



**Conseil Économique
et Social**

Distr.
GÉNÉRALE

HBP/2000/10
22 août 2000

FRANÇAIS
Original : ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

**ATELIER INTERNATIONAL SUR LA RÉNOVATION URBAINE
ET LA MODERNISATION DES LOGEMENTS**

Rapport établi par le secrétariat en coopération avec les autorités tchèques

Introduction

1. L'atelier international sur la rénovation urbaine et la modernisation des logements a été organisé par le Ministère du développement régional de la République tchèque et la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe. Il s'est tenu au Palais "Žofín", à Prague, du 14 au 17 juin 2000, comme suite à une décision adoptée par le Comité des établissements humains de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), à sa soixantième session (Genève, 13-15 septembre 1999). Des représentants des pays membres de la CEE-ONU ci-après y ont participé : Allemagne, Autriche, Belgique, Canada, Danemark, Fédération de Russie, France, Grèce, Hongrie, Israël, Lettonie, Malte, Pologne, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie et Suisse.

2. En 1995, le Comité des établissements humains avait constitué une équipe spéciale chargée de mener une enquête sur la mise en œuvre des politiques de rénovation urbaine et de modernisation de l'habitation. Pour permettre de mieux comprendre le sujet, quatre monographies distinctes ont été consacrées aux stratégies de mise en œuvre à Vienne, Budapest, Bratislava et Ljubljana. Les travaux menés par l'équipe spéciale ont fait l'objet de six publications différentes destinées à améliorer la base de connaissances des spécialistes et des responsables politiques qui cherchent à relever le défi de la rénovation urbaine et de la modernisation de l'habitation (voir l'annexe ci-après). L'atelier qui s'est déroulé à Prague visait à diffuser ces conclusions auprès d'un public international tout en donnant à certains pays l'occasion de présenter leurs propres expériences et les solutions qu'ils apportent aux questions les plus importantes.

GE.00-32501 (F)

3. Mme Daniela Grabmullerova (République tchèque) a ouvert officiellement l'atelier. M. Karel Hejtmánek, Ministre adjoint du développement régional de la République tchèque, puis M. Jan Burgermeister, maire de Prague 1, ont pris la parole. Mme Christina von Schweinichen, Directrice adjointe de la Division de l'environnement et de l'habitat de la CEE, a présenté l'objectif de l'atelier qui était articulé autour de quatre thèmes de la plus haute importance pour la rénovation urbaine et la modernisation de l'habitat :

- a) La définition des principaux problèmes à résoudre;
- b) Le cadre législatif et institutionnel de la mise en œuvre;
- c) La mobilisation et l'affectation des ressources financières publiques et privées;
- d) La contribution des habitants.

Des visites sur le terrain ont été effectuées dans la ville de Prague, et ont permis d'illustrer concrètement ces quatre thèmes et d'en débattre.

I. CONCLUSIONS

4. Des conclusions ont été tirées au sujet de cinq points principaux :

- a) La nécessité d'un pouvoir de décision clairement défini;
- b) Les effets de la privatisation et le rôle du marché;
- c) La prise en compte des difficultés socioéconomiques et physiques;
- d) L'évaluation de l'efficacité;
- e) L'importance d'un fonctionnement efficace des associations de copropriétaires, notamment en matière de gestion du logement.

A. Pouvoir de décision en matière de rénovation urbaine et de modernisation des logements

5. Une vision d'ensemble et des stratégies à tous les niveaux sont nécessaires pour comprendre l'importance de la rénovation urbaine et de la modernisation des logements. La rénovation urbaine devrait être une priorité nationale et faire partie intégrante de la politique nationale. Cette priorité devrait être prise en compte dans les budgets de l'État.

6. À l'échelon national, le ministère chargé de la politique du logement devrait assumer pleinement ses responsabilités et être le promoteur et l'élément moteur de la rénovation urbaine et de la modernisation de l'habitation. Dans certains pays, l'absence d'un ministère chargé du logement a été relevée.

7. Les autorités locales devraient lancer des programmes de rénovation urbaine et de modernisation des logements, s'inscrivant dans le cadre d'une politique nationale.

8. Les responsables politiques et les spécialistes chargés de la rénovation urbaine et de la modernisation des logements doivent suivre des cours de perfectionnement, un enseignement et une formation continus à tous les niveaux.

