

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

April 2015



Avril 2015

Sommaire

Editorial : La Norvège, l'Union européenne et le besoin d'un marché immobilier flexible.
page 2

Les questions de la neutralité du mode d'habitation et du logement social.
page 3

De l'échelon européen à l'échelon local.
page 4

Actualités logement en Australie.
page 5

San Francisco
page 6

La CNL reste la première !
page 7

Le logement social en Pologne.
page 8

La Croatie et la rénovation énergétique.
page 9

L'Ecosse et l'objet de toutes les attentions.
page 10

L'Irlande du Nord face à la pénurie de logements.
page 11

Libéria
page 12

Ulan-Ude : le logement habillé pour l'hiver.
page 14

Brèves
page 16

2.

La Norvège, l'Union européenne et le besoin d'un marché immobilier flexible

Même si la Norvège ne fait pas partie de l'Union européenne, nous faisons partie du marché européen du travail. Entre 2003 et 2007, le nombre de travailleurs immigrés a explosé, et depuis, il s'est stabilisé autour des 25 000 par an. Cette situation a largement contribué à la prospérité norvégienne de la dernière décennie.

En Norvège, le marché immobilier est particulier du fait d'un haut seuil d'accès, dans l'attente, qu'une fois vos études terminées, vous devrez acheter votre propre appartement. Cela semble être inhabituel dans le contexte européen.

Le secteur locatif norvégien est marginal et toutes les politiques de réglementation sont faites pour favoriser l'accès à la propriété. C'est dans ce type de marché que les travailleurs immigrés se retrouvent. Dans la capitale, Oslo, vous avez besoin au minimum d'une liquidité de 35 000€ pour emprunter 200 000€. Au total, cela vous permettra d'acheter un appartement en périphérie de la ville.

C'est impossible pour la plupart des immigrés, par conséquent, nous pensons qu'ils partagent de petits appartements en mauvais état. La raison de notre incertitude est que, dans notre pays, nous ne savons pas quelles sont les conditions de vie des travailleurs immigrés. Ces dernières années, on a prêté plus d'attention à cette question, notamment parce que des appartements familiaux à Oslo ont été transformés en studios pour travailleurs immigrés.

Ces personnes ont besoin d'un logement mais elles ne peuvent pas acheter un appartement. A l'avenir, l'association de locataires suivra ces dossiers qui concernent les conditions de vie et plus largement, la problématique du logement des travailleurs immigrés.

Martin Gustavsen, conseiller, Lbf, Association norvégienne des locataires, Oslo



CALENDAR	
2015	
April 9-11:	Asia Pacific Network for Housing Research conference, Gwangju, Korea
April 14-16:	UN Habitat Prep. Com. 2, for Habitat III, Nairobi Kenya
April 28-May 1:	Canadian National congress on Housing and Homelessness, Winnipeg
June 5-7:	Tenants Information Service, TIS Scotland, Annual conference, Glasgow
June 14-16:	French housing week for young people, organised by UNCLLAJ
June 21-23:	National Alliance of HUD Tenants, NAHT, conference, Washington D.C.
June 23-25:	Chartered Institute of Housing Conference & Exhibition, in Manchester
June 28-July 1:	ENHR annual conference, Lisbon Portugal
July 8-9:	TPAS England's Annual conference, Kenilworth, near Warwick
September 15-17:	Irish Council for Social Housing Conference, in Dublin
September 25:	FEANTSA, European Research Conference on Homelessness, Dublin
October 5:	International Tenant's Day 2015
October 28-30:	Australia: National Housing Conference, in Perth WA
November 6-8:	TPAS Scotland AGM, in St Andrews
November 18-20:	European Housing Agenda Conference, by Habitat for Humanity, in Berlin
December 14-16:	UN ECE Com. on Housing and Land Management, Copenhagen (tentative)
2016	
October 17-21:	UN Habitat III, in Quito, Ecuador

For more information on conferences and other events: www.iutnu.com/femces.htm

Les questions de la neutralité du statut d'habitation et du logement social par Sven Bergenstråhle, président de l'IUT

Il existe un débat récurrent concernant la neutralité du statut d'habitation et sa réelle signification. Avec la neutralité du statut d'habitation, ou une politique de neutralité en termes d'habitation, une personne est financièrement indifférente à posséder ou louer un bien.

Les ménages sont en situation de neutralité du statut d'habitation lorsqu'ils ont la possibilité de choisir comment ils souhaitent habiter, selon leurs conditions de vie du moment. Beaucoup de personnes n'ont pas les revenus suffisants pour acheter un logement et ne pourraient même pas obtenir un prêt, de nombreuses autres ne souhaitent pas être contraintes à rester longtemps au même endroit à cause des fluctuations du marché du travail, enfin, d'autres ne veulent pas assumer l'entière responsabilité de l'entretien et des travaux. Le secteur locatif est vital pour l'économie et le marché du travail car il permet une grande mobilité. L'Etat ne devrait donc pas soutenir la propriété au détriment du locatif.

La neutralité du statut d'habitation est liée à la manière dont les gouvernements soutiennent les différentes formes d'habitation. L'idée derrière cette notion est que les usagers du logement n'ont aucune préférence entre l'achat et la location car leurs caractéristiques sont autant attractives dans une situation que dans l'autre. Les usagers basent donc leur choix sur une décision qui n'a pas de caractère financier.

Pour aller au-delà, la neutralité du statut d'habitation concerne aussi l'égalité entre les aides allouées au locatif et à la propriété, qui devraient donc être du même niveau.

Les aides aux propriétaires sont très élevées dans certains pays et pèsent lourdement sur l'économie. Ces aides, majoritairement des déductions fiscales, bénéficient à des ménages qui ont déjà des revenus importants. De plus, elles ont souvent un impact sur le prix des biens qui augmentent rapidement dans des régions déjà chères. Les problèmes sont alors exacerbés car la construction de logements à acheter est, de loin, bien plus profitable au secteur du BTP, ce qui a des effets négatifs sur celle de logements locatifs accessibles pour les ménages aux revenus moyens et modestes.

Sur la question du logement social, l'IUT ne préconise pas l'accès universel au logement social sans restriction en termes de revenus ou de quotas, comme certains pourraient le penser. Par définition, le logement social est généralement lié aux revenus, qui peuvent varier d'un pays à l'autre, selon la culture ou l'histoire. Pour l'IUT, chaque Etat devrait définir ses propres conditions d'accès au logement social sans interférence de la commission européenne.

