

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

January 2016



Sommaire

- Page 2. Editorial
Lukas Siebenkotten, DMB
- Page 3. Le marché ne résoudra pas la pénurie de logements
- Page 4. Les prochains défis du logement social en Europe
- Page 5. Le modèle suédois
- Page 6. Le dépôt de garantie des locataires devrait aussi bénéficier aux locataires
- Page 7. L'Australie-occidentale
- Page 8. Plus de locataires en Catalogne et en Espagne
- Page 9. Locataires slovènes et droits de l'homme
- Page 10. L'OCR, en Afrique du Sud
- Page 11. La Bosnie-Herzégovine et la Suède
- Page 12. L'UNECE édite une publication phare sur le logement social
- Page 13. Le monde et les NU s'organisent pour Habitat III
- Page 14. Etats-Unis
- Page 15. Un siècle au service des droits des locataires suisse
- Page 16. Brèves et congrès de l'IUT en 2016

Traduction: Marie-Charlotte Lanniée

Le “frein des loyers” en Allemagne

Les locataires en Allemagne jouent un rôle très important dans le secteur immobilier. L’Allemagne est un territoire de locataires – un Allemand loue un logement presque chaque seconde. Dans les plus grandes villes allemandes, comme Berlin, Munich, Hambourg ou Cologne, 75 à 85% des habitants sont locataires.

Pour un locataire, son domicile représente le centre de son existence et un foyer pour lui et sa famille. La position économiquement plus faible du locataire par rapport au propriétaire nécessite des dispositifs de compensation législative. La réglementation en matière de logement social doit en permanence être améliorée afin que les locataires et les bailleurs soient sur un même pied d’égalité.

L’association allemande des locataires, DMB, soutient les politiques et mesures actuelles en matière de logement et de développement urbain du gouvernement fédéral. Après au moins deux mandats d’inactivité politique, quelques importantes corrections ont été faites aux politiques économiques et immobilières néolibérales, comme le plafonnement des loyers à la relocation ; en allemand – le Mietpreisbremse, le frein des loyers.

L’introduction de cette mesure répond à une longue demande de l’association des locataires. D’autres pays européens ont déjà adopté des lois similaires. Légèrement différentes, oui, mais avec les mêmes objectifs, notamment pour un logement abordable et une protection contre les hausses des loyers. Une autre amélioration : la protection des locataires contre les déménagements forcés liés à la gentrification de leur quartier.

Malheureusement, le plafonnement des loyers est excessivement limité dans ses effets, néanmoins, c’est une étape importante pour une meilleure protection des locataires. Elle doit être suivie d’autres. L’association allemande des locataires salue et soutient l’initiative du ministre fédéral de la Justice Heiko Maas, pour apporter des mesures d’amélioration dans l’année. Il est indispensable de renforcer la loi sur la location sociale afin de soutenir la cohésion sociale dans notre pays.

Lukas Siebenkotten, Directeur, Deutscher Mieterbund e.V.



Calendrier

2016

19-20 février: Conférence australasienne des chercheurs dans le domaine du logement, Auckland, Nouvelle-Zélande

20 février : Assemblée générale du Mietervereinigung Österreichs, Vienne, Autriche

15 mars : Journée mondiale des droits des consommateurs

16-18 mars: Rencontre régionale européenne pour Habitat III, Prague, République tchèque.

4 mai : Colloque : Regards croisés sur la participation des habitants, CNL, Paris, France

5-7 mai : 51^{ème} congrès national de la CNL, CNL 100 ans, Villejuif, France

9-11 mai: Logement pour l’Afrique, Johannesburg, Afrique du Sud

11-12 avril : Conférence internationale sur le logement et l’environnement urbain, Venise, Italie

12-15 avril : Congrès National sur le logement et le sans-abrisme, Montréal Canada

27-28 mai: L’activisme dans le logement: au-delà de l’Ouest, Stockholm, Suède

17-19 juin: Union suédoise des locataires AGM, Trollhättan, Suède

28-30 juin: Conférence et exposition CIH Housing 2016, Manchester, Royaume-Uni

28-30 juin: Conférence annuelle d’ENHR, Belfast, Irlande du Nord

25-27 juillet: Prep. Com. 3 pour Habitat III, Jakarta, Indonésie

12-15 septembre: Comité de l’habitation et de l’aménagement du territoire de la Commission économique pour l’Europe et des Nations-Unies, Genève, Suisse

7 octobre : Conférence de la CNL sur le logement et l’eau, France

14-16 octobre: Congrès de l’IUT, Glasgow, Ecosse

17-21 octobre: UN Habitat III, Quito, Equateur

Plus d’information: www.iut.nu/confernces.htm

Le marché ne résoudra pas la pénurie de logements

La nécessité d'avoir des sociétés démocratiques plus fortes fait largement consensus. Nous sommes tous d'accord sur le fait que l'accès à un logement abordable et décent où chacun peut se sentir « chez lui », est un des piliers fondamentaux d'une société démocratique opérationnelle. L'exclusion, la pauvreté, l'insécurité, encouragent la peur et l'hostilité. Suite aux récentes attaques terroristes à Paris, Beyrouth, Sharm el-Sheikh et tant d'autres villes du Moyen-Orient, il est difficile de ne pas faire le lien entre ces atrocités et la situation sociale dans beaucoup de nos communautés. Je le vois comme cela, la pauvreté, l'aliénation et un manque désespéré de signes positifs pour un avenir meilleur représentent quelques-unes des causes de cette situation.

Par conséquent, nos sociétés répondent-elles au droit fondamental d'un logement décent ? Oui, pour nombre d'entre nous qui avons un emploi stable et pouvons compter sur le marché pour nous proposer des logements de qualité et abordables. Mais pour tous les autres ? La réponse est « non ». Ni la société, ni le marché, n'ont été capables de fournir assez de logements décents et abordables, dans un environnement sûr, aux citoyens aux faibles revenus. A travers les années, le Marché a œuvré pour plus de dérégulation dans le marché immobilier et une pénurie de logements qui devait se régler par son biais. Est-ce arrivé ? La réponse est encore « non ».

Et honnêtement, est-ce que quelqu'un pense réellement que le marché est intéressé pour fournir des logements aux ménages aux revenus modestes ? Ce n'est pas son travail. Le marché n'a pas cette responsabilité sociale.

Chaque fois que j'entends le leitmotiv « nous avons besoin de plus de solutions du marché », ou « laisser le marché régler le manque de logements » - Je réponds « je ne crois pas en lui ». Le marché seul n'offre pas de logements abordables aux ménages aux revenus modestes. Car le concept de l'offre et de la demande ne fonctionne pas pour le logement, comme pour les voitures et les machines à laver.

Comment faire alors pour plus de logements abordables ? Etant donné qu'une personne avec des revenus bas ne peut pas passer le pas de porte de la banque et demander un prêt... nous parlons simplement de « logements locatifs abordables » !

Nous avons besoin de plus de politiques de neutralité du statut d'occupation. Aujourd'hui, l'accès à la propriété est souvent promu par les gouvernements et financièrement soutenu de différentes manières. Pourquoi favoriser ces ménages qui bénéficient déjà de bonnes conditions de logement ? Oui, peut-être en période électorale...

