



Recommandation 661 (1972)¹

Politique du logement en Europe

Assemblée parlementaire

L'Assemblée,

1. Ayant pris connaissance du rapport présenté par sa commission de l'aménagement du territoire et des pouvoirs locaux ([Doc. 3085](#)) ;
2. Rappelant sa [Résolution 318 \(1966\)](#), par laquelle elle avait décidé d'étudier les divers aspects du logement sur la base d'une étude d'experts ;
3. Considérant la situation peu satisfaisante d'une forte proportion de la population européenne en ce qui concerne son logement,
4. Recommande au Comité des Ministres de communiquer aux gouvernements des Etats membres et aux organisations internationales compétentes la déclaration de principes annexée à la présente recommandation en tant que contribution à la politique du logement en Europe.

1. Discussion par l'Assemblée le 22 janvier 1972 (19e séance) (voir [Doc. 3085](#), rapport de la commission de l'aménagement du territoire et des pouvoirs locaux). Texte adopté par l'Assemblée le 22 janvier 1972 (19e séance).



Annexe Déclaration de principes relative à la politique du logement en Europe

- a. Toute politique du logement doit se baser sur le relevé circonstancié des données du problème, permettant non seulement une évaluation quantitative, mais également qualitative ; les relevés devraient être effectués plus fréquemment et être harmonisés dans le cadre européen afin de faciliter la coopération internationale (éventuellement au sein de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies).
- b. L'évaluation des besoins du logement doit s'adapter constamment au progrès social et se fonder sur la connaissance approfondie des vœux de la population, notamment en ce qui concerne les types de logement, monofamille ou appartement, tout en tenant compte des impératifs de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- c. La politique du logement des années à venir devrait favoriser plus que jamais la rénovation de logements anciens, surtout dans la mesure où de telles opérations peuvent contribuer à la réanimation de centres urbains et offrir des logements situés à proximité des équipements urbains et correspondant aux normes du confort ; les aides d'ordre financier ou fiscal consenties aux propriétaires désireux de procéder à de telles rénovations devraient être assorties de clauses empêchant la transformation en locaux commerciaux, tout en laissant au propriétaire la possibilité d'en tirer les avantages de plus-value en fonction de la valeur réelle du logement.
- d. Afin d'augmenter la construction de nouveaux bâtiments d'habitation, il est indispensable d'avoir recours à toutes les sources financières susceptibles de concourir à cette tâche, et d'associer étroitement les moyens d'incitation des pouvoirs publics et les fonds de sources privées ; de multiples mesures d'ordre fiscal, administratif et financier devraient tendre à stimuler les investissements privés, et faciliter tout particulièrement l'effort financier du candidat au logement et assurer sa protection contre les risques de spoliation.
- e. L'organisation des sources du financement nécessite des mesures en faveur de l'épargne-logement privée et la protection de celle-ci contre l'érosion monétaire, mais aussi l'ouverture de nouvelles possibilités d'accession à la propriété, notamment par la formule du contrat de location-vente réglé par la loi, et enfin la disponibilité de moyens provenant autant que possible des budgets ordinaires des Etats sous forme de crédits à long terme ou de toute autre mesure d'encouragement.
- f. L'instrument le mieux approprié pour assurer la continuité de la construction de logements, sur la base d'un programme d'action politique largement indépendant de considérations conjoncturelles, serait la constitution d'un Fonds du logement alimenté par des contributions de l'Etat et par des contributions obligatoires des employeurs, et ayant la possibilité d'accès au marché des capitaux privés.
- g. La revendication de la propriété au logement ne doit pas seulement être reconnue sur le plan des principes, mais doit être favorisée par des aides publiques et par des contributions des employeurs, en tant que partie de la politique du progrès social ; le propriétaire devrait recevoir une aide personnalisée et obtenir la faculté de répartir ses charges financières sur un nombre d'années correspondant à la longévité du bien acquis.
- h. Les autorités responsables doivent veiller tout particulièrement à résoudre les problèmes de logement posés à des catégories spécifiques d'utilisateurs : familles nombreuses, personnes âgées, personnes seules, handicapés, étudiants, familles socialement inadaptées, infrasalariés ; ces catégories demandent, en général, l'intervention directe des autorités publiques.
- i. La politique du logement doit tenir compte des objectifs de l'aménagement du territoire et de l'environnement, et servir, comme instrument d'un urbanisme plus humain, aux programmes de décongestion ou de densification et favoriser notamment le développement de centres ruraux et accompagner l'implantation de centres industriels nouveaux.
- j. La politique du logement doit répondre d'une manière particulière aux revendications de l'homme pour un cadre de vie meilleur ; il en résulte la nécessité, entre autres :

d'une isolation phonique et thermique complète du logement - rendue obligatoire par la loi - pour la protection de la vie privée et en tant que contribution à la protection de l'environnement ;

d'un logement spacieux correspondant à la dimension de la famille ;

d'un équipement technique du logement correspondant au progrès technique ;

d'un équipement collectif disponible dès l'achèvement des logements (voies d'accès, moyens de transports publics, accès aux réseaux de distribution d'eau, d'énergie, de téléphone et d'égouts) :

d'une séparation complète des quartiers d'habitation des grands axes de trafic, et d'une séparation partielle des zones pour piétons de la circulation, au moins dans les quartiers nouveaux et assainis ;

d'une séparation appropriée des bâtiments d'habitation par des espaces verts, et d'une "aération" des quartiers par la méthode de constructions mixtes, notamment en évitant des concentrations excessives de constructions verticales tendant à créer des problèmes sociaux et économiques.

- k. Le rôle clé des pouvoirs locaux dans la politique du logement devrait être clairement défini et leurs compétences élargies ; les moyens nécessaires à la mise en place des équipements collectifs doivent être complétés par des contributions de l'Etat.
- l. Le public devrait non seulement être pleinement informé des projets de construction de logements et d'aménagement urbain, mais également être représenté lors de leur élaboration et tenu informé au moment de leur mise en oeuvre.
- m. Des mesures spécifiques d'ordre légal et administratif devraient être prises, ayant pour but :

de s'opposer d'une façon énergique à la spéculation foncière - condition préalable à une politique de logement qui soit financièrement supportable - en suivant notamment les propositions faites par l'Assemblée dans sa [Recommandation 556 \(1969\)](#) ;

de décentraliser largement, au profit des collectivités locales et régionales, les compétences et moyens dans le domaine du logement ;

de simplifier la procédure de mutation dans la propriété d'un logement et d'alléger ses charges fiscales, afin de faciliter la mobilité sociale ;

d'assurer la protection sociale du locataire par des mesures appropriées, notamment dans les régions où, en raison des pénuries de logement, les loyers sont souvent excessifs et de prendre des mesures évitant aux locataires un loyer dépassant leurs moyens, compte tenu de l'aide publique qui leur est accordée ;

de relever périodiquement et en fonction du progrès technique et social les normes minimales applicables aux constructions de l'habitat (surfaces, équipement, matériau, isolation thermique, acoustique, etc.) ;

de promouvoir la recherche et la coopération européennes notamment en ce qui concerne la technologie de l'habitat, l'industrialisation, la préfabrication et la normalisation dans la construction.