

Avis du Comité économique et social européen sur «Le logement et la politique régionale»

(2007/C 161/03)

Le 26 septembre 2006, le Parlement européen a décidé, conformément à l'article 262 du traité instituant la Communauté européenne, de consulter le Comité économique et social européen sur «*Le logement et la politique régionale*».

La section spécialisée «Union économique et monétaire, cohésion économique et sociale», chargée de préparer les travaux du Comité en la matière, a adopté son avis le 23 février 2007 (rapporteur: M. GRASSO; corapporteuse: M^{me} PRUD'HOMME).

Lors de sa 434^e session plénière des 14 et 15 mars 2007 (séance du 15 mars 2007), le Comité économique et social européen a adopté le présent avis par 91 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention.

1. Conclusions et recommandations

1.1 Le logement est avant tout un droit fondamental dont l'accès conditionne l'accès aux droits fondamentaux et une vie digne. Il est reconnu dans la Charte des droits de l'homme et dans la Charte sociale européenne révisée du Conseil de l'Europe, ainsi que dans de très nombreuses Constitutions d'États européens. Avoir un toit est essentiel pour qu'un individu puisse se construire et s'intégrer dans la société.

1.2 La Charte du logement de l'intergroupe «Urbain et logement» du Parlement européen

1.2.1 Le CESE approuve l'adoption de la Charte européenne du logement par l'intergroupe Urbain et logement du Parlement européen qui montre les interactions croissantes et nombreuses entre les politiques européennes et les politiques de logement et qui rappelle l'importance du droit au logement.

1.2.2 Le CESE demande par conséquent que la Charte européenne du logement soit intégrée dans l'avis d'initiative du Parlement européen sur le logement et la politique régionale.

1.3 Renforcer le droit au logement

1.3.1 Le CESE souhaite que soient proposés au niveau européen une série d'objectifs communs sur l'accès au logement et des standards minimum sur la qualité des logements définissant la notion de logement décent. Sans ces critères, il sera difficile de rendre le droit au logement effectif — et il apparaît que l'accès à un logement est une condition minimum pour une vie décente.

1.3.2 Le CESE rappelle que le secteur des services sociaux et de proximité est un enjeu croissant dans une société vieillissante et qu'ils sont souvent fournis avec le logement et il demande à ce que les services fassent l'objet d'échanges européens et que leur visibilité soit renforcée. Il rappelle de plus que le logement social doit faire l'objet d'un traitement particulier et ne peut être soumis comme tel aux règles du marché, comme reconnu dans la directive service.

1.4 Le logement et les fonds structurels 2007/2013: pour capitaliser et rendre visible, et développer une assistance technique

1.4.1 Le CESE souligne qu'il importe aujourd'hui que la possibilité d'utiliser les fonds structurels pour améliorer les conditions de logement soit pleinement utilisée par les pays de l'UE des 12, mais aussi les pays de l'UE des 15, qui peuvent utiliser les fonds structurels pour des opérations de développement urbain intégré. De telles dépenses auront un impact positif sur la cohésion sociale et territoriale et sur la croissance économique. Sur ce point, le CESE préconise que les institutions financières européennes puissent allouer, à des taux très faibles, des crédits à des programmes immobiliers intégrés en faveur des jeunes, des migrants, des gens âgés ou des personnes handicapées, en favorisant la mobilité professionnelle, la mixité sociale et un coût supportable pour les occupants.

1.4.2 Le CESE note que l'utilisation de «Jessica» fournira les éléments pour la création d'un fond de garantie pour les projets de logement social de plus grande ampleur et demande à ce que l'évaluation à mi-parcours des fonds structurels analyse cette question.