9. Le choix des zones susceptibles d'être rénovées doit répondre à des objectifs clairs et être ciblé de préférence sur les zones où les difficultés sociales et physiques sont les plus graves. Toutefois, pour mettre à l'essai différentes approches et obtenir des résultats à court terme, des projets pilotes pourraient être mis en œuvre dans des zones ne présentant pas nécessairement les conditions les plus défavorables.

B. Privatisation et marchés

10. La privatisation du logement rend la rénovation urbaine et la modernisation des logements plus complexes. Le secteur public a maintenant perdu le contrôle direct qu'il exerçait sur la rénovation urbaine. Dans de nombreux pays, en raison de la privatisation rapide et généralisée, les nouveaux propriétaires-occupants ont dû assumer la responsabilité des travaux de réparation et d'entretien sans disposer des moyens financiers ou des conditions juridiques et institutionnelles permettant de faire les investissements nécessaires. C'est ainsi qu'il n'y a pas de mécanismes juridiques et institutionnels pour créer des associations de copropriétaires. Dans certains cas, ces associations existent mais elles n'ont pas réussi à s'organiser efficacement.

11. Le secteur bancaire et les marchés des capitaux en général ne sont pas pleinement développés dans certains pays. Toutefois, malgré l'absence de moyens financiers, les pays doivent établir des stratégies et des priorités en ce qui concerne les programmes de rénovation urbaine et de modernisation de l'habitation pour les cinq à dix années à venir.

12. Le fait que les loyers soient imposés par la loi et fixés à des niveaux très bas, à savoir bien en dessous des prix pratiqués sur le marché, dissuade les investissements privés dans la rénovation urbaine et la modernisation de l'habitation.

13. Les familles vivant dans des logements en panneaux préfabriqués ont besoin d'aide et d'information pour être à même de décider en toute connaissance de cause des dépenses à consacrer aux unités d'habitation qu'elles viennent d'acquérir. Cela signifie qu'il est nécessaire de les sensibiliser davantage à la nécessité de prévoir les travaux de réparation et d'entretien de leurs propriétés, d'adhérer à des associations d'habitants du quartier et à des associations de copropriétaires.

14. Des obstacles culturels et économiques freinant l'investissement dans le secteur du logement existent dans les pays où ce secteur a été massivement privatisé. C'est désormais aux propriétaires individuels qu'il incombe d'assurer les travaux de réparation et d'entretien de leur logement alors même que les nouveaux propriétaires ont toujours tendance à compter sur les services municipaux pour les effectuer.

15. L'amélioration de l'efficacité du secteur du bâtiment fait chuter les prix des constructions neuves. Par conséquent, il est nécessaire de faire des efforts pour développer le secteur du bâtiment. Il faut par exemple mettre en place des procédures d'appels d'offres rigoureuses visant à élever la qualité des projets de construction tout en réduisant les coûts.

16. La rénovation urbaine doit avoir lieu dans le contexte du marché. Les autorités locales doivent déterminer clairement leur rôle dans ce domaine et continuer à orienter et à faciliter ce processus. Elles doivent créer un cadre juridique et administratif solide pour affecter les ressources du secteur privé à des projets s'intégrant également dans le cadre des politiques urbaines à l'échelon local.

17. La rénovation urbaine devrait faire partie intégrante d'une politique de développement urbain plus générale. Toutefois, la rénovation urbaine peut pâtir de la concurrence qui s'exerce principalement dans le domaine de la construction de logements neufs dans les zones périurbaines. Il faut avoir une vision claire de l'avenir des zones urbaines, s'appuyant sur une volonté politique ferme pour faire en sorte de parvenir à un équilibre qui favorise l'investissement au sein de la ville.

18. Les villes sont le moteur des économies régionale et nationale. Les responsables de l'aménagement urbain doivent mieux saisir les priorités et les objectifs du secteur privé en matière d'investissement pour faire en sorte d'attirer les capitaux des investisseurs dans des projets de rénovation urbaine viables.

19. Les sociétés assurant des services publics devraient établir un système de facturation en fonction de la consommation de chaque client. Les services doivent être améliorés et ces sociétés doivent être tenues de rendre des comptes et faire preuve de transparence. Dans l'idéal, cela signifie également que des compteurs devraient être installés dans tous les foyers.

