

Recommandation 764 (1975)¹

Problèmes sociaux posés par la dégradation urbaine et les opérations de relogement

Assemblée parlementaire

L'Assemblée,

1. Considérant qu'il existe, dans de nombreuses villes européennes, des secteurs relativement peu étendus où les communautés sont en cours de désagrégation ou menacées de se désintégrer par suite de la dégradation immobilière, de mouvements de population, de la disparition des possibilités d'emploi ou d'une combinaison de ces facteurs ;
2. Considérant que des problèmes analogues peuvent se poser également dans des quartiers neufs, lorsque les besoins complexes de la vie communautaire n'ont pas été suffisamment pris en considération ;
3. Convaincue que la vie des communautés urbaines dépend essentiellement de la diversité des logements, des emplois et des habitants, et de l'équilibre entre ces trois facteurs ;
4. Considérant que ces difficultés apparaissent le plus souvent dans des zones relativement proches du centre des villes où elles résultent en grande partie de la relative pénurie des terrains et des équipements collectifs ;
5. Notant que la hausse des prix des terrains urbains entraîne une tendance à la destruction des constructions existantes en vue d'une utilisation de plus en plus intensive des surfaces disponibles, et provoque le déplacement des immeubles d'habitation vers la périphérie, en particulier lorsqu'il s'agit de logements relativement bon marché construits par les pouvoirs publics ;
6. Constatant que des études récentes ont montré que la rénovation d'immeubles anciens permet souvent d'obtenir, pour un coût inférieur, des logements de qualité comparable aux constructions nouvelles, en supprimant notamment la nécessité de créer de toutes pièces l'infrastructure des services publics ;
7. Soulignant que la rénovation évite, par ailleurs, ce bouleversement de l'environnement si néfaste à la vie communautaire, et peut préserver un cadre familial et acceptable tout en le dotant des améliorations et des équipements nécessaires ;
8. Notant que l'étude de ces problèmes est rendue plus difficile par la rareté de statistiques précises et complètes sur les facteurs clés au niveau du quartier ;
9. Convaincue qu'une utilisation plus souple et plus imaginative des ressources existantes permettrait d'apporter des améliorations importantes sans entraîner de dépenses exagérées,
10. Recommande au Comité des Ministres d'inviter les gouvernements des Etats membres :
 - A. I. à prendre toutes les mesures possibles - allocations, revenu minimum garanti, assistance, etc. - pour faire disparaître la misère qui sévit encore dans certaines zones et dans certaines catégories de la population ;

1. Discussion par l'Assemblée le 1^{er} octobre 1975 (9^e séance) (voir [Doc. 3667](#), rapport de la commission des questions sociales et de la santé). Texte adopté par l'Assemblée le 1^{er} octobre 1975 (9^e séance).



II. à veiller à ce que l'impôt par lequel les collectivités locales financent le logement et les services publics ait une assiette géographique suffisamment large pour éviter les graves disparités que peut entraîner dans ce domaine l'inégale prospérité des différents quartiers et, si nécessaire, à compenser ces disparités sur le plan national ;

III. à permettre aux autorités locales responsables des questions de logement d'acquiescer assez longtemps à l'avance les terrains nécessaires à l'implantation de logements sociaux ou de services publics, une indemnité étant déterminée en cas d'expropriation qui tient pleinement compte, non seulement des intérêts légitimes du propriétaire, mais encore des besoins de la communauté ;

IV. à faire entreprendre des recherches objectives et systématiques sur les problèmes de la dégradation des quartiers urbains, afin de déterminer de manière définitive les facteurs fonctionnels et structurels qui sont à la base des problèmes et d'éviter ainsi des traitements fondés uniquement sur des symptômes ;

V. à faire en sorte que les statistiques sur les indicateurs clés de la vie urbaine, tels que la dimension et les revenus des familles, la superficie et la qualité des logements et les possibilités d'emploi, soient calculées sur la base de secteurs suffisamment petits pour permettre la détection rapide des zones menacées ;

VI. à mettre en oeuvre et à promouvoir une véritable politique régionale dans les domaines de la création d'emplois et de l'implantation des entreprises, en vue de prévenir la constitution de zones surpeuplées et à contribuer ainsi à l'édification d'une société décentralisée où seront réduits à l'avenir les problèmes qui se posent actuellement à de nombreuses villes et régions ;

B. à encourager et, le cas échéant, autoriser les pouvoirs locaux à adopter les mesures suivantes :

I. a. imposer, sauf dans le cas de maisons occupées par leur propriétaire, les plus-values provenant soit d'une modification du type d'occupation des sols, soit de l'amélioration de l'infrastructure des services publics et prévoir des mesures appropriées pour tenir compte des moins-values résultant dans des cas particuliers de la détérioration de l'environnement ;

b. limiter les changements trop importants dans l'occupation des sols des quartiers centraux tels que l'extension excessive des immeubles de bureaux ;

i. directement par des procédures de zonage, et ii. indirectement, en faisant obligation aux promoteurs de contribuer spécifiquement aux dépenses imposées aux services publics tels que les transports et de compenser les inconvénients résultant par exemple de la disparition des commerces de détail ;

II. a. ne prendre de décisions concernant par exemple le logement, les transports, l'éducation ou l'emploi qu'après une analyse approfondie de leurs répercussions sur chacun des autres domaines ;

b. faire en sorte que l'infrastructure des services publics et des équipements collectifs soit mise en place avant plutôt qu'après toute nouvelle implantation de logements ;

c. plus particulièrement, mettre en place un système de transports publics efficace reliant les ensembles de logements économiques aux zones de concentration des emplois ;

d. dans l'attribution des équipements collectifs, faire un effort tout particulier en faveur des quartiers connaissant des difficultés particulièrement graves, dépeuplement ou chômage par exemple ;

III. a. éviter, dans toute la mesure du possible, de bouleverser l'environnement urbain par de vastes opérations simultanées ;

b. éviter les structures uniformes continues, tant horizontales que verticales, susceptibles de faire naître un sentiment d'aliénation ;

c. encourager la réalisation de formes favorables à la cohésion et à l'ordre social, notamment par l'aménagement de l'espace entre les immeubles ;

d. tirer le meilleur parti des diverses techniques de rénovation des immeubles anciens, par exemple en améliorant, par la démolition d'un certain pourcentage des habitations, les conditions de lumière, d'air et de stationnement ;

e. mener les opérations de rénovation ou de relogement par tranches plutôt qu'en déplaçant l'ensemble de la population ;

f. assurer la diversité des formes d'habitat :

en maintenant la pluralité des régimes d'occupation,

en créant une gamme de types d'habitation,

en veillant à la souplesse du système d'attribution des logements aux familles.