L'IUT défend le logement décent et abordable pour tous comme un besoin fondamental et un droit. L'accès au logement abordable est un des piliers fondamentaux des sociétés démocratiques en pleine santé et politiquement stables. Les ménages aisés peuvent facilement trouver un logement dans l'économie de marché. Mais le marché seul ne peut pas régler les problèmes de logements de beaucoup de familles modestes, des jeunes ménages, des personnes immigrées et des personnes souffrant de handicaps. Même les ménages aux revenus moyens ne peuvent se loger dans des quartiers dominés par des propriétaires occupants.

Le logement social et/ou les allocations logement pour les ménages dans le besoin, le logement adapté lorsque cela est pertinent, sont nécessaires pour combattre les failles du marché. Les aides pour la production de logements abordables sont essentielles mais on ne devrait pas en tirer parti. L'objectif de ces aides devrait être de baisser les coûts – pas de pousser à l'augmentation des prix.

Les aides de défiscalisation mènent à la spéculation, contribuent à augmenter les loyers et réduire l'accès au logement abordable.

La mixité sociale est souhaitable et sage, par conséquent, nous ne devrions pas construire du logement social simplement pour les plus modestes. Nous ne devrions pas créer des territoires où vivent seulement les ménages dans le besoin. Le climat social dans le logement a un impact sur les perspectives d'avenir des familles et des particuliers qui y vivent et c'est la raison pour laquelle de nombreux pays ont augmenté les plafonds d'accès au logement social pour que les ménages aux revenus moyens puissent y entrer.

Il existe plusieurs approches et stratégies dans différents pays afin de créer une mixité sociale positive, c'est ce que la commission européenne devrait accepter, et non pas essayer de réglementer.



Sven Bergenstråhle, président de l'IUT

4.

Le logement responsable : de l'échelon européen à l'échelon local

Suite au lancement, à Bruxelles, de l'initiative pour le logement responsable en Europe lors de la journée internationale des locataires 2014, il est temps de gagner des soutiens aux niveaux national et local.

Le principal objectif de cette initiative est d'encourager les pratiques responsables dans le secteur du logement. Dans un premier temps, deux documents clé peuvent être signés par les personnes intéressées. La déclaration européenne sur le logement social peut être ratifiée par toutes les parties prenantes du secteur, notamment les collectivités, gouvernements, ONG et institutions financières – et pas simplement les associations de locataires et de propriétaires.

Le second document, le code de conduite de la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) est réservé aux organismes qui travaillent dans le secteur du logement abordable. Jusqu'ici, 60 bailleurs de Suède, Italie, France, Danemark, Pays-Bas, Royaume-Uni, Autriche et Espagne ont signé ou exprimé leur intérêt pour le code. Le document énonce des principes clé du logement responsable : la garantie du statut d'occupation sur les bases d'accords de location justes et surs, la participation des habitants, des mesures d'économies d'énergie pour rendre les coûts de la vie abordables, et un investissement, sur le long terme pour le logement social.

Les associations de locataires sont priées de faire connaître les bailleurs qui pourraient rejoindre l'initiative. Notamment, les associations de locataires qui possèdent des représentants dans les conseils d'administration des bailleurs. Ils pourraient utiliser cette audience pour promouvoir l'initiative au niveau de l'organisme.

Le logement social est finalement vu comme un investissement stratégique. En novembre, la commission européenne et la banque européenne d'investissement ont présenté un plan d'investissement de 315 milliards d'euros, portant de grands espoirs en l'UE dans la stimulation de la croissance de ces trois prochaines années (2015-2017). Le but de la manœuvre est un nouveau fonds européen pour les investissements stratégiques, EFSI.

Les investissements dans le logement social, comme ceux pour des infrastructures sociales, sont aussi une priorité pour la cellule spéciale de la commission européenne, qui sélectionnera les projets qui seront financés. Via un communiqué de presse commun avec Housing Europe, l'IUT a accueilli favorablement l'introduction du logement locatif abordable et de la rénovation énergétique dans le EFSI.

Le EFSI attire déjà des Etats membres. La République tchèque souhaite soutenir la rénovation et la modernisation de son parc existant, et construire de nouveaux logements à destination des jeunes ménages et des séniors. La Finlande veut créer des espaces urbains attractifs et durables dans trois villes. L'Italie souhaite utiliser les fonds européens en complément du fonds national pour l'efficacité énergétique pour la rénovation de logements sociaux. Les Néerlandais veulent soutenir l'efficacité énergétique à travers le projet *Energiesprong*, alors que la Pologne souhaite s'orienter vers du logement pour les personnes âgées.

La banque européenne d'investissement a déjà lancé un programme de prêts avec le Royaume-Uni, de 500 millions de pounds. Grâce au cofinancement du London Green Fund et des fonds municipaux, la ville va bénéficier d'1 milliard de pounds pour un programme de renouvellement urbain et des investissements en matière de logement social et de rénovation énergétique pour les quatre années à venir.



Un groupe de référence en matière de logement a été récemment mis en place par l'IUT, Housing Europe et Eurocities. Ce groupe rassemble des députés européens et d'autres décideurs afin qu'ils échangent sur les problématiques liées au logement. Le groupe, sous le patronage d'Agnès Jongerius, députée et vice-présidente de l'intergroupe URBAN, s'est réuni pour la première fois le 7 janvier.

Trois organisations ont profité de cette occasion pour sensibiliser les 20 députés et leur assistant à la situation du logement au sein de l'UE et du potentiel rôle des institutions européennes.

Barbara Steenbergen (IUT) a mis en avant le problème de cohérence entre, d'une part, la reconnaissance de la demande croissante de logement abordable, et d'autre part, la recommandation pour une plus grande libéralisation du marché. Elle a également souligné l'importance de l'équilibre des marchés immobiliers. Les pays où les habitants peuvent choisir différentes options d'habitation (location, cohabitation, propriété) ont été moins fortement touchés par la crise par rapport à ceux qui ont exclusivement promu l'accession à la propriété. Tous les participants ont exprimé leur soutien au groupe et ont accepté de continuer à travailler conjointement afin de mieux promouvoir la place du logement responsable et abordable.

Actualités immobilières en Australie

Malgré, ou peut-être à cause, des taux d'intérêt peu élevés, le prix des logements n'a cessé d'être surévalué en Australie avec une hausse moyenne des prix d'environ 8% l'année passée dans les plus grandes villes. Ce sont les gros investisseurs qui maintiennent des hauts coûts immobiliers car les primo accédants ont plus de mal à entrer sur le marché. Dans le même temps, les loyers ont continué d'augmenter.

