



---

**Commission économique pour l'Europe****Comité du logement et de l'aménagement du territoire****Soixante-quatorzième session et réunion ministérielle**

Genève, 7-9 octobre 2013

Point 4 de l'ordre du jour provisoire

**Rapport sur les résultats de l'enquête****Rapport sur les résultats de l'enquête****Difficultés et priorités en matière de logement et d'aménagement  
du territoire dans la région de la CEE***Résumé*

Le présent rapport rend compte des résultats d'une enquête réalisée auprès des États membres, concernant les difficultés et les priorités de la région de la CEE dans les domaines du logement et des marchés immobiliers durables, du développement urbain durable, ainsi que de l'administration des biens fonciers et de l'aménagement du territoire. L'enquête a été menée par le secrétariat en octobre et novembre 2012, à la demande des participants à la soixante-treizième session du Comité (ECE/HBP/170). Les objectifs de cette enquête étaient les suivants:

Obtenir des informations d'ordre général sur les principaux acteurs et sur leurs rôles en matière de logement, de planification urbaine et d'administration des biens fonciers;

Recueillir les vues des États membres et d'autres parties prenantes concernant les difficultés qu'ils rencontrent pour établir un secteur du logement durable;

Évaluer les progrès accomplis par les États membres dans l'élaboration de politiques, de législations, de programmes et de projets portant sur les trois composantes de la durabilité (économique, environnementale et sociale);

Évaluer la pertinence des publications de la CEE et l'utilisation qui en est faite par les pays membres pour mettre au point des politiques nouvelles et améliorées.

Les résultats de l'enquête ont été présentés à la réunion du 28 novembre 2012 du Bureau du Comité et à la réunion du 18 mars 2013 des parties prenantes.

Ces résultats ont été utilisés pour formuler les objectifs et cibles du «Projet de stratégie et cibles relatives au logement durable et à l'aménagement du territoire dans la région de la CEE pour la période 2014-2020» (ECE/HBP/2012/3) et définir des orientations prioritaires pour les travaux du Comité.

Le Comité est invité à prendre note des résultats de l'enquête.

## I. Introduction

1. L'ensemble de la région de la Commission économique pour l'Europe (CEE)<sup>1</sup> fait face à des difficultés communes en matière de logement et d'aménagement du territoire. Afin de remédier à ces difficultés, deux organes intergouvernementaux ont été créés dans le cadre de la CEE: le Comité du logement et de l'aménagement du territoire et son organe subsidiaire, le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers<sup>2</sup>. Le Comité facilite le dialogue entre gouvernements afin que ceux-ci se communiquent des pratiques innovantes, donne des conseils et élabore des directives générales pour trouver des solutions aux problèmes communs de logement et d'aménagement du territoire.

2. Les objectifs d'ensemble du Groupe de travail consistent à promouvoir et améliorer l'administration des biens fonciers et l'aménagement du territoire dans la région de la CEE. Les travaux du Comité et du Groupe de travail bénéficient également du soutien du Groupe consultatif du marché immobilier, organe consultatif auprès du Comité et du Groupe de travail, qui est composé d'experts du secteur privé.

3. Au cours de sa réunion du 2 avril 2012, le Bureau du Comité a débattu de la nécessité d'élaborer une stratégie relative au logement durable et à l'aménagement du territoire afin d'orienter ses travaux, en incluant notamment des cibles spécifiques que les États membres devaient atteindre à l'horizon 2020. Le Bureau a souligné l'importance de promouvoir des réformes de la politique du logement plus efficaces en fixant des cibles spécifiques et en surveillant leur mise en œuvre.

4. Le Comité, à sa soixante-treizième session tenue du 24 au 26 septembre 2012, a confié au Bureau la tâche d'élaborer la vision, les objectifs et les cibles de la stratégie, en se basant sur les procédures prévues, à commencer par un questionnaire adressé aux États membres.

5. En vue d'aider le Comité et son Bureau à élaborer la stratégie, le secrétariat du Comité a établi un questionnaire (pour de plus amples informations, consulter le site <http://www.unece.org/index.php?id=32606>) et a procédé à une enquête en ligne sur les difficultés et les priorités en matière de logement et d'aménagement du territoire dans la région de la CEE. Le présent rapport analyse les résultats de cette enquête.

## II. Remerciements

6. L'organisation de l'enquête et l'établissement du rapport ont été assurés par une consultante, M<sup>me</sup> Doris Andoni, titulaire d'une maîtrise en gestion de l'habitat urbain, chef du Département de la politique du logement du Ministère albanais des travaux publics et des transports entre 2001 et 2012, Présidente du Comité du logement et de l'aménagement du territoire entre 2006 et 2009 et membre du Bureau entre 2002 et 2012.

7. Le rapport a été établi sous la supervision de Paola Deda et de Gulnara Roll, du secrétariat de la Commission économique pour l'Europe (CEE). Le Bureau du Comité, le Président, M. Wolfgang Förster, et la Directrice de la Division du commerce et de l'aménagement durable du territoire de la CEE, M<sup>me</sup> Virginia Cram-Martos, ont donné des orientations générales pour les travaux. De nombreux experts, dont l'aide a été très appréciée, ont offert observations et suggestions. En outre, un certain nombre de personnes travaillant pour le secrétariat ont apporté leur concours à la révision du rapport, à différents stades, notamment Maike Christiansen, Michael Milligan et Nina Peeva.

---

<sup>1</sup> [www.unece.org/oes/nutshell/region.html](http://www.unece.org/oes/nutshell/region.html).

<sup>2</sup> Pour plus de précisions, voir: [www.unece.org/hlm/welcome.html](http://www.unece.org/hlm/welcome.html).

Christina O'Shaughnessy a procédé à la mise en forme rédactionnelle du rapport et Oleg Chikurov a traduit les réponses des répondants du russe en anglais.

8. Le rapport a été rendu possible grâce aux réponses des États membres et des autres parties prenantes au questionnaire, qui ont été reçues en temps opportun. Nous remercions en particulier le Gouvernement fédéral suisse qui a apporté son soutien financier pour la réalisation de ce travail, dans le cadre de l'élaboration de la stratégie et des cibles en matière de logement durable et d'aménagement du territoire dans la région de la CEE de 2014 à 2020.

### III. Objectifs et méthodologie de l'enquête

9. L'enquête avait les quatre objectifs suivants:

a) Obtenir des informations d'ordre général sur les principaux acteurs et leurs rôles en matière de logement, de planification urbaine et d'administration des biens fonciers dans la région de la CEE;

b) Obtenir les vues d'États membres et autres parties prenantes sur les difficultés qu'ils rencontrent pour établir un secteur du logement durable;

c) Évaluer les progrès accomplis par les États membres dans l'élaboration de politiques, législations, programmes et projets relatifs au logement et à l'aménagement du territoire qui prennent en compte les trois composantes de la durabilité (économique, environnementale et sociale);

d) Évaluer la pertinence des publications de la CEE et leur utilisation par les États membres pour mettre au point de nouvelles politiques de logement et d'aménagement du territoire.

10. Des invitations à participer à l'enquête ont été envoyées à 112 répondants potentiels qui représentaient les trois groupes ci-après de parties prenantes au Comité:

a) Points de contact du Comité du logement et de l'aménagement du territoire dans 56 États membres;

b) Points de contact du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers, représentant également 56 États membres;

c) Experts internationaux représentant des organisations internationales, intergouvernementales et non gouvernementales, le secteur privé et les milieux universitaires.

11. Le questionnaire a été mis en ligne en anglais et en russe d'octobre 2012 à la fin janvier 2013.

12. Il existe des différences régionales dans la situation du logement et de l'aménagement du territoire dans toute la région de la CEE. Afin d'analyser ces différences, il a été demandé aux répondants de sélectionner leur sous-région comme suit:

a) États membres de l'Union européenne avant 2004 (UE à 15);

b) Élargissement de l'Union européenne (12 pays ont adhéré à l'Union européenne en 2004 et 2007);

c) Fédération de Russie, Europe du Sud-Est, Caucase et Asie centrale;

d) États-Unis et Canada;

e) Autres pays (Israël, Suisse).

13. Cela a permis au secrétariat de mieux identifier les difficultés et besoins spécifiques de ces cinq groupes de pays.

14. Afin que le secrétariat puisse analyser les principaux groupes de parties prenantes, il a également été demandé aux répondants d'indiquer le secteur qu'ils représentaient:

a) Logement et planification urbaine dans le secteur public (représenté par les points de contact du Comité du logement et de l'aménagement du territoire);

b) Administration des biens fonciers dans le secteur public (représenté par les points de contact du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers);

c) Autres parties prenantes, y compris des représentants d'organisations internationales, intergouvernementales et non gouvernementales, du secteur privé et des milieux universitaires exerçant une activité dans les domaines du logement, de l'aménagement du territoire, des droits de l'homme et de l'environnement.

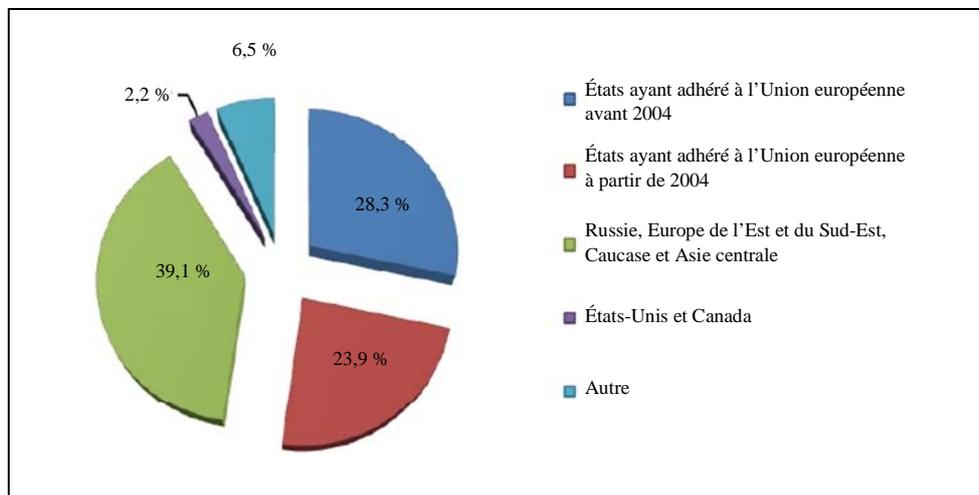
15. À moins d'indication contraire, les résumés font référence aux réponses des trois secteurs représentés par les répondants et de l'ensemble des cinq groupes sous-régionaux.

#### IV. Informations générales sur les résultats de l'enquête

16. Sur les 112 répondants potentiels, 55, soit 49 % du total, ont répondu, et 44 d'entre eux à tout le questionnaire<sup>3</sup>. Concernant la catégorisation des répondants par sous-région, voir la figure 1. Sur un total de 27 répondants appartenant au secteur du logement (voir fig. 2), 14 représentaient l'administration des biens fonciers et 6 des organisations internationales, le secteur privé ou les milieux universitaires.

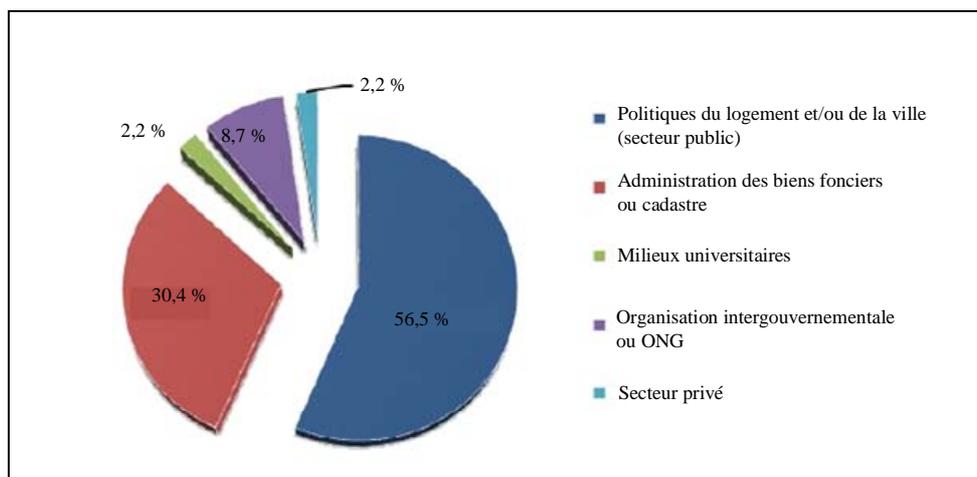
Figure 1

##### Répondants par sous-région



<sup>3</sup> Situation au 18 janvier 2013.