Les villes, les autorités locales, devraient conserver la propriété de leur territoire et non pas le vendre à des investisseurs. Et elles devraient aussi acheter des terrains lorsqu'ils sont disponibles, comme à Vienne. Les autorités locales pourraient ainsi plus facilement loger ses communautés et non pas vendre au plus offrant – ce qui rend souvent le logement cher dès le départ.

Eviter le Right-to-Buy et la privatisation du logement social/public. Pourquoi donner à des individuels privés les actifs communs et l'argent du contribuable ?

Nous avons besoin de structures qui contrôlent les loyers, également dans le secteur locatif privé, tant que la pénurie de logements perdure. Les lier à l'indice des prix à la consommation ou à l'inflation, ou à des mécanismes de comparaison des loyers (le Mietspiegel en Allemagne), et de plafonnement des loyers comme à Berlin, et aujourd'hui à Paris.

Nous avons besoin de subventions pour le logement, et d'allocations, à destination des locataires des parc privé et public. Mais aussi donner des allocations aux propriétaires pour leur permettre de rester dans leur logement en cas de difficultés économiques.

En somme...

L'Etat, les gouvernements, les autorités locales, etc, devraient se charger de la mission de fournir aux citoyens des logements abordables et de qualité. C'est indispensable !

- Le monde a besoin de plus de logements sociaux – pas moins !
- Nous avons besoin de plus d'engagement politique en faveur du logement – pas moins !

Nous devons voir le logement locatif abordable comme une infrastructure publique clé.

Nous avons besoin de plus de construction, d'administration et de propriété de logements sociaux/publics par les gouvernements et les autorités locales, ou par le secteur à but non lucratif. Le secteur privé peut bien entendu être partie prenante – mais avec la nécessité de fournir des logements accessibles.

Et, les loyers pourront être totalement dérégulés, libres et basés sur le marché – lorsque nous aurons un secteur immobilier équilibré. Lorsque que ce magnifique principe de l'offre et la demande sera atteint. Ce sera le jour... !

Par Magnus Hammar, secrétaire general de l'IUT



Les prochains défis du logement social en Europe

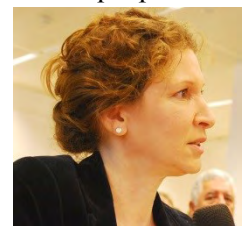
L'Europe est aujourd'hui confrontée au besoin de nouveaux logements abordables, situation que nous n'avons pas connue depuis la fin de la seconde guerre mondiale. Des centaines de milliers de réfugiés du Moyen-Orient et d'Afrique ont besoin de se loger, pas demain mais aujourd'hui. Dans le même temps, beaucoup de nos jeunes ont aussi besoin d'un logement abordable. De plus, la plupart des bâtiments construits entre les années 1960 et 1970 doivent absolument être rénovés. Les défis sont impressionnants – mais pas impossible à relever.

C'était le point de départ de la discussion sur les défis à venir des 35 experts de haut niveau du secteur locatif européen. La rencontre a eu lieu à la Maison Viennoise à Bruxelles en novembre. Elle a réuni des experts des parc social, public, privé et des coopératives, des représentants des villes et régions, de leurs associations, des représentants de la Commission européenne, du Conseil, de la Banque Européenne d'Investissement, et d'autres institutions. Les ateliers ont traité des modèles financiers, du financement européen, de l'impact des recommandations et de la manière dont les règles d'aides publiques des Etats affectent le logement social et abordable.

Michaela Kauer, la directrice de la Maison Viennoise, a déclaré : « Certaines décisions ont mis à mal le fonctionnement du logement social dans plusieurs Etats membres ». Michaela Kauer a pris pour exemple sa ville : « Vienne grossit de 30 000 nouveaux habitants chaque année, par conséquent, il est nécessaire d'investir pour des habitations abordables, un défi majeur pour le budget municipal. Malheureusement, avec les réglementations européennes actuelles, les investissements publics de longue durée sont considérés comme des dettes, ce qui creuse le déficit national. »



Orna Rosenfeld, professeure adjoint à l'IEP de Paris et conseillère auprès de la commission économique pour l'Europe des Nations-Unies, animait l'atelier sur « Les modèles de financement du logement aux niveaux municipal, régional et national ». Mme Rosenfeld a déclaré : « La problématique principale à laquelle est confrontée l'Europe aujourd'hui est de savoir si les Européens peuvent encore se loger en Europe. Les problèmes de logements abordables ont des conséquences sur les économies européennes et nationales. Les coûts importants du logement et les forts niveaux d'endettement réduisent l'épargne et affectent l'investissement pour d'autres secteurs essentiels pour la croissance économique sur le long terme. »

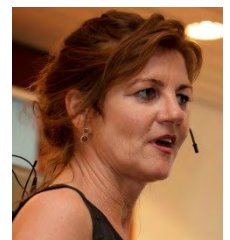


Sorcha Edwards, secrétaire générale de Housing Europe, a expliqué que : « la Commission Européenne estime que plus d'un million de logements sera rénové grâce à l'aide du fonds structurel et d'investissement européen 2014-2017. Selon Housing Europe, 77% des programmes concernent l'investissement immobilier. Aujourd'hui, le défi est d'agir au niveau local pour que cela se fasse. »



Sorcha Edwards a également déclaré : « Lorsqu'il y a un regroupement entre des financements publics et privés, il est nécessaire d'aborder deux problèmes : comment les risques sont partagés entre les investisseurs privés et le contribuable, et quel est le critère pour la répartition des garanties publiques. »

Barbara Steenbergen, responsable du bureau de l'IUT à Bruxelles a parlé de l'impact de l'aide de l'UE aux Etats et de la politique de concurrence sur le logement social. Barbara Steenbergen a déclaré : « Avec la modification de l'enveloppe d'aides publiques et l'agenda du programme de performance et d'aptitude réglementaires (REFIT) de la Commission Européenne, nous avons la double opportunité d'être débarrassés des poids juridiques, financiers et administratifs qui entravent l'investissement dans le secteur social. Un inconvénient : la définition limitée des groupes bénéficiaires pour un logement social de la Commission Européenne, ce qui provoque de l'instabilité et la prudence du marché. »



Les autres participants ont mis en avant le besoin de réserver des financements pour le logement social dans les budgets publics et d'avoir des quotas minimum de logements sociaux dans les zones qui en manquent. Il faut plus d'aides à la pierre pour répondre à la hausse des demandes, et éviter les réorientations vers les aides personnelles uniquement, ce qui a pour conséquence de faire augmenter les prix dans le secteur locatif.

Autres points importants : la question de l'activité du bâtiment et lorsque les bailleurs sociaux et privés ont les mêmes accès au marché pour construire du logement social. Le problème, c'est qu'il n'y a pas d'investissement dans les deux secteurs, privé comme social. Le logement abordable devrait être vu comme un service, un investissement avec un retour social.

Cet événement était coorganisé par le bureau de l'IUT de Bruxelles et la ville de Vienne.

Texte de Barbara Steenbergen, IUT de Bruxelles

Le modèle suédois est une coque de noix

Mariell Juhlin, la nouvelle responsable du département politique de l'association suédoise des locataires, explique le modèle suédois en matière de logement.



Mariell Juhlin

Q: Qu'est-ce que l'association suédoise des locataires, SUT?