1.4.3 Dans ce but, le CESE soutient la mise en place d'un dispositif d'assistance technique pour les projets logements pour la période 2007/2013 en coopération avec les représentants et réseaux d'autorités locales et régionales et avec le soutien de la Commission européenne et des États membres. Ce dispositif permettrait la capitalisation des projets et des méthodes à mettre en œuvre pour intégrer au mieux les projets logements dans les programmes de régénération urbaine. Il permettrait également la centralisation des expertises et pourrait jouer le rôle de facilitateur pour la transférabilité des expériences. Il semble primordial qu'un outil spécifique pour le logement soit mis en place dans le but de favoriser une bonne utilisation des fonds structurels et il peut être mis en œuvre dans le cadre de l'article 45 du règlement portant dispositions générales sur les fonds structurels, qui demande à la Commission de faciliter la mise en place de dispositif d'assistance technique.

1.5 *Le logement et l'énergie*

1.5.1 De même, le CESE suggère la création d'un réseau d'échange sur le thème du logement et de l'efficacité énergétique qui permette l'échange d'expérience et la capitalisation et l'approfondissement des expériences des opérateurs de terrain afin de mettre en place des politiques énergétiques judicieuses et ambitieuses. Ce dispositif peut être en lien avec le dispositif d'appui aux fonds structurels mais ne remplit cependant pas les mêmes objectifs; il s'agira donc d'assurer une bonne coordination de ces deux entités.

1.5.2 Le CESE propose qu'une campagne de visibilité sur les économies d'énergie possibles dans le logement soit conduite au niveau européen en partenariat avec les réseaux actifs dans le secteur. Cette campagne devrait avoir pour cible le changement des comportements des usagers. Cette approche demandera la participation des citoyens européens et permettra de mobiliser tous les acteurs autour d'une initiative positive. La campagne «Sustainable energy Europe» n'est pas assez ciblée pour gagner en visibilité et reste limitée en termes de moyens.

1.5.3 Le CESE demande à la Commission de faire des propositions basées sur une approche plus large que celle retenue jusqu'à ce jour qui se penche principalement sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Il convient de travailler avec les habitants et de mieux intégrer le bâti existant aux réflexions.

1.6 *Le logement et les institutions européennes*

1.6.1 Par ailleurs, le CESE soutient l'initiative de la Commission européenne de créer un groupe interservices sur les questions urbaines. Il suggère que le groupe interservices de la Commission européenne sur l'urbain intègre la question du logement et nomme un interlocuteur sur cette question.

1.6.2 De plus, il semble essentiel que la dimension logement soit également à l'agenda des réunions des ministres des affaires régionales et des villes.

2. Motivations

2.1 *Droit au logement: un droit fondamental*

2.1.1 La Charte des droits fondamentaux de l'UE, promulguée à Nice le 7 décembre 2000, affirme (art. II-34): «Afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les modalités établies par le droit communautaire et les législations et pratiques nationales.»

2.1.2 Tout en rappelant que le logement n'est pas de compétence européenne et que le principe de subsidiarité s'applique pleinement, le CESE pense que cet article devrait trouver des réponses dans la mise en œuvre des politiques européennes

pour répondre à l'urgence sociale et au manque de logement pour les plus démunis (mais aussi pour les populations à revenu modeste et les jeunes qui démarrent leur vie professionnelle et familiale).

2.1.3 Le sommet de Laeken, en décembre 2001 a pourtant reconnu l'importance des questions de logement pour éviter le risque qui augmente le danger de pauvreté. Le CESE estime donc très important le fait que le Sommet ait ouvert le débat sur la nécessité de développer une offre plus grande de logements sociaux pour combattre la pauvreté en Europe.

2.1.4 Le droit au logement est inclus dans plusieurs Constitutions d'États membres de l'Union européenne, tels que la Belgique, l'Espagne, la Grèce, le Portugal, la Finlande, les Pays Bas. Il est donc envisageable d'avoir un droit au logement européen. Le CESE considère important et stratégique l'introduction du logement dans la Charte des droits fondamentaux en annexe du traité constitutionnel européen et regrette que le droit au logement, ou au moins, le «droit d'habiter» n'ait pas été inclus.

2.1.4.1 Le CESE considère très importante la création d'une stratégie européenne pour le logement, un logement pour chaque personne est une condition pour la meilleure réalisation des autres droits humains reconnus au niveau européen, tels que: «le respect de la vie privée et familiale, de son domicile et sa correspondance» et de «se marier et fonder une famille».

