

# GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

Avril 2016



## Vienna best city for living

Vienna has been named as the best city to live in the 18th Mercer Quality of Life study, much owed to the city's large stock of affordable rental homes. This publically owned house in Bürgergasse 22 is one of the city's many beautiful houses. Learn more on page 15

## Sommaire

Editorial: Le Danemark a besoin de plus de logements abordables!

**page 2**

Privatiser le logement social britannique ne marchera pas.

**page 3**

Prévention du logement indécemment.

**page 4**

Actualités européennes

**page 5**

La préparation d'Habitat III

**page 6**

Les 100 ans de la CNL

**page 7**

Quebec, Canada

**page 8**

L'union népalaise des locataires

**page 9**

Ville de Niagara Falls

**page 10**

Etats-Unis

**page 11**

Australie

**pages 12-13**

Nouvelle-Zélande,

**page 14**

Brèves

Le congrès de l'IUT

**page 15-16**

Traduction: Marie-Charlotte Lanniée

## 2.

### **Le Danemark a besoin de plus de logements abordables !**

A l'automne 2015, le Danemark a élu un gouvernement libéral. Parmi ses premières actions, la coupe dans les aides sociales, notamment les aides au logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Afin de dissuader les réfugiés de venir au Danemark, le gouvernement a publié une annonce dans les journaux libanais, en s'adressant aux migrants, afin de leur dire que le Danemark n'était pas un lieu où aller – et dans le même temps, le gouvernement a énormément réduit les aides pour les réfugiés – et les citoyens danois.

Récemment, le gouvernement a annoncé un gel sur les taxes des biens immobiliers occupés – mais seulement pour les propriétaires. Les taxes sur les logements en location n'ont pas été gelées – au Danemark, elles sont directement payées par les locataires. Pour le ministère des Finances, cette discrimination a été justifiée par le fait que « nous ne pouvons pas tout faire ». Ces mesures ont eu de lourdes conséquences pour de nombreux danois aux faibles revenus.

Ces deux dernières décennies, l'exode rural s'est accéléré, ce qui a provoqué une pression importante sur le secteur immobilier dans les plus grandes villes du pays, la construction de logements n'étant pas capable de répondre à la demande, sauf pour la construction d'habitations pour les classes moyennes supérieures.

Le logement abordable au Danemark, qui se trouve essentiellement dans le parc social – est sous haute pression. Les coupes importantes dans les aides sociales par le gouvernement danois actuel touchent une large frange de Danois, principalement des locataires et des réfugiés, pauvres, et dans le même temps, il n'y a pas de logements abordables. Des mots comme « sans-abri » ou « bidonville » n'ont pas été utilisés dans le pays depuis de nombreuses années, mais, à moins que de nouveaux logements abordables soient construits, nous allons probablement les utiliser de nouveau. C'est pourquoi, le combat actuel principal de l'organisation danoise des locataires (LLO) est la construction de plus de logements abordables. Pas demain, mais aujourd'hui !

Par Claus Højte, Directeur, LLO Denmark



CALENDAR	
2016	
May 5-7:	100th anniversary, and 51st congress, of CNL, French Union of Tenants, in Paris
May 9:	Housing for Africa, Johannesburg South Africa
May 20:	125th anniversary of the MV Zurich, Tenant Association in Zürich Switzerland
May 27:	Neighbour's Day
June 10-12:	TIS Annual Conference 2016, Westerwood, Scotland
June 17-19:	Swedish Union of Tenants AGM, Trollhättan, Sweden
June 28-30:	CIH Housing and Exhibition conference 2016, in Manchester UK
June 28-30:	ENHR annual conference, Belfast, Northern Ireland
July 13-14:	TPAS England National Tenant Conference, Warwick England
July 25-27:	Prep. Com. 3 for Habitat III, Surabaya, Indonesia
August 15:	Tenants' Union of NSW, 40th Anniversary Forum, Sydney AUS
September 13-15:	UN ECE Committee on Housing and Land Management, Geneva
October 3:	International Tenant's day 2016
October 7:	National conference on Housing and Water, by CNL France
October 14-16:	IUT congress, Glasgow Scotland
October 17-20:	UN Habitat III, in Quito Ecuador
November 18-20:	TPAS Scotland conference and AGM 2016, St Andrews Scotland

For more information on conferences and other events: [www.iutniu/conferences.htm](http://www.iutniu/conferences.htm)

## **Privatiser le logement social britannique ne marchera pas – regardez l'Europe !**

**Le gouvernement britannique a été très clair : il veut se débarrasser des associations de logements, reclassées comme des administrations publiques depuis octobre 2015, le plus vite possible. Il veut aussi favoriser la construction de plus de logements pour l'accession et non pas pour la location. Ces projets vont-ils aider à résoudre la crise du logement au Royaume-Uni ou créer un problème encore plus grand ?**

Au Royaume-Uni, la croissance annuelle moyenne de la population est de 0,7% : le double de la moyenne européenne et parmi les plus hauts niveaux européens. Le niveau de la construction de logements est de 2,5 habitations pour 1 000 personnes. Cela signifie que la population a augmenté de 4,5 millions, ou d'environ 2 millions de nouveaux ménages, entre 2004 et 2014. Avec seulement 1,5 million de nouveaux logements construits sur la même période, le déficit est évident – il manque 500 000 logements.

Il est clair que les prix ont augmenté. Classiquement, seuls les ménages modestes, les jeunes familles, les primo-accédants et les immigrés avaient des difficultés pour se loger. Mais aujourd'hui, même les classes moyennes à Londres ou aux alentours n'ont pas les revenus nécessaires pour trouver un logement et sont obligés d'aller vivre en banlieue, très loin de leur travail.

**Le libre marché est-il le bon outil** pour redynamiser le secteur du bâtiment et créer du logement abordable ? Beaucoup partagent cette approche libérale que l'offre et la demande s'équilibrent, la demande conduisant l'offre.

Cependant, de nombreux pays européens sont passés par là et beaucoup le regrettent.

Au cours des années 1990, les pays de l'Europe de l'est ont opté pour le libre marché. Les gouvernements de Hongrie, Slovaquie, Macédoine, Roumanie, Arménie et autres, ont vendu leur parc immobilier et ont laissé aux promoteurs privés et aux associations de locataires la gestion des coûts de construction et d'entretien. Aujourd'hui, dans ces pays, 90% des personnes sont des propriétaires privés – un taux qui atteint 98% en Arménie – selon un récent rapport d'Habitat pour l'humanité.