Figure 2  
Répondants par secteur



## V. Structure du rapport

17. La structure du rapport suit celle de l'enquête et s'articule en cinq chapitres et annexes:

Le **chapitre 1** analyse les principaux acteurs dans le domaine du logement, de l'aménagement urbain et de l'administration des biens fonciers. Il expose le rôle de chaque acteur et les principaux moyens d'action utilisés concernant le logement et l'aménagement du territoire. Il décrit également les principaux instruments appliqués par les gouvernements et les parties prenantes dans le domaine du logement, de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire.

Le **chapitre 2** aborde les difficultés que rencontrent les États membres de la CEE pour développer durablement le secteur du logement.

Le **chapitre 3** analyse les progrès accomplis par les États membres dans différents secteurs du logement et de l'aménagement du territoire.

Le **chapitre 4** résume les priorités suggérées pour le programme de travail du Comité, divisé en trois grandes composantes: logement durable, aménagement urbain durable et administration des biens fonciers.

Le **chapitre 5**, essentiellement consacré aux publications du Comité, a pour objet d'indiquer celles qui sont les plus utiles et de suggérer de nouveaux thèmes et centres d'intérêt.

Les annexes fournissent des précisions concernant les réponses des répondants.

Les textes des annexes 1, 2, 3 et 4 font l'objet d'un document distinct qu'il est possible de consulter à l'adresse suivante: [http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Report\\_survey\\_Annexes\\_1-2-3-4.pdf](http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Report_survey_Annexes_1-2-3-4.pdf).

Le texte du questionnaire fait l'objet d'un document distinct qu'il est possible de consulter à l'adresse suivante: [www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Survey.pdf](http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Survey.pdf).

## VI. Chapitres

### 1. Gouvernance, principaux acteurs dans le domaine du logement, de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire et moyens d'action

18. Une analyse des principaux acteurs dans le domaine du logement, de la planification urbaine et de l'administration des biens fonciers est essentielle pour les travaux du Comité. Tout ce qui touche au logement implique un nombre considérable d'acteurs comparé à d'autres domaines similaires tels que l'aménagement urbain et l'administration des biens fonciers.

19. Le questionnaire a identifié certains des acteurs les plus importants. Le grand nombre d'acteurs et l'éventail à la fois large et complexe des rôles qu'ils sont appelés à jouer ont une incidence sur les travaux du Comité. Les politiques du logement sont habituellement conçues à un niveau national, mais presque toujours mises en œuvre au niveau local, et leur conception et leur mise en œuvre font intervenir d'autres parties prenantes.

20. Plusieurs États membres sont passés d'une économie planifiée à une économie de marché, et même les pays traditionnellement à économie de marché ont procédé à des réformes structurelles. Dans nombre de ces réformes, le logement a été l'un des domaines les plus touchés.

21. Les réformes ont abouti à la décentralisation des responsabilités en matière de logement, qui ont été transférées des échelons supérieurs aux échelons inférieurs de gouvernement. La privatisation a entraîné des changements d'acteurs et un retrait général de l'État pour ce qui est de la fourniture de logements, ce qui a ouvert un plus grand espace au secteur privé et entraîné l'adoption d'autres moyens d'action.

22. Par conséquent, il importe de savoir qui sont les principaux acteurs et de déterminer leurs rôles à la fois pour orienter l'aide vers le niveau approprié et pour élaborer des stratégies visant à mobiliser d'autres acteurs non gouvernementaux.

#### 1.1 Les acteurs et leur rôle (Q1)<sup>4</sup>

23. Les réponses au questionnaire ont démontré que, dans la région de la CEE, le logement et la planification urbaine sont très décentralisés. Les compétences des gouvernements fédéraux/nationaux se bornent à la formulation de politiques et de législations (ce qui est confirmé par 96 % des répondants), à l'établissement de normes et de règles (confirmé par 94 % des répondants) ainsi qu'à la fourniture de subventions au logement (confirmé par 76 % des répondants).

24. Les gouvernements nationaux se partagent avec les administrations régionales et locales, ainsi qu'avec le secteur privé, la responsabilité de fournir des logements sociaux ou abordables, d'offrir des prêts pour le logement, d'édicter des règlements urbains, d'approuver des plans d'urbanisme et d'investir dans les infrastructures urbaines.

25. La gestion des questions relatives au logement et à la planification urbaine est du ressort des administrations locales qui ont les responsabilités suivantes:

- Fourniture et gestion des infrastructures urbaines;
- Gestion des terrains publics destinés aux logements;
- Fourniture et gestion de logements sociaux;

---

<sup>4</sup> Q suivi d'un numéro indique le numéro d'ordre de la question dans le questionnaire.

- Gestion du territoire en établissant des règlements urbains sectoriels, en approuvant les plans d'urbanisme et en faisant respecter la réglementation;
- Gestion des listes d'attente pour l'obtention d'un logement social;
- Prestation de programmes de renforcement des capacités.

26. Les administrations locales ont également des rôles en commun avec les gouvernements nationaux, principalement pour la fourniture de subventions au logement, et avec le secteur privé, pour la gestion des copropriétés.

27. Bien qu'il soit le principal fournisseur de logements sur le marché, le secteur privé a également un rôle dominant dans l'octroi de prêts au logement et la gestion des copropriétés. Il est également présent dans une certaine mesure (ce qui est confirmé par environ 40 % des répondants) dans les investissements en matière d'infrastructures urbaines, d'eau et d'assainissement, ce qui dénote une tendance à l'établissement de partenariats public-privé, mis en place le plus probablement au moyen de concessions. Dans certains pays, le secteur privé participe aussi à la gestion des logements sociaux.

28. Les organisations sans but lucratif sont moins impliquées que d'autres acteurs; toutefois, dans certains pays, elles interviennent dans la fourniture de services de gestion des logements sociaux ou des copropriétés ainsi que dans la fourniture de logements sociaux et la réalisation d'activités de renforcement des capacités.

29. Les ménages ont principalement pour rôle de participer à la gestion des copropriétés. Ils sont également impliqués en tant que parties prenantes dans les débats sur les politiques, la législation, les normes et les règles. Le questionnaire ne comportait pas de question distincte sur le rôle des ménages dans le financement de la construction des logements individuels. Toutefois, les éléments recueillis dans les monographies nationales et les exposés des États membres au cours des sessions du Comité du logement et de l'aménagement du territoire font ressortir l'importance de ce rôle dans le financement de la construction de leur propre logement et, en particulier, dans la fourniture de logements dans le secteur informel.

30. Le logement et l'aménagement urbain sont très décentralisés, mais les activités liées à l'administration des biens fonciers sont principalement du ressort des gouvernements nationaux, ce qui est confirmé par plus de 85 % des répondants.

31. Les responsabilités relatives à l'administration des biens fonciers sont partagées entre les administrations régionales et/ou locales et le secteur privé, ce dernier fournissant des services d'information sur les biens immobiliers.

32. Trente pour cent des répondants ont également signalé que les milieux universitaires participaient au renforcement des capacités ainsi qu'à l'établissement des documents d'orientation, des textes de loi, des normes et des règles.

## **1.2 Moyens d'action mis en œuvre aux niveaux national et/ou local concernant le logement et la planification urbaine (Q2)**

33. Dix-neuf moyens d'action possibles étaient énumérés dans le questionnaire. Ils ont été identifiés sur la base des publications de la CEE relatives au logement et à l'aménagement du territoire. Différents pays utilisent différents moyens d'action pour fournir des logements abordables à leur population. Ces moyens vont de la planification urbaine (à savoir plans d'urbanisme, prime de densité et droits d'aménagement) aux instruments fiscaux et financiers (allègement de la fiscalité, subventions, investissements et prêts publics, etc.).

34. Trois moyens d'action sont principalement utilisés par les États membres:
- Selon 80 % des répondants, les plans d'urbanisme sont utilisés afin de garantir un espace suffisant et un emplacement approprié pour des logements sociaux ou abordables;
  - Les investissements publics dans le logement social ou abordable sont utilisés par 76 % des pays;
  - Des mesures incitant le secteur privé du bâtiment à fournir des logements économes en énergie sont prévues par 62 % des pays (voir annexe 1 pour davantage de précisions concernant cette réponse).
35. Parmi les autres moyens d'action importants utilisés figurent:
- L'octroi de prêts par l'État pour fournir/rénover des logements;
  - La mise à disposition gratuite de terrains appartenant à l'État pour la construction de logements sociaux ou abordables;
  - Le contrôle des loyers dans le secteur du logement social.
36. Des moyens d'action spécifiques ne figurant pas dans la liste sont:
- «Les prêts bancaires hypothécaires garantis par l'État venant compléter les prêts bancaires hypothécaires ordinaires» et «les mesures destinées à inciter les ménages/constructeurs à réhabiliter ou construire des logements qui soient économes en énergie» (utilisées par Israël);
  - «Les réductions d'impôt sur les charges salariales supportées par les artisans en cas de rénovation, d'entretien ou de modernisation d'une résidence personnelle» (utilisées par l'Allemagne).
37. Il est évident que les moyens d'action classiques – plans d'urbanisme et investissements publics dans le logement social – sont encore les plus utilisés. Toutefois, les résultats du questionnaire n'indiquent pas si le niveau des investissements publics a augmenté ou diminué avec le temps ou si les besoins en logement de la population sont satisfaits ou non. De plus, le faible taux de réponses signalant l'établissement de partenariats public-privé pour fournir des logements abordables pourrait faire ressortir la nécessité de réaliser des études complémentaires sur les problèmes de logement dans la région et sur les moyens de les traiter.
38. Le taux élevé de réponses concernant le recours à des mesures incitant le secteur privé à fournir des logements économes en énergie montre l'importance du rôle que les règlements et instruments financiers de l'Union européenne peuvent jouer dans le soutien apporté aux États membres. Cette constatation devient une évidence dans l'analyse sous-régionale dont il ressort que ce moyen est plus utilisé dans les 15 États membres de l'Union européenne (ayant adhéré avant 2004), que dans d'autres sous-régions. Il en ressort également que ces pays sont davantage conscients de la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique et (probablement) qu'ils connaissent mieux ce moyen d'action et ont les capacités voulues pour l'utiliser.
- a) Analyse sous-régionale
39. L'analyse des moyens d'action utilisés en matière de logement au niveau sous-régional donne à penser ce qui suit:
- i) États membres de l'Union européenne (UE à 15)
40. Les moyens d'action les plus utilisés dans les 15 pays de l'Union européenne sont les déductions fiscales accordées au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire pour le

logement, les mesures incitant le secteur privé du bâtiment à fournir des logements économes en énergie et les subventions accordées aux ménages pour rénover leur logement. Les plans d'urbanisme sont utilisés afin de garantir un espace suffisant et un emplacement approprié pour des logements sociaux ou abordables: dans certains cas, une proportion des logements nouvellement construits par le secteur privé doit obligatoirement être réservée pour les logements sociaux et/ou abordables et le contrôle des loyers est appliqué dans le secteur du logement social.

