèmes de logement ainsi que des illustrations de leur application pratique.

9. Les moyens d'action présentés dans le rapport sont répartis en quatre catégories : gouvernance, politique foncière, financement et neutralité climatique. Les auteurs insistent sur la nécessité de coordonner les actions menées pour créer des systèmes de logement résilients, qui soient en phase avec les objectifs de développement durable de l'Organisation des Nations Unies et les engagements mondiaux pris en faveur du climat dans le cadre de l'Accord de Paris. Sur le front de la gouvernance, il est recommandé : d'axer les politiques sur les besoins des populations ; de veiller à l'engagement des pouvoirs publics en faveur du logement durable ; de coordonner les interventions ; de mettre les meilleures pratiques en commun lors d'échanges internationaux réguliers. D'après les auteurs du rapport, les politiques d'investissement devraient viser à réglementer les systèmes financiers pour rendre les logements plus abordables, privilégier des modèles de logement variés et créer des cadres de financement qui permettent d'orienter les investissements vers le logement durable.

10. S'agissant des politiques foncières, les auteurs du rapport recommandent : de veiller à élaborer des plans d'urbanisme stratégiques et inclusifs ; d'agir directement sur les marchés fonciers pour veiller au développement de logements abordables ; de promouvoir des pratiques novatrices en matière de logement. Ils recommandent également de réaliser des investissements climatiquement neutres dans le logement, qui privilégient les environnements urbains inclusifs et économes en énergie, garantissent un équilibre entre nouvelles constructions et rénovations, et concourent à l'application de normes et de techniques de construction sans incidence sur le climat.

## C. Présentation du Groupe consultatif du marché immobilier et de son étude sur l'accessibilité économique du logement

11. Organe subsidiaire du Comité, le Groupe consultatif du marché immobilier est une équipe de spécialistes qui prête assistance au Comité et à son groupe de travail de l'administration des biens fonciers. Il s'emploie à renforcer les marchés immobiliers du logement en amenant des experts d'États membres de la CEE à collaborer et à partager leurs données d'expérience, concourant ainsi à l'application d'instruments clefs, tels que la Charte de Genève sur le logement durable. Les activités qu'il mène visent à résoudre les problèmes actuels liés au climat et aux crises du logement, entre autres, aux niveaux régional et local, et concernent plus particulièrement : le logement social et abordable ; l'économie immobilière ; les produits financiers transparents et sophistiqués destinés au secteur du logement.

12. Le Groupe consultatif a commencé à travailler sur sa dernière étude en date, consacrée à l'accessibilité économique du logement, en janvier 2024. Il a mené une enquête et procédé à des analyses quantitative et qualitative approfondies pour donner une idée plus précise des difficultés rencontrées actuellement dans ce domaine et trouver des moyens viables d'y

<sup>5</sup> Publication des Nations Unies, ECE/HBP/204.

<sup>6</sup> Publication des Nations Unies, ECE/HBP/215.

remédier. Les résultats de l'enquête et de l'étude élaborée par la suite sont présentés séparément au Comité dans le document ECE/HBP/2024/5, où l'étude est résumée, et le document ECE/HBP/2024/Inf.3, où elle est exposée dans sa totalité.

13. L'analyse quantitative décrit l'état actuel et les tendances d'évolution de l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE sur la base de données provenant des Statistiques de l'UE sur le revenu et les conditions de vie d'Eurostat pour la période 2004-2020. Il s'agit de jeux de données transversales et d'agrégats de plus de 3,4 milliards d'observations effectuées au niveau des ménages dans 32 pays européens<sup>7</sup>. Les taux d'effort et d'autres indicateurs, tels que les taux de pauvreté et de location par type de logement, y sont donnés, ce qui permet de mesurer l'inaccessibilité économique et de mettre en lumière les différences entre les pays. L'analyse montre que, depuis la crise financière mondiale, les difficultés financières ont contraint beaucoup de personnes à louer plutôt que d'acheter leur logement, ce qui a contribué aux problèmes d'accessibilité économique du logement et à l'évolution des taux de location que l'on observe aujourd'hui.