Mariell: La SUT est une organisation basée sur l'adhésion qui compte plus de 530 000 ménages locataires. Notre principale mission est de représenter légalement les locataires suédois lors des négociations annuelles sur les loyers, avec les bailleurs sociaux comme privés. Aujourd'hui, nous représentons environ 90% des locataires. Nous les représentons également devant les tribunaux sur des sujets divers comme les augmentations de loyers ou toute autre litige qu'ils pourraient avoir avec leur propriétaire.

La SUT a été créée en 1923, mais la première et toujours active, association de locataires enregistrée a été créée en 1915 à Nynäshamn, au sud de Stockholm.

Q: Comment les loyers sont-ils fixés en Suède?

Mariell: Les loyers sont fixés par le marché sans intervention de l'Etat. Des négociations collectives ont lieu entre les trois parties: les représentants de l'association suédoise des locataires, et les représentants des bailleurs publics et privés. Les négociations annuelles se basent généralement sur deux points : la valeur utilitaire des appartements dans une zone particulière et les changements dans le coût de construction et de gestion des biens. Le système de valeur utilitaire donne un cadre pour les négociations et pose comme principe que la différence de loyer entre des appartements de caractéristiques et localisations similaires ne doit pas être de plus de 5%. Les litiges entre les bailleurs privés et les locataires sont généralement résolus par les tribunaux régionaux. Ces tribunaux sont des autorités administratives du gouvernement central, gérés par un agent, des représentants des propriétaires privés et publics, et des représentants des locataires. Les litiges qui concernent la négociation des loyers entre les bailleurs publics et les locataires sont étudiés par un autre organisme d'arbitrage distinct.

Q. Comment les bailleurs, notamment les privés, ont accepté ce système?

Mariell: Ce système de négociations collectives a des avantages pour les deux parties. Il renforce le pouvoir de négociation des locataires dont la position serait bien plus faible vis-à-vis des bailleurs. Pour le propriétaire, il permet de négocier les hausses des loyers pour plusieurs centaines, voire parfois, milliers de locataires, en une seule fois. Les négociations avec chaque locataire prendraient plus de temps et coûteraient plus cher.

Q: Quelles sont les hausses typiques des loyers ?

Mariell: Nous essayons toujours de garder les hausses de loyers au niveau ou en dessous du taux d'inflation (l'indice des prix à la consommation). Les hausses peuvent varier, cela dépend si le bailleur peut prouver qu'il a effectué d'importantes améliorations dans ses logements. Elles sont donc prises en compte dans les négociations. La moyenne des dernières augmentations des loyers a été d'environ 1,1%.

Q: Quelle est l'histoire du système suédois de négociation des loyers?

Mariell: Les logements de mauvaise qualité, le surpeuplement, la vermine et la hausse des loyers ont provoqué une grève des loyers dans les années 1920. Dans les années 1930, le pouvoir grandissant de l'association des locataires a permis aux locataires d'être mieux pris en compte par leur bailleur. En 1942, le gouvernement a gelé les loyers et leur fixation a été, dès lors, contrôlée par l'Etat jusqu'à son abandon en 1975. En 1958, le contrôle des loyers a été abandonné dans le secteur locatif public, et remplacé par des négociations annuelles entre la SUT et les bailleurs sociaux, puis rejoints plus tard par les bailleurs privés.

Q: Quels sont les défis du secteur locatif suédois?

Mariell: Le logement a été gravement sous investi pendant très longtemps.

Le logement a été pendant plusieurs années mis de côté de l'agenda politique, et a reçu moins de fonds publics, menant à un déficit de logements. Depuis 1991, la Suède n'a pas eu de ministre avec pour seul portefeuille le logement. La Suède est confrontée à une arrivée massive d'immigrants, des demandeurs d'asile, qui ont besoin d'un toit. Une grande faille dans le marché du secteur immobilier existe. La pénurie de logements est bien plus importante que ce que peut supporter le marché. Le niveau de construction actuel n'est pas bon, et des demandes doivent être comblées. Alors, aujourd'hui, on peut dire que la situation est tendue.

Le dépôt de garantie des locataires devrait aussi bénéficier aux locataires

Depuis environ six mois, l'association des locataires de la Nouvelle Galles du Sud (TUNSW), a lancé une campagne pour augmenter le financement des 19 services de conseil et de défense des locataires en Nouvelle Galles du Sud. Ces services sont financés par l'argent des locataires, grâce aux intérêts des dépôts de garantie, gérés par le Comité des dépôts de garantie des locations.

La majorité des intérêts est conservé par le gouvernement en excédent. Les services des locataires n'ont pas connu de hausses de leurs moyens depuis plus de 12 ans, alors que le nombre de locataires a augmenté de 25% pendant cette même durée, ce qui rend leur travail de plus en plus difficile. Avec plus de 1 500 soutiens, la TUNSW a interpellé le Parlement, en lui adressant une pétition pour des financements à la hauteur des besoins dans l'année à venir.

La pétition a été remise en novembre au Parlement. Les locataires, les défenseurs des locataires et une douzaine de membres du Parlement, de l'ensemble du spectre politique, sont venus apporter leur soutien.

Milly, une locataire, a volé la vedette. Elle a raconté son histoire en tant que locataire et parlé de l'importance du service de conseil et de défense des locataires (TAAS). Son expérience est entrée en écho avec les difficultés de nombreux autres locataires et mis en évidence de nombreux enjeux de réformes.

« Il y a quelques années, je louais une maison à un particulier. Un jour, le propriétaire est tombé malade et a voulu reprendre la maison. Il nous a donné un préavis de départ de 2 semaines, alors, bien entendu, nous avons paniqué. Trouver un logement à Sydney est un vrai défi, même dans les meilleures conditions.

J'ai appelé ma tante qui m'a parlé de l'association des locataires. J'ai appelé. Une personne très chaleureuse m'a donné des conseils par téléphone et m'a dirigé vers leur site internet pour plus d'informations. J'y ai appris que le délai minimum pour un préavis de départ est de 30 jours. Avec cette information, j'avais un argument solide à donner à mon bailleur et je n'allais pas me retrouver à la rue, ce qui était parfaitement possible car je venais de quitter mon travail et ma colocataire était serveuse.

Quelques temps plus tard, je louais de nouveau un logement et j'ai eu un problème avec ma colocataire. Je lui ai donné mon préavis de départ de 4 semaines mais les choses ont mal tourné et elle a refusé de me rendre mon dépôt de garantie. Le Comité des dépôts de garantie reverse le dépôt pour le logement et non pas à chaque occupant. Si un locataire part, il doit négocier avec son colocataire. C'est pourquoi, elle avait soudainement le contrôle sur mon argent. Mon service local TAAS

m'a aidé, pas à pas, à communiquer avec l'agent immobilier, à me comporter de manière à faire comprendre que j'étais dans mon droit, à savoir quand rendre les clés, à faire mon état des lieux de sortie. TAAS m'a donné tous les outils dont j'avais besoin pour récupérer mon dépôt de garantie et grâce à eux, j'ai réussi. »

L'histoire de Milly est très commune, et partagée par de nombreux autres locataires en Nouvelle Galles du Sud et à travers toute l'Australie.

« J'ai du mal à imaginer comment les gens peuvent s'en sortir sans l'aide des services de conseil et de défense des locataires et sans l'association des locataires. Et je ne peux pas dire assez fort à quel point leur aide est vitale pour le monde locatif », a déclaré Milly.