41. Les gouvernements investissent également dans la construction de logements sociaux et abordables, et des subventions directement versées aux ménages sont utilisées pour le paiement de leurs loyers et le remboursement de leurs prêts hypothécaires.

ii) Élargissement de l'Union européenne

42. Tous les anciens pays à économie planifiée d'Europe centrale et orientale qui ont adhéré à l'Union européenne en 2004 et 2007 utilisent des plans d'urbanisme comme moyen d'action pour garantir un espace suffisant et un emplacement approprié pour des logements sociaux ou abordables. Quelque 80 % d'entre eux prévoient l'octroi de prêts par l'État pour la fourniture ou la rénovation de logements et offrent aux ménages des subventions pour le paiement des loyers.

43. Le contrôle des loyers dans le secteur du logement social et les subventions accordées aux ménages pour rénover leur logement sont des moyens utilisés par 70 % des pays, tandis que 60 % d'entre eux investissent dans le logement social et/ou abordable et adoptent des mesures incitant le secteur privé du bâtiment à construire des logements économes en énergie.

44. Environ la moitié des pays fournissent gratuitement des terrains appartenant à l'État pour la construction de logements sociaux ou abordables et des subventions aux ménages pour le remboursement de leur prêt hypothécaire. À un moindre degré, ces pays utilisent les déductions fiscales accordées au titre des intérêts d'emprunt hypothécaire pour le logement. Les autres moyens d'action ne sont pas utilisés très fréquemment.

iii) Fédération de Russie, Asie centrale, Caucase et Europe du Sud-Est

45. Dans ce groupe de pays, 88 % des gouvernements investissent dans le logement social, 82 % utilisent les plans d'urbanisme comme moyen d'action afin de garantir un espace suffisant et un emplacement approprié pour des logements sociaux ou abordables et offrent des terrains gratuitement pour la construction de logements sociaux.

46. Environ 59 % des pays ont répondu qu'ils versaient des subventions au secteur bancaire afin de réduire les taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires, et 53 % qu'ils appliquaient des mesures incitant le secteur privé du bâtiment à fournir des logements économes en énergie. Ils recourent également à des prêts accordés par l'État pour la fourniture ou la rénovation de logements; par ailleurs, il est intéressant de noter que ces pays, comme le groupe des États membres de l'Union européenne, obligent le secteur privé à réserver une certaine proportion des logements nouvellement construits pour les logements sociaux ou abordables. À un moindre degré, les pays à économie en transition versent différents types de subventions aux ménages et prévoient des déductions fiscales.

47. On peut s'interroger sur le taux élevé de réponses confirmant les investissements publics dans le logement social car le pourcentage de logements sociaux est plus bas dans ces pays que dans ceux de l'Union européenne. Toutefois, il se peut que ce résultat dénote une nouvelle tendance à l'augmentation du parc de logements sociaux dans ces pays.

iv) États-Unis et Canada

48. Pas de réponse

## v) Autres pays

49. Les moyens d'action en matière de logement les plus utilisés par les pays de ce groupe sont l'octroi de prêts par l'État pour la fourniture ou la rénovation de logements et les investissements publics dans le logement social ou abordable et, à un degré moindre, les subventions. Ces vingt à trente dernières années, les gouvernements ont eu généralement tendance à ne plus subventionner le secteur du logement. Les résultats du questionnaire témoignent également de l'impact de la crise économique qui a obligé les gouvernements à réduire les dépenses publiques et, par conséquent, les subventions au logement.

## 2. Principales difficultés rencontrées pour développer les secteurs du logement durable, de l'aménagement urbain et de l'administration des biens fonciers

### 2.1 Difficultés en matière de logement, de planification urbaine, d'aménagement urbain et d'administration des biens fonciers (Q3)

50. Les pays des diverses sous-régions de la CEE rencontrent plusieurs difficultés en raison de la mondialisation et de la nécessité d'améliorer la compétitivité, des crises économique et financière, des changements climatiques, de l'urbanisation, de l'évolution démographique, notamment l'émigration et l'immigration, du vieillissement de la population et de la diminution du taux de croissance naturelle.

51. Ces difficultés ont des conséquences majeures au regard des politiques du logement et de l'aménagement urbain. Toutefois, malgré le fait que certains phénomènes ont une ampleur mondiale, les capacités d'adaptation des pays peuvent varier en raison de différences dans leur situation économique, sociale et environnementale. Par exemple, la crise financière est devenue un phénomène presque mondial, mais tous les pays n'ont pas été touchés au même degré. Ainsi, les pays moins développés, du fait de leurs systèmes financiers moins complexes, semblaient avoir été moins touchés.

52. Les changements climatiques éprouvent également les pays de différentes façons car certains d'entre eux se trouvent avantagés par leurs caractéristiques naturelles. Les pays qui ont déjà mis en place des mesures d'adaptation aux changements climatiques sont moins touchés.

53. Par conséquent, il faut s'attendre à ce que des pays situés dans des régions différentes réagissent différemment aux mêmes problèmes, y compris ceux qui ont une ampleur mondiale.

54. Cette section analyse les réponses aux questions portant sur ce thème et offre également une analyse par sous-région.

55. Le questionnaire a recensé 27 difficultés potentielles. Ces difficultés ont été identifiées à travers l'examen de la documentation et les débats qui se sont déroulés au cours des sessions du Comité et du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers, tels qu'ils ressortent des documents officiels du Comité et du Groupe de travail.

56. Les difficultés sont réparties entre trois domaines de travail du Comité: a) logement; b) planification et gestion urbaines; et c) administration des biens fonciers. Elles sont également considérées au regard des trois composantes de la durabilité: sociale, environnementale et économique, y compris les aspects institutionnels de la durabilité.

57. Les trois premières difficultés relevées par les répondants concernent le secteur du logement:

- Utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur résidentiel;
- Absence de solutions abordables pour les jeunes arrivant sur le marché du logement;
- Accès limité à un logement abordable, de qualité et salubre sur le marché.

58. Les autres difficultés figurant parmi les 10 plus importantes sont les suivantes (voir aussi l'annexe 2 pour plus de précisions concernant les réponses):

- Absence de facilité d'accès pour les personnes handicapées et âgées due à des obstacles physiques/architecturaux;
- Faible intérêt accordé au niveau politique aux questions de logement et de développement urbain;
- Diminution de l'accessibilité économique des logements par suite de la crise économique et du chômage;
- Dégradation du parc immobilier due au manque d'entretien et d'investissements;
- Réduction de l'accès des ménages au crédit en raison de la crise financière;
- Réduction des crédits alloués au logement dans le budget de l'État et/ou des collectivités locales;
- Exposition des immeubles d'habitation aux risques liés aux catastrophes naturelles et anthropiques, y compris les incidences des changements climatiques et des séismes.

a) Analyse sous-régionale

i) États membres de l'Union européenne (UE à 15)

59. Tous les répondants ont indiqué que la plus grande difficulté pour cette sous-région tient à l'«utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur du logement».

60. L'accessibilité économique des logements semble être une difficulté croissante dans les pays de l'Union européenne, car, pour tous les répondants, le deuxième groupe des difficultés les plus importantes comprenait: la «diminution de l'accessibilité économique des logements par suite de la crise économique et du chômage»; l'«absence de solutions abordables pour les jeunes arrivant sur le marché du logement»; et l'«accès limité à un logement abordable, de qualité et salubre sur le marché».

61. Les troisièmes plus grandes difficultés étaient la «réduction des crédits alloués au logement dans le budget de l'État et/ou des collectivités locales» et le «faible intérêt accordé au niveau politique aux questions de logement et de développement urbain».

62. Ce groupe de pays a attribué le rang le plus bas aux problèmes liés à l'administration des biens fonciers et aux systèmes cadastraux, ce qui peut s'expliquer par le fait que les pays ont un système d'administration des biens fonciers bien établi.

ii) Élargissement de l'Union européenne (pays ayant adhéré après 2004)

63. Pour ce groupe de pays, la plus grande difficulté tient à l'«utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur du logement», suivie par l'«absence de facilité d'accès pour les personnes handicapées et âgées due à des obstacles physiques/architecturaux».

64. Le troisième groupe de difficultés à traiter en priorité comprend:

- Le faible intérêt accordé au niveau politique aux questions de logement et de développement urbain;

- L'absence de solutions abordables pour les jeunes arrivant sur le marché du logement;
- L'accès limité à un logement abordable, de qualité et salubre sur le marché;
- La réduction des crédits alloués au logement dans le budget de l'État et/ou des collectivités locales;
- L'incapacité des collectivités locales à gérer l'urbanisation, à maîtriser le développement urbain et à faire appliquer la réglementation;
- La diminution de l'accessibilité économique des logements par suite de la crise économique et du chômage.

iii) Fédération de Russie, Europe du Sud-Est, Asie centrale et Caucase

65. Même pour ce groupe de pays, l'«utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur résidentiel» est le plus gros problème que les gouvernements devraient traiter en priorité, suivi, presque au même niveau de priorité, par l'«exposition des immeubles d'habitation aux risques liés aux catastrophes naturelles et anthropiques, y compris les incidences des changements climatiques et des séismes»; vient ensuite le troisième groupe de grandes difficultés, qui inclut (selon l'importance, par ordre décroissant, que leur accordent les pays):

- La réduction de l'accès des ménages au crédit en raison de la crise financière;
- L'accès limité à un logement abordable, de qualité et salubre sur le marché;
- La dégradation du parc immobilier due au manque d'entretien et d'investissements;
- L'absence de solutions abordables pour les jeunes arrivant sur le marché du logement;
- La diminution des densités urbaines en baisse en raison de l'émigration, la baisse du taux de croissance naturelle de la population et le vieillissement démographique;
- La diminution de l'accessibilité économique des logements par suite de la crise économique et du chômage.

iv) États-Unis et Canada

66. Pas de réponse

v) Autres pays

67. Le plus gros problème pour ces deux pays tient à l'«utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur du logement», suivi par:

- L'exposition des immeubles d'habitation aux risques liés aux catastrophes naturelles et anthropiques, y compris les incidences des changements climatiques et des séismes;
- L'accès limité à un logement abordable, de qualité et salubre sur le marché;
- La diminution de l'accessibilité économique des logements par suite de la crise économique et du chômage;
- Les déplacements de la demande en raison des évolutions démographiques (population en diminution et/ou vieillissante);
- L'absence de solutions abordables pour les jeunes arrivant sur le marché du logement;
- Les friches industrielles.

b) Analyse fondée sur l'engagement professionnel des répondants

68. Il est important d'analyser les réponses à cette question sous l'angle de l'engagement professionnel des répondants dans les domaines du logement et de l'administration des biens fonciers. Trois groupes de parties prenantes sont identifiés et leurs réponses analysées. Les deux premiers groupes sont représentatifs des gouvernements nationaux engagés dans la politique du logement et l'administration des biens fonciers et le troisième groupe inclut des experts internationaux, représentés par le secteur privé international, les ONG et les organisations internationales.

i) Répondants du secteur public qui prennent part à la politique du logement et/ou de la ville

69. Pour ce groupe de répondants l'«utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur résidentiel» est le problème le plus grave, suivi par l'«accès limité à un logement abordable, de qualité et salubre sur le marché», l'«absence de facilité d'accès pour les personnes handicapées et âgées due à des obstacles physiques/architecturaux» et l'«absence de solutions abordables pour les jeunes arrivant sur le marché du logement».

ii) Répondants du secteur public qui prennent part à l'administration des biens fonciers

70. De manière surprenante, même pour ce groupe de répondants, l'«utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur résidentiel» constitue la plus grande difficulté, alors que les trois difficultés liées à l'administration des biens fonciers arrivent en dernière position:

iii) Autres parties prenantes (milieux universitaires, ONG, secteur privé)

71. Pour ce groupe de répondants, les trois plus grands problèmes, présentant le même degré de gravité, sont l'«utilisation inefficace de l'énergie dans le secteur résidentiel», l'«exposition des immeubles d'habitation aux risques liés aux catastrophes naturelles et anthropiques, y compris les incidences des changements climatiques et des séismes» et l'«absence de solutions abordables pour les jeunes arrivant sur le marché du logement».

