



**Conseil économique
et social**

Distr.
GÉNÉRALE

HBP/2002/6
8 juillet 2002

FRANÇAIS
Original: ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

Soixante-troisième session

(Genève, 16-18 septembre 2002)

Point 4 d) de l'ordre du jour provisoire

LE LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Document de synthèse établi par M. G. Gundersen, Président du Réseau consultatif
pour le logement et la gestion urbaine

Introduction

1. Suite à l'élaboration des Directives relatives à la copropriété du logement dans les pays en transition, le bureau du Comité a estimé qu'il serait utile d'examiner certaines questions centrales intéressant ce thème. Il a invité le Président de son Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine à élaborer un document de synthèse centré sur les aspects politiques aux niveaux de l'État et des municipalités. Les Directives sont axées principalement sur les règlements et le fonctionnement des copropriétés et des syndicats de copropriétaires tandis que les questions politiques qui sont exposées dans le présent document constituent le cadre de la copropriété. Ces questions politiques devant être traitées au niveau du gouvernement central, il est donc tout indiqué que le Comité des établissements humains les examine.

2. La majorité des recommandations qui figurent dans les Directives ne sont pas expressément présentées au Comité pour examen, mais les délégations sont encouragées à exprimer leurs vues à leur sujet. Le présent document renferme huit affirmations intéressant les questions politiques, et chaque affirmation s'accompagne de thèmes de réflexion. Si les affirmations ne prétendent pas être toutes d'acceptation universelle, elles représentent néanmoins un point de vue précis sur chaque question et visent à faciliter le débat.

PRINCIPAUX THÈMES DE RÉFLEXION

Affirmation n° 1:

La privatisation du parc de logements multiappartements a été l'élément central de la transformation du secteur immobilier dans tous les pays en transition. Même si elle varie d'un pays à l'autre, la privatisation a eu lieu généralement sur une grande échelle et a augmenté la part des propriétaires occupants dans le secteur du logement.

Question n° 1:

1.1 La privatisation à grande échelle du logement dans les pays en transition se heurte à des difficultés analogues dans les différents pays. Suppose-t-elle des solutions analogues dans tous les pays concernés?

1.2 La propriété privée des logements en structure multiappartements est actuellement le mode d'occupation qui prédomine dans les pays en transition. L'expérience acquise à l'Ouest et les solutions qui y sont adoptées pourraient-elles être utiles à ces pays? Si oui, comment?

Affirmation n° 2:

La répartition des tâches et l'influence de l'État et des collectivités locales sont différentes selon les pays, mais la plupart d'entre eux ont connu un transfert important des tâches et des responsabilités en matière de logement de l'État aux municipalités et au secteur privé.

Question n° 2:

La responsabilité de créer le cadre nécessaire au bon fonctionnement du logement en copropriété doit-elle incomber, et doit-elle continuer à incomber, à l'État? Quelle est la structure étatique qui garantirait l'efficacité d'un tel cadre politique?

Affirmation n° 3:

L'adhésion obligatoire à un «syndicat de copropriétaires» est d'usage dans la plupart des pays européens avancés. Toutefois, la création d'une organisation à but non lucratif à laquelle les citoyens sont tenus d'adhérer pose encore problème dans un certain nombre de pays.

Question n° 3:

3.1 Existe-t-il un conflit réel entre le droit à la liberté d'organisation et le caractère obligatoire de l'adhésion à un syndicat de copropriétaires?

3.2 Dans l'affirmative, comment assurer le fonctionnement de la copropriété si le caractère obligatoire de l'adhésion au syndicat n'est pas accepté?

Affirmation n° 4:

La copropriété du logement entraîne, pour les propriétaires, des droits et des obligations précis. Les copropriétaires qui manquent gravement à leurs obligations doivent être expulsés.

L'expulsion obligatoire s'accompagne normalement de dispositions en matière de recours. Le système juridique d'un certain nombre de pays ne prévoit pas l'expulsion.