Milly, un locataire avec une histoire de logements locatifs.

L'Australie-occidentale a besoin de réformes en matière de logement

En Australie, être propriétaire a toujours été considéré comme faisant partie du « rêve australien » - beaucoup de personnes croient qu'être propriétaire est la clé pour un style de vie meilleur, et plus généralement, symbolise la réussite et la stabilité.

Pendant un certain temps, l'investissement préféré des Australiens a été le marché immobilier. 1/3 des Australiens sont locataires, 1/3 sont propriétaires, et 1/3 sont propriétaires et investissent dans la pierre. Ce mélange, s'ajoutant aux politiques favorables à ce genre d'investissement, crée des défis politiques assez uniques.

Malgré, ou peut-être en conséquence, le succès économique australien de ces dernières années, l'Australie est confrontée à une crise du logement abordable car la hausse des prix des biens rend difficile l'achat ou la location d'un logement pour de nombreuses personnes. Cela concerne principalement les jeunes, les personnes aux revenus faibles et moyens, et les femmes plus âgées.

Les récentes études montrent un ralentissement du marché immobilier, mais des réformes structurelles sont déjà nécessaires afin de permettre l'accès à des logements abordables pour tous. La récente enquête de la Commission des affaires économiques du Sénat montre que « sans aucun doute, l'Australie a un problème de logements abordables – les défis sont complexes, multiples et divers selon les territoires. » Le rapporteur spécial sur le logement des Nations-Unies a souligné que l'Australie était au bord d'une grave crise du logement lors de sa visite en 2006.

Malheureusement, l'augmentation de la demande pour un logement social, et le manque de financement depuis des décennies, rendent l'accès au logement très difficile. De nombreuses personnes n'ont d'autres choix que d'opter pour des formes marginales de location privée, comme vivre dans des caravanes, dans des pensions, ou rester quelque temps chez leurs famille et amis.

La violence domestique est la principale cause de sans-abrisme pour les femmes et les enfants. L'Australie-occidentale est la seule région du pays qui n'a pas de lois pour protéger les victimes de violence qui doivent quitter leur logement ou les aider à s'y maintenir en sécurité. Nous continuons de militer pour une réforme sur ce sujet crucial.



L'Australie-occidentale a besoin de réformes,

notamment pour améliorer la situation des locataires. Il faut changer les mentalités pour que le logement ne soit pas vu comme un investissement mais reconnu comme un droit de l'homme. La première des choses à faire est d'allonger la durée moyenne des baux de 12 mois à des périodes plus longues.

Les indigènes australiens font souvent l'objet de discrimination dans le secteur du logement et sont sujets au surpeuplement, au sans-abrisme, aux expulsions du parc social. Ils sont surreprésentés en prison. L'association travaille pour réduire les hauts niveaux d'expulsions du parc social des familles indigènes car cette situation fait augmenter le nombre d'enfants sans-abris.

De plus, les centres d'hébergement dépendent toujours du droit commun en Australie-occidentale. Nous travaillons en partenariat avec les bailleurs pour obtenir de nouvelles lois qui régulent et offrent une protection pour les personnes qui vivent en centres d'hébergement.

Pour plus d'information sur Tenancy WA et notre travail www.tenancywa.org.au

Par Dean Tingey, avocat au Tenancy WA



Plus de locataires en Catalogne et en Espagne

Aujourd'hui, 8 habitants sur 10 sont propriétaires, le niveau le plus important de propriétaires dans toute l'Europe de l'ouest. Mais en Catalogne, comme dans toute l'Espagne, cette situation est en train de changer.

Les restrictions pour obtenir un crédit, le fort taux de chômage et le manque de perspectives de l'économie espagnole, ont modifié le marché immobilier. Les personnes qui cherchent un logement se tournent désormais vers le secteur locatif. En Catalogne, le nombre de locataires est passé de 16,6% à 19,8% de 2001 à 2011.



FAVIBC événement dans la ville de Vic, au nord de Barcelone.

Le haut niveau d'endettement de nombreuses familles ayant un crédit, les procédures de recouvrement, les expulsions et/ou les chutes des prix, modifient l'image et la représentation de la propriété – et par conséquent, la représentation de la location. Les valeurs qui définissaient traditionnellement la propriété de son logement, comme la sécurité, la stabilité, l'investissement, l'accumulation du capital, ont été mises à mal par la réalité actuelle. De nos jours, les jeunes ne peuvent pas être sûrs qu'ils auront un emploi stable, se marieront, achèteront un logement et auront des enfants. Et les Espagnols sont en train de reconsidérer ces valeurs liées à la propriété.

Airbnb, un site internet de locations entre particuliers, a rencontré une très vive opposition dans les villes touristiques du monde entier, notamment à Barcelone. Selon Reuters, environ 18 600 offres étaient disponibles à Barcelone au mois d'août, le 3^{ème} nombre le plus élevé en Europe. Selon ses détracteurs, les propriétaires préfèrent louer leur logement à des touristes via Airbnb, plutôt qu'à des Catalans pour des durées plus longues, via le marché locatif traditionnel. Cette situation a poussé le gouvernement catalan à agir. En juillet, le gouvernement a condamné Airbnb à une amende de 30 000 € car son modèle commercial était jugé illégal. En septembre, une nouvelle amende a été imposée.

Cela a été rendu possible grâce à une nouvelle loi du gouvernement espagnol, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, ou loi sur la location urbaine. Les régions autonomes ont pour responsabilité la réglementation des locations, mais jusqu'à présent, seule la Catalogne s'en est occupé.

Le gouvernement catalan considère qu'Airbnb a commis une grave infraction en publiant sur son site internet des offres de logements qui ne sont pas connues des autorités. De plus, il propose des chambres dans des logements privés, ce qui est interdit en Catalogne. L'industrie hôtelière a également été touchée et accuse Airbnb d'affaiblir l'économie et de ne payer aucune taxe. Le lobby hôtelier critique le manque de sécurité, de garantie d'hygiène et de santé et plus que tout, le manque de régulation et de protection des principaux droits des consommateurs, ce qui provoque une concurrence déloyale avec les hôtels et auberges. Airbnb négocie actuellement avec la mairie de Barcelone et le gouvernement de Catalogne afin de continuer son activité à Barcelone.

FAVIBC, membre de l'IUT depuis 2003, est en lien avec les associations d'habitants de Catalogne et les institutions locales, autonomes et nationales afin d'améliorer la qualité de vie des habitants. Son travail couvre un très large panel d'activités du quotidien des Catalans. Les habitants de chaque résidence se sont organisés en associations et ont créé la FAVIBC. Son principal objectif est la mise en place de différents projets dans les quartiers avec des logements sociaux, comme aider les habitants à créer des petites entreprises, ou ouvrir des magasins et des centres de santé.



FAVIBC: Federacio D'Associacions de Veïns D'Habitatge Social de Catalunya

Source: FAVIBC, Département des projets sociaux, www.favibc.org

Locataires slovènes et droits de l'homme

En juin 2014, après 10 ans, la Cour européenne des droits de l'homme, CEDH, a rendu son verdict final en faveur de la République de Slovénie et considère que l'Etat n'a pas violé les droits des locataires de logements dénationalisés et restitués.

