# Locuința socială în politicile de locuire din Romania - o perspectivă diacronică

# Le logement social dans les politiques d'habitat en Roumanie – une perspective

## diachronique

Conf.univ.dr. Bogdan SUDITU
Université de Bucarest

## Les origines...

- 1909 Cincinat Sfinţescu a participé au premier congrès consacré au logement social à Vienne
- 1910, une loi générale sur la création de sociétés de construction de logements bon marche "afin de les louer ou de vendre des travailleurs, des artisans et des fonctionnaires et le salaire privé qui gagnent moins de 250 lei par mois et qui n'ont pas d'autres revenues en dehors de leur salaire".





## La période communiste

- 1950: décret sur la nationalisation des logements; loi sur le droit d'habite dans les centres surpeuplés; creation des Entreprises de Gestion du Logement (I.A.L.).
- 1952: réglementant la construction et la reconstruction des villes et de l'organisation du travail dans l'architecture





Il n'y avais pas une définition juridiques pour le « logement social », ceci étant synonyme avec le logement public (détenu et géré par a l'Etat)

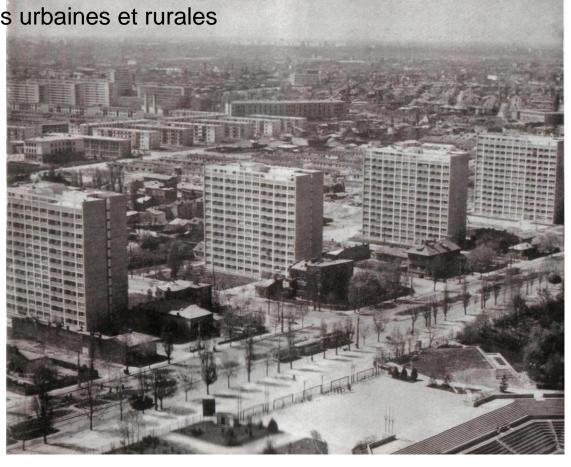
**1966:** sont établis par l'Etat les principes pour soutenir les citoyens des villes pour la construction de logements privés (appartements dans des immob.collectives)

**1973**: loi de sur le développement de la construction de logements, vente d'appartements àpartenir de l'état et de la construction de maisons secondaires

privées

1974: sur la planification des des zones urbaines et rurales





Qu'est que nous avons appris après 1990 que le logement



- une idéologie, des politiques publiques et mesures cohérentes
- la creation de la législation primaire et des programmes spécifiques pour assurer l'accès au logement social / logement décent pour les familles vulnérables;
- coordination institutionnelle (interministérielle et entre les collectivites locales et le gouvernement)
- identification des terrains disponibles
- un financement adéquat (pour l'acquisition ou la construction des logements sociaux, la viabilité financière pour les occupants pour recouvrement des coûts pour l'entretien des bâtiments etc.).

## Les principaux acts normatifs régissant le domaine de l'habitat en Roumanie

- O.G. no. 19/1994 sur la stimulation de l'investissement pour la réalisation de travaux publics et la construction de logements
- Loi du logement n ° 114/1996
- Loi No.152 / 1998 sur la création de l'Agence Nationale de l'Habitat
- Loi no. 190/1999 sur les prêts hypothécaires pour les investissements immobiliers
- OUG nr. 40/1999 sur la protection des locataires et de la détermination du loyer pour le logement
- O.G. no. 80/2001 instituant des mesures visant à assurer temporairement le logement de service pour le personnel des ministères et d'autres organismes spécialisés du gouvernement central et des institutions publiques
- Loi Nr. 646/2002 sur le soutien des jeunesse qui habitent dans le milieu rural
- Loi Nr. 15/2003 sur le soutien aux jeunes à construire un logement privé
- O.U.G. no. 74/2007 sur le logement social de fonds d'assurance pour les locataires expulsés ou vont être évacués de maisons restituées à leurs anciens propriétaires
- Loi Nr. 230/2007 sur la création, l'organisation et le fonctionnement des associations de propriétaires
- O.U.G. no. 60/2009 sur les mesures à mettre en œuvre le programme « Première Maison"

# Les politiques du logement (et l'intérêt concernant, parmi d'autres, le logement social) ... ont de fortes significations idéologiques