C. Enjeux socioéconomiques

20. Dans certains pays, le vieillissement des populations affecte les villes et leur avenir. Les migrations des villes vers la périphérie engendrent des problèmes à la fois économiques et sociaux pour ceux qui restent dans les villes. La rénovation urbaine peut encourager différents types d'utilisation des sols qui répondent à la fois aux aspirations des jeunes et à celles des personnes âgées. Ainsi, la rénovation peut permettre d'empêcher la stagnation des zones urbaines ou d'inverser la tendance à cet égard.

21. La rénovation du logement doit être un outil permettant de répondre aux besoins socioéconomiques et non pas uniquement de redéfinir les caractéristiques physiques d'une zone. Les stratégies doivent par conséquent être intégrées, c'est-à-dire qu'elles doivent être conçues pour résoudre à la fois les problèmes d'aménagement physique et les problèmes socioéconomiques.

22. Il faut prendre le temps de réfléchir aux moyens d'associer les habitants aux projets de rénovation urbaine dès le départ. Ils doivent pouvoir participer à tous les stades du projet, y compris la mise en œuvre et la gestion. Pour y parvenir, un investissement important en temps et en ressources sera nécessaire à la fois pour donner davantage de moyens d'action aux habitants et faire en sorte que les responsables des services publics locaux se montrent plus réceptifs.

23. La participation des habitants ne se substitue pas aux politiques urbaines existantes mais elle doit plutôt les compléter et contribuer à la réalisation des objectifs existants à l'échelon local.

D. Suivi et évaluation

24. Il importe de se doter de systèmes de suivi pour évaluer l'efficacité et l'impact des projets de rénovation. Ces projets doivent être évalués objectivement suivant des critères de coût et de qualité, qui sont notamment fonction d'aspects importants des conditions sociales, économiques et écologiques locales. Il faut aussi diffuser plus largement les résultats d'une évaluation systématique de ce type.

25. La rénovation urbaine et la modernisation des logements peuvent être justifiées par des expériences qui révèlent que l'investissement dans les activités de rénovation peut être beaucoup plus créateur d'emplois que l'investissement dans des constructions neuves. En outre, la rénovation, contrairement au développement de projets entièrement nouveaux, peut permettre une approche plus durable des problèmes d'urbanisation et de logement.

E. Associations de copropriétaires et gestion du logement

26. Il faut adopter et appliquer une loi sur la copropriété car il s'agit d'un maillon indispensable pour garantir l'investissement dans les activités de rénovation des logements dans la plupart des pays d'Europe centrale et orientale. La législation doit comporter des dispositions relatives à la création d'associations de copropriétaires et à leur fonctionnement, leur financement et leur gestion. La relation entre les logements individuels de particuliers et les copropriétés doit être clairement définie.

27. Il sera difficile de trouver des ressources pour financer les travaux de rénovation des copropriétés tant que les habitants ne seront pas contraints juridiquement de constituer des associations de copropriétaires. Ces organismes sont essentiels pour organiser et gérer les besoins économiques des nouveaux propriétaires-occupants et, éventuellement, certains de leurs besoins sociaux. Les pouvoirs publics doivent par conséquent évaluer avec soin leur position par rapport aux associations de copropriétaires s'ils souhaitent empêcher l'érosion du parc immobilier récemment privatisé dans leur pays.

28. La législation sur le logement doit être appliquée de manière beaucoup plus rigoureuse. En matière de protection, la balance penche maintenant trop nettement en faveur des locataires dans de nombreux pays. Il faut par exemple pouvoir appliquer les procédures d'expulsion en cas de non-paiement des loyers ou de troubles de voisinage persistants. Il en va de même lorsque les factures d'eau, d'électricité, de gaz, etc., ne sont pas payées. Il faut aussi faire respecter la loi sur la copropriété, par exemple en ce qui concerne les cotisations des membres et la participation aux frais d'entretien et de réparation.

II. EXPOSÉS, PRÉSENTATION DES COMMUNICATIONS REÇUES ET VISITES SUR LE TERRAIN

A. Définition des principaux problèmes de rénovation urbaine et de modernisation des logements

29. La séance était présidée par Mme Daniela Grabmullerova. La monographie de Vienne a été présentée par M. Wolfgang Forster (Autriche). Les communications reçues ont été résumées et présentées par M. Adam Kowaleski (Pologne), Mmes Maya Brinkworth (Malte) et Teodora Coman (Roumanie).