Un nouveau gouvernement fédéral a été élu en septembre 2013. Il a annoncé une réforme du fédéralisme devant être achevée à la fin 2016, la Réforme de la Fédération. Le rôle du Commonwealth et des gouvernements dans la politique du logement et de l'aide aux sans-abris fera partie de la réforme. Le document sur *Les rôles et responsabilités dans le logement et l'itinérance* a été rendu public en décembre. Ce document vise à questionner la place du Commonwealth dans l'aide au logement et envisage la possibilité de lui enlever tout rôle direct. Ce genre de décision provoquerait un grand changement dans la politique du logement en Australie.

Les subventions au logement et à l'itinérance jouent un rôle crucial en Australie. L'année passée, le ministère des Services sociaux a réduit le nombre d'aides à sept programmes, notamment celles consacrées au logement. Les demandeurs devaient être informés des nouvelles conditions en octobre, puis en décembre. Le gouvernement a ensuite annoncé, qu'à cause de la conjoncture, la subvention au logement et à l'itinérance, d'un budget de 21 millions de dollars australiens sur quatre ans, allait être mise de côté.

Les associations avaient fait de nombreuses démarches pour candidater. Cette annonce laisse de nombreuses organisations de défense des habitants et sans-abris sans perspective d'aides pour le reste de l'année. C'est notamment le cas pour les trois plus grandes associations nationales :

Homelessness Australia, National Shelter et Community Federation of Housing Australia.

Dans le même temps, les services au niveau national demandent au gouvernement du Commonwealth de clarifier la situation dans le cadre de l'accord de partenariat sur l'itinérance, NPAH. En 2013/2014, le NPAH a subventionné des centaines de structures d'aide aux sans-abris, comme Street to Home, des foyers pour jeunes ou refuges pour femmes. L'aide du NPAH touche environ 80 000 sans abris, mais depuis juin 2013, les fonds ont été réduits.

Bonne nouvelle dans l'Etat du Queensland, les locataires sont sur le point regagner l'accès à un soutien et une aide indépendantes, trois ans après l'annonce de l'arrêt des financements. En mars 2012, le gouvernement a annoncé qu'il arrêterait de verser des aides au réseau des 24 structures de défense des locataires de l'Etat. Tenants Queensland, grâce à quelques autres faibles financements, a continué de conseiller les locataires. En 2014, la demande a augmenté de 250% avec 85% de capacité en moins. Seule une personne sur 40 qui appelait la plateforme téléphonique pour avoir de l'aide pouvait avoir quelqu'un en ligne, à cause du manque de financement. En janvier 2015, le parti travailliste a formé une alliance avec le soutien d'un parti indépendant. Un de ses promesses électorales était le retour de l'accès à des structures de conseil indépendantes.

En Nouvelle Galles du Sud (NSW) où le marché immobilier s'étend et les loyers augmentent, un grand nombre de caution des locataires est gérée par le gouvernement local, augmentant ainsi les intérêts générés. NSW détient le plus important montant de cautions, ce qui représente 1 milliard de dollars australiens et rapporte environ 60 millions d'intérêts par an. Seule une toute petite part est utilisée afin de bénéficier aux locataires. Le Queensland scenario a dénoncé l'injustice de ce système où les intérêts issus des cautions ne sont pas prioritairement utilisés pour améliorer le quotidien de ceux qui en sont à l'origine. Les locataires de Nouvelle Galles du Sud lancent aujourd'hui une nouvelle campagne sur cette question *Votre caution vous en donne pour votre argent*.

Texte de Penny Carr, coordinatrice, Tenants Union Queensland



Les expulsions locatives sont fréquentes en Australie, ce qui conduit souvent les personnes à vivre dans la rue.

San-Francisco, du “flower power” au règne de l’argent

San Francisco a toujours été un lieu de création artistique, « flower power », incubateur de rébellion, mélange qui a inspiré la naissance de l’industrie des nouvelles technologies dans la Silicon Valley. Une nouvelle vague de spéculation y a vu le jour, avec pour conséquences, une crise du logement abordable et des départs de locataires.



Les militants ont tenu bon, remportant des victoires croissantes, malgré le modèle mondial prédominant de politiciens attirés par la déréglementation, les gros sous et les intérêts des entreprises. Ici, à San Francisco, la résistance face à l’intimidation est forte et organisée.

Les journaux télévisés à travers le monde en ont parlé, les manifestations et blocus à l’encontre de la privatisation des bus de banlieue, prenant en otage le transport public, ont fait monter la prise de conscience des conséquences de la gentrification exponentielle. La ville est traversée par la corruption ; des affiches représentent le maire l’accusant d’être « inculpé du meurtre de San Francisco », en référence aux menaces croissantes du déplacement de la communauté de créatifs. Le désir pour plus d’égalité a été souligné par de nombreux rapports qui ont montré que San Francisco était la ville américaine avec le plus haut loyer médian, perdant l’accessibilité qui lui avait permis de trouver son identité comme un lieu d’innovation à part.

De nombreux groupes militent pour les droits des locataires et des consommateurs, pour l’environnement, mais aussi pour la diversité. Les intérêts des entreprises peuvent parfois acheter et influencer les élections et les tribunaux, mais les défenseurs des locataires ont réussi à faire de l’accessibilité, de l’intégration, et du danger de la spéculation, des points clé du débat public. Une initiative anti spéculative à l’encontre des nouveaux riches et des propriétaires – à l’origine mise en place dans les années 70 par l’icône Harvey Milk – a perdu de son ampleur, réussissant tout de même à bloquer des expulsions liées au « Ellis Act ».

Ted Gullicksen, 61 ans, décédé en octobre 2014, était un leader du mouvement, un ami de longue date de l’IUT, à la tête de l’union des locataires de San Francisco depuis 1988. Ted laisse derrière lui un grand nombre de victoires législatives et électorales. Il se dit que la réputation de la ville pour sa créativité, sa diversité, sa liberté, était liée à son action de défense des locataires.

Pire que les expulsions ou les feux d’appartements douteux, les inondations d’appartements de location de courte durée, via la plateforme AirBnb, qui se moque des loyers, des lois et des règlements. Cela a conduit à transformer des appartements en hôtels pirates. Ajoutée à cela, la faiblesse des lois en matière de logements qui n’agissent pas sur la vacance ou la rénovation des bâtiments construits après la promulgation de la loi de juin 1979.



