

COMMISSION ÉCONOMIQUE DES NATIONS UNIES POUR L'EUROPE

Ce que la CEE-ONU fait pour vous



NATIONS UNIES

... l'amélioration de
votre logement

Alors que certains pays de la CEE-ONU ont acquis une expérience solide en logements sociaux et en aménagement du territoire, les quartiers moins favorisés et en pleine dégénérescence se multiplient. Christina von Schweinichen, responsable du groupe d'examen de politique générale et directrice adjointe de la Division de l'environnement, du logement et de l'aménagement du territoire de la CEE-ONU, présente les activités de la CEE-ONU en matière de principes directeurs, gestion des copropriétés, financement des logements, administration des biens fonciers et logements sociaux.



Vous vous occupez de différents domaines, mais que faites-vous pour les logements et l'administration des biens fonciers ?

L'un des rôles principaux du sous-programme du logement et de l'administration des biens fonciers consiste à étudier la situation du logement et l'administration des biens fonciers. Ce sont deux choses différentes que l'on fait en volontariat, à la demande d'un pays.

Par exemple, pour l'étude des logements, nous étudions la situation du pays en question en prenant en compte un certain nombre de paramètres, dont la législation, les programmes de rénovation, la condition des logements et les logements sociaux. Nous examinons aussi les structures institutionnelles. Suite à cette évaluation,

nos experts préparent leurs recommandations.

Une fois le rapport établi, nous effectuons un travail de suivi avec le pays pour l'assister dans la mise en œuvre. Comme il ne pourra pas appliquer toutes les recommandations en une fois, nous lui demandons de définir des priorités. Si le pays souhaite bénéficier de notre assistance, la CEE-ONU envoie des experts, enclenche les discussions et le conseille pour progresser au niveau des questions spécifiques prioritaires.

Les études de logement sont-elles réservées à des régions spécifiques de la CEE-ONU ?

Aujourd'hui, nos efforts se tournent majoritairement vers les pays en transition. Cependant, beaucoup de ces pays pensent que « le marché » détient la solution à leurs problèmes de

logement et qu'on peut minimiser le rôle du gouvernement dans ce secteur. Malheureusement, les choses ne fonctionnent pas ainsi et le marché ne génère pas de logements, encore moins des logements sociaux pour les personnes défavorisées.

Le problème est double. En premier lieu, le secteur des logements a été privatisé. Les propriétaires ne connaissent pas leurs droits et leurs devoirs. Ils doivent s'organiser en associations de logement, s'initier aux statuts de ces associations, et savoir qui remplit quelle fonction. Ensuite, dans les cas où ces associations sont inexistantes, la qualité des logements s'est détériorée et de sérieux problèmes commencent à faire surface.

Par ailleurs, les logements publics ont également été privatisés en Europe occidentale. C'est moins problématique dans cette région car il existe d'autres moyens de fournir des logements aux personnes qui ont des revenus limités, que ce soit par le biais de partenariats entre le secteur public et le secteur privé, les subventions d'Etat ou les encouragements fiscaux.

Qu'entendez-vous par « de sérieux problèmes » lorsque vous parlez de la qualité des logements ?

Je parle des problèmes physiques comme des logements dangereux à la structure instable. Dans la majorité des cas, les logements étant privatisés, l'Etat n'intervient pas.

Qu'est-ce qu'une étude de logement ? Par où commence-t-on ?

Le ministre commence par faire une demande d'étude de logement. Le Comité du logement et d'administration des biens fonciers avale cette requête ou décide d'un ordre de priorité si plus d'un pays demande une étude. Le secrétariat effectue ensuite une visite

... l'amélioration de
votre logement



d'enquête dans le pays concerné et identifie les politiques du logement qui fonctionnent ainsi que les défis à relever. Nous entrons également en contact avec les organisations internationales qui opèrent dans ce secteur pour entreprendre une collaboration.

Après quelques semaines, nous revenons dans ce pays avec un groupe d'experts disposant d'informations détaillées, recueillies auprès de nombreuses sources, sur les problèmes que nous voulons aborder pendant l'étude. Chaque expert se concentre sur l'un des sujets en rapport avec les chapitres de l'étude identifiés au cours de la première mission en accord avec le pays hôte. Ces experts peuvent être désignés par les pays membres ou engagés par la CEE-ONU.

Cette mission avec les experts dure environ une semaine. Un ou deux membres du personnel de la CEE-ONU dirigent le groupe de façon à faciliter les réunions entre les experts et les organisations dans le pays hôte, y compris les ONG, les autres ministères, les associations, les organisations internationales et les institutions financières. Nous sommes aussi là pour coordonner les experts et décider avec eux du contenu de l'étude et des recommandations envisageables.

Après la mission, les experts rentrent dans leur pays et rédigent leur chapitre. Le secrétariat harmonise le texte final et les recommandations. Lorsque le projet est prêt, on envoie le rapport au pays hôte. Nous ne procédons à aucune révision. Nous présentons notre rapport au Comité. S'ensuit un débat sur le rapport et ses conclusions, mais pas sous la forme d'une révision.

Les études d'administration des biens fonciers fonctionnent-elles de la même façon ?

D'une façon générale, le processus que je viens de décrire est le même pour les études d'administration des biens fonciers. A la seule différence que ces études ne sont pas publiées mais suivent le format des documents des Nations Unies. Les documents concernant les études de logement comme les études d'administration des biens fonciers peuvent être consultés sur Internet.

Que se passe-t-il si un pays n'est pas d'accord avec les recommandations faites dans l'étude ?