30. Les problèmes de rénovation urbaine sont complexes et varient d'un endroit à l'autre. À Vienne, par exemple, ce sont surtout les logements datant du XIX^e siècle qui entraînent des difficultés tandis qu'en Pologne, il s'agit des constructions en panneaux préfabriqués, d'autant plus que cette question n'est pas politiquement prioritaire. À Malte, les principales difficultés tiennent aux bouleversements démographiques qui se sont produits au cours du temps, car les loyers sont fixés à des niveaux artificiellement bas, ce qui empêche le secteur privé d'effectuer les investissements pourtant nécessaires en matière de rénovation. Enfin, en Roumanie, le nombre des logements en panneaux préfabriqués pose des problèmes encore plus graves, car la plupart d'entre eux sont dans un état précaire nécessitant des investissements d'une nouvelle majorité de propriétaires-occupants, qui n'ont pas encore pris conscience que c'est à eux de payer les frais de réparation et d'entretien.

31. Le débat a montré que l'absence d'associations de copropriétaires efficaces pour gérer les logements existants en panneaux préfabriqués constituait l'une des plus graves menaces qui pesaient sur le parc immobilier d'Europe centrale et orientale.

B. Le cadre législatif et institutionnel de la mise en œuvre de la rénovation urbaine et de la modernisation des logements

32. La séance était présidée par Mme Elena Szolgayova (Slovaquie). M. Ivan Tosics (Hongrie) a présenté la monographie sur Budapest. Les communications reçues ont été résumées et présentées par Mme Sandra Noula (Grèce) et Mme Elena Szolgayova a présenté un document émanant du secteur privé (Institut Wohnen und Umwelt GmbH, qui exerce ses activités en Europe centrale et orientale). Mme Sasha Tsenkova (Canada) a également fait un exposé.

33. Le débat a surtout porté sur le point de savoir dans quelle mesure les gouvernements avaient mis en place une législation dans leur pays et en particulier sur les incidences de cette législation pour les collectivités locales, auxquelles il était demandé d'entreprendre des activités de rénovation. Pourtant, les rôles restaient mal définis. Dans beaucoup de cas, les autorités locales ne prenaient pas suffisamment d'initiatives et dans d'autres cas, elles jouaient un rôle de promoteur.

34. De même, s'agissant des copropriétés, des lois semblaient avoir été adoptées dans la plupart des pays mais elles n'étaient pas effectivement appliquées, ce qui posait un grave problème aux pays dans lesquels s'était produite une privatisation massive et rapide du parc immobilier.

Les mécanismes demeuraient insuffisamment développés pour faire en sorte que des fonds privés soient investis dans les habitations.

35. Enfin, dans un grand nombre de pays, les lois qui existaient en matière d'expulsion n'étaient pas appliquées, par exemple, en cas de non-paiement du loyer par un locataire.

C. Mobilisation de ressources financières publiques et privées et affectation de ces ressources à la rénovation urbaine et à la modernisation des logements

36. La séance était présidée par M. Wolfgang Forster. Mme Elena Szolgayova a présenté la monographie sur Bratislava. Les communications reçues ont été résumées et présentées par MM. Thomas Knorr-Siedow (Allemagne), Malcolm Boorer (Royaume-Uni) et Mme Tatiana Kutakova (Fédération de Russie). M. Knud-Eric Hansen (Danemark) a également présenté un exposé. L'examen du troisième thème a débuté par un exposé de M. Karel Maier, Vice-Recteur de l'Université technique de Prague (Faculté d'architecture).

37. Au cours du débat, certaines préoccupations ont été exprimées au sujet des facteurs qui entravaient l'affectation de fonds provenant de différentes sources à la rénovation urbaine et aux mesures de modernisation de l'habitation. Il s'agissait notamment du développement insuffisant du secteur bancaire et des marchés financiers ainsi que de la législation en vigueur dans certains pays d'Europe centrale et orientale qui empêchaient une augmentation des loyers des logements existants.

38. Deux autres grandes questions concernant les aspects financiers de la rénovation ont été abordées : l'absence d'associations de copropriétaires bien établies et l'inefficacité de la gestion des entreprises de service public. L'absence généralisée de telles associations empêchait en fait d'entreprendre une véritable remise en état des bâtiments. Lorsqu'il existait des associations légalement constituées, elles avaient accès aux marchés financiers. En ce qui concerne le second point, d'après certaines sources, des sociétés de gestion et des entreprises de service public qui étaient restées en activité après la chute du régime communiste continuaient à toucher des subventions. Cette situation faussait la loi du marché et engendrait à son tour des dysfonctionnements. Par exemple, le fait que de nombreux ménages ne paient pas leurs factures d'eau, de gaz, d'électricité, etc., ou les paient avec retard rendait toute planification financière impossible pour les entreprises de service public.