Ted Gullicksen, décédé en 2014, qui était à la tête de la SFTU depuis 1988.

L’union des locataires de San Francisco, SFTU, et ses actions législatives, électorales et informatives comme le projet de carte anti expulsion, fait partie du mouvement international des locataires contre ces nouvelles luttes. Le groupe a vu le jour en 1970 dans le quartier de Haight-Ashbury pour la mise en place de logement alternatif pour les hippies. Aujourd’hui, il tient des permanences avec une équipe composée de bénévoles dont beaucoup sont avocats. Le groupe est géré de manière collective, financé par ses membres et ses campagnes. Il publie un ouvrage sur les droits locaux des locataires, qui en est à sa 16^e édition.

San Francisco est une ville composée au 2/3 de locataires, qui aide à défendre les droits des plus modestes pour le bien de tous.

Texte de Bobby Coleman, Tenant Organizer, San Francisco Tenants Union, www.sftu.org

Elections des représentants des locataires dans le parc social, la CNL reste la première !

Tous les quatre ans, les locataires vivant dans le secteur du logement social (HLM et EPL) élisent leurs représentants qui siègeront au conseil d'administration de leur organisme bailleur. Les élections ont lieu du 15 novembre au 15 décembre 2014 et la Confédération Nationale du Logement a conforté sa place de première association représentative des locataires en France.

Les locataires du parc social ont réaffirmé leur confiance et leur soutien envers l'action de terrain de la CNL, avec près de 700 administrateurs élus. La CNL est présente dans 450 organismes et dans la quasi-totalité des départements.

Les administrateurs CNL ne sont pas des élus isolés. Ils sont en lien avec les amicales CNL implantées dans les quartiers, dans le patrimoine et aussi avec la fédération CNL départementale. Ils défendent le pouvoir d'achat des familles, en s'opposant toujours aux hausses de loyers. Ils se battent pour faire avancer et obtenir des projets de rénovation, de travaux ou encore pour pousser le bailleur à mieux entretenir les ensembles d'habitation. Ils réalisent des contrôles des charges locatives et s'assurent que les provisions de charges payées par les locataires sont justifiées et correspondent aux services rendus. En cas d'erreur, la CNL obtient des remboursements importants pour le compte des locataires.

Confortée par cette victoire, la CNL tient cependant à dénoncer le manque d'implication du ministère du Logement dans ces élections qui n'a pas mené d'actions d'ampleur nationale.

Au cours de la campagne et du scrutin, la Confédération Nationale du Logement a récolté de nombreuses informations sur les pratiques des bailleurs. Entraves dans la constitution des listes, impossibilité de contacts avec les habitants, modalités de vote inappropriées, annulation de scrutins, réception tardive du matériel électoral, refus de financement des élections pourtant prévu dans les protocoles d'accord, etc., autant de situations inacceptables pour les locataires et leurs représentants. Notre organisation a d'ailleurs créé une liste noire des bailleurs, disponible sur son site internet.

Evènement majeur pour les associations de défense des locataires, et notamment la Confédération Nationale du Logement, les élections des représentants des locataires sont un bel exercice de démocratie participative. En effet, elles permettent aux locataires de s'impliquer dans la vie de leur immeuble et participer aux décisions prises, via leurs représentants. La CNL déplore cependant un taux de participation en baisse.

La participation des habitants est une des fers de lance de la CNL, c'est pourquoi nous militons pour la mise en place d'un statut associatif afin de garantir de vrais moyens d'actions pour les usagers du logement.

Text par Eddie Jacquemart, président de la CNL

Élections des représentants des locataires du 15 novembre au 15 décembre 2014

Stop aux hausses des loyers et des charges !

Des travaux d'amélioration !

Pour qu'on soit entendu !

J'agis pour mon logement, JE VOTE CNL !

la **cnl**

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT
8 rue Mériel - BP 119 - 93104 MONTREUIL Cedex
Tél. : 01 48 57 04 64 - Fax : 01 48 57 28 16
Internet : www.lacnl.com

VOTRE CONTACT :

E.mail : elections@lacnl.com

8.

Le logement municipal et le logement social en Pologne

En Pologne, ce sont les autorités locales, les communes, qui ont la responsabilité directe des questions de logement. Le processus de transfert de cette responsabilité a commencé en 1990 avec le transfert du parc immobilier de l'Etat vers les municipalités. Ce parc se compose aujourd'hui en deux catégories : le logement municipal et le logement social.

En Pologne, nous avons un parc de logements municipaux, avec une partie de logements sociaux. Ils accueillent souvent des personnes qui ont été expulsées ou celles qui ne sont pas en capacité de rester dans leur logement. Les loyers y sont plus bas que dans le logement municipal et ils ne peuvent être supérieurs à la moitié du loyer le plus bas du parc municipal.

En Pologne, le besoin de logements à loyers abordables est très élevé mais rien n'est fait au niveau national. Il n'existe pas de ministère dédié au logement. Depuis 1989, les gouvernements successifs ont suivi le modèle espagnol, en essayant de laisser faire le marché, sans intervention de l'Etat.

En Pologne, on remarque qu'il n'y a pas de politique gouvernementale clairement définie pour développer le logement, notamment le logement municipal et social. Il n'y a aucune stratégie. Cette question fait partie du plan de développement du capital humain. Ainsi, les communes rangent les problématiques de logement dans la catégorie des tâches les moins importantes. Il y a aussi un vrai manque de soutien financier national vers les autorités locales afin de mettre en place les politiques. De plus, les dépenses en matière de logement, dans le budget national, ont baissé. Le logement social et d'autres programmes similaires pour des foyers ou du logement d'urgence, reçoivent un peu d'attention mais ce n'est pas assez. Les raisons ? Des procédures beaucoup trop compliquées ou la nécessité trop grande d'autofinancement.

La pénurie de logement social et de logement municipal résulte de la privatisation démesurée des logements – avec de grands programmes de démolition et de fermeture de bâtiments du fait de mauvaises conditions. De plus, il existe une certaine croyance parmi les locataires, qu'il n'existe aucune sanction si le loyer n'est pas payé. Par conséquent, le nombre des impayés de loyer est en constante augmentation. A la fin 2011, 41% de locataires de logements sociaux et municipaux étaient en impayés de loyers. Le manque de logements a un autre effet sur le budget municipal. Depuis 2007, les communes ont été obligées de payer une compensation aux propriétaires du fait de leur incapacité à offrir un logement social aux personnes expulsées.