2.1.5 Le principe d'un droit au logement est admis, se pose alors la question de l'opposabilité de ce droit, autrement dit du recours possible d'une personne qui ne trouve pas de logement. L'UE doit donc se préoccuper des conditions d'effectivité du droit au logement. Si une solution unique ne peut être envisagée, chaque pays membre qui proclame le droit au logement doit être en mesure de préciser:

- l'autorité publique à qui ce droit peut être opposé, et sous quelle forme;
- les moyens qui doivent en conséquences être donnés à cette collectivité, ou ceux dont elle doit se doter;
- les bénéficiaires de ce droit et les modalités de son exercice;
- le contenu de ce droit (logement ou hébergement, libre choix ou non).

2.1.6 En continuité avec la Charte européenne du logement, adoptée par l'intergroupe «Urbain-logement» du Parlement européen le 26 avril 2006, où le logement est défini comme «un bien de première nécessité», le CESE accueille favorablement l'initiative du Parlement d'élaborer un rapport sur «Le logement et la politique régionale». Le CESE espère que le Parlement appuiera sa demande de reconnaître le droit au logement et proposera un partenariat avec les administrations locales et régionales pour «favoriser un niveau suffisant de logements et rendre le logement abordable pour ceux qui n'ont pas accès au logement sur le marché».

2.1.7 L'étude de la Fondation européenne pour l'amélioration des conditions de vie et de travail publiée en 2006, sur les conditions de vie et sur les dimensions sociales du logement ⁽¹⁾ montre que des différences sensibles dans la qualité et quantité de l'habitat existent entre les pays de l'UE des Quinze et ceux de l'UE des Dix. Il est également utile de rappeler que l'accès à l'eau chaude et aux toilettes intérieures ne sont pas garantis à tous les citoyens européens, ces deux critères étant parmi ceux définissant les conditions minimums pour parler d'un logement décent.

2.1.8 Parce que le logement constitue une pierre angulaire du modèle social européen, les défis qui se posent à l'Europe en matière de changements sociaux et démographiques doivent se traduire dans les politiques de logement. Le vieillissement de la population, la paupérisation des jeunes générations qui restent au domicile parental par manque de ressources suffisantes, l'accès pour les personnes handicapées à des logements adéquats et l'accès au logement des migrants sont autant de dimensions à prendre en compte. Le CESE propose, dans la continuité des conclusions du Conseil européen de Laeken de décembre 2001, d'adopter au niveau européen:

- une série d'objectifs communs sur l'accès au logement;
- des standards minimum sur la qualité des logements définissant la notion de logement décent.

2.1.9 Il est par ailleurs essentiel de favoriser la mobilité dans les parcs de logement pour garantir la mobilité des travailleurs. De nombreux citoyens sont «captifs» de leur habitat, qu'il soit social ou en propriété pour des raisons de manque d'offre ou de fiscalité, ou encore des conditions de crédits. Accroître la mobilité de résidence est nécessaire pour une meilleure fluidité des marchés de l'emploi.

2.1.10 Le logement, de par ses implications sur la vie sociale, sur l'économie de la ville, ne doit plus être l'objet de stratégies et d'actions partielles. Le CESE suggère que tout en tenant compte du principe de subsidiarité, le logement soit considéré comme une question politique importante, ayant des implications sur la vie quotidienne des citoyens, comme un moyen de rapprocher les citoyens d'un projet européen qui semble chaque jour plus flou.

2.1.11 La contribution des politiques du logement à l'accomplissement des objectifs de Lisbonne, et notamment comme secteur moteur de la croissance économique doit être mieux identifiée. **Le CESE souligne que l'impact de la politique de logement sur la mobilité des travailleurs en fait une politique complémentaire aux politiques européennes mises en œuvre dans le cadre de la stratégie croissance et emploi** en permettant aussi d'accroître la cohésion territoriale, qu'il

⁽¹⁾ First European Quality of Life Survey: Social Dimensions of Housing («Première enquête européenne sur la qualité de la vie: dimensions sociales de l'habitat»), 2006, ISBN 92-897-0935-9.

convient de concrétiser aussi et avant tout dans les pays entrés de fraîche date dans l'Union européenne, en mettant au point le financement des réseaux d'infrastructures urbaines et rurales, ainsi qu'en recourant à des politiques énergétiques appropriées.