La procédure a commencé en mars 2004 par une plainte collective de 429 citoyens, tous membres de l'association des locataires de Slovénie. La plainte contre la République de Slovénie, selon l'article 34 de la Convention européenne des droits de l'homme, avait pour objet la privation du logement de ces citoyens suite à la réforme du logement de 1991. Autre motif de la plainte : la discrimination de ces locataires par rapport à ceux qui avaient été en capacité d'acheter le logement qu'ils louaient. De plus, la plainte mentionnait que ces locataires n'avaient pas eu accès au tribunal lorsqu'ils ont souhaité contester cette décision et ont été privés de recours judiciaires.

Nous, les locataires slovènes, ne sommes pas seulement surpris, mais horrifiés par le verdict de la CEDH. Nous ne nous attendions pas à une telle décision car le Comité européen des droits sociaux du Conseil de l'Europe, en septembre 2009, était de notre côté, en disant que les droits de l'homme des anciens détenteurs de locations protégées étaient violés. Nous ne pouvions imaginer qu'il était possible d'avoir deux interprétations légales complètement opposées sur le même sujet, issues de deux institutions européennes qui travaillent sous le même toit.

Ce jugement a, et continuera d'avoir, des conséquences graves. La CEDH, par ce verdict, donne le champ libre aux autorités slovènes pour d'autres abus. Cette décision signifie qu'elle ne reconnaîtra pas et ne remédiera pas aux injustices subies.

Suite à la privatisation des logements publics après 1991, environ 90% des habitations sont maintenant occupées par des propriétaires, et seulement 10% sont en location. La privatisation n'était pas possible pour les locataires de logements dénationalisés, dans des habitations privées avant 1945. Le secteur immobilier est négligé en Slovénie et les partis politiques n'y prêtent que très peu d'intérêt depuis plusieurs années.

Un programme national du logement a été voté au Parlement en novembre 2015 et consiste en une liste de vœux et de projets impossibles à financer. C'est comme faire du shopping sans argent !

Ce programme a aussi pour objectif d'abandonner les niveaux de loyers sociaux et de les remplacer par des loyers basés sur la valeur du marché et avantageux pour le bailleur. Ces nouveaux loyers seraient 25% plus supérieurs aux actuels. Cela va considérablement empirer la situation pour les locataires concernés, dont environ 1/3 n'est régulièrement pas en mesure de payer son loyer et ses charges.

Il est prévu de créer une complémentaire pour aider financièrement et socialement les ménages modestes, mais nous craignons qu'elle ne soit pas suffisante pour couvrir toutes les personnes qui en ont besoin d'urgence. Le programme met en évidence le manque de logements locatifs et la nécessité d'en construire. Mais, aucun financement n'est prévu sur ces sujets dans le budget de cette année ou de celles à venir. Aujourd'hui, le budget logement représente 0,02% du budget global de la République de Slovénie.

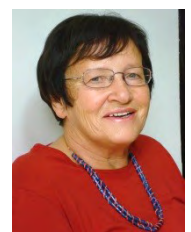
Nous sommes aujourd'hui 6 600 personnes à attendre un logement social. Mais seulement 450 habitations par an ont été construites depuis les 6 dernières années, la liste d'attente est très longue. Il faudrait, au moins, 8 000 nouvelles constructions pour répondre aux besoins de la population.

Par Tanja Šarec, Présidente de l'association des locataires de Slovénie

Pour lire l'article de Tanja Šarec dans son intégralité : www.iut.nu/Slovenia_Dec_2015.pdf



Vue sur la rivière Ljubljanica, Ljubljana



L'OCR, en Afrique du Sud, veille aux droits des habitants

La mission principale de l'association des droits civiques, OCR, est de responsabiliser et soutenir les locataires en leur donnant du sens, un cap et un sentiment d'appartenance afin qu'ils s'organisent collectivement.

OCR protège et veille au respect des droits des locataires par rapport à leurs conditions de vie, de la garantie de la location et lorsque cela est possible, des droits des propriétaires. L'OCR vient en aide gratuitement aux locataires de plusieurs grandes villes d'Afrique du Sud.

La plupart des locataires qui se tournent vers l'OCR sont reçus lors des permanences quotidiennes. Les dossiers dont nous nous occupons touchent des sujets divers, d'un simple conseil à une représentation juridique sans aucun frais, notamment pour les locataires modestes. 6 500 dossiers ont été traités de mai 2012 à septembre 2015, dont 4 500 directement par l'OCR. La majorité des litiges sont issus d'actions illégales à leur encontre, environ 900 cas, et 780 autres exemples des interventions de l'OCR à des questions connexes.

« Les locataires nous contactent suite à une recherche sur internet, via le bouche-à-oreille, suite à des articles concernant l'aide que nous donnons », a déclaré Sayed Iqbal Mohamed, le président de l'OCR. « J'ai également une tribune dans la partie réservée à Durban du Daily News ».



Sayed Iqbal Mohamed

Les dossiers traités par l'OCR concernent les préavis de départ, les fortes hausses de loyer, les signalements de propriétaires qui font leur loi, comme des coupures illégales d'eau ou d'électricité, des cadennagements illégaux, des saisies illégales de biens, etc. L'OCR s'occupe également de problèmes d'ascenseurs, d'entretien, de retenue de dépôt de garantie et autres pratiques injustes.



Un des locataires dans la communauté agricole New Guelderland qui est menacé d'expulsion.

« Actuellement, nous aidons 83 familles de la communauté agricole de New Guelderland, à 64 kilomètres au nord de Durban », a déclaré M Mohamed. « Ces locataires sont la troisième génération de travailleurs agricoles dans le sucre de canne, et sont confrontés à des très fortes hausses de loyers et des expulsions. Ils se sont mobilisés contre leur propriétaire pour améliorer leurs conditions de vie et garantir leur location et leurs droits ».

Deux changements législatifs nationaux ont eu lieu en 2015. Le premier concerne la modification de la loi 35 sur le logement locatif de 2014. L'OCR a de nombreuses fois demandé des changements, et a été invité par le Parlement afin d'exposer ses propositions concernant l'habitabilité, la nécessité de baux écrits, la formation, l'amélioration des mécanismes de

recours au tribunal et les plafonnements des loyers. Les contributions de l'OCR ont été prises en compte dans la modification de la loi qui permettra une meilleure protection des locataires, déterminera les devoirs des bailleurs et obligera les baux écrits. La loi renforce également les droits des propriétaires et étend la protection des futurs locataires, des familles et visiteurs. Les amendements ont été signés par le Président Zuma le 5 novembre 2014. Mais nous attendons toujours leurs mises en place.

Le second changement concerne les ascenseurs. Les habitants, et parmi eux, les plus âgés et les personnes handicapées qui vivent dans des immeubles à plusieurs étages, sont les premiers touchés par les problèmes d'ascenseurs. Nous avons fait campagne pendant 8 ans pour que les ascenseurs condamnés pour des raisons de sécurité, soient remis en fonction dans un laps de temps défini, a déclaré M Mohamed.

Texte de Sayed Iqbal Mohamed, président de l'OCR

La Bosnie-Herzégovine et la Suède souhaitent améliorer les conditions de vie des locataires

Au début des années 1990, la privatisation des logements figurait parmi un des premiers pas transitoires du socialisme vers l'économie de marché de l'ancienne République de Yougoslavie.