Ces pays ont vu apparaître une nouvelle catégorie de propriétaires qui ne peuvent pas entretenir leurs biens. En Roumanie, 40% des logements ont besoin de rénovation selon les estimations des Nations Unies. En Ukraine, 10% des maisons ont besoin d'être reconstruites, alors que 9% des logements russes devraient être démolis selon notre rapport. Le libre marché aide-t-il ? Non, les propriétaires sont coincés dans leur logement en ruine, ils ne peuvent pas le vendre et, s'ils y arrivent, ils ne pourront pas en acheter un nouveau.

**L'Allemagne est souvent montrée comme un exemple** de privatisation du logement social. Mais son parc public a été vendu à des investisseurs internationaux comme Deutsche Annington, Vonovia, Cerberus, Fortress et des banques commerciales. La vente et la revente de ces biens sur le marché ont eu pour conséquences une course aux profits et une augmentation des prix des logements.

Selon le Financial Times, la privatisation du logement social réduira la dette publique de plus de 100 milliards de livres au Royaume-Uni, mais il y a peu de chance que cela augmente la construction de logements et diminue la pénurie sur le long terme. Le rapport 2015 d'Habitat pour l'humanité a montré que, juste après la privatisation dans les années 1990, la plupart des pays d'Europe centrale et de l'est ont connu une chute de la construction de logements ; la situation s'est améliorée jusqu'au milieu des années 2000 avant de chuter encore de 70-80% après la crise financière mondiale.

**L'approche du libre marché est plus vulnérable** en temps de crise ; en 2008, les saisies ont touché les marchés avec un parc privé dominant et les pays qui ont choisi un mélange entre parc social et parc privé, comme l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Autriche, ont moins souffert. Le Royaume-Uni ne veut pas voir ses citoyens émigrer afin de trouver un lieu décent pour vivre, il ne devrait pas se débarrasser des associations de logements, et à la place, devrait mieux les gérer.

**Par** Wolfgang Amann, responsable de l'institut autrichien de l'immobilier, la construction et le logement.

Dr Amann est le co-auteur de l'enquête d'Habitat pour l'humanité, disponible Sur [www.habitat.org/emea](http://www.habitat.org/emea) Cet article est paru dans le Guardian du 24 novembre 2015. Réédité avec autorisation.



## La société a tout à gagner dans la prévention du logement indécent

**Le logement est un facteur essentiel en matière de santé. Les conditions de vie et l'environnement urbain ont des conséquences directes sur la santé mentale et physique de la population. Les causes en lien avec le logement sont nombreuses : le froid, l'humidité, la mauvaise circulation de l'air, l'exposition au bruit, le manque de dispositifs de sécurité ou de sanitaires, la mauvaise isolation en zones chaudes, le manque d'air conditionné, et la difficulté d'accès à des espaces verts ou de détente. Une récente étude a montré que l'investissement dans le logement décent a des conséquences positives pour la société.**

Selon un rapport de 2011 de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), le logement indécent cause 100 000 morts par an en Europe. Au Royaume-Uni, le nombre de morts en cas d'hivers rigoureux est d'environ 12 500 par an, notamment à cause des températures trop basses à l'intérieur des logements. Des cas similaires peuvent être trouvés dans les pays baltes, en Europe de l'est et en Asie centrale. L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) a étudié le lien entre le logement et la santé, et montré que les personnes qui considèrent leur état de santé comme bon pensent, pour la plupart, que leurs conditions de logements sont satisfaisantes. Cela souligne la relation étroite entre le lieu de vie et le bien-être.

**Quand il pleut, ça coule.** Selon la loi de fer du marché immobilier du professeur Hugo Priemus, les groupes les plus faibles vivent dans des logements de qualité inférieure alors que les groupes plus forts vivent dans des logements de qualité supérieure. Les ménages modestes sont plus exposés aux désagréments liés au logement, qui se cumulent et se concentrent. Cela signifie que des groupes dont les caractéristiques socio-économiques peuvent être d'avoir des revenus faibles, d'être un parent seul ou une famille nombreuse, ont de plus fortes chances d'être confrontés à ces inconvénients et sont souvent touchés par d'autres types d'inégalités en parallèle. De plus, l'exorbitante charge logement a des effets directs sur la santé car elle limite les dépenses de la famille pour d'autres besoins de base. Les locataires du secteur privé dépensent plus de la majeure partie de leurs revenus que les autres habitants.

**Le logement est un bien social,** la garantie du maintien dans les lieux est une condition essentielle pour une vie stable. Les baux de courte durée peuvent causer des inégalités socio-économiques et décourager les locataires de parler des problèmes qu'ils rencontrent avec leur propriétaire de peur d'être expulsés. Seulement quelques pays ont adopté une loi en matière de logement « social », dans laquelle les baux de courte durée sont une exception, les locataires sont protégés contre l'arbitraire et les loyers sont encadrés légalement.

**Le logement indécent a un coût.** La part la plus importante de logements indécents se trouve dans le parc privé. En 2010, le centre de recherche anglais Building Research Establishment (BRE) a calculé ce que pouvait coûter le logement précaire au service national de santé : au moins 600 millions de livres par an, avec un coût total annuel pour la société d'au moins 1,5 milliard de livres. De plus, le BRE estime que remettre en état tous les logements indécents du parc privé coûterait 17,6 milliards de livres. Cependant, le manque d'investissement actuel risque de faire augmenter les coûts à l'avenir.

**L'investissement dans le logement décent et abordable est un jeu gagnant-gagnant.** Selon une étude d'EUROFUND, la société dans son ensemble devrait profiter d'investissements dans le logement abordable et décent car les dépenses en matière de santé, de sécurité sociale et d'énergie devraient baisser de manière importante. Ce coût total est estimé à 350 milliards d'euros pour l'Union européenne. Si cela était mis en place aujourd'hui, le bénéfice pour la société serait de 160 milliards par an. Par conséquent, l'investissement serait rentabilisé seulement trois ans plus tard. Investir dans le logement décent et abordable devrait être vu comme une forme de dépenses préventives, qui permet des économies importantes pour les dépenses publiques et améliore les conditions de vie des habitants.