De plus, les aides au logement ne prennent pas en compte les améliorations dans la situation financière des locataires. En Pologne, les baux des appartements municipaux sont illimités.

Une des solutions pourrait être d'étudier comment fonctionnent les partenariats public-privé en Europe de l'ouest afin des errains pour la construction et des fonds garantis. Une autre idée pourrait être de mettre en place des moyens de surveillance afin de savoir si un appartement municipal est occupé par une personne qui en a vraiment besoin. De plus, les communes pourraient construire plus de logements et obtenir des financements en rénovant ceux existants.

La construction de logement municipal en Pologne doit faire face à de nombreux défis. Il est important d'identifier des solutions efficaces, de partager nos expériences et connaître les meilleures pratiques européennes.

Texte de Dr Dorota Mantey, Université de Warsaw, Faculté de géographie et d'études régionales



Plac Centralny à Nowa Huta, à côté de Cracovie, où se trouvait une statue géante de Lénine, renommée, en 2004, Place Ronald Reagan.

La Croatie et la rénovation énergétique

Peu importe notre rapport à l'architecture, la qualité des bâtiments – du fait de leur omniprésence – affecte profondément nos conditions de vie. L'architecture est probablement la preuve visible la plus évidente de notre culture et de nos valeurs.

Les solutions en matière d'espace et d'architecture qui ne collent pas aux besoins des habitants sont visibles et identifiables. Elles ont un impact important sur la qualité de vie de tous les individus et sur la société dans son ensemble. Le logement, en tant que première composante du développement social d'une société, et par conséquent de la croissance

économique, devrait être un secteur socialement réglementé et contrôlé. En termes de droit au logement accessible, mais aussi en termes de garantie d'habitats de qualité. C'est pourquoi le logement mérite une attention particulière dans la planification et les projets de construction. La qualité des appartements, des bâtiments ou des bourgs entiers doit être fondée sur l'excellence architecturale et les principes de performance durable.

Le ministère de la Construction et de la Planification Urbaine croate a créé le *programme de rénovation énergétique des bâtiments multi résidentiels 2014-2020*, avec un plan détaillé pour 2014-2016 comprenant des mesures pour la promotion de l'efficacité énergétique dans les logements. Le gouvernement de Croatie a adopté le *programme* le 24 juin 2014, à la suite de quoi il a été mis en place.

La consommation énergétique du secteur du bâtiment représente environ 42% de la consommation totale d'énergie croate. L'identification du potentiel et des possibilités de diminution de la consommation énergétique des bâtiments résidentiels existants, et la promotion de l'efficacité énergétique, peuvent permettre d'améliorer les conditions d'habitation du secteur multi résidentiel. Le programme 2014-2020 se concentre d'ailleurs sur l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant. En encourageant la rénovation des façades, une augmentation du confort thermique et du remplacement des fenêtres est prévue. De plus, le remplacement des systèmes de chauffage existants, et le soutien à l'utilisation de sources d'énergies renouvelables, sont préconisés.

La mise en place de ces mesures et activités, grâce à des subventions nationales, a été confiée au fonds pour la protection environnementale et l'efficacité énergétique. A cet effet, le fonds encourage les citoyens à rénover leur logement, à cofinancer des projets économiquement viables de rénovation énergétique de bâtiments multi résidentiels.

L'appel à projet pour les citoyens et les critères de candidatures ont été élaborés selon le volume des financements nationaux disponibles pour 2014 et distribués par le fonds. Un plus grand cofinancement avec les citoyens, le fonds national et les financements européens, est envisagé d'ici à 2020. Ces mesures visent à contribuer à un plan d'économies d'énergie et d'émissions au niveau national, et à réduire les dépenses en matière de chauffage des habitants.

La précarité énergétique est un problème croissant, en Croatie comme dans toute l'Europe, dans un contexte d'intégration au marché commun européen de l'énergie et de l'augmentation à venir des prix de toutes les formes d'énergie. Cependant, elle n'est pas clairement définie en Croatie. La précarité énergétique est vue comme l'incapacité des habitants à s'assurer d'un confort thermique dans leur logement. *Les orientations en matière énergétiques* de l'UE aux Etats membres, à travers *la directive relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques*, intégrées à la législation croate, en plus du programme national de rénovation énergétique et d'amélioration du statut énergétique du bâti, permettront une plus grande qualité et un cadre de vie plus sain en Croatie.



Texte de Borka Bobovec, Ph.D., Architecte, Zagreb.



Ecosse : coup de projecteur sur le contrôle des locataires

Le Contrôle des locataires a un impact important sur la qualité des services à travers toute l'Ecosse. TIS, le service d'information des locataires, est une organisation nationale de formation et de soutien qui collabore avec les locataires et les propriétaires en Ecosse.



« Notre très populaire programme *Avec le contrôle, cela se produit* offre différents choix de formation et d'aide aux organisations pour qu'elles développent un réel contrôle des locataires », a déclaré Ilene Campbell, directrice du TIS.

Qu'est ce que le contrôle des locataires ? C'est faire en sorte que les locataires s'engagent activement pour contrôler la qualité des services dans le logement, et encore plus important, pour les améliorer. Ce concept de contrôle n'est pas nouveau en Ecosse et existe dans d'autres domaines comme l'éducation. Cependant, mettre l'accent sur le contrôle et l'auto-évaluation, c'est vraiment nouveau dans le secteur du logement social en Ecosse. C'est une belle opportunité pour développer des partenariats entre les locataires et les bailleurs pour de meilleurs services.

Comment cela se passe-t-il ? Les locataires écossais sont impliqués dans de nombreuses activités de contrôle. Les groupes de contrôle de locataires ont été créés afin de surveiller, de manière indépendante, les services du logement comme les loyers, les réparations et les litiges. Les projets de Shopping Mystère ont été élaborés pour informer sur la qualité des services quotidiens du point de vue du consommateur. Le contrôle des locataires semble être un bon moyen pour vérifier le bon fonctionnement des services, concernant par exemple les réparations et la manière dont elles peuvent être améliorées. Des cafés « de contrôle » ont été créés afin que les locataires échangent leurs points de vue et partagent leurs idées.

