

En Suède, 90% des loyers sont le fruit de négociations collectives menées chaque année par l'Association suédoise des locataires avec les bailleurs publics et privés.

La procédure pour fixer les loyers se déroule en deux temps :

1. Le premier round a lieu avec les pouvoirs publics, détenteurs d'immeubles locatifs. Ceux-ci sont gérés sans objectif de profit. Les loyers sont donc négociés sur la base des coûts effectifs (construction et exploitation de l'immeuble).

Sur 1,6 million de logements locatifs en Suède, 860 000 sont en mains publiques, autant de loyers sont par conséquent calculés selon les coûts.

2. Le deuxième round de négociations est mené avec les bailleurs privés et se fonde sur les résultats obtenus lors du premier. Les loyers des immeubles en mains privées sont fixés sur la base des loyers pratiqués par les bailleurs publics, selon des critères comparatifs : la surface, le standard et l'année de construction de l'immeuble.

Le critère de la situation, par exemple en centre urbain ou en région périphérique, n'est pas pris en considération.

Equitables

La méthode suédoise ne produit pas pour autant des loyers uniformisés. Les loyers sont plus élevés dans les immeubles récents que dans les plus anciens, les coûts de construction ayant sensiblement augmenté depuis 10 ou 15 ans. Si le prix moyen d'un appartement à Stockholm de 75 m² avec 2 ou 3 pièces est de 600 Euro par mois (y compris le chauffage, l'eau chaude et la collecte des déchets), il peut varier entre 450 et 910 Euro environ en fonction de l'année de construction du bâtiment. Un comparaison avec d'autres pays est difficile, puisque les salaires réels en Suède sont sensiblement moins élevés (mais aussi plus uniformes).

L'Etat social y est, par contre, plus développé.

Le système ménage les principes de transparence du prix des loyers et d'équité entre locataires d'un même immeuble ou locataires de logements comparables.

100 ans de lutte

La position de force occupée aujourd'hui par l'Association suédoise des locataires est le résultat de sa longue histoire et du contexte socio-politique dans lequel elle a évolué. La première association de locataires a été créée en 1899 déjà, tandis que l'Association suédoise a été fondée en 1923.

Quant à la première procédure de négociation de loyer, elle a été menée en 1933.

Une tradition d'égalité matérielle, sans différences spectaculaires de niveau de vie, et l'essor de la social-démocratie tout au long du XXe siècle, ont favorisé l'émergence d'un mouvement puissant, devenu le lobby incontournable des locataires en matière de politique du logement.

Le rôle joué par l'Association suédoise des locataires dans les négociations pour la fixation des loyers est réglementé depuis 1978 dans un texte de loi, le « Rent Negotiation Act ».

Ces négociations profitent à tous les locataires, y compris à ceux qui ne sont pas membres de l'association. Ceux-ci versent cependant une contribution financière s'ils bénéficient d'un loyer négocié. Chaque locataire est toutefois libre de sortir du processus de négociation et de conclure un loyer directement avec le bailleur.

Offres discount

En plus d'un loyer négocié, les membres de l'Association suédoise des locataires bénéficient d'une série de prestations classiques comme les conseils en matière de logement, l'assistance aux états des lieux, l'assistance juridique devant les tribunaux en cas de litige avec le bailleur. Moins classique : les membres profitent aussi de toute une série d'offres à prix réduits auprès de compagnies d'aviation, d'agences de voyages, de cabinets juridiques, de sociétés d'assurances, de sociétés d'accès Internet. Avec un taux d'adhésion de 38% sur l'ensemble des locataires du pays, l'Association suédoise des locataires est en bonne position pour obtenir ce type d'avantages pour ses membres. Et pour elle, c'est un bon argument pour séduire de nouveaux adhérents.

L'acquisition de nouveaux membres est d'ailleurs confiée à des démarcheurs professionnels payés à la commission. Et çamarche très fort ! Qui s'en étonnera?