Texte par P. Davide Lanzillotti, IUT Brussels



## Le programme urbain de l'UE, et l'IUT

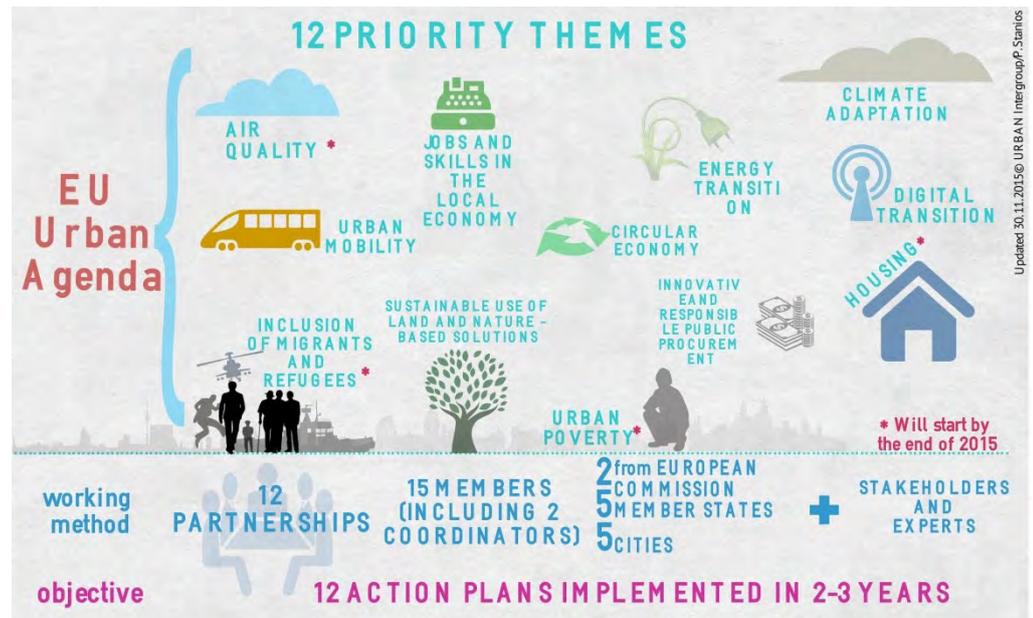
De plus en plus de personnes vivent, travaillent et passent leur temps libre en ville.

Selon Eurostat, environ  $\frac{1}{3}$  de personnes vivent en zones urbaines, en centres-villes et banlieues, soit 72% de la population de l'UE des 28.

Avec cette tendance actuelle, l'urbanisation va progresser pour atteindre 80% en 2050.

Dans le même temps, la croissance s'accompagne de problèmes complexes, notamment un plus grand risque de ségrégation, une

augmentation de la criminalité et des problèmes environnementaux. Cependant, les villes sont d'une grande importance. Elles sont, que nous le voulions ou non, les locomotives de la croissance économique, de l'innovation et des opportunités en matière d'emploi.



Le programme urbain de l'UE est une nouvelle méthode de travail pour assurer l'utilisation maximale du potentiel de croissance des villes et affronter avec succès les défis sociaux. A travers ce programme, les gouvernements nationaux, la Commission européenne, les institutions européennes et les autres parties prenantes, comme l'IUT, vont travailler ensemble pour une Europe durable, innovante et économiquement puissante, qui offre une vie agréable.

Les quatre partenariats pilote suivants ont été lancés avec le programme urbain de l'UE : le logement, coordonné par la Slovaquie et rejoint par l'IUT ; la qualité de l'air, coordonnée par les Pays-Bas ; l'accueil des migrants et des réfugiés, coordonné par la ville d'Amsterdam ; la pauvreté urbaine, coordonnée par la Belgique et la France. Chaque partenariat ne durera pas plus de trois ans et se concentrera sur trois problématiques : une meilleure régulation, une meilleure utilisation des instruments financiers, et un meilleur partage des savoirs.

Durant la première moitié de 2016, les Pays-Bas assureront la présidence du Conseil de l'UE. Le 30 mai, une rencontre ministérielle aura lieu à Amsterdam avec les ministres en charge du développement urbain. L'objectif de ce programme est d'arriver à un accord entre ces ministres afin de pouvoir commencer le programme urbain de l'UE et lancer les premiers partenariats. Plus d'information sur <http://urbanagenda.nl>

## Les récompenses pour un logement responsable 2016

Le logement responsable est une sorte de production et de management justes et éthiques, qui améliore les conditions de vie économiques et sociales des communautés locales. Il crée les fondements de la cohésion sociale, du développement local et de l'attractivité, de la qualité de vie des locataires/ habitants et des acteurs locaux, en maximisant la réussite sur le long terme.

La responsabilité sociétale des entreprises peut être un outil puissant pour soutenir cette transition et aider les bailleurs à affronter les défis actuels et à venir. En 2014, les premières récompenses ont été remises lors de la journée internationale des locataires, le 6 octobre. Pour poursuivre cette action, l'IUT a de nouveau rejoint Delphis et Housing Europe pour organiser une seconde fois les récompenses pour un logement responsable en Europe en 2016.

Les bailleurs sociaux et coopératives peuvent candidater à ces récompenses. Ils sont invités à mettre en lumière leur engagement en faveur du logement responsable et promouvoir les meilleures pratiques parmi leur personnel et partenaires !

Pour en savoir plus sur le logement responsable et comment participer : [www.responsiblehousing.eu](http://www.responsiblehousing.eu)



EUROPEAN RESPONSIBLE  
HOUSING AWARDS 2016

## La préparation d'Habitat III, à Quito en Equateur, du 17 au 20 octobre

### Rencontre régionale de l'IUT à Prague

Du 15 au 18 mars, le gouvernement tchèque a invité les représentants des gouvernements des 56 pays de la région de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (UNECE) à Prague, et de la société civile; des ONG, des chercheurs, des urbanistes, etc. Ces trois jours de préparation de la conférence des Nations Unies Habitat III, ont accueilli plus de 2 000 délégués, notamment une délégation de l'IUT.

La déclaration de Prague pour Habitat III était le principal sujet des négociations de la rencontre régionale européenne. En parallèle des négociations, avaient lieu de nombreux événements, comme des séminaires, des visites d'études et des expositions. L'IUT et Housing Europe ont organisé un événement intitulé : *le logement locatif abordable doit répondre à l'augmentation des besoins en matière de logement*. L'IUT a également participé à un événement de l'UNECE, sur le sujet du logement abordable.