« Nous pouvons déjà voir les effets positifs de cette démarche en Ecosse », a déclaré Ilene Campbell. « De plus en plus de locataires s'engagent et nous voyons toujours de nouveaux visages, c'est vraiment bien. Les compétences des locataires et leur confiance augmentent. Il y a un intérêt renouvelé pour que les communautés s'impliquent. Les locataires et les bailleurs travaillent plus étroitement pour partager les problèmes et trouver, ensemble, des solutions. Il y a aussi plus de discussion autour des loyers. »

TIS met à disposition des informations pour aider les bailleurs et les locataires à travailler ensemble. Nous sommes une organisation gérée uniquement par un conseil d'administration de locataires. Nous proposons des conférences, des formations, des programmes de séminaires, du matériel des bonnes pratiques, un programme national de contrôle, et des projets de développement et de soutien. TIS offre aussi du conseil personnalisé à ses membres. Notre objectif est de rendre possible le travail collectif entre bailleurs et locataires afin d'améliorer le logement et les services aux communautés plus larges.

TIS a aussi élaboré un kit des bonnes pratiques contenant notre charte de contrôle des locataires et notre manuel pratique du contrôle. « En début d'année, nous étions ravis de lancer notre service d'accréditation du contrôle. En partenariat avec le réseau écossais du meilleur choix du logement, nous avons développé un nouveau cadre d'accréditation qui est un outil essentiel d'intégration du contrôle dans le secteur locatif social », a déclaré Ilene Campbell.

Le contrôle des locataires et l'auto surveillance des bailleurs sont aujourd'hui des priorités clé de l'agenda écossais.

Pour en savoir plus, ou rejoindre TIS, contactez-nous via info@tis.org.uk, ou rendez-vous sur www.tis.org.uk,



Texte d'Ilene Campbell, Directrice de TIS

L'Irlande du Nord face à la pénurie de logements

Originellement appelé **Projet d'action des locataires d'Irlande du Nord**, à l'initiative de quelques immeubles dans les années 1980, le **Soutien aux communautés d'Irlande du Nord (SCNI)**, offre soutien, conseil et assistance à **NI Housing Executive**, l'administration d'Irlande du Nord en charge du logement. SCNI travaille également pour améliorer la participation des locataires dans la gestion de leur immeuble.



SCNI a aidé de nombreux groupes à relever les défis de partir d'un problème individuel pour les emmener vers un engagement total et collectif de redéveloppement et de redéfinition d'un quartier tout entier.

Dans ce court article, je souhaite faire découvrir ce qu'est l'Irlande du Nord, en termes de tendances et de modèles qui influent sur le marché immobilier. Et montrer les thèmes clé, notamment la participation des habitants.

Comme la plupart des gouvernements occidentaux, l'Irlande du Nord doit relever un grand nombre de défis, l'un d'entre eux, étant de fournir une offre suffisante de logements abordables, modernes et de qualité pour tous les citoyens.

Selon le recensement de 2011, entre 2001 et 2011, la population d'Irlande du Nord a augmenté de 7,5%, soit 125 000 personnes, et le nombre de personnes en âge de partir à la retraite est passé de 224 000 en 2001 à 264 000 en 2011. Les personnes seules représentent 28% de la population.

Une brève analyse de ces trois chiffres montrent que l'augmentation de la population, associée au nombre de ménages, et notamment les personnes vivant seules, impliquent un besoin d'augmentation du nombre de constructions, particulièrement de petite taille. Dans le même temps, et depuis 1999, le nombre de constructions nouvelles dans le parc social a complètement chuté. La croissance du parc privé, qui loge de nombreux ménages, montre qu'il est toujours vu comme une finalité pour les locataires du parc social. L'enquête sur les conditions de logement de 2011 montre que 67% des habitants sont des propriétaires occupants, 17% sont locataires dans le parc privé et 16% le sont dans le parc social. Le marché immobilier a été très volatile, avec un pic jusqu'à 2008, et en crise depuis.

NI Housing Executive a été, à juste titre, prié de faire d'importantes améliorations du bâti existant, de lutter contre les discriminations, d'assurer des aides justes et équitables au logement social, de soutenir le développement des communautés et, en collaboration avec SCNI, de soutenir la participation des locataires et des habitants.

De plus, et en reconnaissance de l'existence de nombreuses discriminations basées sur l'origine ou la religion, Housing Executive et le mouvement bénévole qui regroupe 26 associations, ont beaucoup œuvré pour une meilleure intégration et un vrai partage entre les communautés.

Le soutien aux communautés d'Irlande du Nord a développé et facilité le travail du réseau du logement communautaire (HCN), un important point de contact entre les bailleurs sociaux et ses locataires. Les membres du HCN ont été intégrés au développement de moyens pour améliorer la qualité des services, notamment les contrôles des locataires, et plus récemment, la mise en place de jurys de locataires pour contrôler les améliorations.

Un projet de stratégie pour la participation des locataires, pour les cinq prochaines années, a été réalisé par le bureau de Mervyn Storey, le ministre des affaires sociales. Heureusement, ce plan se base sur la législation en vigueur dans le reste du Royaume-Uni. C'est aussi une excellente opportunité pour renforcer les droits des locataires dans le parc social en Irlande du Nord.



Texte de Colm McDaid, directeur, SCNI, Ballymena NI
www.supportingcommunitiesni.org

12.



Centre ville de Monrovia

Les difficultés des locataires au Libéria

Le Libéria est un pays d'Afrique de l'Ouest, limitrophe avec la Sierra Léone à l'ouest, la Guinée au nord et la Côte d'Ivoire à l'est. Le pays compte 4 millions d'habitants. 12 ans après la guerre civile (1989-1996), les habitants se battent pour avoir un toit sur leur tête.

La guerre a ôté la vie à plus de 200 000 personnes et déplacé un million d'autres vers les camps de réfugiés des pays voisins. Elle a détruit les maisons, les magasins, les infrastructures.

Les fonctionnaires, les étudiants, les immigrants des pays voisins sont les plus touchés par le logement indécent, tout comme des acteurs clé : les professeurs, les infirmières et les chauffeurs. Un fonctionnaire du type officier de police gagne environ 90\$ par mois, sans aucune motivation. Il est évident que ce genre de salaire ne permet à personne de porter sur ses épaules des responsabilités familiales. Le gouvernement a été appelé à se pencher sur les besoins des citoyens, notamment concernant le logement. Une pétition est en cours pour la mise en place d'un tribunal pour traiter, de manière juste, les centaines de cas d'expulsions locatives. Le manque de logements a poussé les gens à rester dans des bâtiments abandonnés et insalubres. Les nouvelles constructions émergent, tout comme les bidonvilles.