72. D'autres difficultés jugées très importantes sont, par ordre décroissant:

- La dégradation du parc immobilier due au manque d'entretien et d'investissements;
- La diminution de l'accessibilité économique des logements par suite de la crise économique et du chômage;
- L'absence de facilité d'accès pour les personnes handicapées et âgées due à des obstacles physiques/architecturaux;
- Le faible intérêt accordé au niveau politique aux questions de logement et de développement urbain;
- Le degré élevé de corruption au niveau local en rapport avec l'utilisation des terrains et l'octroi de permis de construire.

### **3. Progrès réalisés dans les réformes relatives au logement et à l'aménagement du territoire de 2002 à 2012**

73. Le présent chapitre analyse les réformes entreprises au cours de deux périodes: de 2002 à 2009 et de 2009 à 2012. Cette division en deux périodes a été effectuée afin d'évaluer les incidences à court et à long terme des réformes.

### 3.1 Principales réformes entreprises par les États membres dans les domaines du logement, de la planification urbaine et de l'administration des biens fonciers (Q4 et Q5)

74. Des réponses ont été fournies par 36 répondants, dont 24 appartiennent au secteur du logement et de la planification urbaine, 9 à celui de l'administration des biens fonciers et les autres au groupe des autres parties prenantes.

75. Les répondants ont confirmé que des réformes avaient été effectuées dans leur pays dans ces trois domaines et au cours des deux périodes. Les pays ont engagé des réformes politiques, en élaborant des lois, stratégies et plans d'action, et entrepris des réformes institutionnelles. Pour les deux périodes, le nombre de pays faisant état de réformes était le plus élevé dans le domaine du logement; venaient ensuite les réformes concernant la planification urbaine et l'administration des biens fonciers.

76. Des progrès visibles dans les réformes politiques ont été signalés par 62 % des répondants qui ont fait état de plus de 60 documents d'orientation, dont 39 % portent sur le logement, 32 % sur l'administration des biens fonciers et 29 % sur la planification urbaine.

77. La région a également travaillé sur plus de 70 stratégies, la plupart dans le domaine du logement et sur environ 60 plans d'action, plus de 150 lois, approximativement 300 textes réglementaires et quelque 30 réformes institutionnelles. Les réformes politiques (documents d'orientation, stratégies, plans d'action, lois, textes réglementaires) concernent principalement le secteur du logement, et les réformes institutionnelles l'administration des biens fonciers (37 %).

78. Quelques pays ont fourni des informations supplémentaires sur les types de réformes et leur contenu (voir le résumé dans l'annexe 3).

### 3.2 Exemples significatifs de la manière dont certains pays ont traité les difficultés en matière de logement (Q6)

79. Trente pays ont fourni des exemples tirés d'un domaine d'action, d'un programme ou d'un projet pilote, qui montrent comment ils ont traité les difficultés en matière de logement. Sur les 30 réponses, 11 pays ont rapporté leur exemple à un domaine d'action, 15 à un programme national, 1 à un projet pilote et le reste à la catégorie «autre». Se fondant sur le domaine d'activité, 14 pays ont donné des exemples liés au logement abordable, 7 à l'efficacité énergétique dans le secteur du logement, 2 à la rénovation du parc immobilier et 4 à la régularisation/légalisation des établissements spontanés; 2 entrent dans la catégorie «autre».

80. La plupart des activités décrites dans les exemples (20) ont débuté entre 2002 et 2009, et 10 entre 2010 et 2012. Sur les 30 exemples d'activités, seules 4 ont été menées à bien, tandis que 26 sont toujours en cours.

81. Les réponses détaillées concernant les programmes/projets de logement mis en œuvre par les pays sont résumées à l'annexe 4.

## 4. Priorités des futurs travaux du Comité

82. Les priorités sont regroupées en fonction des quatre domaines actuels de travail du Comité: a) logement et marchés immobiliers durables; b) développement urbain durable; c) administration des biens fonciers et aménagement du territoire; et d) monographies nationales sur le secteur du logement.

83. Les priorités des futurs travaux du Comité sont analysées à la fois sur la base du «total des répondants» et par «sous-région». En outre, pour chaque domaine de travail, les vues analysées sont celles des répondants qui exercent une activité dans ce domaine

particulier, c'est-à-dire que pour le domaine «Logement et marchés immobiliers durables», les vues des répondants travaillant dans le domaine du logement et de la planification urbaine sont également données.

#### 4.1 Domaine de travail I. Logement et marchés immobiliers durables (Q7)

84. Dans ce domaine, les répondants ont accordé la plus grande des priorités à l'«efficacité énergétique dans le secteur du logement», ce qui est cohérent avec les réponses à la question relative aux difficultés majeures perçues par les répondants.

85. À la deuxième place, avec presque le même degré de priorité, se trouvent les thèmes suivants: «Entretien, gestion et rénovation du parc de logements existant» et «Accessibilité économique des logements, logements sociaux et logements bon marché».

86. Les priorités les moins élevées correspondent à: «Partenariats public-privé pour des logements abordables» et «Marchés immobiliers». Parmi les raisons possibles d'un classement aussi bas figure peut-être le scepticisme concernant la capacité du marché privé à atteindre de manière efficace les objectifs publics dans le secteur du logement. Une autre raison pourrait tenir à la perception du secteur public dont font partie la majorité des répondants.

a) Analyse sous-régionale des réponses

i) États membres de l'Union européenne (UE à 15)

87. Pour ce groupe de pays, l'«efficacité énergétique» est la première des priorités, suivie par le «logement écologique», tandis que le rang de priorité le moins élevé est attribué aux «marchés immobiliers».

ii) Élargissement de l'Union européenne

88. Ce groupe de pays a indiqué que le domaine le plus important est l'«efficacité énergétique», suivie par l'«accessibilité économique des logements, les logements sociaux et les logements bon marché»; venaient ensuite plusieurs thèmes prioritaires d'importance égale, à savoir:

- «Entretien, gestion et rénovation du parc de logements existant»;
- «Accessibilité des logements (logements sans obstacle)»;
- «Instruments financiers en matière de logement» (tels que les subventions ou allocations au logement, etc.)»;
- «Logement écologique».

iii) Fédération de Russie, Europe du Sud-Est, Asie centrale et Caucase

89. Ce groupe de pays semble considérer que tous les futurs domaines de travail ont pratiquement le même rang de priorité, à quelques différences près. Toutefois, les scores les plus élevés sont attribués simultanément à l'«efficacité énergétique» et l'«accessibilité économique des logements, logements sociaux et logements bon marché»; viennent ensuite les domaines suivants:

- «Entretien, gestion et rénovation du parc de logements existant»;
- «Résistance des logements aux séismes et autres catastrophes naturelles et anthropiques»; et
- «Accessibilité des logements (logements sans obstacle)».

iv) États-Unis et Canada

90. Ce groupe de pays n'a donné qu'une seule réponse dans laquelle il accordait, à égalité, le degré de priorité le plus élevé aux domaines suivants:

- «Entretien, gestion et rénovation du parc de logements existant»;
- «Logement écologique»;
- «Logement salubre»;
- «Efficacité énergétique dans le secteur du logement».

v) Autres pays

91. Ce groupe a donné deux réponses et sélectionné comme domaines les plus importants le «logement salubre», l'«efficacité énergétique dans le secteur du logement» et l'«accessibilité économique des logements, les logements sociaux et les logements bon marché».

b) Analyse par domaine d'engagement professionnel

i) Logement et planification urbaine

92. Les activités prévues dans le cadre des futurs travaux du Comité dans ce domaine auxquelles les répondants travaillant dans le secteur du logement ont accordé les trois rangs de priorité les plus élevés se rapportent aux thèmes suivants (par ordre décroissant):

- «Efficacité énergétique dans le secteur du logement»;
- «Entretien, gestion et rénovation du parc de logements existant»;
- «Accessibilité économique des logements, logements sociaux et logements bon marché».

#### 4.2 Domaine de travail II. Développement urbain durable (Q8)

93. Les activités auxquelles les répondants ont accordé le rang de priorité le plus élevé concernent «Villes compactes (accroissement de la densité et de l'efficacité des zones urbaines)» et «Villes sobres en carbone et climatiquement neutres».

94. Viennent à la deuxième place les thèmes suivants: «Initiative des villes intelligentes, dont l'urbanisme intègre les infrastructures d'information et de communication et la technologie», «Villes inclusives» et «Villes résistantes aux catastrophes», tandis que le thème «Villes qui rétrécissent» reçoit le rang de priorité le plus bas.

95. Il y a plusieurs explications possibles au peu de priorité accordée à ce dernier thème:

S'agissant de ce secteur, les pays répondants pourraient ne pas être bien conscients des tendances démographiques qui se dessinent dans les villes européennes et des évolutions démographiques aboutissant au vieillissement des populations, ce qui peut s'interpréter comme un appel à fournir aux États membres davantage d'informations sur la question.

Les pays répondants sont plus concernés par les zones qui doivent faire face à une croissance urbaine, laquelle impose la planification de services supplémentaires.

La tendance à cibler les investissements vers des zones à haut rendement économique.

Les gains politiques sont moindres dans les zones dans lesquelles la population diminue.

Dernière hypothèse et non des moindres, il y a peut-être un problème avec cette «expression en vogue» qui pourrait avoir été mal comprise et qui, de ce fait, doit peut-être être revue.

## a) Analyse sous-régionale des réponses

## i) États membres de l'Union européenne (UE à 15)

96. Ce groupe de pays accorde le rang de priorité le plus élevé à «Villes sobres en carbone et climatiquement neutres», puis à «Villes inclusives».

## ii) Élargissement de l'Union européenne

97. Ce groupe de pays a noté que les deux domaines les plus importants étaient, à égalité: «Initiative des villes intelligentes, dont l'urbanisme intègre les infrastructures d'information et de communication et la technologie» et «Villes sobres en carbone et climatiquement neutres».

## iii) Fédération de Russie, Europe du Sud-Est, Asie centrale et Caucase

98. Pour ce groupe de pays, les thèmes ayant le degré de priorité le plus élevé dans la perspective des futures activités concernant le domaine de travail: «Développement urbain durable» sont, à égalité, «Résistance des villes aux catastrophes» et «Villes compactes (accroissement de la densité et de l'efficacité des zones urbaines)».

## iv) Autres pays

99. Ce groupe de pays accorde, à égalité, le rang de priorité le plus élevé aux thèmes suivants: «Initiative des villes intelligentes, dont l'urbanisme intègre les infrastructures d'information et de communication et la technologie», «Villes compactes (accroissement de la densité et de l'efficacité des zones urbaines)» et «Villes inclusives».

## b) Analyse par domaine d'engagement professionnel

## i) Logement et planification urbaine

100. Les activités prévues dans le cadre des futurs travaux du Comité auxquelles les répondants travaillant dans le secteur du logement et de la planification urbaine ont accordé les trois rangs de priorité les plus élevés se rapportent aux thèmes suivants (par ordre décroissant):

- **Villes compactes** (accroissement de la densité et de l'efficacité des zones urbaines);
- **Villes sobres en carbone** et développement climatiquement neutre des villes;
- **Initiative des villes intelligentes** dont l'urbanisme intègre les infrastructures d'information et de communication et la technologie.

#### 4.3 Domaine de travail III. Administration des biens fonciers et aménagement du territoire (Q9)

101. Quatre composantes ont été identifiées ici, parmi lesquelles «Enregistrement des biens fonciers» a reçu le rang de priorité le plus élevé, suivi par «Gouvernance en ligne et titres de propriété». «Établissements spontanés» a reçu le rang de priorité le plus bas.

102. Le peu de priorité accordée aux établissements spontanés peut s'expliquer par le fait que ce domaine du programme est très axé sur l'enregistrement des biens fonciers, alors que les établissements spontanés comprennent un large éventail de différentes mesures dont l'enregistrement est la dernière étape. Seuls 18 % des 27 États membres de l'Union européenne ont accordé le rang de priorité le plus élevé à cet élément de programme, contre 65 % des pays à «économie de transition».

