

COMMISSION ÉCONOMIQUE DES NATIONS UNIES POUR L'EUROPE

Logement et gestion foncière

Logement et gestion foncière

Pour de plus amples informations, veuillez nous
contacter à l'adresse:

**Groupe du logement et
de l'aménagement du territoire**

Division du commerce et de l'aménagement durable du
territoire

Commission économique pour l'Europe
Palais des Nations
CH-1211 Genève 10, Suisse
housing.landmanagement@unece.org

<http://www.unece.org/hlm/welcome.html>



NATIONS UNIES

Logement et gestion foncière

Rien ne nous touche de façon aussi directe ni aussi immédiate que l'absence de logement. Plus qu'un emploi, plus que l'épanouissement personnel, plus que tout ou presque, nous voulons être sûrs d'avoir toujours un endroit où vivre, nous et nos enfants. De surcroît, nous ne voulons pas seulement un logement pour le moment présent, mais un foyer qui durera pendant des générations.



Les pays membres de la Commission économique pour l'Europe (CEE), qui couvre l'Europe, l'Amérique du Nord, l'Asie centrale et le Caucase, présentent une grande variété de situations environnementales, économiques et sociales. Les conditions de logement y subissent de nombreux changements, que ce soit en raison des mouvements de population, de la demande croissante de constructions respectueuses de l'environnement, de la pénurie de logements bon marché ou de nombreux autres problèmes aujourd'hui plus pressants que jamais. Ces problèmes ne concernent pas simplement les bâtiments. Les modes d'occupation et de propriété, les marchés immobiliers et le droit foncier (qui sont des éléments de ce que l'on appelle la gestion foncière) ont également une grande influence sur la manière et la possibilité même de se loger.

Notre Comité du logement et de l'aménagement du territoire, qui s'occupe de ces questions vitales, contribue à donner aux citoyens de la région le sentiment de sûreté et de sécurité que seul peut procurer un foyer.



NOTRE RÔLE

Avec ses partenaires, la CEE sert de centre de liaison pour tous les pays de la région ayant besoin de conseils ou de renseignements concernant le logement et la gestion foncière, ainsi que de lieu d'échange neutre pour la mise en commun des expériences, des connaissances et des pratiques optimales. Elle fournit également les services suivants:

- Les **monographies nationales** donnent un aperçu des problèmes de logement et des questions foncières qui se posent à un pays. Leur élaboration est une entreprise d'envergure, qui nécessite des recherches et des entretiens approfondis avec les partenaires. Ces monographies sont mises au point en étroite concertation avec le pays ayant demandé une assistance pour lui proposer des solutions adaptées et efficaces;
- Des **publications** sur des questions particulières (par exemple, la justice sociale et l'accès au logement);
- Des **études** sur des problèmes de logement et de gestion foncière communs aux pays de la région, dont les causes sont recherchées et pour lesquels des solutions sont recommandées;
- Des **cours de formation et ateliers** visant à diffuser les bonnes idées et les pratiques optimales;
- Des **modèles de projets techniques** visant à répondre à des problèmes particuliers de logement ou de gestion foncière et à renforcer la capacité à gérer un parc immobilier et des ressources foncières.

La CEE étudie les questions de viabilité sociale et environnementale en partenariat avec les pays membres.

Dans tous les pays, les gens ont besoin d'avoir le sentiment que non seulement il existe des logements disponibles mais qu'eux-mêmes et leurs proches sont en mesure d'y accéder et de payer le prix demandé. La plupart des gens investissent à long terme leur temps, leur argent et leurs affects dans leur logement. Par conséquent, chaque pays a besoin d'un système de logement socialement durable, immédiatement fonctionnel et sur lequel il puisse s'appuyer durablement.

L'équité de l'accès au logement et la transparence de la gestion foncière sont deux conditions nécessaires à ce sentiment de sécurité.



Équité de l'accès au logement. Toute personne ayant besoin d'un logement, quelles que soient sa situation matérielle et la tranche de revenu à laquelle elle appartient, devrait être en mesure de trouver facilement un logement salubre, sûr et abordable. Cela peut paraître simple, mais de nombreux pays de la région de la CEE connaissent des problèmes liés au délabrement du parc immobilier, aux besoins d'une population de travailleurs mobiles et à l'évolution des modes d'accès au logement. Par ailleurs, les logements sont chers, et ne tendent qu'à long terme à devenir rentables; ce dont découlent aussi des problèmes de viabilité des financements et investissements en matière de logement.