2.2 Le logement et la cohésion territoriale

2.2.1 L'habitat a depuis toujours un effet structurant sur nos sociétés; les espaces communs qui garantissent le vivre ensemble se constituent en lien avec les zones d'habitat individuel ou collectif. L'urbanisme et la création de quartiers agréables à vivre, dont l'habitat est une composante fondamentale, conditionnent la cohésion sociale et territoriale.

2.2.2 Si le logement et les politiques de logement diffèrent dans chaque État membre, l'Union européenne est caractérisée par une très grande densité urbaine. La ville européenne est compacte mais plutôt caractérisée par des immeubles de taille moyenne et c'est l'habitat qui structure la ville.

2.2.3 Le logement dans les politiques urbaines, économiques et sociales a par conséquent une importance dans tous les pays européens et les solutions devraient être mieux partagées, en particulier au regard des crises de quartiers défavorisés qui ont eu lieu dans plusieurs États membres.

2.2.4 La politique régionale européenne a pour objectifs d'accroître la cohésion territoriale, sociale et économique, en favorisant le développement économique des territoires les moins avantagés et, depuis 2005, se concentre sur les objectifs prioritaires de croissance et d'emploi dans le cadre de l'agenda de Lisbonne révisé.

2.2.5 Pour assurer la compétitivité de tous les territoires et favoriser la mobilité de l'emploi, il est essentiel que l'offre de logement soit diversifiée, en termes de mode d'occupation mais aussi de mixité des quartiers (d'habitat et d'activités économiques) ou encore de mixité sociale, garante de la cohésion sociale. La ghettoïsation de certains quartiers y rend l'activité économique très difficile.

2.2.6 La localisation du logement abordable est le corollaire de ce qui précède. En lien avec le droit au logement, la collectivité doit s'assurer que sur toutes les parties du territoire dont elle a la charge, une offre de logement de qualité et compatible avec les ressources des ménages est assurée.

2.2.7 **Le développement des zones résidentielles a un fort impact sur les zones rurales** et pour avoir un développement durable il est essentiel de mieux prendre en compte l'interaction entre les zones rurales et urbaines en ce qui concerne les politiques de logement.

2.3 Logement, croissance économique, mobilité et emploi

2.3.1 Dans certains pays européens, notamment parmi ceux qui ont été bénéficiaires des Fonds de cohésion pendant la période précédente, le taux de croissance économique est étroitement lié au dynamisme du secteur du logement. Pour autant, ceci ne signifie pas que les citoyens ont facilement accès à des logements abordables. Le programme national de réforme irlandais 2006, dans le cadre de la stratégie de Lisbonne, souligne la faible durabilité de la croissance faute de logements abordables garantis. Dans son plan de réforme 2006, par exemple, le Portugal rappelle la nécessité d'apporter davantage de soutien au secteur de la construction et aux municipalités afin d'encourager le développement durable dans le domaine du logement.

2.3.2 Pour un bassin d'emploi dynamique, l'offre de logement pour tous les employés et travailleurs reste une condition essentielle de développement et de nombreux bassins d'emploi en Europe ont une croissance limitée par le manque de logement. Ainsi, le logement peut être un facteur de rigidité des marchés locaux de l'emploi et réduit la mobilité des travailleurs.

2.3.2.1 Nous pouvons citer un exemple intéressant, en France, de participation des employeurs, à hauteur de 0.45 % de la masse salariale, aux politiques de logement comme moyens complémentaires de développer des solutions logement pour les salariés. Les partenaires sociaux gèrent également des dispositifs spécifiques pour les jeunes et pour les ménages vulnérables (dépôts de garantie).