#### 4.4 Domaine de travail IV. Monographies nationales sur le logement et l'aménagement du territoire (Q10)

103. Ce domaine de travail comporte trois composantes que les répondants ont classées comme suit, par ordre de priorité:

- «Élaboration de monographies nationales à la demande des gouvernements»;
- «Projets de modèles techniques destinés à faciliter la mise en œuvre des recommandations des monographies nationales»;
- «Suivi de la mise en œuvre des recommandations des monographies nationales».

#### 4.5 Activités prioritaires du Comité (Q11)

104. Le Comité aide les États membres en utilisant différents outils et en réalisant différentes activités. Aux fins de l'enquête, neuf groupes d'activités différentes ont été identifiés et les répondants ont attribué le rang de priorité le plus élevé aux groupes suivants (par ordre décroissant):

- «Élaboration de directives générales, de cadres directifs et de plans d'action»;
- «Discussions thématiques au cours des sessions du Comité portant sur des thèmes spécifiques»;
- «Études menées sur des thèmes spécifiques»;
- «Élaboration de monographies nationales sur le logement et l'aménagement du territoire»;
- «Organisation de conférences internationales et de séminaires internationaux afin de promouvoir l'échange de données d'expérience et de pratiques optimales».

a) Analyse sous-régionale

i) États membres de l'Union européenne (UE à 15)

105. Pour ce groupe de pays, ce sont les «discussions thématiques au cours des sessions du Comité portant sur des thèmes spécifiques» qui ont reçu le rang de priorité le plus élevé. Viennent ensuite les «études menées sur des thèmes spécifiques», puis l'«organisation de conférences internationales et de séminaires internationaux afin de promouvoir l'échange de données d'expérience et de pratiques optimales» et l'«élaboration de monographies nationales sur le logement et l'aménagement du territoire».

ii) Élargissement de l'Union européenne (UE à 12)

106. Ce groupe de pays a accordé le rang de priorité le plus élevé à l'«élaboration de directives générales, de cadres directifs et de plans d'action». Viennent ensuite, à égalité, les «études menées sur des thèmes spécifiques», l'«organisation de conférences internationales et de séminaires internationaux afin de promouvoir l'échange de données d'expérience et de pratiques optimales» et les «discussions thématiques au cours des sessions du Comité portant sur des thèmes spécifiques».

iii) Fédération de Russie, Europe du Sud-Est, Asie centrale et Caucase

107. Ce groupe de pays, qui comprend le plus grand nombre de répondants par sous-région, a accordé le rang de priorité le plus élevé à l'«organisation d'activités de renforcement des capacités dans les pays et les sous-régions», suivie par les «projets de modèles destinés à faciliter la mise en œuvre des recommandations des monographies nationales». Le troisième groupe d'activités jugé important comprend les thèmes suivants:

- «Soutien à l'élaboration et l'application de normes internationales dans le secteur du bâtiment»;
- «Organisation de conférences internationales et de séminaires internationaux afin de promouvoir l'échange de données d'expérience et de pratiques optimales»
- «Discussions thématiques au cours des sessions du Comité portant sur des thèmes spécifiques»;
- «Élaboration de directives générales, de cadres directifs et de plans d'action».

iv) États-Unis et Canada

108. Pour les États-Unis et le Canada (un répondant seulement), les activités prioritaires devraient concerner, par ordre d'importance décroissante, les thèmes suivants:

- «Élaboration de directives générales, de cadres directifs et de plans d'action»;
- «Élaboration de monographies nationales sur le logement et l'aménagement du territoire»;
- «Suivi de la mise en œuvre des recommandations des monographies nationales»;
- «Projets de modèles destinés à faciliter la mise en œuvre des recommandations des monographies nationales»;
- «Organisation d'activités de renforcement des capacités dans les pays et les sous-régions»;
- «Discussions thématiques au cours des sessions du Comité portant sur des thèmes spécifiques».

v) Autres pays

109. Les activités ayant reçu le rang de priorité le plus élevé se rapportent à l'«élaboration de directives générales, de cadres directifs et de plans d'action», suivie par l'«élaboration de monographies nationales sur le logement et l'aménagement du territoire», les «projets de modèles destinés à faciliter la mise en œuvre des recommandations des monographies nationales», les «études menées sur des thèmes spécifiques» et l'«organisation d'activités de renforcement des capacités dans les pays et les sous-régions».

## 5. Publications de la CEE

### 5.1 Publications du Comité utilisées par les pays et leur pertinence (Q12)

110. Les publications, signalées comme étant les plus pertinentes, sont les «Country Profile Studies 2006-2011» (Monographies nationales 2006-2011). Celle qui est ensuite jugée la plus pertinente s'intitule «Guidelines on social housing» (Directives sur le logement social), et elle est suivie par celle intitulée «Action plan for energy-efficient housing in the UNECE Region» (Plan d'action pour l'efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE).

*Observation de l'Espagne:*

*«... notre tradition législative et réglementaire est d'une manière générale fondée sur nos propres expériences et sur celles des pays situés dans notre environnement européen immédiat. Les points 13 et 14 du questionnaire ont trait à la qualité et l'utilité d'une série de publications de la CEE, dont beaucoup se rapportent à des pays d'Europe orientale dont la situation est très différente de celle de l'Espagne en ce qui concerne les établissements urbains, la sécurité*

*d'occupation, le cadastre, le marché immobilier, la privatisation des immeubles d'habitation appartenant à l'État, la réglementation de la construction et la planification urbaine...».*

111. Les observations de l'Espagne peuvent donner à penser que les publications de la CEE sur le logement et l'aménagement du territoire devraient également viser les questions de logement, de planification urbaine et d'aménagement du territoire en Europe de l'Ouest et en Amérique et ne pas se limiter aux pays en transition.

a) Analyse sous-régionale

i) États membres de l'Union européenne (UE à 15)

112. Ce groupe de pays a indiqué comme étant les plus pertinentes pour ses travaux les publications relatives aux aspects environnementaux de la durabilité. La publication la plus pertinente s'intitule «Climate neutral cities: How to make cities less energy and carbon intensive and more resilient to climatic challenges» (Villes climatiquement neutres: comment faire diminuer les émissions de carbone et la consommation d'énergie dans les villes de la région de la CEE et les rendre plus résilientes face aux problèmes climatiques), suivie par la publication exposant le Plan d'action pour l'efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE. En troisième lieu viennent les publications intitulées «Guidelines on Social Housing: Principles and Examples» (Directives relatives au logement social: principes et exemples) et «Land administration in the UNECE Region: development trends and main principles» (Administration des biens fonciers dans la région de la CEE: évolutions et grands principes), suivies, en quatrième position, par la publication dont le titre est «Policy framework for sustainable real estate markets» (Cadre d'action pour des marchés immobiliers durables).

113. «Self-made cities» (Des villes qui se sont faites elles-mêmes) et «The relationship between population and housing» (La relation entre population et logement) figurent parmi les publications présentant moins d'intérêt.

ii) Élargissement de l'Union européenne (UE à 12)

114. Les intérêts des pays de ce groupe sont davantage partagés entre différents thèmes. Toutefois, les thèmes environnementaux sont également pertinents pour leurs travaux. Les publications que ce groupe juge les plus intéressantes sont celles présentant le cadre d'action pour des marchés immobiliers durables et les monographies nationales, suivies par celle exposant le Plan d'action pour l'efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE, ainsi que les publications intitulées «Social and economic benefits of good land administration» (Les avantages économiques et sociaux d'une bonne administration des biens fonciers), «Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition» (Directives sur les logements en copropriété pour les pays en transition) et «Housing finance systems for countries in transition: principles and examples» (Systèmes de financement du logement pour les pays en transition: principes et exemples).

115. Parmi les publications moins pertinentes figurent celles relatives aux villes climatiquement neutres – comment faire diminuer les émissions de carbone et la consommation d'énergie dans les villes de la région de la CEE et les rendre plus résilientes face aux problèmes climatiques et aux villes qui se sont faites elles-mêmes, ainsi que celle intitulée «Trends and Progress in Housing Reforms in South Eastern Europe» (Tendances relevées et progrès accomplis dans le cadre des réformes du secteur du logement en Europe du Sud-Est).

iii) Fédération de Russie, Europe du Sud-Est, Asie centrale et Caucase

116. Les publications les plus pertinentes pour ces pays sont celles présentant les monographies nationales, suivies par celles relatives aux directives sur le logement social – principes et exemples et à l’administration des biens fonciers dans la région de la CEE – évolution et grands principes.

117. Les publications considérées comme étant les moins pertinentes sont des publications plus anciennes (2003-2005) portant sur des thèmes liés à l’administration des biens fonciers, ainsi que la publication de 2009 intitulée «Guidance and Good Practice for the Application of fees and charges» (Conseils et bonnes pratiques pour l’application des droits et des redevances).

118. Dans cette sous-région, toutefois, de nombreux experts ne savent pas lire l’anglais. Ces répondants n’ont pas mentionné les publications de la CEE qui n’avaient pas été traduites en russe. Par conséquent, en vue d’une future planification, il importe de traduire les publications en russe afin d’en assurer la lecture par les experts des pays en transition d’Europe orientale et d’Asie centrale.

iv) États-Unis et Canada.

119. Aucune réponse.

v) Autres pays.

120. La publication la plus pertinente pour les travaux de ce groupe de pays est celle qui expose le plan d’action pour l’efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE, suivie par la publication intitulée «Green Homes» (Logements écologiques) et celle présentant des directives sur le logement social – principes et exemples, qui ont été classées à égalité.

## 5.2 Qualité des publications (Q13)

121. La publication la mieux cotée est celle relative aux directives sur le logement social – principes et exemples. En deuxième position viennent les monographies nationales et la publication sur les systèmes de financement des logements pour les pays en transition – principes et exemples, suivies par celle exposant le plan d’action pour l’efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE.

a) Analyses sous-régionales.

i) États membres de l’Union européenne (UE à 15)

122. Pour ce groupe de pays, qui jugeait la qualité en fonction du degré de pertinence, la meilleure publication était celle relative aux villes climatiquement neutres – comment faire diminuer les émissions de carbone et la consommation d’énergie dans les villes de la région de la CEE et les rendre plus résilientes aux problèmes climatiques. La publication concernant les villes qui se sont faites toutes seules, qui a été considérée comme la moins pertinente, a été jugée d’excellente qualité. Cela signifie que, pour ce groupe de pays, le thème des établissements spontanés n’est pas pertinent mais que la publication est de très bonne qualité. La deuxième place pour ce qui est de la qualité de la publication est attribuée aux monographies nationales, aux logements écologiques, et au plan d’action pour l’efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE. Les publications ci-après arrivent à la troisième place:

- National Action Plan of Montenegro for Energy Efficiency Measures in the Residential Sector (Plan d’action national du Monténégro pour l’efficacité énergétique dans le secteur résidentiel);

- Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets (Cadre d'action pour des marchés immobiliers durables);
- Guidelines on Social Housing: Principles and Examples (Directives sur le logement social: principes et exemples);
- Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles (Administration des biens fonciers dans la région de la CEE: évolution et grands principes);
- Study on the Challenges of Fraud to Land Administration Institutions (Étude sur les problèmes de fraude que posent les institutions chargées de l'administration des biens fonciers).

ii) Élargissement de l'Union européenne (UE à 12)

123. Les publications ayant reçu la meilleure note pour ce qui est de la qualité sont celles concernant les systèmes de financement des logements pour les pays en transition – principes et exemples, les directives sur le logement social – principes et exemples, les monographies nationales et les directives sur les logements en copropriété pour les pays en transition.