14. Vient ensuite une analyse qualitative, fondée sur une enquête menée en janvier et février 2024 pour mieux cerner les enjeux de l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE. L'enquête a permis de recueillir les points de vue d'entités publiques et privées sur l'évolution des problèmes d'accessibilité économique afin d'en évaluer la gravité et de répertorier les initiatives novatrices et les meilleures pratiques qui ont été mises en place en réponse à ces problèmes ou qui sont en passe de l'être.

15. L'enquête décrit avec précision l'idée que se font les parties prenantes de l'accessibilité économique du logement, et les réponses données illustrent la complexité de la question. Les personnes sondées, qui représentaient des institutions publiques (72 %) et des organismes sans but lucratif ou entités du secteur privé (28 %) de 28 États membres de la CEE<sup>8</sup>, s'accordaient à dire qu'en période de forte hausse de la demande de logements, les changements dans la structure du marché de la location avaient des conséquences défavorables sur l'accessibilité économique du logement dans presque tous les pays, et le problème était aggravé par le manque de logements et d'accès aux moyens de financement. Dans ces conditions, les politiques devraient encourager la construction de logements et améliorer l'accès au financement par des moyens durables. Les meilleures pratiques communiquées concernaient essentiellement le financement du logement (30,8 %) et la disponibilité de terres pour la construction et la rénovation de logements (26,9 %).

16. Les principales difficultés rencontrées en matière d'accessibilité économique du logement et les solutions recommandées sont décrites dans les sections ci-dessous et sont essentiellement tirées de l'étude susmentionnée et du rapport de l'étude *#Housing2030*.

## II. Obstacles à l'accessibilité économique du logement et mise en place de solutions

17. Les principaux problèmes liés à l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE et les obstacles à l'exécution de politiques visant à y remédier peuvent être répartis dans les grandes catégories suivantes :

a) Structure des marchés, obstacles réglementaires et discrimination au logement : cette catégorie concerne les structures des marchés du logement qui ont une incidence néfaste sur l'accessibilité économique du logement. Il s'agit à la fois de difficultés liées à la petite taille des marchés de la location, au caractère inadéquat de la réglementation de la location, aux éventuels obstacles réglementaires et à la discrimination au logement. Ces

<sup>7</sup> Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, France, Grèce, Hongrie, Irlande, Islande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Norvège, Pays-Bas (Royaume des), Pologne, Portugal, Roumanie, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, Serbie, Slovaquie, Slovénie, Suède, Suisse et Tchéquie.

<sup>8</sup> Albanie, Andorre, Autriche, Bosnie-Herzégovine, Bulgarie, Canada, Croatie, Espagne, Estonie, États-Unis d'Amérique, Fédération de Russie, Finlande, France, Géorgie, Grèce, Italie, Lettonie, Macédoine du Nord, Monténégro, Norvège, Pologne, République de Moldova, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, Slovaquie, Suisse, Tchéquie, Türkiye et Ukraine.

facteurs font qu'il est difficile pour les jeunes et les personnes à faible revenu de trouver un logement et peuvent être aggravés par les inégalités de traitement fondées sur la race, l'origine ethnique, le genre et la situation socioéconomique ;

b) Pressions économiques et contraintes financières : la deuxième catégorie concerne l'évolution actuelle des marchés du logement, qui rend celui-ci économiquement inaccessible pour les groupes à revenu faible ou moyen. L'augmentation de la mobilité des populations et la croissance démographique font peser une pression sur ces marchés, en particulier dans les zones urbaines, ce qui se traduit par l'inflation des prix. Cette pression est aggravée par l'offre limitée de logements, conséquence de la faiblesse de l'activité de construction dans la plupart des pays. Dans certains pays, l'offre de logements répond à la demande par une augmentation des constructions, qui fait monter les coûts de ces dernières, tandis que dans d'autres, le problème vient surtout d'un manque de logements dû à l'atonie du marché de la construction ;

c) Accès aux crédits hypothécaires : d'autres difficultés ont trait aux flux financiers limités (essentiellement sur le marché hypothécaire), les conditions d'octroi de prêts étant particulièrement strictes, et au fait qu'il est compliqué d'obtenir des fonds pour financer des projets. Tout ceci contribue à freiner davantage la construction de logements et empêche les personnes à faible revenu et les jeunes d'obtenir un prêt hypothécaire, ce qui se répercute sur l'accessibilité économique globale du logement, en particulier sur le marché de l'achat. Du fait de ces pressions et contraintes, la demande nouvelle se concentre sur le marché de la location et le submerge, tirant les loyers vers le haut ;