2.3.3 C'est en particulier un besoin pressant pour les régions accueillant un nombre croissant de migrants qui rencontrent des difficultés à trouver un logement sur des marchés tendus et qui sont confrontés à des pratiques discriminatoires qui poussent à la ségrégation communautaire.

2.3.4 Le logement est un des secteurs qui emploie le plus en Europe. Il existe de nombreux gisements d'emploi qui ne sont pas encore développés notamment dans le domaine des techniques de logement durable et d'habitat écologique, qui seront amenées à se développer considérablement dans le futur. Par ailleurs, le secteur de la construction est un des secteurs avec un déficit de travailleurs qualifiés important.

2.3.5 Les services de proximité et, en particulier, d'aide à la personne constituent un très grand gisement d'emploi et sont souvent organisés et fournis dans la cadre de services liés au logement. Ainsi, les opérateurs de logement social en partenariat avec les associations de services sociaux proposent des services à domicile pour les habitants âgés ou les personnes handicapées mais aussi des services intégrés de santé, d'éducation ou de garde d'enfants comme les maisons intergénérationnelles. Le dynamisme culturel et social des quartiers en difficulté peut être soutenu par le soutien aux initiatives de proximité.

2.4 En plus d'être un gisement pour l'emploi, les services de proximité liés au logement permettent de répondre aux défis démographiques qui ont nécessairement un impact sur l'emploi au niveau régional. Par exemple, les maisons intergénérationnelles, qui, en Allemagne, font l'objet d'une politique ciblée, constituent une réponse aux besoins de mixité et permettent de lutter efficacement contre l'exclusion des personnes seules âgées. Dans un contexte de population vieillissante dans toute l'Europe, l'échange de bonnes pratiques devrait être soutenu.

2.4.1 Selon le CESE la question du droit au logement ne doit pas être regardée seulement du point de vue de la lutte contre l'exclusion mais aussi au regard du vieillissement de la population, des flux migratoires et des nouvelles formes de pauvreté et en considérant la stratégie de Lisbonne, qui prévoit de remettre en marche l'économie européenne par une plus grande mobilité dans le marché du travail.

2.4.2 La mobilité des travailleurs restera illusoire tant que ne sera pas renforcé l'accès aux droits sociaux fondamentaux, dont le droit à l'aide au logement. On peut noter la paupérisation des résidents en logement social qui ont été conçus au départ pour héberger les salariés. Ces derniers ne sont aujourd'hui plus prioritaires pour avoir accès à un logement social et éprouvent de grandes difficultés dans les zones de tension sur le marché du logement à trouver des solutions de logement décentes.

2.4.3 Au cours de la dernière décennie, les prix du logement ont connu une augmentation constante dans presque tous les pays de l'UE. Cette hausse a entraîné une réduction de la capacité des ménages à consommer d'autres biens, ce qui constitue à long terme un frein à la croissance durable. Les faibles taux d'intérêt ont également mené à un surinvestissement dans le secteur résidentiel, ce qui a mis sous pression les moyens financiers alloués au logement (cf. le programme national de réforme suédois). Le secteur du logement social constitue un outil de régulation du prix du logement (via la location) et la durabilité du secteur.

2.4.4 Le CESE constate par ailleurs que les conditions d'interventions des autorités publiques des États membres et des acteurs du logement sont de plus en plus encadrées par le droit communautaire dans la mise en œuvre des politiques de logement social. Il est essentiel que les politiques de la concurrence et du marché intérieur ne posent pas d'obstacles aux politiques de logement qui visent à garantir un accès pour tous à un logement décent et abordable, vu l'apport positif de ces politiques à la croissance économique et à l'emploi européen. Ces missions ont évolué et les bailleurs sociaux sont amenés à développer des services sociaux pour répondre au manque de politique d'intégration, notamment des migrants.

2.5 Répondre au défi européen de la réduction de la consommation énergétique

2.5.1 L'apport du logement au défi de réduction de la consommation énergétique est essentiel et cette dimension, étant donné les prix de l'énergie, deviendra une source d'attractivité pour une région.