Des grands bâtiments familiaux, construits, entretenus par le gouvernement central et loués aux citoyens à des niveaux fortement subventionnés, ont été vendus selon des conditions très favorables et parfois donnés aux locataires qui y vivaient. Ces bâtiments ont été transformés en copropriétés, les habitants sont donc devenus propriétaires de leur logement en partageant les parties communes. Cela a concerné plus de 90% des locataires de l'ancien Etat en quelques années.

Le processus de transition a été arrêté en Bosnie-Herzégovine à cause du conflit de 1992-95, ce qui a retardé la convergence de la Bosnie-Herzégovine avec d'autres pays anciennement socialistes d'Europe centrale et de l'est.

Après la guerre, la période de reconstruction a été marquée par des destructions, des déplacements massifs et de l'émigration. Face au mouvement de privatisation, les gouvernements locaux ne disposaient que de très peu de logements sociaux. Aujourd'hui, le chômage important, autour de 44% en 2013, et un marché locatif essentiellement composé de sous-locations, témoignent des difficultés que doivent affronter beaucoup de citoyens de Bosnie-Herzégovine.

Le programme HOLICOB a été créé en juin 2014 afin de mettre en place une stratégie sur le long terme et améliorer les conditions de vie et de logement des habitants de Tuzla et Sarajevo.

HOLICOB est un programme d'échange financé et géré par le centre international d'Olof Palme et l'association suédoise des locataires (SUT) de la région d'Aros-Gävle.

Comme mentionné, la plupart des logements en Bosnie-Herzégovine sont des appartements destinés à la copropriété. Aujourd'hui, assumer financièrement un tel logement est impossible pour la majorité des habitants de Bosnie-Herzégovine. La plupart des personnes qui disposent d'un logement supplémentaire le louent au « marché noir », c'est-à-dire, sans enregistrement ni bail. Cette situation laisse les locataires sans protection face à une soudaine augmentation du loyer, ou une notification d'expulsion, etc. La situation est encore plus délicate pour les jeunes, avec un taux de chômage de 60%.

Les représentants des conseils des provinces de Tuzla et Sarajevo, avec Alexander Kuzmicki, le responsable du département juridique de SUT Aros-Gävle, font partie du comité de pilotage de ce programme.

Alexander Kuzmicki a déclaré : « grâce à ce programme d'échange, nous espérons pouvoir modéliser la situation du logement en Bosnie-Herzégovine. Comment cette situation et l'environnement global impactent sur la santé mentale et les conditions de vie en général. Nous aiderons également à la mise en place d'une loi en matière de logement et au renforcement de la connaissance des droits et devoirs des locataires. Nous espérons mettre en place un réseau de locataires en Bosnie-Herzégovine en 2016, et un marché pour des logements disponibles et abordables. »

Un programme d'échange pour les jeunes a aussi été créé, où les jeunes des deux pays peuvent échanger leurs expériences concernant leurs conditions de vie et de logement, et mieux connaître l'association suédoise des locataires. Les jeunes adultes, les étudiants et les jeunes chômeurs, sont également concernés par plusieurs ateliers. Des rencontres ont été organisées avec des représentants d'associations de copropriétaires qui ont souvent des difficultés à payer et entretenir leur logement.

Pour, Alexander Kuzmicki, il ne faisait aucun doute que l'association suédoise des locataires devait participer à ces projets : « Nous sommes une des plus grandes ONG de Suède et existons depuis presque 100 ans. Malgré cela, je pense que nous avons beaucoup à apprendre les uns des autres. Nous avons aussi la responsabilité de partager nos expériences et connaissances à un niveau international.



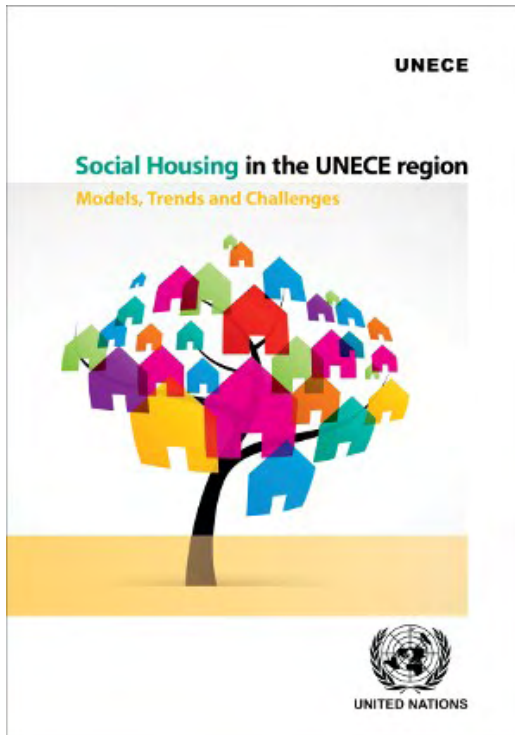
Manifestation pacifique à Tuzla en mémoire du massacre de



Alexander Kuzmicki

L'UNECE édite une publication phare sur le logement social

Un logement abordable et décent représente le socle sur lequel se fonde une vie saine, une ville forte et vigoureuse, et une économie nationale dynamique. Le secteur du logement dans l'hémisphère nord tente toujours de sortir de la crise financière de 2008.



La nouvelle étude réalisée par la Commission économique pour l'Europe des Nations-Unies (UNECE) et ses 56 pays membres, montre qu'au moins 100 millions de personnes avec des revenus bas et moyens de la région de l'UNECE sont accablés par la charge logement, ils consacrent plus de 40% de leurs revenus disponibles à leur logement.

Ces coûts importants laissent aux ménages aux faibles revenus des moyens limités pour subvenir à leurs autres besoins fondamentaux, comme l'alimentation, la santé, l'habillement et le transport. Même dans les pays qui disposent de financement pour le logement social, les listes d'attente atteignent des records historiques. Le manque d'accès à un logement abordable ronge les quartiers, l'économie et l'avenir. Les ambitions pour un développement durable sont aussi contrecarrées par leur absence.

Dans quasiment tous les pays de l'UNECE, ceux qui ne peuvent supporter les coûts du marché immobilier bénéficient d'un soutien, grâce au logement social. Cependant, de nouvelles populations vulnérables, comme les personnes âgées et les jeunes, s'ajoutent aux personnes vulnérables traditionnelles, comme les ménages sans revenu ou avec peu de moyens, les réfugiés, les SDF. Par conséquent, même dans les pays avec une

longue tradition de logement social et des fonds dédiés considérables, il est impossible de répondre à la demande.

Les listes d'attente pour un logement social cassent les records historiques, atteignant 1,8 millions de personnes au Royaume-Uni, 1,7 millions en France et 1,17 millions en Ukraine. Aux Etats-Unis, il manque 5,3 millions de logements sociaux et l'attente est d'environ 20 ans pour un logement social en Russie.

Le secteur du logement doit répondre aux besoins actuels, s'ajuster à la nouvelle dynamique des marchés immobiliers et combler les nouvelles aspirations, comme l'efficacité énergétique et l'adaptabilité. La plupart des Etats membres sont d'ailleurs en train de réexaminer leurs politiques en matière de logement.