124. La publication à laquelle ce groupe de répondants a donné la moins bonne note pour ce qui est de la qualité est celle relative aux villes qui se sont faites elles-mêmes.

iii) Fédération de Russie, Europe du Sud-Est, Asie centrale et Caucase

125. Pour ce groupe de pays, la publication relative aux villes qui se sont faites elles-mêmes était qualitativement la meilleure. Le deuxième groupe de publications qui ont été jugées de très bonne qualité est le suivant:

- Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition (Directives sur les logements en copropriété pour les pays en transition);
- Guidelines on Social Housing: Principles and Examples (Directives sur le logement social – principes et exemples);
- Spatial Planning: Key Instruments for Development of Effective Governance (L'aménagement du territoire en tant qu'instrument clef pour le développement et la bonne gouvernance) (mars 2008)»;
- Action Plan for Energy-Efficient Housing in the UNECE Region (Plan d'action pour l'efficacité énergétique dans le secteur du logement dans la région de la CEE).

126. Parmi les publications les moins cotées par ce groupe de pays figure celle relative aux logements écologiques. La raison principale en est que la version russe de cette publication n'était pas disponible avant cette enquête.

iv) États-Unis et Canada

127. Aucune réponse.

v) Autres pays

128. Pour ce groupe de pays, les publications présentant la meilleure qualité sont celles relatives aux logements verts et aux villes climatiquement neutres – comment faire diminuer les émissions de carbone et la consommation d'énergie dans les villes de la région de la CEE et les rendre plus résilientes aux problèmes climatiques.

### 5.3 Raisons pour lesquelles des publications ont été notées comme étant de médiocre qualité (Q14)

129. Aucune réponse ne qualifie les publications de la CEE de «médiocre» ou de «très médiocre». Les répondants n'étaient censés répondre à la question 14 que si leur réponse à la question précédente avait été «médiocre» ou «très médiocre». Toutefois, quelques réponses à cette question et observations la concernant suggèrent qu'il serait possible d'apporter des améliorations quant à la qualité du contenu analytique et au choix de thèmes qui devraient intéresser davantage de pays et constituer une avancée par rapport aux publications précédentes.

- Un répondant a commenté que «même si les résultats sont globalement bons, une approche plus innovante et une attention plus grande aux études de cas sont nécessaires»;
- Un autre a fait observer que «... toutes les publications sont utiles pour avoir accès à l'information, mais certaines sont très spécialisées et n'intéressent qu'un seul pays ou groupe de pays»;
- Tandis qu'un autre déclarait «Je suis toujours impressionné par la qualité des publications».

### 5.4 Fréquence d'utilisation (Q15)

130. S'agissant de la fréquence d'utilisation des publications de la CEE, 56 % des répondants déclarent qu'ils les lisent ou les utilisent plusieurs fois dans l'année, 30 % disent les utiliser plusieurs fois par mois, tandis que 7 % avouent ne les avoir jamais lues.

### 5.5 Thèmes que la plupart des répondants aimeraient bien voir traités dans les futures publications (Q16)

131. Il a été demandé aux pays de choisir seulement un sujet dans une liste de sujets pouvant faire l'objet de futures publications de la CEE. Trente pour cent ont répondu qu'ils avaient besoin de davantage d'«informations sur les politiques en matière de logement et/ou sur les moyens d'action spécifiques utilisés dans différents pays de la région de la CEE». Venaient ensuite les «études comparatives de la politique du logement, des moyens de planification urbaine et de l'administration des biens fonciers».

132. La troisième place en termes d'intérêt a été donnée à plusieurs thèmes ayant obtenu la même appréciation:

- Plans d'action concernant différents sujets;
- Directives sur différents thèmes;
- Études de cas portant sur des politiques et/ou des projets visant à promouvoir/mettre en place des logements économes en énergie;
- Études de cas portant sur des projets de rénovation de logements existants;
- Données pertinentes concernant le logement et/ou l'aménagement du territoire.

133. La Croatie a suggéré de réaliser une «publication portant sur une plate-forme commune d'action des administrations centrales (régionales) ou locales en vue de réduire l'exposition des immeubles d'habitation aux risques associés aux catastrophes naturelles ou anthropiques».

## 5.6 Thèmes pouvant faire l'objet de futures publications qui seraient les plus utiles pour les travaux (Q17)

134. Il a également été demandé aux pays de sélectionner les thèmes sur lesquels les publications de la CEE devraient porter pour les aider dans leurs travaux. À la suite de cette question, 64 % des répondants ont indiqué le «financement du logement», 61 % l'«efficacité énergétique dans le secteur du logement», 55 % le «logement social» et le «logement abordable» et 50 % la «gestion du parc de logements». D'autres sujets moins importants étaient les «villes qui rétrécissent en raison de leur dépeuplement», les «villes sobres en carbone» et les «villes résistantes aux catastrophes».

135. Un répondant d'une organisation internationale a suggéré les thèmes suivants qui pourraient faire l'objet de publications de la CEE à l'avenir:

- La formation de copropriétés (bonne pratique dans toute la région de la CEE);
- Les logements pour les groupes vulnérables (bonne pratique dans toute la région de la CEE);
- Chaque publication devrait consacrer un volet aux groupes vulnérables et à toutes considérations particulières les concernant en relation avec le thème de la publication.

## 5.7 Suggestions des pays quant aux moyens d'améliorer les publications de la CEE afin qu'elles soient plus utiles (Q18)

- Thèmes présentant un intérêt au regard des futures publications de la CEE, qui se rapportent aux difficultés rencontrées par les pays: questions d'accessibilité économique, efficacité énergétique, gestion du logement, économie verte et villes compactes et intelligentes;
- Davantage d'analyses comparatives;
- Les publications de la CEE sont très utiles et fournissent un bon point de référence pour orienter les politiques de développement; un plus grand nombre d'informations sur les plans d'action pourrait également se révéler très utile;
- Des études comparatives des caractéristiques socioéconomiques des pays, réalisées dans le cadre du thème intitulé «Comment un système faisant autorité et transparent d'enregistrement des terrains et des biens fonciers peut faciliter la croissance et la stabilité économiques»;
- Il pourrait être plus utile d'obtenir de la part de différents pays davantage de retours d'information sur des expériences telles que les activités de conversion de données ou la mise au point de systèmes d'information foncière;
- Un plus grand nombre de monographies nationales, concernant en particulier les pays suivants: Arménie, Azerbaïdjan, Bosnie, Croatie, Fédération de Russie, Géorgie, Kirghizistan, Serbie et Turquie. Inclure un examen des groupes vulnérables dans chaque publication;
- Considérant la nécessité de réunir une documentation pour actualiser/améliorer la législation et la réglementation nationales dans les domaines d'activité de nos institutions, les publications de la CEE devraient fournir périodiquement des synthèses et des évaluations thématiques concernant la législation/les guides méthodologiques/les meilleures pratiques, etc., des États membres de la CEE. Ces synthèses devraient se rapporter aux thèmes identifiés par les États membres et présenter brièvement les informations obtenues auprès de chacun d'eux. Il serait également utile d'obtenir de la CEE l'autorisation de traduire dans nos langues

nationales les informations contenues dans ces publications et de les utiliser sur des sites officiels, en en citant la source;

- Dans le cas de publications comportant des recommandations ou des directives, il serait très utile de produire un bref document (tel un dépliant, plus facile à utiliser à des fins de diffusion et de sensibilisation, et plus facile et moins cher à traduire, le cas échéant) reprenant la liste des principaux thèmes et des recommandations ou directives.

## Annexes

[Anglais seulement]

## Annexe I

## Main instruments in housing and urban planning (Q2)

Table 1. Responses on housing and urban planning policy instruments (updated on 2 January 2013)

	Answer options (2 January 2013)	Response %	Response count
1	Urban plans to ensure adequate space and appropriate location for social and/or affordable housing/	79.1 %	34
2	Government investment in social and/or affordable housing/	76.7 %	33
3	Incentives to the private construction sector to provide energy efficient homes/	62.8 %	27
4	State owned land made available free of charge for social and/or affordable housing/	60.5 %	26
5	Public loans for housing provision and/or renovation/	58.1 %	25
6	Rent control in the social housing sector/	55.8 %	24
7	Tax deduction for interest paid on housing mortgage loans/	51.2 %	22
8	Mandate for a certain portion of new private sector housing construction to be social and/or affordable housing/	46.5 %	20
9	Subsidies to households for rent payment/	46.5 %	20
10	Subsidies to households for mortgage payments/	46.5 %	20
11	Subsidies to households for housing renovation/	44.2 %	19
12	Subsidies to the banking sector for mortgage interest reduction/	39.5 %	17
13	Subsidies to private construction sector to provide social and/or affordable housing/	30.2 %	13
14	VAT deduction/reduction for housing renovation/	27.9 %	12
15	Subsidies to households for housing maintenance/	23.3 %	10
16	Subsidies to private landlords for providing low housing rents/	16.3 %	7
17	Transfer of Development Rights used to provide social and/or affordable housing/	16.3 %	7
18	Urban density bonus used to provide social and/or affordable housing/	14.0 %	6
19	Contribution paid by either employees or enterprises to a social housing fund/	7.0 %	3
	Other (please specify), or leave a comment/		2
	answered question		43
	no reply		10

## Annexe II

## Challenges in housing, urban planning and management and land administration (Q3)

**Table 2. Challenges rated according to the priority given by member States (updated on 2 January 2013)**

	Answer options	Rating average	Response count
1	Inefficient use of energy in the housing sector	4.00	42
2	Lack of affordable housing solutions for young people who are entering the housing market/	3.54	42
3	Limited access to affordable, quality and healthy housing in the market/	3.51	41
4	Lack of easy access for disabled and aged persons due to physical/architectural barriers/	3.45	42
5	Decreased housing affordability as result of the economic crisis and unemployment/	3.35	42
6	Low political attention to housing and urban development issues/	3.34	42
7	Risks to residential buildings from natural and human-generated disasters, including the impacts of a changing climate and earthquakes/	3.25	42
8	Deteriorated housing stock due to a lack of maintenance and investment/	3.24	42
9	Reduced access to credit for households due to the financial crisis/	3.22	42
10	Reduced financing for housing from the state and/or local government budget/	3.19	41
11	Inability of local governments to manage urban growth, control urban development and enforce regulations/	3.00	41
12	Inability of local governments to implement housing programmes/	2.95	42
13	Declining urban densities due to emigration, decrease of natural population growth and an ageing population/	2.95	41
14	Inefficient use of urban land as a result of low-density developments/	2.89	41
15	Lack of inter-ministerial coordination/	2.89	41
16	Lack of coordination between national, regional and local authorities/	2.84	40
17	Shifts in demand as a result of demographic changes (declining and/or ageing population)/	2.77	40
18	Lack of capacity to monitor the implementation of projects and regulations/	2.77	41
19	Loss of rural land due to uncontrolled urban growth and urban sprawl/	2.77	41

	Answer options	Rating average	Response count
20	Abandoned ex-industrial sites/	2.77	41
21	Increased social segregation in housing/	2.74	42
22	Lack of knowledge and of awareness how to reduce the carbon footprint of cities through planning/	2.69	41
23	Nonexistent or inaccessible statistical data on housing, urban development and land administration/	2.65	43
24	Increased homelessness/	2.64	40
25	Outdated cadastral and land registration systems that do not provide a basis for economic and social development/	2.62	41
26	Inefficient and nontransparent land administration systems, which create problems with security of tenure, transactions and evaluation of properties/	2.53	42
27	High level of corruption at the local level in dealing with land use and building permits/	2.46	41
28	Other (please specify)/		3

## Annexe III

### Reforms undertaken in housing, urban planning and land administration (Q5)

**1. Armenia:** A number of regulatory documents have been adopted in the housing sector: the Law on Apartment House Management, Five-Year Strategy on Improving Apartment House Management and Operation, Action Plan for Five-Year Strategy Implementation, and several governmental decisions and regulations to solve the housing problems of people who suffered in industrial and natural disasters. Radical reforms regulating the development of strategic town-planning documentation and administering licensing procedures were undertaken in urban planning in 2010-2011. The new legislative acts and amendment of the previous laws were aimed at the simplification of documentation development, optimization of project contents, reduction of licensing procedures, decrease in time and cost, and introduction of new procedures for the adoption of town master plans.