d) Obstacles liés à la disponibilité de terres et freins à la construction : cette catégorie concerne le problème du manque de terres, en particulier de terres non polluées qui se prêtent à la construction de logements, et la question des terres polluées qui doivent être remises en état. La complexité croissante de la réglementation foncière – qui s'explique, entre autres, par l'introduction d'exigences de durabilité – et le manque d'informations sur les ressources foncières font obstacle à la construction. Pour remédier à cette situation, il est essentiel de dématérialiser le système de planification, de garantir la disponibilité de ressources foncières et d'adapter les règles locales.

### **III. Recommandations pour des logements économiquement accessibles**

18. Les décideurs sont invités à tenir compte des orientations et recommandations ci-après pour adapter ou transposer les mesures efficaces en faveur de l'accessibilité économique du logement :

a) Gouvernance au service de logements abordables et durables : il est vivement recommandé aux États membres d'accorder une place centrale à l'individu dans le cadre de l'élaboration et de l'exécution de politiques et de programmes en matière de logement. Il est essentiel que les pouvoirs publics s'engagent au plus haut niveau à œuvrer à l'établissement de cadres de vie abordables, sains, durables et climatiquement neutres. Il est recommandé de coordonner les politiques relatives au logement à différents niveaux et de regrouper les interventions, ainsi que d'organiser régulièrement des échanges de vues internationaux sur les progrès accomplis. Il faudrait également mettre en place des processus de planification multipartites, qui associent les évaluations locales et nationales des besoins en matière de logement à des plans de développement et d'investissement réalisables. Il est indispensable de veiller à ce que les relations entre locataires et propriétaires soient équilibrées et de privilégier des modèles de logement axés sur l'accessibilité économique, l'inclusivité et la durabilité ;

b) Investissement en faveur de logements abordables : les instruments financiers devraient être conçus et utilisés pour améliorer l'accessibilité économique du logement et développer les constructions et les rénovations durables. Il convient de privilégier l'investissement dans un parc de logements varié et d'établir des cadres de financement efficaces pour élargir l'accès aux logements abordables. Les instruments fiscaux devraient concourir à l'accessibilité économique du logement, et les résidents devraient être protégés contre les risques financiers excessifs ;

c) Politiques d'allocation des terres et des ressources au service de l'accessibilité économique du logement : le développement urbain devrait faire progresser l'inclusion sociale et la durabilité. Il convient donc d'agir directement sur les marchés fonciers pour veiller au développement de logements abordables et d'encourager les promoteurs et les fournisseurs de logements à adopter des pratiques novatrices. Il serait judicieux que les politiques prévoient des mesures visant à prévenir la ségrégation géographique sur les marchés du logement. L'exécution efficace des politiques conçues pour résoudre les problèmes de logement, s'agissant des ressources foncières comme de l'accessibilité économique, doit passer par un suivi et une évaluation fondés sur des données pour que la répartition des ressources soit équitable. L'idée est aussi de faire en sorte que les subventions et les aides bénéficient à ceux qui en ont le plus besoin. La dématérialisation des informations relatives à l'accessibilité économique du logement permettrait de mieux comprendre où se concentrent les éventuels problèmes, notamment en ce qui concerne le parc de logements ;

d) Inclusivité et participation des parties prenantes : pour établir des communautés inclusives, il faut diversifier le parc de logements et faire intervenir activement toutes les parties prenantes clefs, notamment les pouvoirs publics, les institutions financières et les populations. Cette approche permet d'adapter les possibilités de logement aux besoins réels de populations variées et de venir en aide aux jeunes familles au moyen de programmes de garanties de logement ;

e) Accès équitable et efficacité : les politiques doivent viser en priorité à garantir aux groupes vulnérables un accès équitable au logement et prévoir des mesures d'efficacité énergétique produisant des effets positifs sur les plans écologique et économique. Un tel engagement en faveur de l'équité et de la durabilité est nécessaire pour que les initiatives relatives au logement contribuent aux objectifs plus généraux d'inclusion sociale et de neutralité climatique.

---