La déclaration de Prague ne traite peut-être pas de nouveaux aspects du développement urbain durable : elle répète ce qui a déjà été dit – le manque de logements abordables, décents, accessibles, habitables et le sans-abrisme sont des problèmes majeurs. Aussi, les signataires considèrent que la pauvreté urbaine et l'exclusion doivent être combattues par un accès équitable au logement abordable et à la garantie du maintien dans les lieux. La déclaration de Prague est disponible sur : [www.iut.nu/UN/PragueDeclaration2016.pdf](http://www.iut.nu/UN/PragueDeclaration2016.pdf)



Délégation de l'IUT : Richard Hewgill, Jan Laurier, Sven Bergenstråhle et Magnus Hammar

### Au Nigéria, les locataires combattent les expulsions

Même si la pauvreté recule dans beaucoup de pays en développement, plus d'un milliard de personnes vivent toujours dans des bidonvilles dans le monde selon UN Habitat.

La rapide urbanisation provoque une importante pression sur le logement et les terrains aménagés. Abuja, la capitale du Nigéria, a connu un important exode rural, qui a créé des villes satellites peuplées par des habitants de bidonvilles et de squats.

L'union nationale des locataires du Nigéria, NUTN, se prépare activement pour la conférence des Nations Unies Habitat III. NUTN est principalement mobilisée dans l'Etat de Rivers, riche en pétrole et en gaz, et un des 36 Etats du Nigéria. L'union considère que 60% des habitants de la capitale Port Harcourt vivent dans des lotissements sauvages. Une conférence thématique régionale préparatoire à Habitat III a eu lieu, les 7 et 8 avril, à Prétoria, en Afrique du Sud. L'union nationale des locataires du Nigéria a mis en évidence les liens entre l'exclusion rurale, la croissance de la population urbaine et la formation des bidonvilles. De plus, les expulsions forcées, menées par les gouvernements, sous couvert de « réhabiliter les taudis », provoquent une augmentation des sans-abris, l'appauvrissement des familles et même des morts. La sécurité d'occupation est une liberté contre les expulsions.

Texte par Magnus Hammar, IUT



Marché Balogun dans le quartier central des affaires de Lagos, au Nigeria.

## Les 100 ans de la CNL !

En 1916, lors de la première guerre mondiale, les hommes partent au front, et ce sont les femmes qui se mobilisent et rassemblent les premiers groupements de locataires. En cette année 2016, la CNL célèbrera donc ses 100 ans.

Depuis sa création, la CNL tire sa force de ses militants de terrain. En lien direct avec les habitants, ils partagent leur vécu quotidien et sont les premiers témoins de leurs besoins. Au fil des années, la CNL a montré son attachement à sa mission première : faire du logement un lieu privilégié de l'épanouissement de l'individu, de l'amélioration de la qualité de vie et de la création de lien social. A travers ses mobilisations, la CNL et ses militants ont gagné de nombreuses victoires en faveur des droits des habitants et des consommateurs.

Ces luttes passées sont parfois, malheureusement, toujours d'actualité, et c'est tout l'enjeu de cette année 2016 pour la CNL. Rendre hommage aux 100 années d'actions pour le droit au logement pour tous et l'amélioration du pouvoir d'achat des familles, mais aussi, agir pour toutes les personnes qui s'engagent pour améliorer leur quotidien et le vivre ensemble.

**Depuis 1916**, la CNL met son organisation militante au service d'une conception du logement qui considère que le logement n'est pas une marchandise, mais un droit. Après 100 ans d'existence, elle est toujours la première organisation française d'habitants et compte bien l'être pour les 100 années à venir ! C'est pourquoi, la CNL ne cessera de se mobiliser face aux atteintes portées au logement social pour que ce modèle de progrès social perdure. Elle ne cessera de promouvoir les aides à la pierre dans le sens de la solidarité nationale. Elle ne cessera de porter de nouvelles conquêtes sociales comme la mise en place d'une sécurité sociale du logement.

Cette année 2016 sera ponctuée par une série d'évènements, notamment tournés vers l'international. Le 4 mai 2016, la CNL organisera une conférence intitulée : Regards croisés sur la participation des habitants à l'Assemblée nationale à Paris, en présence d'élus, de chercheurs et d'acteurs associatifs européens et internationaux. Le lendemain, le 5 mai 2016, la CNL accueillera avec un grand plaisir, Sven Bergenstråhle lors de son 51<sup>e</sup> congrès national, en Ile-de-France.

Par Eddie Jacquemart, président national de la CNL

## Des logements pour le Pays-de-Galles

Depuis 2008, le prix des logements au Pays-de-Galles a augmenté de 16%, soit plus de 6 fois le revenu moyen d'une personne. En 2015, 5 070 ménages sont sans abris et 8 596 familles sont sur liste d'attente depuis la dernière élection de 2011. Au total, environ 12 000 nouveaux logements sociaux sont nécessaires au Pays-de-Galles. La campagne pour des logements au Pays-de-Galles est une coalition formée par 7 organisations, dont Welsh Tenants, qui parle d'une seule voix et revendique un message simple : « nous demandons au nouveau gouvernement, en 2016, de mettre en place un ambitieux programme pour le logement afin d'en finir avec la crise du logement au Pays-de-Galles. Pour en savoir plus : <http://homesfor.wales/about.html>



CNL manifestation contre les expulsions et les coûts élevés du logement. Michel Mittenaere, président de CNL Ile-de-France, et président national Eddie CNL Jacquemart.



8.

## Une éclaircie dans le ciel canadien et québécois

**La situation économique au Canada et au Québec n'a pas été à son meilleur niveau ces dernières années. Nous devons essentiellement notre prospérité économique aux combustibles fossiles et la chute du dollar canadien nous a mis dans une mauvaise posture, nous vivons toujours sous la menace d'entrer en récession.**



Bien que le logement soit géré par les provinces, le gouvernement fédéral a utilisé son Pouvoir Fédéral de Dépenses pour mettre en place, en 1949, le premier programme de logements publics. Les provinces qui souhaitaient créer des logements pour des personnes aux faibles revenus sur leur territoire devaient s'inscrire à ce programme de coûts partagés sur trois niveaux : fédéral, provincial et municipal.

**Le Québec est la seconde province la plus peuplée** du Canada avec 8 millions de personnes sur un total de 34 millions. C'est la seule province où la langue française est majoritairement parlée par la population et est la seule langue officielle de la province. Alors que les propriétaires sont 69% au Canada, ils ne sont que 61% au Québec.

Le logement social et le logement privé sont disponibles dans la plupart des provinces et le prix médian d'une location est de 643 dollars canadiens par mois, ou 430 euros. Presque 37% des locataires dépensent plus de 30% de leurs revenus pour leur loyer. Au Québec, environ 63 000 HLM ont été créées jusqu'à 1994, lorsque le gouvernement fédéral a décidé unilatéralement d'arrêter de financer les nouvelles constructions publiques. Presque 35 000 ménages attendent aujourd'hui un logement social, notamment à cause de cette décision de 1994.