Le Libéria a 168 ans, et ne peut toujours pas se vanter d'avoir une politique publique en matière de logement ou un programme de logement social pour les habitants. L'Autorité publique du logement n'est pas efficace et manque de l'expérience de terrain des citoyens sur ces questions. L'Autorité n'a pas de plan, pas de programme, pour trouver des solutions aux problèmes de logements insalubres de personnes désespérées.

Le gouvernement joue avec les droits fondamentaux des citoyens en matière d'aides sociales, l'Autorité publique du logement est une coquille vide composée d'un personnel qui manque de remontées d'expériences de terrain et de solutions pour résoudre les problèmes.

Quelques logements sociaux ont été construits à Monrovia à la fin des années 70 et pendant les années 80-90, par les présidents Tobert et Samuel Doe. Mais ils ont été achetés par leurs occupants et depuis, l'administration actuelle ne fait rien pour développer une offre locative à bas coût.

Ces dernières années, de nombreux petits logements individuels, construits par des agents immobiliers, ont vu le jour à Monrovia. Les loyers y sont élevés, entre 150 et 300 euros par mois, pour un bail de deux ans et plus. La plupart des Libériens ne peuvent pas payer une telle somme. Ils vivent donc dans des cabanes de fortune. Les Libériens ont besoin de logements à loyers modérés d'environ 60-100 \$ par mois, proportionnels à leurs revenus. Cependant, beaucoup de logements sont construits pour être vendus et coûtent entre 10-20 000 \$. Très peu de Libériens peuvent les acheter, du fait de l'état actuel de l'économie.



De nombreux petits logements individuels ont été construits un peu partout à Monrovia

L'enlèvement des ordures a toujours été un problème au Libéria. Les locataires d'immeubles collectifs essaient de se responsabiliser et les systèmes de collecte ont été améliorés ces dernières années. Cependant, ce n'est pas public. Ce sont des petites entreprises spécialisées qui s'en occupent. Les locataires subissent donc la gestion libre de l'enlèvement des ordures. La vieille méthode qui consistait à brûler et enterrer les ordures est moins utilisée. Pour 25 cents, une poubelle pourra être enlevée. Avec la mise en place de ce système, les locataires de plusieurs villes se sont regroupés pour négocier et discuter des problèmes qui pourraient en découler.

Les expulsions locatives sont communes mais ont baissé ces dernières années. Depuis que le gouvernement a relégué les occupants illégaux dans ses locaux, appelé le Vieil hôpital général de Monrovia, d'autres actions similaires ont été mises en place par d'autres organismes. Mais il y a encore des expulsions dans le secteur privé.

Les locataires et le logement au Libéria ont besoin du gouvernement. Les problèmes de logement ne sont pas traités et explosent avec le temps.

Par Jacob E. Bright, Président, Association nationale des locataires et des habitants du Libéria



14.

Ulan-Ude : le logement habillé pour l'hiver

Meilleurs vœux de Ulan-Ude et de Sibérie, à cinq heures d'avion de Moscou. Ulan-Ude est la capitale de Buryatia, une république de la fédération de Russie, qui compte un demi million d'habitants. Notre ville est située 100 km du lac Baikal, le plus profond lac d'eau douce au monde.

Nos étés sont doux mais nous devons bien nous couvrir en hiver. En Sibérie, les températures en hiver tournent autour de -20°C. La plupart des gens travaillent dans la transformation du métal ou la mécanique. L'industrie forestière, notamment les usines de fabrication de papier et de pâte à papier, emploie beaucoup de personnes, tout comme les stations hydroélectriques.

Il y a une certaine affluence de personnes et le taux de chômage y est seulement de 1%. Concernant le logement, la plupart des maisons et des appartements se trouve dans le parc privé. Seulement 7% des logements sont toujours gérés par le gouvernement et les communes.

Du fait des vastes forêts, le bois a toujours été utilisé comme matériau de construction dans cette partie de la Russie, pour les maisons individuelles comme pour les bâtiments. Plus de 85% des maisons et 77% des immeubles sont totalement en bois. Les foyers à Ulan-Ude et dans la république sont petits, par rapport aux Européens. En Russie, on compte 20 m² par personne alors qu'en France, au Danemark, en Allemagne ou en Suède, on compte plus de 40 m². Par conséquent, mieux vaut s'entendre avec sa famille en Russie.

Les jeunes et les jeunes actifs sont souvent attirés par les grandes villes, et il en va de même à Ulan-Ude. Environ 30% des jeunes partent vivre à Moscou ou Saint Petersburg après le lycée pour entrer à l'université. Et ils y restent. D'un autre côté, de nombreux jeunes venant des zones rurales viennent étudier à Ulan-Ude. Et une fois diplômés, ils fondent leur famille et s'installent à Ulan-Ude, et comme partout ailleurs, ils achètent en copropriété ou font construire une maison en banlieue.



Vue d'Ulan-Ude

Grâce aux programmes de construction du gouvernement, un nombre considérable de logements a été construit ces dernières années pour reloger les personnes vivant dans des habitats insalubres, grâce à des fonds de Moscou, de la république fédérale et de la ville d'Ulan-Ude. Beaucoup de ces nouveaux résidents se sont installés alors que la plomberie n'était pas terminée. Les premiers locataires ont alors dû finir les travaux avant d'emménager. Les personnes vivant dans ces programmes ont eu la permission « d'acheter » leur appartement, gratuitement. Sauf, qu'à partir du 1^{er} mars 2016, l'achat gratuit ne sera plus possible, et les communes seront propriétaires des biens construits après cette date, et seront seulement disponibles à la location sociale.

Certaines maisons, environ 2,5% du total, sont insalubres ou dangereuses. Environ 9% de la population, soit 31 500 familles, à Ulan-Ude, sont sur liste d'attente pour un meilleur logement.

Le projet actuel de la ville est de proposer un logement à environ 15 000 personnes dans les trois années à venir. Pendant cette même période, 6 149 familles venant de 941 logements insalubres qui seront démolis ou rénovés, seront relogés. Les jeunes ménages travaillant dans le secteur public sont aussi éligibles à un programme spécifique qui les aide avec le dépôt de garantie. Ils peuvent aussi faire partie du « programme de construction coopératif pour jeunes adultes » qui a été créé par le comité des jeunes du ministère de l'Éducation.