D. La contribution des habitants à la rénovation urbaine et à la modernisation des logements

39. La séance était présidée par M. Ivan Tosics et Mme Elena Szolgayova. La monographie sur Ljubljana a été résumée par M. Wolfgang Forster en l'absence du membre de l'équipe spéciale originaire de Slovénie. Les communications reçues ont été présentées par Mme Hagit Hovav (Israël), MM. Jerzy Fisher (Pologne) et M. Ian Holland (Royaume-Uni).

40. Le débat a porté principalement sur la nécessité de se pencher, dans le cadre des activités de rénovation, sur les problèmes sociaux aussi bien que sur les problèmes d'aménagement physique. Le logement devait être intégré dans des objectifs économiques et sociaux plus larges. En matière de rénovation, il fallait dépasser les méthodes de travail verticales, plus

traditionnelles, à la fois par la mise en œuvre des activités au niveau local et par le biais de l'élaboration de politiques au sein des ministères.

41. La contribution que les habitants pouvaient apporter à la rénovation était bien expliquée dans les divers documents présentés. Toutefois, il a été signalé que la participation n'allait pas toujours de soi. En la matière, les initiatives les plus positives s'inscrivaient dans une perspective à plus long terme (cinq à dix ans au moins). D'une manière générale, il s'agissait de gagner la confiance des habitants et de les associer à chaque étape des projets de rénovation, notamment en leur donnant davantage de moyens d'intervenir tout au long du processus.

42. Plusieurs modèles de participation de la communauté, fondés notamment sur les notions de revitalisation du quartier et d'aménagement du quartier, ont été présentés. Enfin, les autorités locales avaient un rôle décisif à jouer et leur personnel devait recevoir une formation adaptée si l'on voulait qu'elles puissent se familiariser avec de nouvelles méthodes de travail en partenariat avec les communautés ainsi qu'avec d'autres secteurs.

III. MONOGRAPHIES

43. Les monographies étaient destinées à compléter les principaux thèmes de l'atelier. Quatre visites sur le terrain ont été organisées.

A. Quartier de Jizni Mesto, Prague, directeur du projet : M. Petr Dvorak

44. Le quartier de Jizni Mesto (Prague 11) est le plus vaste ensemble d'immeubles en panneaux préfabriqués de Prague (République tchèque). Il s'étend sur 10 km² et abrite 84 000 personnes, vivant dans 3 000 immeubles comprenant 31 000 appartements. Les premières structures ont été achevées au milieu des années 70 et les dernières au début des années 90.

45. Jizni Mesto était conçu pour être un ensemble autonome, offrant divers équipements et des possibilités d'emploi. Toutefois, faute de ressources, seuls les immeubles résidentiels et les équipements de base ont été construits.

46. Les problèmes qui existent actuellement sont les suivants :

- a) Absence de possibilités d'emploi – les habitants doivent faire quotidiennement le trajet de leur domicile à leur lieu de travail;
- b) Manque de places de stationnement;
- c) Détérioration des bâtiments résidentiels du fait que l'entretien est négligé;
- d) Problèmes sociaux dus à la surpopulation, à l'anonymat, au vandalisme, au manque de sécurité.

47. Pour remédier à ces problèmes, les priorités suivantes ont été fixées :

- a) L'aménagement du centre du quartier doit être achevé;
- b) De nouvelles offres d'emploi doivent être créées;
- c) La qualité des logements et des espaces publics doit être améliorée.

48. La première étape – il s'agit d'une analyse – a été entreprise. La municipalité a largement consulté les habitants pour déterminer leurs problèmes et leurs points de vue concernant les conditions de vie dans cette zone. Au cours des consultations, de nouveaux partenaires ont été identifiés et se sont engagés à prendre part au processus de rénovation.

49. Le programme de revitalisation coûtera environ 100 millions de couronnes par an et sera financé par la municipalité et au moyen de prêts bonifiés disponibles au titre de différents programmes gouvernementaux.

