



Conseil économique et social

Distr.
RESTREINTE

HBP/R.353
5 juillet 1995

FRANCAIS
Original : ANGLAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITE DES ETABLISSEMENTS HUMAINS

Point 5 b) de l'ordre du jour provisoire
de la cinquante-sixième session
Genève (18-20 septembre 1995)

STRATEGIES POUR LA MISE EN OEUVRE DES POLITIQUES DE RENOVATION ET DE MODERNISATION URBAINES*

TABLE DES MATIERES

Chapitre premier	INTRODUCTION (HBP/R.353)
	A. Le contexte socio-économique et politique
	B. La rénovation urbaine et immobilière
Chapitre II.	RENOVATION URBAINE : CONDITIONS GENERALES (HBP/R.353/Add.1)
	A. La structure des rouages de l'Etat
	B. La politique du logement
Chapitre III.	POLITIQUES DE RENOVATION URBAINE (HBP/R.353/Add.2)
	A. La structure urbaine et les zones à problèmes de dégradation
	B. L'historique des politiques de rénovation urbaine et immobilière
	C. Les objectifs de la rénovation urbaine et immobilière

* Document établi par l'équipe spéciale composée de M. W. FORSTER et M. H. GRUBER (Autriche), M. K.E. HANSEN (Danemark), M. I. TOSICS (Hongrie), Mme E. SZOLGAYOVA (Slovaquie) et M. E. HAURI (Suisse). Les Stratégies comprennent quatre chapitres qui, pour des raisons techniques, sont publiés séparément (HBP/R.353 et Add.1 à 3).

TABLE DES MATIERES (suite)

Chapitre IV. STRATEGIES DE RENOVATION URBAINE (HBP/R.353/Add.3)

- A. Les instruments et les mécanismes
- B. Les moyens de financement
- C. Les acteurs et leurs tâches
- D. Les activités de rénovation

Conclusions

Références bibliographiques

INTRODUCTION

A. Le contexte socio-économique et politique

1. Dans la plupart des pays de la région de la CEE, les conditions économiques généralement défavorables ont eu une influence déterminante sur les aspects politiques du logement et des établissements humains. Le milieu des années 80 a marqué le début d'une période de difficultés pour l'économie des pays occidentaux : augmentation du chômage; stagnation, voire baisse, du revenu réel et accroissement des déficits des budgets publics. On a constaté une tendance de l'Etat à se retirer du marché du logement pendant les années 80, mais on décèle actuellement un changement qui se traduit, bien souvent, par la recherche de solutions nouvelles : décentralisation des décisions et des mesures; abandon des mesures d'intervention contraignantes et onéreuses au profit de solutions stimulantes et plus souples qui grèvent moins lourdement le budget de l'Etat. Dans les pays occidentaux, ce changement peut s'appuyer sur un cadre juridique et administratif bien établi.

2. Dans la plupart des pays d'Europe centrale et orientale, la situation économique globalement défavorable s'est combinée à de profonds bouleversements économiques et sociaux. Ces pays devaient procéder à de vastes innovations d'ordre législatif et institutionnel alors que l'économie était en régression. L'ancien ordre social s'est effondré, et les éléments du nouvel ordre n'en sont qu'au stade embryonnaire.

3. Cette période de transition touche aussi l'habitat et les établissements humains. Il faut procéder à une nouvelle répartition des responsabilités et des moyens financiers et réglementer différemment les questions de planification, de construction et de propriété ainsi que les aspects juridiques d'autres questions, en particulier de la location. Les locataires de l'Etat sont devenus propriétaires et le secteur public de l'habitat locatif - qui était auparavant un secteur énorme réglementé par l'Etat central - relève désormais de collectivités locales indépendantes. Les formules ou modèles établis qui pourraient aider les nouveaux gouvernements à prendre leurs décisions socio-économiques et politiques font défaut. Se borner à copier les solutions occidentales n'est pas possible. De plus, les ressources financières des autorités politiques locales, régionales et centrales sont extrêmement limitées, d'où l'obligation de fixer des priorités. Le taux élevé du chômage, la pauvreté générale et l'augmentation du nombre des sans-abri sont des phénomènes nouveaux et graves auxquels il faut aussi s'attaquer.