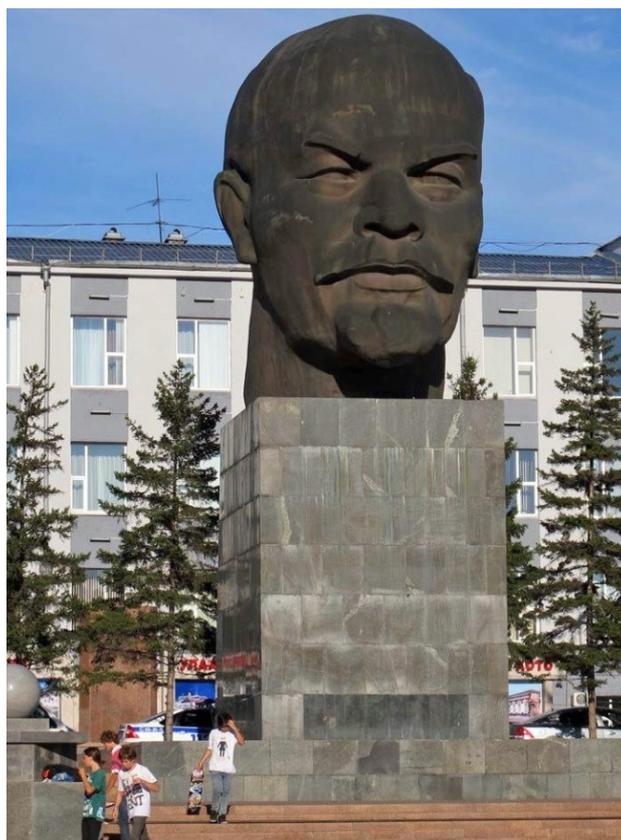
Les loyers sont élevés, entre 250 et 350 € par mois pour un 2-3 pièces. Chaque pièce est incluse, sauf la cuisine. Le salaire moyen à Ulan-Ude est d'environ 365 € par mois. De plus, le loyer ne compte pas les charges. En d'autres termes, il faut deux salaires pour payer son loyer tous les mois.

Avec l'adoption de la nouvelle loi russe qui vise à réguler le marché locatif, des programmes de construction sont lancés. Ces nouveaux bâtiments seront achetés par les communes qui y feront du logement social, des baux commerciaux et non commerciaux. Proposer des biens en location avec le soutien des autorités locales et nationales semble être une solution réaliste et prometteuse pour endiguer le problème du logement. Ce type de programme immobilier profite notamment aux jeunes familles, aux fonctionnaires, aux militaires, aux immigrés, aux personnes qui n'ont plus de logement à cause de dettes, de catastrophes naturelles ou de guerres.

La Sibérie est une terre aux possibilités illimitées et la République de Buryatia est une des régions les plus prometteuses de Russie avec un beau potentiel touristique. Avec une situation géographique favorable, une histoire et une culture riches, des ressources naturelles et un système de transport, il est facile de voyager en Russie ou à l'étranger.

Bienvenue à Buryatia et Ulan-Ude!

Par Raisa Sanzhitsyrenova, Ulan-Ude



La plus grande tête du leader soviétique Vladimir Lenin jamais construite se trouve à Ulan-Ude.





Locataires inquiets par la gentrification à New York

Les représentants du syndicat des locataires de Crown Heights, CHTU, à Brooklyn ont rencontré en février, le maire de New York, Monsieur Bill de Blasio. Ils ont discuté de l'augmentation de la gentrification des périphéries à faibles et moyens de revenus de New York, et du harcèlement subi par locataires.

Le bureau du maire a déclaré que les représentants de la ville et de l'état de New York étaient sur le point de lancer des mesures de répression à l'encontre de bailleurs cupides, accusés d'essayer d'intimider les locataires de logements à loyers encadrés.

L'avocat général de New York, Eric Schneiderman, et le maire de Blasio ont annoncé un nouvel effort d'ampleur afin de poursuivre les bailleurs qui utilisent des pratiques illégales pour faire pression sur les locataires à loyers modérés. Cette mesure vient en réponse à « une hausse significative des plaintes de locataires pour harcèlement » - notamment dans les territoires en voie de gentrification.



Donna Y. Mossman et Keisha Jacobs, CHTU, avec le maire de New York, de Blasio.



Allemagne

Accord sur un plafonnement des loyers

Du fait de la crise croissante en matière de logement, les partis de la coalition gouvernementale allemande ont mis un terme à un débat récurrent sur un nouveau projet de loi portant sur les augmentations de loyers et les honoraires des agents immobiliers.

Ce projet de loi prévoit, qu'en zones tendues, les nouveaux baux ne pourront être supérieurs de 10% à la moyenne des loyers de la localité, calculée selon le prix au mètre carré.

Les Etats détermineront les régions soumises au plafonnement, selon leur offre de logements. Les baux de location existants ne seront pas concernés.

«Le plafonnement que nous avons depuis longtemps exigé arrive, et le principe du « celui qui ordonne paie, sera introduit dans les réglementations des courtiers. C'est une bonne nouvelle pour les locataires » a déclaré Lukas Siebenkotten (a droite) directeur de l'association allemande des locataires, DMB.

Source: The Local



Australie

Des millions de dollars perdus pour le logement social

Le rapport de la commission de performance montre qu'en janvier, les fonds publics au logement social ont chuté de plus de moitié entre 2010 et 2014, la Nouvelle Galles du Sud, l'Australie occidentale et le Queensland dépensant aujourd'hui plus chaque année. Le rapport montre que 92 Victoriens par jour ont été détournés des agences aidant les sans abris dans l'exercice financier écoulé. Le secteur avance que ce manque de ressources signifie ne lui permettra pas d'intervenir pour les 22 000 personnes sans logis.

Source: The Guardian.com



Le Royaume-Uni

Un logement social construit tous les 21 vendus aux locataires

Un nouveau logement seulement est construit pour remplacer les 21 autres vendus aux locataires de logements sociaux suite au plan du gouvernement pour favoriser l'accès à la propriété. Cela a engendré une grave pénurie de logements sociaux, comme le montrent les chiffres officiels. Grâce à de généreuses remises du gouvernement, les locataires peuvent obtenir un rabais de 70% jusqu'à 100 000 £ à Londres, et jusqu'à 77 000 £ ailleurs, afin de les aider à accéder à la propriété. Les associations ont averti du risque de manque de logements abordables du fait de leur vente et de leur non remplacement.

Source: The Times