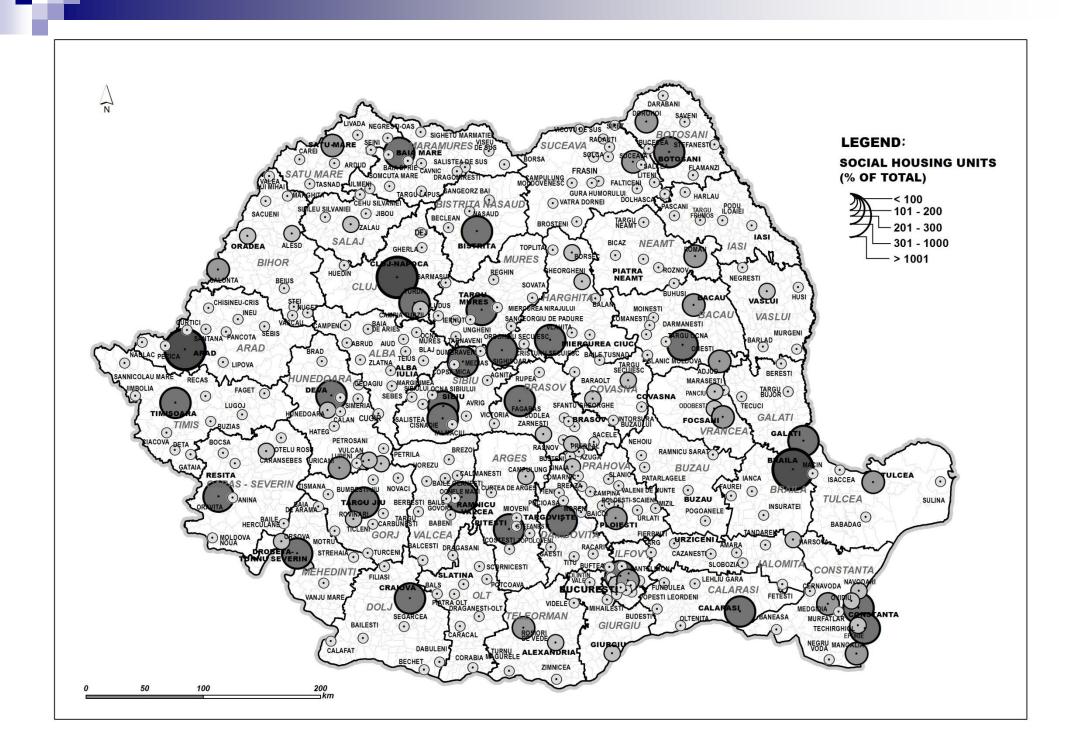
- En Roumanie, il n'y a pas de discours politique sur l'idéologie du logement . Toutefois, dans le post-communiste:
- .... Les plus forts mesures de droite (liberales) ont été prises par les gouvernements de la gauche (FSN ... PSD & co: 1990-1996; 2000-2004; 2012-2015)
- Assurer et promouvoir l'accès à la propriété grâce à la vente de logements publics aux locataires au prix de revient et prêts bonifiés (décret-loi n 61/1990, la loi n 85/1992..)
- Stimuler le développement du secteur de la construction par l'investissement public: O.G. no. 19/1994 sur la stimulation de l'investissement pour la réalisation de travaux publics et du logement, etc.
- La vente des logements de service au fonctionnaires des institutions publiques du système de la défense, l'ordre public et la sécurité nationale (. La loi n ° 562/2004)
- .... Le plus à gauche (sociales) mesures relatives au logement ont été prises par le gouvernements de droit (CDR, PNL + UDMR PDL: 1996 à 2000; 2004 à 2012)
- L'opérationnalisation du programme de construction de logements sociaux cf.Loi du logement 114/1996
- -. Les messures pour protéger les locataires et de déterminer le loyer de l'espace pour le logement (GEO ne 40/1999.)
- L'opérationnalisation des programmes pour assurer le fonds du logement social pour les locataires expulsés ou être évacués de leurs maisons restituées à leurs anciens propriétaires (O.U.G. pas 74/2007.)