4. Dans les pays d'Europe centrale et orientale, l'édification des structures démocratiques et l'application des principes de l'économie de marché entraînent de profonds changements dans la société où les intérêts se différencient, de même que les conditions de vie. La transition vers l'économie de marché s'est accompagnée de la perte de la sécurité de l'emploi et du logement et, souvent aussi, de la rupture des relations sociales au lieu de travail. Les anciens liens sociaux se sont dissous, et il faut en tisser de nouveaux. Dans la vie, les risques sont de plus en plus lourds pour tous, et les chances de plus en plus différenciées, y compris dans le domaine du logement.

5. Avec la privatisation de l'habitat, il se crée de nouvelles relations entre l'individu et son logement. Auparavant, le logement correspondait à un service fourni par les collectivités publiques, auquel chacun avait droit.

L'aspect essentiel en était la valeur d'usage, le logement pouvant être utilisé à un prix relativement bas. La réorganisation rend l'individu de plus en plus responsable de son logement. En général, l'habitation est devenue plus coûteuse. Du fait de la privatisation, le logement est désormais un produit commercialisable et l'inégalité d'accès à la terre et à la propriété finira par creuser les écarts dans la répartition des richesses.

6. A cause des différences qui ont marqué, au cours des dernières décennies, les performances économiques en général, l'efficacité des réglementations de l'Etat et le fonctionnement des marchés, les problèmes de logement sont plus aigus en Europe centrale et orientale qu'en Europe occidentale. La crise du logement et les problèmes d'accessibilité financière ne touchent pas au même degré tous les pays d'Europe centrale et orientale qui, en revanche, souffrent tous d'un grave problème, à savoir le mauvais état du parc urbain des logements multifamiliaux dont l'entretien a été négligé au cours des dernières décennies.

7. Etant donné les restrictions budgétaires qui s'imposent dans l'est et dans l'ouest, le danger est que l'Etat cesse de se soucier des problèmes de logement. Ce danger est réel surtout en Europe centrale et orientale où les problèmes de logement sont particulièrement urgents et, cependant, les questions majeures de survie dominent la politique de chaque jour. A la longue, ce n'est pas en négligeant le logement qu'on règlera le problème car l'absence de constructions neuves accroît la crise et entraînera un durcissement des tensions sur le marché. En outre, et ce qui est peut-être plus important encore, en l'absence de mesures pour y remédier, le défaut de rénovation ne fait que s'aggraver.

B. Rénovation urbaine et immobilière

8. Par rénovation des établissements humains, on entend au mieux l'amélioration de ces établissements, ce qui comprend tout un éventail de mesures telles que la modernisation, la remise en état et l'entretien du parc immobilier et des infrastructures, l'amélioration de l'environnement urbain et rural, l'amélioration des services sociaux et commerciaux et des équipements connexes, l'amélioration des réseaux de transports urbains ainsi que la conservation du patrimoine historique, architectural et culturel des zones urbaines et rurales.

9. Les activités de rénovation touchant à tous les aspects de l'environnement structurel, il a fallu faire des choix pour établir le présent document qui est axé sur le logement et les zones d'habitat ainsi que sur leur rénovation. Il porte essentiellement sur la situation des pays d'Europe centrale et orientale et sur leurs possibilités de rénovation. Dans ces pays, la dégradation et la destruction en sont à un stade avancé, et les ressources économiques sont extrêmement rares. Toutefois, même dans les pays où les ressources sont limitées, il est souhaitable de trouver des solutions et de les appliquer. Il faudrait au minimum se fixer comme objectif de protéger ce qui existe contre toute nouvelle dégradation jusqu'à la reprise économique escomptée. Par ailleurs, cette période de difficultés économiques peut donner aux pays d'Europe centrale et orientale l'occasion d'arrêter de grandes orientations pour l'action à venir. Ceci vaut surtout pour la mise en place d'une structure juridique cohérente qui permettra d'influer sur le développement futur.