B. Un nouveau quartier dans une zone ancienne de la ville,
directeur du projet : M. Vlado Milunic, architecte

50. Le complexe résidentiel de l'étoile se trouve à Petriny, l'un des plus anciens quartiers d'habitation de Prague. Depuis qu'il a été construit, il a soulevé de vives controverses, qui lui ont valu, récemment, de gros titres dans la presse internationale spécialisée dans le domaine de l'architecture.

51. Le but de l'architecte était de créer un environnement aux formes variées comportant de vastes espaces verts. L'originalité du projet tient à ce qu'il contraste agréablement avec les bâtiments en panneaux préfabriqués qui l'entourent sur trois côtés. Au centre du complexe, ont été intégrés les bâtiments d'une ancienne usine qui ont été transformés en de petits locaux commerciaux.

52. Le projet du complexe, où la densité de population est très élevée, a été conçu en 1994 et sa construction a duré de 1996 à 1999. Il comprend 325 appartements et offre 16 985 m² d'espaces non résidentiels et 513 places de stationnement. Les appartements ont été vendus entre 19 000 et 38 000 couronnes le mètre carré.

C. Quartier de Repy, Prague, directeur du projet : M. Jan Fencl, Maire

53. Le quartier de Repy a été rattaché à Prague en 1968 et constitue maintenant l'un des quartiers de la ville les plus densément peuplés, avec 20 000 personnes sur une superficie de 158 hectares. Il est situé à 9 kilomètres du centre de Prague. Le complexe résidentiel de Repy date environ de 1980 et comporte des bâtiments de 4, 8 et 12 étages, dont chacun présente une toiture plane traditionnelle.

54. La modernisation des logements repose sur un ensemble de principes adoptés par la municipalité :

a) Les logements ne seront privatisés que lorsque la reconstruction de l'ensemble des bâtiments aura été achevée;

b) Les habitants ne doivent pas être tenus pour responsables du mauvais état technique des bâtiments municipaux en panneaux préfabriqués;

c) La municipalité conservera une part majoritaire des bâtiments résidentiels afin d'assurer le suivi de la coordination des travaux de réhabilitation;

d) Des organismes de gestion institués par les habitants encouragent la transparence de l'administration des logements municipaux;

e) L'ancien système de gestion des logements manquant de transparence, une société de gestion municipale – OPTIMIS, Ltd. – a été créée. La municipalité en est le seul propriétaire. La société a démarré ses activités de gestion immobilière le 1er janvier 1996.

55. Un second élément important qui a joué un rôle considérable pour faire aboutir ce projet et permettre d'en tirer des enseignements a été la collaboration avec un certain nombre d'institutions spécialisées :

a) La Chambre tchèque des ingénieurs et techniciens agréés du secteur de la construction, qui apporte un concours technique;

b) Les facultés de génie civil de l'Université technique tchèque de Prague et de l'Université technique de Brno, qui ont fourni leur savoir-faire dans le domaine des forces mécaniques et de la stabilité des bâtiments;

c) Le Centre pragois du génie civil et STU-E Prague, qui ont apporté leurs connaissances en matière d'économies d'énergie, d'isolation thermique et de protection phonique;

d) Le Centre d'information pour la rénovation des constructions en panneaux préfabriqués (ICR), qui a été consulté en permanence depuis son ouverture à Prague en 1999 par la société Keramoprojekt Inc.

Une forme de collaboration a également été instaurée par le Gouvernement tchèque dans le cadre d'un projet national d'échange avec ses partenaires à Berlin.

56. D'après les estimations, les fonds nécessaires à la rénovation complète des bâtiments municipaux du quartier de Repy dépasseraient un milliard de couronnes.

D. Quartier de Prague 1, nouvelle construction de logements dans le centre historique de la ville, directeur du projet : M. Vladimír Vihan, Maire

57. Située au pied du château de Prague, la Petite Ville a été fondée en 1257 par le roi Premysl Otakar II. Elle fait partie du centre historique de Prague et est l'une des parties de la ville qui ont le plus de charme. En 1995, le Parlement de Prague 1 a décidé de construire un nouvel ensemble résidentiel dans le quartier sur le site d'un terrain de sport, qui devait être réinstallé à un autre emplacement.

58. La municipalité locale a dirigé, financé et suivi chaque étape du processus en raison du caractère sensible de la zone du projet. À la suite d'un concours d'architecture, le projet a été attribué à la société BIRT, implantée à Prague.