Cela n'a jamais été vraiment le cas. Les pays demandent aux experts de produire une étude pragmatique et de ne pas

recommander d'étapes qui paraîtraient trop ambitieuses ou que le pays ne pourra pas mettre en place. Dans certain cas, si l'une des recommandations pose problème, nous en discutons avec les pays pour trouver une meilleure solution mais nous avons des réticences à changer l'essence de la recommandation. Néanmoins, le point de vue du pays hôte est à prendre en compte.

Dans ce processus de publication des études, quel est le rôle principal du secrétariat de la CEE-ONU ?

Le secrétariat pourvoit aux besoins du processus de A à Z : nous donnons aux gouvernements les outils qui faciliteront la prise de décision. Cela comprend une large fourchette d'activités, comme conseiller, identifier les problèmes et trouver des solutions réalistes, assister dans la rédaction des chapitres et vérifier l'exactitude et la fiabilité des informations. Nous nous assurons également que le produit final correspond à un format satisfaisant à la fois pour le pays étudié et pour le Comité.

Combien de temps faut-il compter pour une étude ?

Du moment où le ministre fait la demande à la publication, le processus dure une année. Depuis la dernière étude, nous essayons de raccourcir cette période à 6 mois.

Une fois l'étude terminée, quelle est l'étape suivante ?

On la présente aux différentes parties prenantes avec une cérémonie de lancement dans le pays en question. Le ministère organise une manifestation pour toutes les personnes qui ont participé à l'étude ainsi que pour celles qui s'occuperont de la mise en oeuvre des recommandations. Cet événement a pour but d'informer les gens de la sortie du rapport et marque le début de la phase de mise en oeuvre. C'est aussi essentiel pour créer un sentiment d'appropriation et maintenir l'élan pour que toutes les parties restent motivées pour la mise en oeuvre.

Y a-t-il des thèmes familiers ou qui reviennent régulièrement dans les études de logement ?

Il y a effectivement des sujets qui reviennent. La plupart des pays n'ont pas de cadre politique global. Pour certains d'entre eux, la législation est déjà en place mais n'est pas appliquée. Dans d'autres cas, il n'y a qu'une législation incomplète qui ne demande qu'à être améliorée. Les ministères du logement sont souvent petits et le personnel jongle entre plusieurs tâches, comme rédiger la législation, gérer les logements du secteur privé, délivrer des permis, etc.

En second lieu, ces pays abordent souvent les problèmes de logement de façon fragmentée, sans perspective globale du secteur. Il existe de nombreuses sphères politiques et acteurs au sein même du secteur des logements, y compris les logements sociaux, les nouveaux logements, la réserve de logements existants, le secteur privé, le secteur public. Ce n'est pas évident de gérer toutes ces composantes simultanément mais il faut avoir une vision du secteur dans sa totalité et une stratégie globale.

Enfin, les gouvernements doivent percevoir le secteur des logements comme un générateur de revenus contribuant à la stabilité économique de la nation. Bien entendu, cela demande des investissements dans un processus à long terme. A l'heure actuelle,



beaucoup de gouvernements n'investissent pas dans les logements et, comme ils ont privatisé les biens fonciers qui appartenaient à l'État, ils ne disposent plus de propriété à louer pour générer des revenus.

Qu'arrive-t-il si le ministre qui a fait la demande quitte son poste avant la fin de l'étude ?

L'étude de logement n'est pas destinée au seul ministre ou gouvernement en place. Elle est destinée au pays. En cas de changement gouvernemental, les recommandations gardent leur validité.

Combien d'études avez-vous réalisées jusqu'à présent ? Avez-vous déjà pu relever des résultats positifs ?

Il y a eu 10 études, toutes réalisées dans les pays en transition. Nous avons déjà observé des résultats encourageants. Par exemple, en Roumanie, un petit projet pilote a attribué des appartements à loyer modéré appartenant à l'État à de jeunes couples. Ces appartements, rénovés par les autorités locales, se démarquaient des appartements privés insalubres. Ils ont ainsi attiré l'attention des voisins de manière positive. Le gouvernement essaie aujourd'hui de développer ce projet pilote pour améliorer les conditions de vie d'un plus grand nombre de citoyens. Ceci illustre bien comment un gouvernement peut travailler à petite échelle avec de faibles ressources tout en gagnant en visibilité.

Votre travail porte essentiellement sur les pays en transition. Travaillez-vous avec les pays développés de la CEE-ONU et, si oui, sur quels thèmes ?

Tous les pays membres prennent part aux réunions, apportent leur expertise et leurs bonnes pratiques. Les sujets vont de la maintenance des logements sociaux au développement urbain, en passant par les logements sociaux, l'administration du territoire ou encore l'administration des biens fonciers.

Dans les trois prochains mois, quels progrès espérez-vous accomplir en matière de logement et d'administration des biens fonciers ?

Nous organisons une conférence de haut niveau en septembre. Nous espérons que le soutien que nous recevons pour notre travail en matière de logement, planification et administration des biens fonciers sera renouvelé. Il existe une très forte concurrence avec les autres organisations de la région. Les pays membres considèrent néanmoins que la CEE-ONU a beaucoup à apporter, en particulier dans les domaines que nous venons d'aborder. Les pays membres nous ont largement soutenus au cours de la réforme. Maintenant que la réforme est achevée, le travail doit continuer et nous devons concevoir des produits utiles et de qualité.

Pour plus d'informations :

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

COMMISSION ECONOMIQUE DES NATIONS UNIES POUR L'EUROPE

Service de l'information
Palais des Nations
CH – 1211 Genève 10, Suisse

Tél : +41 (0)22 917 44 44

Fax : +41 (0)22 917 05 05

Mél : info.ece@unece.org

Site Internet : www.unece.org