**2. Belarus:** Several policy and legislative reforms have been undertaken:

(a) Land Code 2008 was amended. As a result, legal entities can acquire private property rights on land via auction. Before the amendment, they could have acquired the rights only in special cases and there was no procedure regulating private property acquisition

(b) The President's Decree № 667 was adopted on 2.12.2007, which declared the unity of land parcel and the building. After the land is allocated by the state the land user is obliged to apply for the registration of rights within 2 months, otherwise the allocation decision can be declared invalid

(c) President's decree № 58 adopted in 02.09.2009 regulated in detail the reimbursement of damage to the owners of expropriated land. Detailed order of the allocation on the state owned land for the social housing needs was adopted

(d) President's Decree № 431 adopted on 23.09.2011. Legal entities and citizens are allowed to use the land allocated for residential purposes simultaneously for business purposes (tourism etc.) without any local authority's special decisions. Legal entities can buy the parcels of land that were earlier allocated to them with the right to use for the price of 70 % of their cadastral value. Also, they can buy land from citizens (earlier - only local authorities).

**3. Croatia:** In 1997 the Government passed the Physical Planning Strategy, and in 1999 it approved the Action Plan and Physical Planning Programme of the Republic of Croatia. From 2004 to 2009 the physical planning of the coastal area was defined by the Physical Planning and Construction Act and the corresponding ordinance.

**4. Denmark:** Institutional reforms resulted with changes of administration from three tiers of government into two.

**5. Germany:** 1) Housing Reform of the federal system in 2006 which resulted in a transfer of responsibility for the promotion of housing to the regions Urban planning; 2) Bills for strengthening climate protection and sustainability in urban planning law; 3) Launch of the National Urban Development Policy

**6. Israel:** In addition to a policy of continuously updated planning and building codes and procedures, and in keeping with decisions made and objectives outlined at successive United Nations and World Urban Forums, the Government has taken numerous decisions, made policies, action plans for implementation and operates projects and programmes with the objective of promoting sustainable development, energy efficiency and preparedness for climate change. Some of these are:

- (a) 246 (2003) A Strategic Plan for Sustainable Development in Israel
- (b) 12 separate decisions (1998-2010) to promote the development of renewable sources of energy and solar energy in particular
- (c) 474 (2009) Israel's Preparedness for Climate Change and for Reduction of Carbon Emissions
- (d) 1504,2508 (2010) Drafting a National Plan for Reduction of Carbon Emissions in Israel "Green" Standards and Building Codes
- (e) 1045 (2011) Thermal Insulation for Residential and other buildings
- (f) 5281 (2011) Buildings Less Damaging to the Environment - (2012) New National Building Code under constant review to be incorporated into the Planning and Building Law Statutory and other plans
- (g) (approval stage) National Outline Plan 10 Photovoltaic Apparatus as a Preference for Development of Renewable Energy Sources
- (h) (preparation stage) Financial Mechanisms to Promote the Installation of Retrofit and Passive Energy Technologies and Reduce Energy Costs in New and Existing Residential Units Pilot programme to implement and measure the benefits of government funded retrofit in public housing projects.

**7. Italy:** Regional laws for the planning and building sector (e.g. Lombardy and others).

**8. Serbia:** A part of the Recommendation from the Country Profile on the Housing Sector is still the unofficial policy document in the housing sector.

**9. Spain:** The current policy paper on housing is the Housing Plan 2009-2012, affected by the Sustainable Economy Act 2011, and the Boost to the Rehabilitation Royal Decree 2011. In relation to urban planning the Toledo Declaration was approved in 2010, the Consolidated Text of the Land Act in 2008 and the Valuation Regulations in 2011.

**10. Tajikistan:** The development of legislation is a basis for reforms in the housing sector. Tajikistan has seen some progress in the development of relevant legislation to improve the housing sector in the following directions: property rights and their registration, privatization of public housing, housing management, planning and construction. The main legislative acts providing the framework for the housing policy and housing normative basis are the following:

- (a) The Law on Energy Saving, of May 10, 2002. No.29;
- (b) The Resolution on Procedures for Providing Teachers, Researchers of Educational, Professional Development and Retraining Institutions and Educational Publishers with Free Housing, Water Supply, Electricity and Heating Facilities in Urban and Rural Settlements of the Republic of Tajikistan, of June 13, 1996, No.270;
- (c) The Housing Code of the Republic of Tajikistan, of December 12, 1997, No.505;

- (d) The Law on State Registration of Real Estate and Property Rights, of March 20, 1998, No.375;
- (e) The Land Code of the Republic of Tajikistan, of December 13, 1996, No.326;
- (f) The Resolution of the RT Government on the Identification of Low-Income Families and Compensations for Energy and Natural Gas Consumption, of August 1, 2008, No.379;
- (g) The Resolution of the RT Government on the Concept of Social Protection in the Republic of Tajikistan, of December 29, 2006, No.783;
- (h) The Resolution of the RT Government on the Development of the Construction Complex until 2012, of December 2, 2006, No.518;
- (i) The Resolution of the RT Government on the Concept of Land Use, of August 31, 2004, No.349;
- (j) The Resolution of the RT Government on Benefits for Young Teachers, of May 3, 2006, No.197;
- (k) The Resolution of the RT Government on Procedures of Interest Free Credits for Civil Servants to Construct Residential Facilities and Improve Housing Conditions, of May 30, 2008, No.272;
- (l) The Constitutional Law on Local Governments, of May 17, 2004, No.28;
- (m) The Resolution of the RT Government on Procedures for State Recognition of Housing Facilities, of June 30, 2004, No.280;
- (n) The Law on Housing Privatization, of November 4, 1995, No.114;
- (o) The Law on Apartment House Maintenance and Homeowners Associations, of August 5, 2009, No.542;
- (p) The Law on Investments, of May 12, 2007, No.260;
- (q) The Law on Home Mortgage, of March 20, 2008, No.364;
- (r) The Resolution of the RT Government on Housing Privatization and Procedures for Computing the Value of Acquired Housing Facilities, of June 4, 1996, No.226;
- (s) The Resolution of the RT Council of Ministers on Tariffs for Privatized House Maintenance and Rent Rates for Public House Owners, of February 28, 1994, No.101;
- (t) The Resolution of the RT Parliament on the National Strategy of Tajikistan Development until 2015, of June 28, 2007, No.704;
- (u) The Statute of the State Unitary Enterprise “Housing Services and Utilities”, of July 31, 2001, No.357;
- (v) State Building Requirements and Standards;
- (z) Statutes and Provisions of Institutional Structures

**11. The former Yugoslav Republic of Macedonia:** A number of legal acts have been developed and approved, including: amendments to the Law on Construction Land which decentralizes management and responsibility for urban construction land to municipalities from the central government and Law on handling illegally constructed buildings and amendments to the law for real estate cadastre. The Government has also developed a study on Illegally Built Objects and Illegal Development and approved 4 Strategies for

Management of State Construction Land and Public Assets, Poverty Reduction, Social Inclusion (in housing) and Strategy for Housing.

The plan for implementing the Housing Strategy has been divided into 7 tasks:

- (a) To improve the existing legal regulation
- (b) To strengthen the institutional capacities in the field of housing
- (c) To establish efficient and stimulating system of financing the housing
- (d) To encourage the construction of rental apartments
- (e) To prompt the buildings of apartments
- (f) To legalize those illegal building that satisfy the urban plans
- (g) The last task is to revitalize the existing housing capacities.

**12. Ukraine:** Eight laws are in the process of being amended; five government decisions have been adopted; nine orders of the Ministry issued; four research projects were completed and confirmed by the government Research Council.

## Annexe IV

### Examples of policies, programmes or projects implemented in housing, urban planning and land management (Q6)

**1. Armenia:** Within the Statutory Programme on the Regeneration of Areas Destroyed by the 1988 Spitak Earthquake, a complex reconstruction of destroyed settlements is under way in compliance with the existing sanitary and urban development requirements for earthquake resistant construction. The complex reconstruction was launched in 2009 and is planned to be finished in 2013. This programme will solve the housing problems of 6,500 families deprived of homes during the earthquake. The programme includes a demonstration project supported by the UNDP GEF on the construction of several buildings with energy-saving facilities.

**2. Azerbaijan:** State Programmes on Social Housing for Refugees from Armenia and Forced Migrants. State Programme of Regional Development (includes a housing component). State Programme of Baku Suburbs Development (includes a housing component).

**3. Belarus:** Soft lending programmes for affordable housing have decreased since 2012 through the expanded State support for housing construction. The people are stimulated to handle their housing problems with the maximum involvement of their own funds, home mortgage instruments and housing construction savings.

**4. Croatia:** The Ministry for Construction and Physical Planning established a programme on social housing. This programme enables creditworthy citizens who do not have their own houses or apartments to buy a property with the support of the Government and local municipality. In that programme land and utility equipment are financed or donated by local government, and loan conditions are more favourable than those of the market.

Under that programme, during the period from 2001 to 2012 5,500 housing units were built. The Government has also established housing care programme for Homeland War victims, and during the period from 1997 up to the present, 6,138 house units have been built. Third Programme from Croatian Government is the Housing Programme for Returnees, Former Holder of Tenancy Rights, and within operative plans that was provided 4,915 housing units ( benchmark for 2009, was 2,070). During the period from 1996 to 2012, the Government organized the refurbishment of 149,000 house units in towns and settlements, which had been destroyed during the Homeland War. These figures of refurbished units include different models of renewed housing units.

**5. Cyprus:** The town planning “amnesty” or “regulation” arises from the proposed amendments of 2009 to the current national legislation concerning the Town and Country Planning Law, the Immovable Property Law, the Sale of Land (Special Execution) Law and the Regulation of Streets and Buildings Law.

The aspiration of the abovementioned amendments, which have been proposed on the basis of five draft bills, is the modernization of the legal framework that regulates the issue of licences for non-permitted expansions/amendments in existing developments, the issue of building permission certificates and, but not limited to, the issue of modernized title deeds. A town-planning amnesty has been proposed in order to provide relief to the buyers from bearing the risk of not being given a completion certificate and title deed, due to some minor irregularities which are usually found to a great extent in already constructed

buildings. Minor irregularities might, for example, be parking spaces that not having been designated.

**6. Finland:** The Government introduced a programme to reduce long-term homelessness.

**7. Georgia:** The Law on Recognition of Ownership Rights to Land in Legitimate Possession and Use by Physical Persons or Legal Entities of Private Law provides for the basic principles and conditions for legalizing the ownership rights to such lands. The law identifies two types of land: land in legitimate possession and use, and land occupied without permission.

It also specifies categories of land, which shall not be subject to recognition of ownership rights /legalization. These land parcels include: cattle transfer routes,, recreational zones, lands containing historical, cultural, natural and cult/religious monuments, protected territories, squares, streets, and lands containing reservoirs and hydro-technical buildings. Based on this law, a Presidential Decree has been adopted, which provides for the procedures for recognition of ownership rights, rules of operation of a commission of local self-governmental bodies, its composition and its member's legal capacity.

The Presidential Decree applies only to legalization of buildings or their parts (not land) built without permission or/and which violate the design for those buildings which were built before 2007.

On the basis of the Government resolution, the procedure for granting construction permits and the permit conditions were simplified.

According to national legislation, the registration system is based on the principle of legal unity according to which the real property consists of land (cadastral parcel) together with everything that is permanently attached to the land on the surface of the land. Thus, land and any building located on the land are considered as one property object. The owner of the cadastral parcel is also the owner of the building, which is built on the parcel and vice versa.