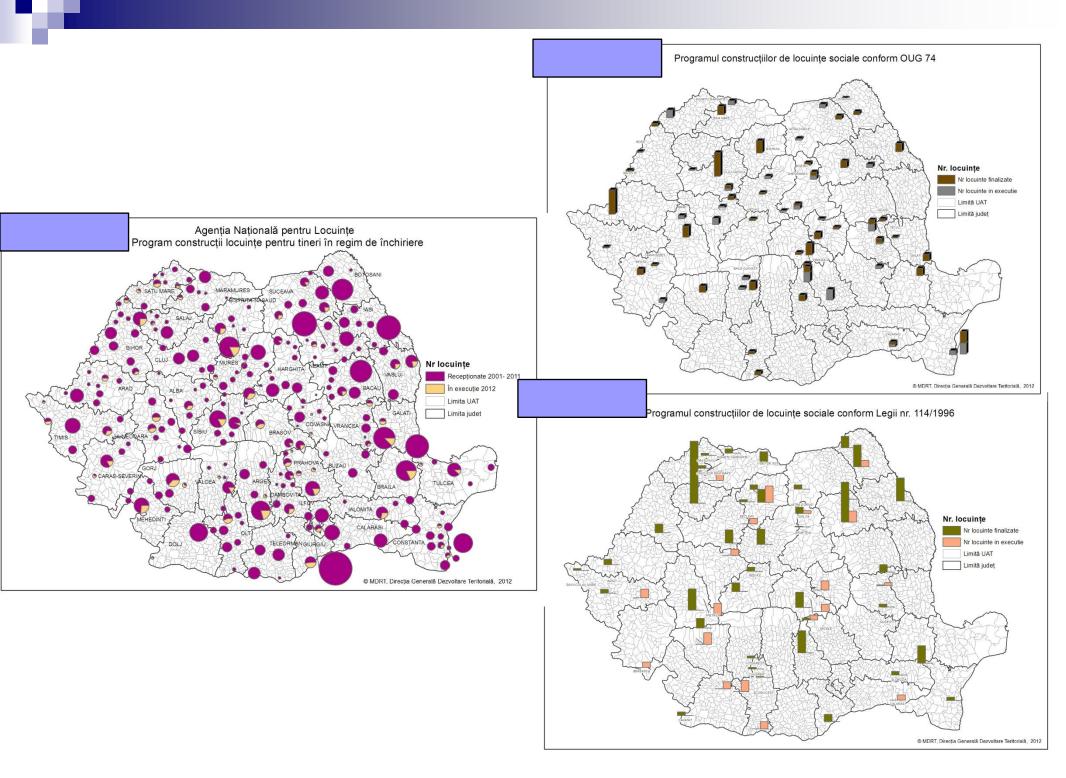
## Juridique, pas tous les logements publics sont du logements sociaux

Actuellement, le parc des logements locatifs publics comprend les catégories suivantes de logements:

- 1. logements construits par A.N.L. (logements pour les jeunes);
- 2. logements sociaux construit suite au normes du L.114 / 1996
- logements sociaux pour les locataires expulsés ou vont être expulsés des maisons nationalisés qui ont été rétrocédés aux anciens propriétaires GEO 74/2007
- 4. Autres catégories des logement détenu par l'Etat / collectivités locales:
  - les maisons construites par GO 19/1994 sur la stimulation des investissements pour la réalisation de travaux publics et la construction de logements;
  - logement acheté sur le marché par les autorités locales;
  - des logements nationalisés qui ont pas été demandés / restitués à leurs anciens propriétaires

Pour chacune de ces catégories de logements publics, les critères d'attribution, le niveau des loyers et les systèmes de gestion sont différents.





### Conclusions:

- Le cadre juridique du logement public / sociale est très diversifiée, mais pas toujours harmonisée
- Les instruments opérationnels et financiers visant à assurer l'acces à un logement décent pour les personnes vulnérables ne sont pas très diversifiée et ni très efficace
- Les politiques de logement social ne sont pas corrélés avec la planification urbaine, la mobilité, etc
- Même si 90% de la législation spécifique parlent du logement social, la parte des fonds publiques destine pour loge les group vulnérable / construction des logement sociaux est très réduit (cca.5%).



### Va multumesc!

Bogdan Suditu

b\_suditu@yahoo.fr