**Le logement social représente** environ 10% des logements loués au Québec, soit 63 000 habitations à loyer modéré, gérées par des offices municipaux, 30 000 coopératives de logements et 37 000 logements gérés par des associations. Le loyer est fixé à 25% des revenus du locataire et seulement les personnes avec de très faibles revenus peuvent y habiter. Ce conservatisme a pris fin après dix ans de morosité sous le leadership du parti conservateur Stephen Harper. Le premier budget voté le 22 mars 2016 par le gouvernement libéral de Justin Trudeau apparaît comme une éclaircie dans le ciel canadien et québécois. Ce budget contient un certain nombre de mesures intéressantes pour doubler les investissements du gouvernement dans le logement abordable. Il est actuellement de 253 millions de dollars canadiens par an, et augmentera à 515 millions en 2016-2017 puis 496 millions en 2017-2018. Ces fonds seront versées aux provinces et territoires qui doivent investir un montant équivalent, mais peuvent cependant les utiliser pour le programme immobilier de leur choix : logement social, logement privé, foyer, rénovation, réhabilitation, etc.



**Rénové logements sociaux (HLM) au Québec.**

Le gouvernement va aussi investir 574 millions de dollars canadiens sur deux ans pour régler le problème des 570 000 logements sociaux vieillissants au Canada et 350 millions sur 2016-2018 pour lutter contre le sans-abrisme. 739 millions seront investis sur deux ans pour soutenir la rénovation et l'amélioration du bâti existant dans les réserves autochtones. Pour notre fédération, qui représente 63 000 ménages en HLM au Québec, il est indispensable que les gouvernements d'Ottawa et du Québec continuent de financer la réhabilitations de ces logements à hauteur de 350 millions de dollars par an pour au moins les cinq prochaines années, car nous avons plus de 2 milliards de travaux de modernisation encore à réaliser. Il est aussi impératif que le gouvernement fédéral accepte de continuer de payer 50% du déficit de fonctionnement des HLM jusqu'à la fin des accords sur le

logement actuels, qui ont été signés à cet effet avec les provinces.

Dans un climat politique qui apparaît plus favorable, ces défis semblent possibles à gagner de notre point de vue.

**Par Élisabeth Pham**, Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec ,FLHLMQ.

## L'union népalaise des locataires se porte candidate à l'IUT

Le Népal est une République fédérale enclavée dans l'Himalaya, avec au nord une frontière avec la Chine, et au sud, est et ouest des frontières avec l'Inde. Sa population de 27 millions de personnes a été durement frappée lors des tremblements de terre d'avril et mai 2015 qui ont tué environ 9 000 personnes et abimé et détruit environ 900 000 maisons, selon la Croix Rouge.

Les habitations informelles sont un nouveau phénomène au Népal, et les logements de fortune apparaissent désormais dans les villes en forte croissance comme Katmandou et Pokhara. La population des bidonvilles augmente très vite, de 1,2 million en 1990, elle est passée à 2,8 millions en 2014, selon le rapport 2015 sur la pauvreté urbaine au Népal du GSDRC.

**L'union népalaise des locataires** ou Nepal gharbahal soroker sangh, a son siège à Katmandou, la ville-capitale de 1,7 million de personnes. L'union a été créée en 2007 face à la hausse rapide des prix des loyers. En quelques années, ils ont augmenté de 35 à 65%, et beaucoup de ménages ont été expulsés ou ont dû partir à cause de leurs impayés. Les baux écrits sont rarement établis et les propriétaires ne respectent pas la loi existante en matière de location.

**Les missions principales de l'union** sont d'équilibrer les droits entre les locataires et les propriétaires, de créer de bonnes relations entre les parties et de protéger les droits des locataires. De plus, selon ses statuts, l'union peut faire des propositions au gouvernement afin d'améliorer les lois pour les locataires. Les groupes économiques les plus faibles, comme les étudiants, les personnes âgées et les sans-abris devraient avoir accès à des logements à bas coût. Les activités de l'union couvrent également les litiges entre les locataires et les propriétaires.

Selon l'union des locataires, louer une chambre dans une zone relativement peu chère peut coûter 3 000 Rs par mois, soit 25 euros. Un appartement de deux pièces est loué pour 6 000 Rs par mois ou plus.

L'enquête annuelle sur les ménages de 2012-2013 a montré qu'environ 40% des Népalais louaient leur logement en zones urbaines – un chiffre qui doit être bien supérieur étant donné que beaucoup de familles pauvres dans les pays en développement vivent dans des logements non répertoriés. Rien de surprenant dans le fait qu'en zones rurales, seulement 3,6% des ménages étaient locataires.

Texte par Magnus Hammar, IUT



Réunion publique à Katmandou, avec les locataires et les propriétaires. Président est Shankar Koirala, président de l'Union des locataires Népal.



Les chutes d'eau,  
la principale  
attraction de  
Niagara Falls, NY.

## Parlons logement public aux chutes du Niagara et aux Etats-Unis

« Repensons la pauvreté et les personnes derrière la voile de la pauvreté dans notre communauté. Offrir à un individu ou une famille un logement sain, décent et abordable permet à beaucoup d'entre eux de sortir du cercle de la pauvreté. Le logement public aide les familles, favorise l'éducation, permet l'autosuffisance économique et renforce les communautés, » a déclaré Stephanie W. Cowart, directrice générale de l'office d'habitation des chutes du Niagara.

**Les chutes du Niagara sont une ville de l'Etat de New York**, à la frontière avec le Canada, et d'environ 50 000 personnes. Les chutes du Niagara ont été durement frappées dans les années 1970 lors du déclin de l'industrie. Le programme stratégique basé sur la population des chutes du Niagara pointe cinq facteurs sociaux de pauvreté : la mobilité limitée, le logement indécent, l'emploi local limité, la formation à l'emploi limitée, le mauvais environnement alimentaire.

**De plus, l'impact de la crise de 2008 a conduit de nombreux Américains** à perdre leur fortune, leur logement et leur pouvoir d'achat. Dans les chutes du Niagara, la crise s'est traduite par une hausse de la pauvreté et une chute du nombre d'habitants. Le rapport de 2013 de la fondation The John R. Oishei a montré que 50 195 personnes, soit presque 20% des habitants des chutes du Niagara, ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté fédéral et 23% s'en rapprochent avec des revenus entre 100 et 200% le seuil de pauvreté, qui, en 2014, représentait un revenu de 23 850 dollars pour une famille de quatre personnes, selon les directives fédérales sur la pauvreté.

