



**Conseil Économique  
et Social**

Distr.  
GÉNÉRALE

HBP/1999/7  
1er juillet 1999

FRANÇAIS  
Original : ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

Point 5 d) de l'ordre du jour provisoire  
de la soixantième session  
(Genève, 13-15 septembre 1999)

DIRECTIVES PRATIQUES POUR L'ORGANISATION ET LA GESTION  
DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Proposition de projet du Groupe directeur de la Réunion  
de fonctionnaires responsables de l'administration des biens fonciers  
présentée par M. W. Förster (Autriche), M. G. Gundersen (Norvège)  
et M. J. Rodriguez (Espagne)

Introduction

1. Transformer le secteur du logement en un marché fonctionnant bien est un objectif prioritaire dans tous les pays en transition. Après les mutations politiques qu'ils ont connues, l'une des premières grandes questions de politique générale qui s'est posée à ces pays a été de légiférer sur la privatisation du parc immobilier, et de faire appliquer cette législation. En règle générale, cette politique de privatisation a été bien accueillie par le public. Dans de nombreux pays en transition, le logement privatisé représente maintenant près de 90 % de l'ensemble du parc de logements. Pour des raisons politiques, cette privatisation s'est déroulée très rapidement sans qu'aient été mis en place les cadres législatif, administratif et financier appropriés. En Europe occidentale, il a fallu beaucoup de temps pour que ces cadres soient mis en place. La privatisation du logement a suscité un certain nombre de difficultés dans les pays en transition, notamment pour les ensembles immobiliers collectifs, dont beaucoup ont été transformés administrativement en copropriétés. Pour ces ensembles résidentiels collectifs, les problèmes qui se posent concernent :

- L'entretien et les réparations;
- La législation;
- L'organisation, l'administration et la prise de décision;
- Le financement et la fiscalité;
- L'enregistrement des biens fonciers et leur administration;
- Les services municipaux;
- La spéculation;
- La transformation des unités de logements en locaux destinés à d'autres usages (bureaux, etc.);
- La ségrégation et les inégalités sociales.

2. Les copropriétés (ou logements occupés par leur propriétaire) constituent une partie importante du parc de logements dans les économies de marché. La propriété privée de ce type de logement sous forme d'organisation en copropriété existe depuis longtemps en Europe occidentale et en Amérique du Nord. Sur l'ensemble du parc de logements (y compris les maisons individuelles), elle représente un pourcentage de 38 % dans la partie occidentale de l'Allemagne, de 47 % aux Pays-Bas et de 80 % en Irlande.

3. L'un des avantages que présente la copropriété est que l'occupant et le propriétaire sont souvent une seule et même personne, ce qui fait qu'il est facile de prendre des décisions pour l'entretien et l'amélioration des bâtiments et de les mettre en application. Dans les logements occupés par leur propriétaire, les occupants sont maîtres chez eux, mais ils doivent coopérer entre eux pour régler les problèmes qui concernent l'ensemble de l'immeuble et ses abords immédiats. Sans une coopération bien organisée entre les occupants, sans une législation, une fiscalité et des services municipaux adéquats, il peut s'avérer difficile, voire impossible, de prendre et d'appliquer des décisions sur l'entretien et l'amélioration des bâtiments.

#### I. OBJECTIF ET PORTÉE DU PROJET

4. La privatisation des logements et l'organisation en copropriété d'habitations privées concernent la plus grande partie du parc de logements existants dans les économies en transition et elles joueront un rôle central sur le plan social, économique et environnemental pour assurer le développement durable des établissements humains dans ces pays. Il importe donc au plus haut point de faire en sorte que ce type d'organisation fonctionne de manière efficace.

5. L'objectif du projet est d'offrir des directives concrètes aux autorités nationales et locales des pays en transition concernant les structures à mettre en place et les solutions à mettre en oeuvre sur le plan de la législation, des institutions, de l'organisation et du financement pour résoudre les problèmes posés par les unités de logement privatisées dans les grands ensembles collectifs et les autres formes de copropriété. Ces directives doivent porter sur les principaux problèmes touchant la copropriété dans les secteurs public et privé, tout en proposant des conseils et des recommandations pratiques.

