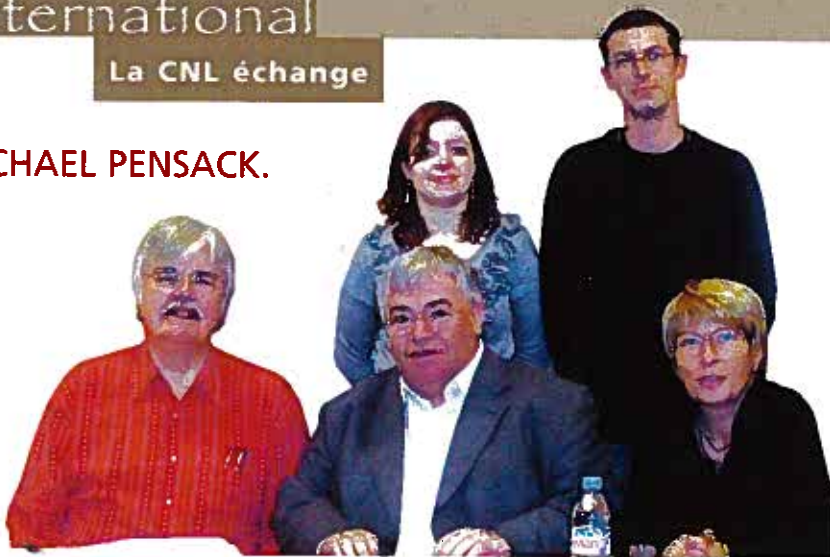


International

La CNL échange

MICHAEL PENSACK.



↑ De gauche à droite et de bas en haut : Michael Pensack en compagnie de Philippe Denizot, Corinne Rinaldo et Didier Pavageau, secrétaires confédéraux, et Stéphanie Sotison, attachée de communication.

L'ami américain

C'est par l'intermédiaire de l'Union internationale des locataires (l'IUT) et de Magnus Hammar, son Secrétaire général, que Michael Pensack, directeur exécutif de l'Illinois tenant union (ITU, l'association des locataires de l'Illinois, chef-lieu Chicago) a rencontré, récemment, la direction confédérale de la CNL, à Montreuil. Objectif : faire connaissance et échanger des expériences, à partir de réalités, françaises et américaines, bien différentes les unes des autres. Qu'on en juge, côté américain.

À l'origine de l'ITU : l'émergence dans les années 60, à Chicago, d'un mouvement de rassemblement des locataires du logement social, dans le prolongement de la lutte pour les droits civiques. Puis, après deux premières pousses, en périphérie (Evanston en 1976 et Mount Prospect en 1984), l'ITU naît véritablement à Chicago, en 1988. Elle va s'affirmer, au fil des ans : une équipe de dix personnes, dont une majorité de juristes et d'avocats, dont Michael Pensack lui-même, licencié en droit, et spécialiste du logement social. Pas d'adhérents : la mission principale de l'association est le conseil, le suivi et l'aide juridique aux locataires. Elle ne reçoit pas de subventions et se finance par une cotisation des locataires en retour de services rendus et

en fonction de leurs revenus. Autre source de financement : les remboursements de frais d'honoraires d'avocats, lorsque les bailleurs perdent les procès et doivent dédommager les locataires.

Elle est sollicitée par environ 8 000 locataires et porte, devant les tribunaux, autour de 1 000 dossiers par an, surtout concernant les congés (récupération du dépôt de garantie) et les expulsions. Mais elle a encore beaucoup de pain sur la planche : pour ne parler que des expulsions, à Chicago, il y en a 30 000 par an (soit 3 fois plus que pour la France entière). Les tribunaux sont rarement favorables aux locataires et quand l'expulsion est prononcée, elle est quasi-immédiate : au bout de quelques jours, ou quelque semaines. Dans le privé, l'encadrement des loyers est quasiment inconnu : seule compte la loi de l'offre et de la demande. ■

LE LOGEMENT SOCIAL AUX ÉTATS-UNIS.

Réservé aux plus pauvres

Le logement social, aux États-Unis, est né pendant la Grande dépression, pour loger les plus pauvres, c'est-à-dire d'abord les Noirs. Dans les années 60 et 70, un nouvel effort a été fait en faveur des familles à bas revenus, avec la construction de nouveaux logements et l'attribution d'aides personnelles. Depuis la fin des années 70, le logement social est financé par le ministère fédéral du logement via un programme appelé « secteur 8 ».

15 à 20 % des logements locatifs, aux USA, sont considérés comme sociaux et appartiennent soit à des bailleurs privés, soit à des associations caritatives. Tous sont conventionnés. Le gouvernement verse les fonds aux États, ou aux collectivités locales (comtés, villes...) qui les transmettent à des agences pour le logement public. Celles-ci versent aux bailleurs une part du loyer, variable selon les revenus des locataires (70 % en moyenne, le reste étant à la charge du locataire). Ce dernier doit déclarer chaque année ses revenus et s'il ne paie pas son loyer, il perd immédiatement son aide au logement.

En dehors du « secteur 8 », le logement, social ou privé, n'est pas une compétence fédérale : la Constitution américaine stipule même que chaque État est libre de légiférer comme il l'entend, sur ce point. Ce fractionnement législatif et institutionnel, qui descend parfois jusqu'au niveau local, a empêché, jusqu'ici, toute unification des mouvements de locataires.