**Aux Etats-Unis, depuis 2007**, le coût du logement a augmenté trois fois plus vite que le revenu médian des ménages. Plus d'un quart des familles locataires à travers le pays, consacrent plus de la moitié de leurs revenus pour leur logement ; une statistique vertigineuse qui est passée de 7,5 millions de personnes concernées à 11,4 millions depuis 2001, sans signe d'arrêt, selon le Huffington Post du 4 avril 2016.

**Le logement est essentiel** – 83% des Américains pensent que les citoyens américains méritent un lieu sûr et décent pour vivre, selon l'enquête de « RePenser » « Perceptions du logement public, 2013 ».

Des personnes de tous âges et toutes origines vivent en logement public, et ils paient leur loyer et travaillent. Pour beaucoup, le logement public est un socle sur lequel s'appuyer pour se former ou étudier afin de sortir de la pauvreté. Par conséquent, les investissements dans le logement public aide l'ensemble de la communauté. Sans un nombre suffisant de logements abordables, beaucoup de familles avec de faibles revenus devraient vivre dans des foyers pour sans-abris ou dans des situations dangereuses.

Le développement du logement abordable est un moteur économique qui influence la communauté.

**L'office d'habitation des chutes du Niagara**, NFHA, est connu comme un lieu performant et souvent récompensé, qui offre des logements abordables, sains et de qualité. Depuis 70 ans, l'office est un filet de sécurité qui travaille quotidiennement afin d'aider les personnes dans le besoin. 42% de ses habitants sont des enfants, 31% des personnes âgées et des vétérans. Beaucoup d'entre eux sont ravis d'y vivre.

Nous invitons les lecteurs qui souhaitent en savoir plus à se rendre sur [www.nfha.org](http://www.nfha.org).





## Nouveau rapport: Out of Reach 2015

Cette cartographie, publiée dans le rapport de la coalition nationale du logement social, montre le nombre d'heures nécessaires, avec un salaire minimum, pour louer un logement d'une seule pièce, dans les 50 Etats des Etats-Unis.

Cette cartographie révèle que, dans aucun Etat américain, un employé avec un salaire minimum, travaillant 40 heures à temps plein, ne peut louer un appartement d'une pièce à la juste valeur de location<sup>1</sup> - sans y consacrer plus de 30% de ses revenus.

Alors que 29 Etats, plus celui Washington D.C., ont augmenté le salaire minimum de 7,25 dollars par heure de plus que le niveau fédéral, le logement abordable reste inaccessible pour les travailleurs à faibles revenus.

Aujourd'hui, un locataire sur quatre est un ménage à extrêmement faibles revenus<sup>2</sup>. Ils sont 10,3 millions aux Etats-Unis, et beaucoup d'entre eux n'ont pas accès à un logement abordable, sûr et bien entretenu. 75% d'entre eux dépensent plus de 50% de leurs revenus pour leur logement, laissant ces 7,8 millions de ménages avec très peu de moyens pour subvenir à leurs autres besoins de base.

Lire l'étude sur [http://nlihc.org/sites/default/files/oor/OOR\\_2015\\_FULL.pdf](http://nlihc.org/sites/default/files/oor/OOR_2015_FULL.pdf)

<sup>1</sup> La valeur juste du marché représente le 40ème percentile des loyers bruts d'un logement standard. Elle est déterminée selon une base annuelle et représente le coût du loyer et des charges. Elle est utilisée pour déterminer les montants des aides au logement.

<sup>2</sup> Cela représente gagner moins de 30% du revenu médian qui est utilisé pour déterminer les plafonds d'accès au logement social. Il est fixé selon la taille de la famille et varie selon les régions.



Phillip Lane et Sharon Butcher, de communautés autochtones, près d'Alice Springs.

## Aucune utopie dans le territoire du nord de l'Australie

**Dans le territoire du nord de l'Australie, beaucoup d'Australiens autochtones des communautés isolées et urbaines vivent dans des logements indécents. C'est une crise de longue date qui requiert une attention urgente.**

Parc immobilier en mauvais état, longue histoire de dépossession, peu de ressources et barrières culturelles et linguistiques, contribuent à cette situation. Les gouvernements fédéral et du territoire du nord ont échoué à mettre en place une stratégie pour régler ces problèmes de logements. Défendre des locataires d'une région deux fois plus grande que la France, avec 641 communautés isolées, parlant 100 langages indigènes, représente des défis uniques. Il faut 17 heures de route pour rejoindre les deux plus grandes villes, Darwin et Alice Springs.

**Un des plus importants défis du territoire du nord, c'est l'état historiquement mauvais des logements habités par plus de 20 000 autochtones australiens vivant dans des zones isolées ou dans les villes. Les locataires d'Aboriginal et de Torres Strait Island sont confrontés à de très mauvaises conditions de vie dans des logements sans réparation, ni entretien, à l'intransigence des bailleurs et à des politiques qui manquent souvent de compréhension culturelle.**

**Avec de plus en plus d'Australiens indigènes** vivant dans ces conditions, la pression n'a cessé de monter. Les demandes de réparation et d'entretien n'ont mené nul part. Nous avons vu des locataires contraints de vivre sur de longue période sans toilettes, ou sans air conditionné alors qu'il faisait 35°C, ou avec des défauts électriques, pour ne citer que quelques exemples. Selon la loi, les propriétaires ont 14 jours, à partir de la réception de la demande, pour faire les réparations d'urgence. Malgré le fait que la plupart de ces réparations soient urgentes, cette obligation légale est en permanence ignorée. On entend souvent les gérants de ces immeubles dire qu'ils n'ont pas les fonds nécessaires pour régler ces problèmes.

**Une communauté indigène** concentre toutes ces difficultés et s'appelle ironiquement Utopie (Urapuntja). Elle rassemble environ 1 400 personnes et est l'endroit le plus pauvre d'Australie. Ses habitants vivent dans la pauvreté et ont de graves problèmes de santé. Le très mauvais état des logements est en lien direct avec la baisse du niveau de normes sanitaires de cette communauté. Elle est, malheureusement, un exemple des conditions de vie de beaucoup de communautés indigènes en Australie. Les conséquences vont au-delà du logement et créent un réel fossé en matière de santé et de bien-être entre les Australiens autochtones et non-autochtones.