6. Les directives porteront sur un certain nombre de points fondamentaux qui sont d'une importance capitale pour un bon fonctionnement des copropriétés, à savoir :

- Une législation nationale sur tous les principaux aspects des logements en copropriété;
- Les réglementations touchant le fonctionnement et la gestion interne des copropriétés;
- Le développement du secteur municipal : redéfinir son rôle afin que la véritable responsabilité des biens détenus appartienne aux particuliers qui sont copropriétaires et à l'organisation de la copropriété. Cela implique, en particulier, une modification du rôle et du fonctionnement des sociétés municipales d'entretien des logements, qui appartiennent au secteur public dans la plupart des économies en transition;
- La création d'un marché du secteur privé pour les services de gestion, de réparation et d'entretien des copropriétés;
- La création de systèmes de financement et d'imposition et d'instruments d'investissement comportant un maximum d'incitations à la création d'organisations de copropriétaires, ainsi qu'à l'entretien, la réparation et la remise en état des copropriétés;
- Le respect des droits de propriété dans le secteur du logement collectif et des formules mixtes d'accès à la propriété;
- La création de systèmes d'hypothèque adaptés aux besoins des propriétaires de logement. Mise en place de systèmes de subvention pour les ménages à faible revenu;
- La délimitation des parties privées et des dépendances communes dans les copropriétés et la définition claire du régime de propriété foncière; cadres juridique et institutionnel pour l'administration des biens fonciers dans les cas où le propriétaire foncier et le propriétaire du logement ne sont pas la même personne.

## II. PROJET DE SCHÉMA DES DIRECTIVES

7. Le schéma proposé pour ces directives figure ci-dessous :

### Introduction

#### Partie I. ORGANISATION EN COPROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS DANS LES ÉCONOMIES EN TRANSITION : SITUATION ACTUELLE ET CHANGEMENTS NÉCESSAIRES

##### 1.1 Situation actuelle

- Privatisation du parc de logements;
- Cadre juridique;
- Conditions financières;

- Structure institutionnelle;
- Capacité du secteur privé.

1.2 Changements nécessaires

- Législation;
- Soutien financier aux copropriétés;
- Transformation des institutions municipales;
- Incitation au développement des services du secteur privé.

Partie II. LES MUNICIPALITÉS ET LES COPROPRIÉTÉS

- 2.1 Définition du régime de propriété foncière et enregistrement des biens fonciers dans les copropriétés;
- 2.2 Biens appartenant à la municipalité dans les copropriétés;
- 2.3 Organisation municipale d'entretien des logements;
- 2.4 Dispositions transitoires pour assurer l'entretien des copropriétés pendant la réorganisation des services municipaux.

Partie III. MANUEL SUR L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

- 3.1 Droits et obligations;
- 3.2 Unités organisationnelles dans les copropriétés et répartition des tâches;
- 3.3 Conventions et réglementations internes;
- 3.4 Réunions de copropriétaires;
- 3.5 Gestion des parties communes;
- 3.6 Organisation des copropriétés : mesures concrètes;
- 3.7 Tâches ordinaires de gestion;
- 3.8 Budget de la copropriété;
- 3.9 Questions financières;
- 3.10 Fonctionnement, entretien, réparations et améliorations;
- 3.11 Annexes d'ordre pratique.

III. MÉTHODE DE TRAVAIL ET CALENDRIER DES TRAVAUX

8. Les directives seront établies par une équipe spéciale (composée de trois ou quatre experts très qualifiés) qui sera constituée par le secrétariat en consultation avec le Bureau du Comité. Des représentants du secteur public, des autorités locales, du secteur privé et des ONG représentant des professionnels seront invités à constituer un groupe consultatif pour seconder l'équipe spéciale dans ses travaux.

9. Si c'est nécessaire, un questionnaire sera préparé et distribué dans les pays de la CEE afin de recueillir des informations et des avis. Pour que les directives soient aussi pratiques à utiliser que possible, il faudrait que l'équipe spéciale se réunisse dans l'un des pays de la CEE et effectue des visites d'étude et/ou procède à des rencontres d'une journée avec des experts locaux s'occupant des copropriétés. Il faudrait utiliser au maximum l'expérience et les informations disponibles sur le plan local. L'équipe pourra utiliser les travaux récents menés dans le cadre de la CEE pour les monographies nationales, les études de cas sur la rénovation urbaine et la modernisation des logements ainsi que les directives sur l'administration des biens fonciers.

10. Calendrier des travaux :

- Septembre 1999 : Décision du Comité d'exécuter cette activité.
- Fin octobre/  
novembre 1999 : Création de l'équipe spéciale et du groupe consultatif.
- Janvier 2000 : Première réunion de l'équipe spéciale pour examiner les questions suivantes : plan schématique des directives, sources d'information, répartition des tâches et calendrier des travaux (de préférence dans un pays en transition afin de mieux saisir les problèmes actuels).
- Avril 2000 : Réunion de travail de deux jours de l'équipe spéciale avec le groupe consultatif dans l'un des pays en transition pour examiner le projet de directives.
- Juin 2000 : Élaboration du deuxième projet.
- Septembre 2000 : Présentation au Comité (en anglais seulement) du premier projet complet de directives.
- Novembre 2000 : Présentation de la version finale en vue de sa publication.

-----