59. Les travaux de construction, dont le coût total s'élève à 100 millions de couronnes, doivent être achevés en juillet 2000. L'ensemble comprend 26 nouveaux appartements, dont 18 doivent être mis en vente sur le marché immobilier, huit étant réservés à des logements municipaux; 32 places de stationnement ont été aménagées en souterrain. En outre, une superficie de 528 m² a été réservée à une utilisation commerciale et communautaire.

IV. PROPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX FUTURS

60. Mme Sasha Tsenkova a assuré la présidence de l'atelier lors de l'étude de ce point. À la fin de l'atelier, les participants ont abordé la question des domaines d'activité qui présenteraient un intérêt pour les États membres dans l'avenir. En résumé, les trois domaines prioritaires suivants ont été dégagés :

a) **Associations de copropriétaires.** Les participants à l'atelier ont dit qu'ils tenaient beaucoup à ce que la question des associations de copropriétaires soit approfondie. Ils se sont félicités de la priorité que la CEE-ONU accordait aux travaux entrepris et ils ont émis le souhait que les résultats des travaux entrepris par l'équipe spéciale sur les copropriétés leur soient communiqués;

b) **Logements sociaux.** Il était nécessaire de poursuivre les travaux pour étudier les différentes approches adoptées par les pays en vue de traiter la question des logements sociaux. Il peut s'agir de logements destinés aux personnes âgées, aux jeunes, aux personnes handicapées ou aux populations plus vulnérables ou défavorisées sur le plan économique. Les participants ont demandé qu'une enquête soit menée sur les différents modes de gestion du logement, notamment sur les divers moyens mis en œuvre pour faire en sorte de satisfaire les besoins en logements sociaux. **Proposition de l'atelier :** étudier les programmes de travail actuellement mis en œuvre par les organisations partenaires (Conseil de l'Europe, Organisation de coopération et de développement économiques, Banque mondiale, etc.) chargées d'entreprendre des travaux sur le logement social et diffuser ces informations sur le site Web du Comité;

c) **Partenariats en matière de rénovation urbaine.** Les travaux devaient se poursuivre pour étoffer les connaissances et mieux comprendre les rôles que devraient jouer les principaux acteurs de la modernisation de l'habitation et de la rénovation urbaine. Il faut donner à tous les secteurs les moyens de prendre part au processus de rénovation en tirant le meilleur parti de leur potentiel. Il a été proposé d'étudier de façon plus précise la contribution que le travail en partenariat pourrait apporter à la rénovation urbaine, en particulier les contributions spécifiques des gouvernements nationaux, des collectivités locales, du secteur privé, des organisations non gouvernementales et des habitants aux activités de rénovation. **Proposition de l'atelier :** regrouper les publications existantes telles que les quatre études de cas sur la rénovation urbaine et la modernisation des logements, les monographies nationales sur le logement en Bulgarie, Pologne, Slovaquie et Lituanie, le rapport de l'atelier sur les partenariats entre secteur public et secteur privé, qui s'est tenu à Manchester (Royaume-Uni) les 5 et 6 novembre 1999, ainsi que les travaux en cours menés par l'équipe spéciale sur les logements en copropriété, dans lesquels les principaux aspects des secteurs public et privé ont été traités. Cette documentation donnerait une bonne idée des différentes formes de partenariat entre ces deux secteurs.

61. Le Comité souhaitera peut-être donner son accord de principe concernant l'examen de ces questions et demander au secrétariat d'établir pour la réunion de son bureau, qui se tiendra au début de l'année 2001, des propositions concernant la portée et le contenu du produit fini souhaité, les délais à prévoir et les sources potentielles de financement, ainsi que la collaboration d'experts de différents pays.

Annexe

Les publications sur la rénovation urbaine et la modernisation de l'habitation sont les suivantes :

1. Stratégies pour la mise en œuvre des politiques de rénovation urbaine et de modernisation de l'habitation. CEE-ONU (Genève). ECE/HBP/97. Numéro de vente : F.96.II.E.8.
2. Mise en œuvre des politiques de rénovation urbaine et de modernisation de l'habitation – Évaluation de quatre monographies. CEE-ONU (Genève). HBP/1999/9.
3. Vienna Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva) 1998. ECE/HBP/106. Sales No. E.97.II.E.22.
4. Bratislava Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva) 1999. ECE/HBP/112. Sales No. E.99.II.E.26.
5. Budapest Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva) 2000. ECE/HBP/115. Sales No. E.00.II.E.4.
6. Ljubljana Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva). À paraître.