Apartments and business premises in multipurpose housing stocks are registered in the manner that each flat is attached to the ideal share of ownership over the whole real property (cadastral parcel). Land in legitimate possession (use) – State-owned agricultural or non-agricultural land parcel with buildings or without them, to which a person's right of legitimate possession had been conferred before enactment of this Law; also land illegally occupied before 1994 and recorded in the Archive of Technical Inventory. Land occupied without permission – State owned agricultural or non-agricultural land parcel with buildings or without them, which has been occupied without permission before enactment of this Law by a physical person, legal entity of private law or other organization determined by law and which are not disposed by the State at the time when ownership right recognition is requested.

**8. Germany:** The KfW promotional programme for energy-efficient construction and refurbishment of residential buildings is one of the most important instruments for energy saving and climate protection in the German building sector. From 2006 to September 2012 more than 2.9 million dwellings were supported with about 112 billion Euros.

**9. Ireland:** Regeneration programmes have been instituted mainly in larger cities. In Limerick city, a major programme is under way to clear former social housing schemes and replace them with a more sustainable model which is best suited to the challenges of the twenty-first century. By this programme, it is hoped to dispel some of the worst aspects of the former developments, including by tackling organized crime which had increased there over the years. Economic renewal of these areas is expected to result in a reduction in

unemployment and poverty traps, with a corresponding rise in life quality and community building.

**10. Israel:** The National Clearance and Re-Construction Programme to increase urban densities and raise the standard of housing in dilapidated urban areas was adopted. Urban renewal according to modern building standards prevents dilapidation of the inner city and its housing stock, improves the urban environment and promotes retrofit for energy efficiency. The socio-economic strength of new residents arrests the crumbling of the inner city social fabric. Building in built areas makes advantageous use of land resources, existing services, infrastructure and institutions, contributes to the preservation of open spaces and helps to raise the level of disaster preparedness –e.g. newer and safer building regulations to mitigate the effects of an earthquake. The primary objective of the government Clearance and Construction programme is to stimulate new massive construction in built urban areas by creating conditions that encourage intensified free-market activity. Real estate transactions are privately funded. Experience has shown that urban revitalization succeeds when the following conditions are in place:

- (a) approved building rights enhance the profitability of urban revitalization
- (b) residents are the decision makers and the primary beneficiaries
- (c) plans adapt existing parcelling and infrastructure in order to expedite individual Clearance and Construction projects.

Local authority initiatives are encouraged as Government policy concentrates on the empowerment of municipalities. Municipalities are responsible for site selection, planning, completion of infrastructures and public institutions and for providing an information network to encourage public participation. Municipalities are also expected to operate public information networks and run public participation activities in accordance with the planning process. The focus is on economically viable sites comprising residential as well as mixed land uses. A Government fund helps municipalities to promote statutory plans for increased building rights at viable sites and to finance a private project manager.

Revenues generated by development fees derived from on-site activities are held in a closed municipal fund to finance on-site infrastructures and public institutions. Private entrepreneurial initiatives provide private funding for preparation & approval of statutory plans for increased building rights. Entrepreneurs are responsible for communication with residents and for drafting agreements with municipalities to finance infrastructures and public institutions. Government and municipal tax incentives for householders and entrepreneurs are in place.

“The objector resident” allows the majority of residents to sue an objector resident - torts suit - for an unreasonable refusal of the “Clearance and Re-Construction” transaction. A “Clearance and Re-Construction Assessor” is provided in a new legal proceeding which helps residents to assess whether the proposed transaction is fair and profitable – before they exercise their right to suing in court.

All transactions are transparent requiring full and transparent disclosure on the part of every person who works for the entrepreneur, or is in receipt of fees from the entrepreneur. All residents must receive equal compensation.

**11. Latvia:** Type of activity - EU fund, area of activity - The activity "Thermal insulation Improvement of Multi-Apartment Buildings" available amounts to 62.75 million LAT. The goal of the activity is to improve the energy efficiency of multi-apartment buildings, and to ensure energy efficiency and sustainability of the housing stock. The programme will be available until all funds are spent. After the renovation, thermal energy savings should not be less than 20 %.

Apartment owners can be reimbursed for 50 % of the total eligible costs. The following costs are supported: technical survey of buildings, energy audit of building, building design, preparation of estimates, construction works (renovation), building inspection and supervision. Eligible multi-apartment houses can receive funds if: (a) the buildings was placed in service during the period from 1944 until 1993; (b) one owner owns no more than 20 % of the apartment; (c) non-residential floor space does not exceed 25 % of the total floor space

**12. Lithuania:** The Programme for Modernization of Multi-apartment Buildings. The Government approved the National Housing Strategy on 21 January 2004. One of the goals of the strategy is to ensure efficient use, maintenance, renovation and modernization of the existing housing, and efficient energy use. To accelerate the insulation of multi-apartment houses and the modernization of the energy systems, the Programme for the Modernization of Multi-apartment Houses was approved by Government resolution No. 1213 on 23 September 2004.

The programme's main task was to provide support to home owners of multifamily buildings by introducing energy efficiency measures. The participants in the programme were the apartment owners, the Housing and Urban Development Agency, municipalities, commercial banks, housing-loan-insurance companies, housing administration companies, engineering consultant companies (preparing energy audits and investment proposals), contractors, etc.

In 2010, a financing mechanism (JESSICA) was developed, by which State support would comprise about 30 % of the rehabilitation project value from 2011 onwards: 100 % support for technical documentation preparation and expenses for supervision of construction works if D class will be achieved; 15 % support for energy efficiency measures implementation if D class will be achieved; 100 % support for low-income families. JESSICA loan-maturity up to 20 years at fixed annual interest rate of 3 per cent. Under this programme, 500 multi-family houses were completely renovated.

**13. Portugal:** Special Rehousing Programme (PER and PER-families)-specific rehousing programmes, launched in the 1990s. These programmes consisted of rehousing in adequate dwellings households and persons who used to live/residing in slums.

(a) PROHABITA programme implemented since 2004. This programme finances and grants housing solutions for families/households with housing difficulties; promotes controlled-cost housing, reinforces rehabilitation and provides direct financial support for families to ensure rehousing in situation of natural disasters or catastrophes and emergency situations. The programme allows mainly the Municipalities to build, buy, rehabilitate or rent houses/dwellings.

(b) RECRIA programme launched in 2000. This rehabilitation programme supports the implementation of upkeep works and the improvement of degraded real estate and dwellings by way of the granting of incentives by the State and by the municipalities.

(c) SOLARH – programme created in 1999. The programme is intended to finance, in the form of an interest-free loan, the carrying out of works and the improvements to permanent owned housing and vacant housing owned by individual or public entities, including common parts of buildings; • Doorway 65 – Youth was created in 2007. The programme grants direct subsidies to young people from 18 to 30 years old for accessing the rental housing market.

**14. Republic of Moldova:** In 2007 a project on construction of social housing was launched, financed by the Council of Europe Development Bank. It was finished in 2011, with 4 housing blocks with 249 apartments built in 3 cities.

**15. Romania:** The “First House programme” is a governmental programme aiming to facilitate access to housing (either buying or building a house) for individual persons through loans guaranteed by the State.

Financing: The programme ensures the necessary financing for acquiring the first house in privileged conditions thanks to the State guarantee.

Beneficiaries: Individual persons who do not own a house (either alone or together with their spouse or other persons) and who do not have another housing mortgage.

**16. Serbia:** The first activity is implementation of the National Social Housing Strategy, which was adopted by the Government in February 2012 the second one is the Project on Local Social Housing Schemes, which will be implemented based on Loan agreement with the Central European Bank. The Building Directorate was charged by the Government with the responsibility for the construction of a residential and office complex on the site Barracks "Stepa Stepanović" Vozdovac in Belgrade (4616 apartments). The concept of spatial development is based on rebuilding the military barrack complex "Stepa Stepanović" as an affordable residential and commercial complex with support facilities. For information, please visit the website of the Building Directorate [www.gds.rs/](http://www.gds.rs/) and the Ministry of Construction and Urbanism [www.mgu.gov.rs/](http://www.mgu.gov.rs/)

**17. Slovenia:** Rent subsidies introduced.

**18. Spain:** Since the beginning of the 20th century (1911), successive housing plans have been developed to facilitate public access to social housing. The current 2009-2012 National Housing and Rehabilitation Plan follows the principles of the 2007 Leipzig Charter and pays attention to marginalized districts with aids to purchase and rent housing and urban renovation, the rehabilitation of existing buildings, the creation of initiatives for renovation and rehabilitation such as the Integrated Rehabilitation Areas (ARIS), Urban Renovation Areas (ARUS) and slum clearance. It also includes rehabilitation and energy efficiency initiatives such as the so-called RENOVE aids. Since the current plan ends in 2012, a new multi-year plan is being prepared that pays special attention to rented housing, a trend with a low percentage in Spain, and the rehabilitation and renovation of districts and buildings.

**19. Switzerland:** Energy saving programme in housing and other buildings. Subsidies constitute 10 %-15 % of the investment costs. The programme is financed by a tax on CO<sub>2</sub>-emissions legislated on the national level and implemented by the cantons.

**20. The Former Yugoslav Republic of Macedonia:** On 22 February 2011 the Law on handling illegally constructed buildings came into force. This law establishes the conditions, the way and procedures for recording and specifying the legal status and sanctions for those that have built illegally. Applications for legalization of illegally built structures could be submitted within a period of 6 months, from 1 March to 30 September 2011. After that date the inspections of the civil engineering became very strict.

The municipalities have been obliged to solve all these applications for a period of five years. The Ministry of Transport is continuously observing the implementation of the law and gives its support for successful realization of the process. Only structures that can be included in the urban planning documentation can be legalized. The Ministry has issued a Rule Book for including the illegally constructed structures within the urban plans.

Law ('Official Gazette of RM' No 23/11). The subject of this law are the illegally built objects on which all construction and installation works had been completed by the day on which this law came into force, and they represent a construction and functional whole.

Determination of the legal status implies the registration of the illegal object in the public book for registering real estate rights and fitting them into the urban-planning

documentation, through a procedure that has been determined by this law. The procedure is implemented by the State administration body in charge of spatial management and by the local self-government units. To determine the legal status of an illegally built object, an application is submitted by the owner to the local self-government unit on whose area the illegal object is built.

**21. Turkey:** An Integrated Urban Development Strategy and Action Plan, a strategy paper which expresses the solution of the problems of urbanization, settlement and planning, was adopted for the period of 2012 - 2023. This is the first strategy paper, which addresses issues of urban development in an integrated way.

**22. Ukraine:** The State Social and Economic Programme on Affordable Housing for 2010-2017. The framework for identifying the main principles of housing policy in state support for people who need to improve their housing conditions is based on the Decree of the President of Ukraine of 8 November 2007 No.1077/2007 On Measures for Construction of Affordable Housing and Improvement of Housing Provision.

The programme acknowledges the construction of affordable housing with State support as a leading policy to secure the constitutional right to housing for the Ukrainian people. Implementation was initiated by the Ukrainian Government.

The resolution of the Cabinet of Ministers of 11 November 2009, No.1249 adopted the State Social and Economic Programme on Affordable Housing for 2010-2017, which provides for the development of unified principles of housing provision.

The programme includes new instruments of housing provision for the population, including young families and single young people, through co-financing of housing construction by the State and the people who need to improve their residential conditions. Thus at present two instruments are in operation within the programme: State coverage of 30 % of expenses for the construction (acquisition) of affordable housing and easing of mortgage loans to provide affordable housing for people who need to improve their residential conditions. The mechanism of their operation and participation requirements is defined in the resolutions of the Cabinet of Ministers of 11 February 2009, No.140 and of 25 April 2012, No.343. The institution administering public and other funds for programme implementation is the State Specialized Financial Agency "State Fund for the Promotion of Housing Construction for Young People".

At the present stage of social and economic development of the country, the introduction of the "efficient homeowner" is a key element in the housing reform. The management system based on homeowners' associations and the definition of the efficient homeowner are stipulated in the Law on the State Programme of the Housing Reform and Development for 2009-2014. At present Ukraine has 14, 651 homeowners' associations operating in 17,418 apartment houses. The programme provides for the establishment of 45, 530 associations in 2014.

---