**Les groupes de locataires de certaines communautés indigènes** se sont récemment mobilisés contre le ministère du Logement. Dans ces communautés où les propriétaires ne font pas les réparations d'urgence et l'entretien nécessaire, pourtant demandés, les locataires ont porté l'affaire devant le tribunal local.

Le résultat a été positif car des entrepreneurs sont venus faire de nombreuses réparations.

L'Assemblée législative du territoire du nord a également agi au mois d'avril en demandant une étude approfondie de l'état des réparations et de l'entretien des logements dans les communautés autochtones, à laquelle notre service de conseil aux locataires a participé.

**Le service de conseil aux locataires (TAS)** de la communauté de Darwin est le seul service spécialisé pour les locataires du territoire du nord. TAS conseille et défend les locataires du territoire du nord. Il est basé à Darwin, la capitale, mais nous aidons également les locataires d'autres villes comme Katherine et Alice Springs.

TAS agit également dans les communautés autochtones autour de Darwin et Palmerston. Du fait de la taille et de la géographie du territoire du nord, il est difficile pour TAS d'atteindre les communautés très isolées malgré une grande volonté d'y arriver. Nous ne cessons d'agir pour améliorer les logements des autochtones et essayons d'aider les locataires face à ce qui semble être un cercle sans fin.

Par Andrew Smith, conseiller, service de conseil aux locataires, [www.dcls.org.au](http://www.dcls.org.au)

## L'union des locataires de Nouvelle-Galles du Sud fête ses 40 ans

L'association des locataires de Nouvelle-Galles du Sud a été la première organisation australienne de locataire, de 1910 à 1916. L'association a permis des améliorations en termes de contrôle des loyers, comme la loi sur les loyers justes en 1915. Elle avait même une ligne téléphonique de conseil aux locataires !

En 1930-1931, la campagne anti-expulsions a été menée par le mouvement des travailleurs au chômage, mais dès lors et jusque dans les années 1970, il n'y a eu que très peu d'actions concertées. Lorsqu'une étude du gouvernement a révélé des inégalités législatives entre les locataires et les propriétaires, le militantisme des locataires a jailli de ses cendres. En 1976, l'union des locataires de Nouvelle-Galles du Sud a été créée afin d'être le porte-parole des locataires de l'état. En 1986, elle a mis en place vingt services indépendants pour aider les locataires.

Grande fête pour les 40 ans le 15 août, vous êtes tous invités !

Source: TUNSW



## Nouveau service de conseil dans le Queensland

QSTARS est un nouveau service gratuit de conseil dont le but est d'offrir à tous les locataires du Queensland des services d'aide et de conseil de qualité, gratuits, et indépendants.

QSTARS est financé par le gouvernement du Queensland government, et géré par Tenants Queensland (TQ) plus d'information : <http://qstars.org.au/about-qstars>

## Travailler pour un meilleur secteur immobilier en Nouvelle-Zélande

Il existe trop de logements froids, humides et inabordables en Nouvelle-Zélande. Pour un tiers des locataires néo-zélandais, il peut être difficile de trouver un logement chaud, sec et abordable à louer. Les conditions de vie sont une préoccupation majeure. Beaucoup de logements néo-zélandais ne sont pas construits pour son climat. Au maximum, les températures atteignent une moyenne de 7°C en hiver et dans quelques parties du pays, elles peuvent atteindre 15°C. Le fort taux d'humidité rend l'air encore plus froid. Chauffer les logements pour avoir une température agréable coûte cher ou peut être impossible car de nombreux logements ne disposent pas d'une isolation suffisante ou de systèmes de chauffage qui fonctionnent. Durant la journée, en hiver, la température est en moyenne, deux voire quatre degrés de moins que la température minimum de 18°C recommandée par l'Organisation mondiale de la santé. Plus d'un tiers des locataires déclarent que leur logement est souvent ou en permanence froid, et une étude a montré que la moisissure est présente dans les ¾ des logements loués.

**Les locataires ont droit à un logement décent** selon la loi – et les associations de protection des locataires agissent pour améliorer leurs conditions de vie. Cependant, étant donné la difficulté pour trouver un logement abordable, beaucoup de locataires ne défendent pas leurs droits. Ils éprouvent souvent un sentiment d'insécurité du fait des pressions du marché et de la loi : les locataires du parc privé restent en moyenne seulement 15 mois dans leur logement. Les propriétaires peuvent mettre fin à la plupart des baux 42 jours seulement après notification.



**La mauvaise qualité des logements en Nouvelle-Zélande** a des conséquences importantes sur la santé. Le froid, l'humidité, la moisissure provoquent de l'asthme et des infections respiratoires. Selon une étude de médecins urgentistes, en hiver, le fait d'améliorer les conditions de logements permettrait de réduire d'1/3 le nombre d'admissions d'enfants. L'année dernière, un médecin légiste a constaté que le fait de vivre dans un logement froid avait contribué à la mort d'un enfant par des complications d'une maladie similaire à une pneumonie. De plus, résultat de la pression du marché immobilier, beaucoup de logements sont surpeuplés. Cela contribue à la propagation de maladies infectieuses comme la tuberculose et la fièvre rhumatismale, notamment dans les communautés Maori et du Pacifique.

**Les services de santé publique**, le groupe d'action contre la pauvreté infantile et les Locataires Unis de Wellington demandent la mise en place d'un « certificat de conformité » qui garantirait le chauffage, l'isolation, la ventilation, la sécurité et l'hygiène des logements.

Environ 20% des locataires vivent dans un logement social, principalement fourni par l'Etat. Historiquement, le parc social était de meilleure qualité que le secteur privé. Cependant, de nombreux Néo-zélandais sont inquiets de la manière dont les changements actuels pourraient influencer la gestion des logements. La récente loi oblige les locataires du parc social à quitter leur logement si leurs revenus dépassent une certaine limite. Après le départ de leurs locataires, de nombreux immeubles ont été détruits et reconstruits, avec des personnes aux revenus différents. Au final, des logements sociaux sont vendus ou gérés par des organisations privées, et ce n'est pas sûr qu'ils restent réservés aux personnes aux revenus faibles. Le réseau d'action du logement social s'est mobilisé contre cette politique.

Les conditions de logements en Nouvelle-Zélande sont souvent mauvaises mais un grand nombre de personnes, notamment les représentants des locataires du parc social et du secteur privé, travaillent dur pour faire avancer les choses.

### **Texte par Elinor Chisholm**

Elinor a récemment terminé son doctorat en santé publique à l'université d'Otago à Wellington et rédige souvent des articles sur les problèmes en matière de logement.