L'étude donne une vision globale des tendances actuelles concernant l'offre, le choix et la qualité des logements. Cette publication expose également les sources de financement et montre le caractère unique des systèmes nationaux à travers l'analyse des définitions du « logement social ». De plus, elle pointe les défis en matière de décentralisation et de gouvernance. De manière significative, elle sert de guide pour les décideurs politiques dont les actions peuvent avoir un impact sur le lieu et la manière dont les personnes vivent.

L'étude décrit le manque de logement abordable et les failles du marché immobilier. Elle avance des solutions pour résoudre ses déficiences. L'étude propose une approche intégrée qui rassemble les efforts pour améliorer l'offre de logement social et son financement, l'efficacité énergétique, la santé, la possibilité de choisir son habitat en lien avec les changements démographiques. Elle montre aussi comment promouvoir une meilleure gouvernance au sein du logement social, comment développer des partenariats entre le public et le privé pour une meilleure rentabilité, et comment favoriser des politiques de neutralité d'occupation plutôt que de soutien à l'accession à la propriété.

L'étude de l'UNECE, intitulée « Le logement social dans la région de l'UNECE : modèles, tendances, et défis » permet de mettre la question du logement social au premier plan de l'agenda en matière de logement des 56 pays de l'UNECE. Elle participe aux efforts pour promouvoir un développement urbain durable et également économique dans la région.

Cette étude montre les tendances actuelles, les défis et les modèles de logement social des pays de l'UNECE. Elle offre des recommandations pour des activités futures basées sur des informations et synthèses des problématiques en matière de logement de plus de 50 pays, et des interviews de plus de 30 représentants de gouvernement, organisations privées et associatives.

L'étude est disponible via www.unece.org/publications/oes/welcome.html



Deux mondes de logements à Rio de Janeiro

Le monde et les Nations-Unies s'organisent pour Habitat III

Le monde a radicalement changé depuis la première conférence des Nations-Unies sur l'habitat à Vancouver, en 1976. Mais, de nombreuses façons, les gouvernements du monde entier sont confrontés aux mêmes défis aujourd'hui qu'il y a 40 ans.

L'urbanisation continue, les villes s'étendent. Shanghai, Karachi et Lagos comptent aujourd'hui plus de 20 millions d'habitants. En 2014, 54% de la population mondiale vivaient en zones urbaines, alors qu'elle n'était que de 35% en 1960.

Les Nations-Unies ont organisé la conférence Habitat III afin de « redynamiser » l'engagement politique mondial pour le développement durable des villes, en zones rurales comme urbaines. L'objectif de cette redynamisation, parmi les engagements et les nouvelles obligations, est la création d'un Nouveau Programme Urbain. Il mettra en place une nouvelle stratégie mondiale concernant l'urbanisation pour les deux décennies à venir.

Cette conférence se tiendra 20 ans après Habitat II, à Istanbul, en 1996. La communauté internationale avait collectivement pris conscience du changement rapide des tendances urbaines et leurs conséquences sur le développement humain, l'environnement et les systèmes de gouvernance mondiaux.

Le programme d'Habitat III, comme les débats autour de sa mise en place, sera d'un grand intérêt pour la société civile dans son ensemble ; les écologistes, les urbanistes, les avocats, les défenseurs des droits des habitants et des travailleurs, etc.

Afin de mettre fin à la pénurie de logement, un des objectifs du Nouveau Programme Urbain, nous devons continuer à donner la priorité au logement abordable pour tous. Alors que les villes durables gagnent en importance, Habitat III devrait reconnaître le rôle fondateur que le logement y joue. De plus, la conférence devrait mettre en avant l'importance de la sécurité d'occupation et les droits en matière de logement, comme la neutralité du statut d'occupation dans les politiques en matière de logement.

Habitat III se tiendra à Quito, en Equateur, du 17 au 20 Octobre 2016.

Des conférences régionales préparatoires auront lieu en 2015 et 2016. Pour l'Europe, ce sera à Prague, en République tchèque, du 18 au 20 mars. Pour l'Amérique Latine à Toluco, au Mexique, du 1^{er} au 3 avril

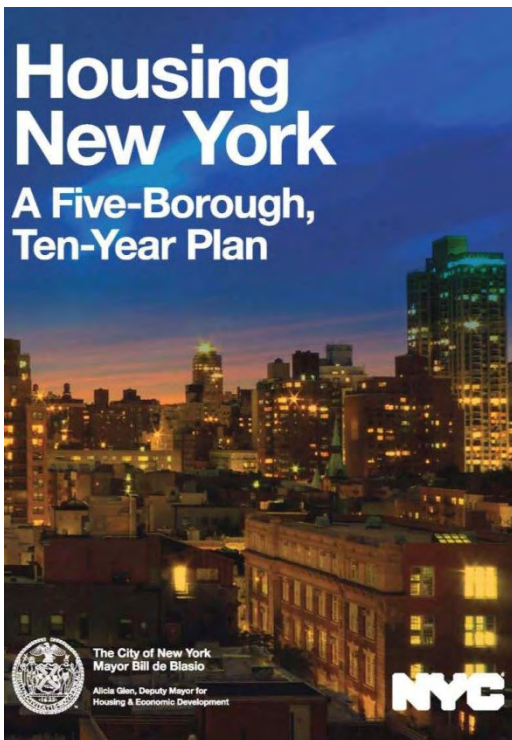
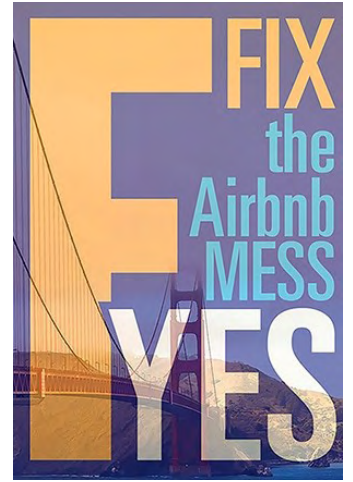
Etats-Unis

L'aventure Airbnb continue à San Francisco

55% des citoyens de San Francisco ont rejeté une proposition pour restreindre les locations de courte durée suite à une campagne de 8 millions de dollars d'Airbnb. L'échec de la Proposition F est une victoire pour l'entreprise qui a été attaquée par les défenseurs du logement abordable et des droits des locataires.

L'objectif de la Proposition F était de mettre fin aux locations de courte durée. Cette mesure était suivie de près à travers le pays, notamment par les villes qui se battent avec l'encadrement des locations saisonnières. Pour les partisans de la Proposition F, les bailleurs qui louent leur logement pour une courte durée, limitent, de fait, l'offre de longue durée, et contraignent les classes moyennes et modestes à partir vivre en dehors de San Francisco. La Proposition F voulait limiter les locations de courte durée à 75 jours par an. Actuellement, la limite est de 90 jours lorsque l'occupant principal n'est pas présent, et illimitée s'il l'occupe en même temps qu'il loue son appartement.

Source: Los Angeles Times



Le maire de New York a un plan

Housing New York est un programme global visant à construire et préserver 200 000 logements abordables et de qualité pour les 10 ans à venir. De plus, il compte renforcer l'encadrement des loyers et protéger les locataires victimes de harcèlement.

« La ville devrait offrir des opportunités pour les New-Yorkais aux revenus différents, des plus modestes aux classes moyennes, et encourager la mixité dans les quartiers, » a déclaré Bill de Blasio, le maire de New York.