2.5.2 Le plus gros potentiel d'économie d'énergie se trouve dans le secteur de l'habitat (ménages), où le potentiel est estimé à 27 % de l'énergie utilisée comme le souligne la Commission européenne dans son plan d'action sur l'énergie.

2.5.3 De plus en plus de ménages en Europe vivent en état de pauvreté en raison des charges énergétiques de leur logement (fuel poverty).

2.5.4 Les potentiels de réduction de la consommation seront d'autant plus importants que des mesures incitatives adéquates sont prises au niveau européen.

2.5.5 À cet égard, il est surprenant de constater que l'approche que la Commission européenne a retenue dans son plan d'action pour l'efficacité énergétique est centrée principalement sur l'industrie de la construction neuve et propose d'étendre le champ des normes dans ce domaine.

2.5.6 Cette approche est trop partielle, puisqu'elle n'intègre pas l'impératif de changer nos modes de vie, dans un cadre de durabilité plus global, qui englobe les comportements individuels, (y compris l'imaginaire de la maison individuelle pour tous, mais aussi les comportements quotidiens écologiques). Cela revient à accroître des coûts de production déjà beaucoup trop élevés pour les ménages moyens et défavorisés sans se pencher sur l'amélioration du bâti actuel et des comportements quand de nombreuses études montrent leur importance.

2.5.7 Le soutien des politiques régionales européennes à l'amélioration de la cohésion et des conditions de vie n'est plus à démontrer. Toutefois, une meilleure prise en compte du logement dans ces politiques pourrait permettre des synergies positives.

2.5.8 Les politiques d'économies d'énergie sont axées sur le neuf, en laissant de côté le patrimoine existant, ou en transposant les règles du neuf à ce patrimoine. Or il convient non seulement de prendre en compte l'existant, mais également de développer des approches adaptées aux caractéristiques du parc ancien et au coût particulièrement élevé de la mise aux normes.

2.5.8.1 Les aides publiques doivent prendre en compte la spécificité du logement social: solvabilité faible des habitants, aides fiscales moins adaptées que pour le secteur privé.

2.5.8.2 L'énergie n'épuise pas la problématique du développement durable: eau, gestion des déchets, accessibilité des personnes handicapées, sécurité, qualité de l'air et santé dans l'habitat. Le logement peut apporter une contribution décisive au développement durable, mais suppose des outils adaptés, là encore tout particulièrement pour le patrimoine existant.

2.6 Les outils européens pour améliorer la contribution du logement aux politiques régionales

2.6.1 Le CESE a soutenu l'ouverture de l'éligibilité au FEDER pour le logement dans les pays de l'UE des 12 et pour les mesures liées au développement urbain durable et à l'efficacité énergétique dans les pays de l'UE des 15 et dans le cadre d'approches intégrées de développement des quartiers défavorisés. Il convient au vu de l'importance de la dimension logement, de stimuler et d'aider les États membres et les régions à programmer la restructuration des quartiers et l'amélioration du logement dans les Fonds structurels.

2.6.2 Il est en effet difficile de mettre en œuvre des stratégies intégrées de développement de quartiers sans un volet logement. À cet égard, l'approche de la stratégie européenne d'inclusion sociale qui comprenait un objectif d'accès à un logement abordable et décent comme condition de succès pour l'intégration sociale, reste entièrement d'actualité. Pour le CESE, il est essentiel que tous les instruments européens soient mobilisables pour une meilleure intégration sociale de tous.

2.6.3 Dans ce but, le Fond social européen doit mieux soutenir les actions d'inclusion sociale au-delà de la seule inclusion sur le marché de l'emploi: comme on l'a vu, les marchés du logement et de l'emploi sont intrinsèquement liés. De même, les politiques d'immigration, aujourd'hui définies au niveau européen, ne peuvent faire l'économie d'une réflexion sur le logement, dans le but de prévenir la ségrégation spatiale. Les lignes directrices que la Commission doit publier sur l'intégration des migrants via le logement doivent constituer une première étape dans cette démarche qui doit se traduire dans le programme PROGRESS⁽²⁾ par un meilleur soutien aux projets avec une dimension logement.