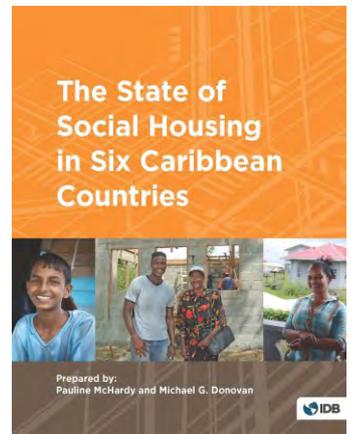
Les références sur son blog <http://onetwothreehome.org.nz/iut/>

## Brèves

### Nouvelle publication:

#### L'état du logement social dans six pays des Caraïbes, par la banque de développement inter-américaine

L'étude offre une analyse comparative de l'état de la politique en matière de logement social dans six pays des Caraïbes : Trinidad et Tobago, les Bahamas, la Barbade, la Guyane, la Jamaïque et le Surinam. La première partie traite du rôle et de la définition du logement social aux Caraïbes et des politiques publiques en matière d'offre de logements sociaux et abordables. La deuxième partie analyse les problématiques en termes de logements pour chaque pays.



### Suède

#### Comment (ne pas) trouver un appartement à Stockholm

En tant que nouvel arrivant à Stockholm, vous avez un grand nombre de possibilités pour trouver un appartement à louer : discuter avec des amis, rechercher une sous-location sur le site Blocket.se, rechercher sur Airbnb.se, ou demander à l'office de Stockholm, Stockholm Bostadsförmedling. Pour ce dernier, soyez préparé à attendre, et attendre... En 2015, le temps d'attente moyen pour un appartement était de 8,2 ans ou 16 ans pour un appartement en centre-ville. Environ la moitié des appartements loués en 2015, venaient du parc privé et le restant des bailleurs sociaux municipaux. En avril 2016, il y avait 533 562 demandeurs en attente...

Source: Office de Stockholm

.....



### Les Pays-Bas, Amsterdam

La ville des locataires d'Amsterdam est en train de perdre ses logements sociaux. Le pourcentage de logements sociaux a diminué de 63% en 2011 à 57% en 2015, notamment à cause de la vente des logements par les bailleurs sociaux. En parallèle, le nombre de personnes éligibles à un logement social (34 911 euros/ an/ ménage) augmente. Les demandeurs d'asile, les étudiants précaires et les ménages modestes néerlandais, cherchent tous un logement dans le parc social.

Source: Woonmagazine, Huurdersvereniging Amsterdam

.....



### Autriche

#### Vienne : le meilleur lieu pour vivre

La capitale autrichienne de Vienne a été nommée la meilleure ville dans laquelle vivre par l'étude sur la qualité de vie du cabinet américain Mercer. Cette enquête annuelle a étudié les conditions économiques et sociales, la santé, l'éducation, le logement et l'environnement. La ville a une tradition d'investissement dans le logement locatif abordable de haute qualité. Vienne est la plus importante ville en matière de logements sociaux au monde, avec plus de 220 000 logements. Un appartement de 100m<sup>2</sup> à quelques pas du centre-ville de Vienne peut coûter environ 800 euros par mois – un bien similaire à Londres coûterait environ 2 500 euros. Pour la 7<sup>ème</sup> année, Vienne reste en tête, suivie par Zurich et Auckland en Nouvelle-Zélande.

Source: the Guardian

.....



### Japon

#### Plus de rendement pour le logement locatif

Contrairement à la baisse de la population au Japon, environ 27% de logements locatifs ont été construits en plus en 2015 par rapport à 2010. Cette tendance illustre les changements de perception des préférences en matière de logement. Le nombre de personnes seules augmente. Et le fait que l'emploi à temps plein et régulier soit moins garanti, peut pousser certaines personnes à renoncer à l'achat d'un logement. De plus, les propriétaires de terrain construisent plus de biens à louer afin de réduire leurs propres frais.

Source: Japan Times

16.

## Le congrès de l'IUT

### Rendez-vous au 20ème congrès de l'union internationale des locataires !

Venez rencontrer d'anciens et nouveaux amis et collègues, écouter des orateurs talentueux et participer aux débats. Dernier élément et pas des moindres, nous passerons un bon moment.

L'IUT et TPAS Scotland vous convient à Glasgow du 14 au 16 octobre.

#### Les principaux intervenants :

- Le ministre écossais du logement (son nom sera connu après les élections de mai)
- Ian Hudghton, député européen,
- Dr Mary Taylor, présidente-directrice générale de la fédération écossaise des associations de logements,
- Sven Bergenstråhle, président de l'IUT
- Sorcha Edwards, secrétaire générale, Housing Europe, Bruxelles
- Prof. Isobel Anderson, Université de Stirling
- Dr Marietta Haffner, Université de technologie de Delft



#### Le thème du congrès:

Comment garder des niveaux de loyer abordables dans les parcs social et privé ? Comment les loyers devraient-ils être encadrés ? Quelle est la situation dans d'autres pays ? Et, n'oubliez pas les visites d'étude !



Il y aura de nombreuses activités et opportunités pour des discussions informelles entre délégués représentant les locataires de nombreux pays.

Le programme et le bulletin de participation sont disponibles sur

[www.iut.nu/conferences.htm](http://www.iut.nu/conferences.htm)

**Merci de vous inscrire avant le 1<sup>er</sup> juillet.**



#### Vancouver, Canada

##### Airbnb: le logement locatif, c'est pour les habitants !

Vancouver souhaite rapidement mettre en place une étude déjà dans les tuyaux pour connaître les effets d'Airbnb sur l'offre de logements locatifs. « Nous allons rencontrer un grand nombre de problèmes en essayant de produire des logements à louer. Nous ne faisons pas cela pour loger les touristes. Nous faisons cela pour des personnes, qui autrement, ne pourraient pas vivre et travailler à Vancouver » a déclaré Geoff Meggs, conseiller municipal. La ville de Portland dans l'Oregon a contraint les personnes proposant un logement sur Airbnb à avoir un permis depuis 2014, alors que le Québec a été la première province du Canada à mettre en place une réglementation en 2015, qui oblige les utilisateurs réguliers à avoir un certificat du ministère du Tourisme et doivent payer une taxe d'hébergement de 3,5%. Vancouver interdit déjà les locations de moins de 30 jours sauf pour les hôtels et les bed and breakfast et sans licence commerciale.

Source: ctv News Vancouver.