Question n° 4:

Le déséquilibre juridique entre les droits et obligations des copropriétaires qui existe dans certains pays constitue-t-il une menace au succès de la copropriété en tant que régime d'occupation efficace?

Affirmation n° 5:

La privatisation à grande échelle du logement dans les pays en transition a fait que, dans ces pays, une grande proportion des nouveaux propriétaires, tels les retraités âgés et les ménages monoparentaux, disposent d'un revenu très modeste. La contribution financière exigée des copropriétaires est considérable. Les contributions financières directes et/ou les garanties financières à l'emprunt de capitaux sont particulièrement nécessaires en raison de la médiocrité de la construction et de l'absence de travaux de réparation et d'entretien pendant de longues périodes.

Le faible revenu des copropriétaires, conjugué à la nécessité d'investir dans le fonctionnement, l'entretien et la réparation d'un parc de logements dégradé, a créé une situation qui ne peut être viable à moyen ou à long terme. Une solution consiste à introduire des systèmes publics d'appui au secteur du logement garantissant la capacité des propriétaires à faible revenu de faire face aux obligations financières qui découlent de la copropriété. On pourrait aussi introduire un système de «déprivatisation» en vertu duquel les pouvoirs publics (l'État ou les municipalités) rachèteraient le logement au copropriétaire tout en lui garantissant le droit de l'occuper en qualité de locataire. De la sorte, le propriétaire public conserve la valeur à long terme du logement tout en répondant aux aspirations sociales à court et à moyen terme des propriétaires à faible revenu.

Question n° 5:

5.1 Quelles solutions estime-t-on réalistes pour protéger les intérêts des copropriétaires à faible revenu tout en encourageant la participation la plus rapide possible des copropriétaires au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations nécessaires des copropriétés?

5.2 La «déprivatisation» est-elle une solution réaliste?

Affirmation n° 6:

Pour être efficaces, les copropriétés et les syndicats de copropriétaires ont besoin du soutien actif de l'État et des municipalités. C'est surtout en matière financière et fiscale que l'appui de l'État est particulièrement nécessaire. À l'heure actuelle, les copropriétés et les syndicats de copropriétaires sont considérés, dans nombre des pays en transition, comme des entités commerciales ordinaires et, en tant que telles, obéissent aux règles de la fiscalité commerciale.

Question n° 6:

6.1 Est-il facile d'introduire des systèmes de prêts et de subventions de l'État pour aider au financement des gros travaux de réparation et d'entretien? Quels règlements faut-il adopter?

6.2 Les copropriétés et les syndicats de copropriétaires doivent-ils être considérés comme des organisations «à but non lucratif» à des fins fiscales?

Affirmation n° 7:

Certains services de gestion et d'entretien des logements ont été privatisés. Les prestataires sont désormais soit des sociétés de capitaux contrôlées par les collectivités locales, soit des sociétés de gestion privées. Il s'en est suivi une plus grande satisfaction des clients, mais de grandes sociétés d'État, moins efficaces, existent encore.

Question n° 7:

Comment rendre plus efficaces les grandes sociétés municipales de gestion des logements qui opèrent actuellement? Existe-t-il des bonnes pratiques qui puissent être mises en commun?

Affirmation n° 8:

Le succès ou l'échec des copropriétés dépend, en dernière analyse, des copropriétaires eux-mêmes. Toutefois, cela ne décharge pas l'État ou les municipalités de l'obligation, essentielle, de créer le cadre nécessaire à ce régime d'occupation du logement.

L'efficacité du régime de copropriété dépend de la compréhension des droits et des obligations qui en découlent. Cela nécessite une information et une formation considérables.

Question n° 8:

Quel type d'initiatives a-t-on prises pour donner aux copropriétaires une information, une formation et une assistance suffisantes? Quels en ont été les résultats à ce jour? Comment les directives seront-elles appliquées? Celles-ci seront-elles traduites et largement diffusées? Comment votre pays entend-il diffuser l'information contenue dans ces directives?