La crise du logement abordable à New York : le contexte. Le fossé entre les loyers et les revenus ; depuis 10 ans, le loyer moyen a augmenté de plus 10% alors que les salaires ont stagné. Les loyers élevés accablent les locataires, 55% des ménages sont « assommés par leur loyer » et 30% « extrêmement accablés ». Il n'y a pas assez de logements construits ; le marché ne correspond pas aux besoins des habitants et abandonne les nouveaux locataires. L'offre de logement abordable est limitée malgré un investissement public important, seule une très petite partie des New Yorkais est éligible. New York est une ville grandissante ; 230 000 nouveaux habitants arrivent depuis 2010 et 600 000 autres sont attendus d'ici 2040.

Source: Département de planification urbaine de la ville de New York

'Le nivellement par le bas' est une mauvaise nouvelle pour les locataires aux Etats-Unis

L'inflation des loyers touche davantage les logements low-cost que les habitations d'un coût supérieur. Tous les locataires sont concernés par les hausses des loyers mais ceux qui se trouvent au plus bas du marché locatif sont les plus touchés.

Les chercheurs ont étudié les données de l'enquête sur le logement américain de 1989 à 2013 afin de rendre compte des taux d'inflation des loyers et des charges. Ils ont montré que les locataires vivant dans des logements low-cost étaient plus touchés par les fortes hausses des loyers. Le loyer médian a augmenté de 6,2%, passant de 756 dollars par mois dans le second quart de 2014 à 803 dollars dans le second quart de cette année, selon les données du U.S. Census Bureau.

Plus d'1/4 des locataires, soit 11,2 millions de ménages, sont fortement accablés par leur loyer – ils consacrent plus de 50% de leurs revenus à leur loyer – selon les données de 2013, soit plus 3 millions depuis 2000, selon les recherches du centre d'études sur les questions du logement de l'Université d'Harvard.

Source: www.cnbc.com



Membres du conseil d'administration de l'Association Suisse des Locataires célèbre le 100^{ème} anniversaire.



Un siècle au service des droits des locataires suisses

Les locataires suisses ont tenu leur centième Assemblée générale. Ils ont marqué cet évènement en novembre en compagnie d'invités d'associations de locataires autrichiennes, françaises et néerlandaises.

La première Assemblée Nationale des locataires suisses a eu lieu le 31 janvier 1915 à Bienne, la plus grande ville bilingue de Suisse, ou Biel en allemand, dans le nord-ouest du pays. 25 délégués étaient réunis derrière des portes closes, suite à la proposition d'un groupe de locataires déjà existant à Genève.

L'association suisse des locataires était connue sous le nom de Mieterverband dans la partie germanique du pays. Les sections urbaines du Mieterverband se sont rapidement créées pour défendre les droits de leurs membres et agir pour des logements abordables et de qualité. Ce n'est qu'à partir des années 1960 que les sections dans la partie francophone du pays virent le jour – sous l'appellation Association Suisse des locataires, ASLOCA, et ont gagné en puissance.

La législation actuelle régissant la location de 1990, même si elle ne protège pas suffisamment les locataires, a restreint les pires abus du secteur locatif résidentiel.

En 2010, les trois fédérations de langues différentes, l'allemande SMV, la française ASLOCA et l'italienne ASI, se sont regroupées et ont établi un secrétariat national et professionnel à Bern.

Les 215 000 membres des 21 sections représentent aujourd'hui une force croissante et reconnaissable en Suisse. Cette année, les délégués de l'Assemblée Générale ont lancé une pétition populaire pour plus de logements abordables. Elle a été soutenue par les coopératives de logement, les syndicats et plusieurs partis politiques. La collecte d'au moins 100 000 signatures est nécessaire pour que la proposition soit étudiée par le Parlement. Elle sera ensuite soumise au vote, sous forme de referendum. Si les électeurs approuvent cet amendement à la constitution, la construction annuelle de logements abordables doublera, sur l'ensemble du pays.

Alors, 100 ans après son premier congrès, les locataires sont finalement en capacité de changer la politique suisse du logement.

Par Pierre Zwahlen, Secrétaire général adjoint de l'ASLOCA Suisse

Le congrès de l'IUT de 2016 - Les 90 ans de l'IUT

Rejoignez-nous au congrès de l'IUT à Glasgow pour célébrer les 90 ans de l'IUT avec des amis et collègues du monde entier.

TPAS Scotland nous invite en Ecosse afin de partager nos expériences, meilleures pratiques et histoires. Nous connaissons ainsi l'hospitalité et les traditions écossaises, apprécierons la nourriture et les boissons écossaises, reverrons d'anciens amis et nous en ferons de nouveaux. TPAS Scotland, le gouvernement écossais et le Wheatly Group sont les principaux partenaires.

Le congrès débutera le matin du 14 octobre et se terminera à midi le 16 octobre.

Plus d'information sur www.iut.nu

Bienvenue à Glasgow!



Bienvenue en Ecosse, dit Tony Kelly, Elaine Scoular, Lesley Baird, Emma Meldrum et Jane Ballantyne!



France

La Banque européenne d'investissement accorde un prêt de 500 millions d'euros pour le financement du logement social

Le 3 novembre 2015, le gouvernement français a conclu un prêt de 500 millions d'euros avec la Banque européenne d'investissement (BEI). Il vise à financer un programme de construction de logements. Ce prêt, qui vient en complément des 900 millions supplémentaires au capital du groupe SNI, filiale immobilière de la Caisse des Dépôts, et d'autres financements, permettra au groupe SNI de construire 12 000 logements neufs d'ici à 2019, dans les zones de pénurie, selon la BEI. La SNI est le principal bailleur social en France avec plus de 263 000 logements.

Source: Banque européenne d'investissement



Danemark

1/3 des sans-abris danois ont entre 18 et 29 ans.

Selon une nouvelle étude du Centre national d'aide sociale de Copenhague, 1/3 des personnes sans domicile fixe ont entre 18 et 29 ans. De plus, près de 1 200 jeunes ne bénéficient d'aucune forme de logement permanent au Danemark – un chiffre qui a doublé depuis 2009. Ces jeunes dorment souvent dans la rue ou vivent temporairement chez des amis ou de la famille. Lars Benjaminsen, membre de l'Observatoire Européen du sans-abrisme a déclaré que cette "tendance alarmante" était liée au manque de logements abordables.

Source: FEANTSA



République tchèque

Le concept de logement social défini dans une nouvelle loi

Le gouvernement tchèque a adopté le concept de logement social comme proposé par le ministère du Travail et des Affaires sociales. Ce concept, qui sert de base pour une loi sur le logement social, concerne trois formes de logement pour les personnes dans le besoin.

Premièrement, des logements pour les personnes en grand besoin d'un logement, pour une durée maximum de 6 mois. Deuxièmement, des logements sociaux municipaux de standards plus faibles. Troisièmement, des logements abordables également municipaux mais avec des normes de qualité normales. Les locataires de ces logements signeront un bail initial de deux ans avec les mairies. Leur situation financière sera vérifiée chaque année et les loyers pourront être augmentés jusqu'à 15% si leurs revenus augmentent. Le ministère tchèque du Travail compte sur le fait qu'une grande partie des fonds aujourd'hui utilisés pour les aides au logement soit transférée, à l'avenir, au financement du système de logement social du pays.

Sources: Radio Praha and Housing Europe