Transparence de la gestion foncière. La viabilité sociale nécessite un système transparent de gestion foncière permettant à quiconque de découvrir facilement le propriétaire de tout bien immobilier et quelles responsabilités lui incombent. Malheureusement, des changements de gouvernement, des traditions de non-divulgation et l'insuffisance des ressources des ministères nationaux du logement ont conduit, dans de nombreux pays, à un manque d'infrastructures permettant de faire de cette transparence une réalité.

À quoi sert la CEE? Notre outil le plus efficace pour fournir une assistance sont les **monographies nationales**. Il en a été réalisé un grand nombre dans toute la région.

Prenons par exemple l'Albanie. Après les changements politiques et la libéralisation du début des années 1990, la population a été autorisée à circuler librement. L'héritage de politiques inadéquates en matière de logement et de gestion foncière a conduit au surpeuplement des logements existants et au développement d'implantations sauvages. La CEE a collaboré étroitement avec le Gouvernement albanais pour réaliser une monographie nationale qui a examiné en détail les besoins et les disponibilités en logements ainsi que les modes de propriété et de gestion foncières. Dans cette étude ont été formulées des recommandations de modifications faciles à mettre en place de la législation, des infrastructures et de la stratégie suivie. Ces modifications ont été hiérarchisées et la plupart d'entre elles ont à présent été mises en œuvre avec succès, y compris l'obtention de financement pour un nouveau programme de construction de logements sociaux et des subventions hypothécaires pour les logements bon marché.

Outre la viabilité sociale, la **viabilité environnementale est également très importante**. Dans un monde en proie à des problèmes écologiques, climatiques et énergétiques, la viabilité de l'utilisation des sols et de la gestion du parc de logements nous concerne tous. Dans ce domaine, les pays développés de la région de la CEE ont également un rôle important à jouer. Leur mode de consommation d'énergie et d'eau n'est pas écologiquement viable à moyen et long terme. Ils doivent donc réduire leur consommation. Par ailleurs, les villes, qui sont en expansion dans tous les pays, doivent mettre en place des politiques de développement durable et des techniques de construction écologiques.

Bien entendu, les questions d'efficacité énergétique dans la construction et l'usage des logements se posent à tous les pays de la région, et beaucoup d'informations méritent d'être partagées. Il existe des matériaux et des méthodes durables, mais leur emploi est souvent limité par les pratiques en vigueur et par le manque d'information et de compétences. Là encore, la CEE a pour objectif de diffuser des informations sur les méthodes et techniques les plus efficaces, et de développer les compétences permettant de les utiliser.

ORIENTATIONS FUTURES

La CEE assure de manière très efficace la promotion des modèles durables de logement et d'occupation des sols dans toute la région. À l'avenir, l'augmentation du nombre de pays souhaitant améliorer leurs pratiques devrait se traduire par une demande accrue de monographies nationales.

Cependant, malgré le désir de nombreux pays de favoriser la viabilité sociale et écologique dans leurs politiques en matière de logement et d'occupation des sols, la prise de conscience de la façon de procéder et des meilleures pratiques à suivre tarde à se généraliser. À l'avenir, la CEE s'attachera à ce problème en appuyant la mise en œuvre de conseils sur les politiques au moyen de modèles de projets techniques ainsi que le développement des capacités au moyen de directives et d'activités de formation.

L'aide que la CEE a apportée au Monténégro pour élaborer un plan national d'action pour l'efficacité énergétique résidentielle constitue un exemple de cette stratégie.

Des activités très médiatisées de cette nature sont susceptibles d'inciter les pays à demander une aide en vue de la mise en œuvre de stratégies viables et de conduire à une meilleure allocation des ressources.

Notre objectif est de parvenir à ce que tous les habitants de la région de la CEE, qu'ils soient migrants ou non, quelle que soit leur situation économique et quel que soit le niveau de développement de leur pays, puissent bénéficier de logements et d'une gestion foncière durables. Nous nous employons à garantir l'accès de tous à un logement salubre, sûr et économe en énergie.