2.6.4 Il est important de noter que l'amélioration de l'efficacité énergétique dans les bâtiments n'est pas une priorité pour les seuls pays de l'UE des Dix mais bien pour toute l'Union dans son ensemble. L'efficacité énergétique est, au même titre que l'amélioration des espaces communs, l'utilisation et la promotion des énergies renouvelables et les mesures d'inclusion sociale, une mesure éligible aux fonds structurels dans tous les États membres.

⁽²⁾ Le programme PROGRESS a pour objet d'apporter une aide financière à la mise en œuvre des objectifs de l'Union européenne dans le domaine de l'emploi et des affaires sociales. Il contribue ainsi à la réalisation des objectifs de la stratégie de Lisbonne.

2.6.5 Le CESE a accueilli favorablement l'initiative de la Commission européenne et de la Banque européenne d'investissement (BEI) de créer un nouvel instrument financier, Jessica ⁽³⁾ pour appuyer spécifiquement le développement des quartiers urbains défavorisés y compris le logement social dans ces quartiers. Il est à noter que cet instrument pourra, en offrant des prêts mais aussi des garanties aux opérateurs de régénération urbaine et de logement social, mobiliser les capitaux nécessaires à la rénovation des quartiers. Cet outil doit être géré par des acteurs spécialisés dans le renouvellement urbain et le logement en partenariat étroit avec les autorités locales. Cet outil doit produire un effet de levier dans les quartiers pour améliorer les conditions de vie des habitants. L'outil Jérémie ⁽⁴⁾ constitue également une opportunité pour les opérateurs de logement social qui œuvrent pour la création de quartiers agréables à vivre pour tous.

2.6.6 Dans le domaine des politiques de l'énergie, la Commission européenne a proposé dans le cadre du programme **Intelligent Energy** une action pilote pour le secteur de l'habitat social qui a permis de sélectionner et de promouvoir des projets exemplaires en matière d'efficacité énergétique et d'échanges entre acteurs du secteur. Étant donné les ambitions européennes pour créer une politique énergétique commune et coordonner au mieux les actions des États membres dans ce domaine, il semble essentiel que la continuité d'un tel outil soit assurée et aille au-delà du soutien d'actions pilotes.

Bruxelles, le 15 mars 2007.

2.6.7 Enfin, en matière d'innovation technique mais également sociale, le soutien du septième programme cadre de recherche et de développement permettra d'identifier les potentiels dans le secteur du logement en matière de réduction de la consommation énergétique mais aussi de développement urbain durable.

2.6.8 La normalisation européenne concerne très fortement le logement et les services qui lui sont associés. Cependant, il s'agit d'un domaine où choix techniques ou urbanistiques recourent les choix de société, et il n'est pas acceptable que des normes s'imposent aux acteurs par le seul jeu de groupes de travail sans que les moyens d'un contrôle politique du processus de normalisation soient garantis. L'exemple de la norme «prévention de la malveillance par l'urbanisme et la construction», adoptée sans réelle réflexion politique sur le modèle urbain induit par des grilles d'analyse du risque incite à repenser le processus normatif dans ce secteur.

2.6.9 Enfin, la Commission a élaboré une stratégie pour un développement urbain durable qui doit inciter les villes à penser leur développement, notamment en termes de politiques de transports. Toutefois, cette stratégie n'est qu'indicative et risque de ne pas déployer tout son potentiel, si elle ne se penche pas sur la dimension sociale du développement urbain durable.

Le Président

du Comité économique et social européen

Dimitris DIMITRIADIS

⁽³⁾ Jessica: Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (Soutien communautaire conjoint pour un investissement durable dans les zones urbaines).

⁽⁴⁾ Jérémie: Joint Resources for Micro to Medium Enterprises (Ressources européennes communes pour les micro et moyennes entreprises).