

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

September 2015



Brussels

the capital of Europe, where citizens find housing unaffordable

See page 5

Septembre 2015

Sommaire

- Page 2.** La Woonbond néerlandaise fête ses 25 ans
- Page 3.** Le logement locatif en Angleterre à partir de 2015
- Page 4.** La Flandre a besoin de la neutralité du statut d'occupation
- Page 5.** Bruxelles, où l'accès à un logement abordable connaît des difficultés
- Page 6.** La Suisse a besoin de plus de logements abordables Woonbond fête ses 25 ans
- Page 7.** Un portrait du Pays de Galles, et de TPAS Cymru
- Page 8.** L'encadrement des loyers à Paris
- Page 9.** Le secteur locatif privé irlandais : un secteur croissant mais précaire
- Page 10.** Les locataires de Victoria, des citoyens de deuxième classe ?
- Page 11.** Toronto, une ville de locataires inabordable
- Page 12-13.** Malcom X, la gentrification et le logement comme droit de l'homme
- Page 14.** La 21ème conférence de la NAHT : Sauvons nos logements New York City a voté le gel des loyers
- Page 15.** Les locataires de Brooklyn avancent Plus de locataires aux Etats-Unis
- Page 16.** Le congrès de l'IUT à Glasgow

Traduction: Marie-Charlotte Lanniée

La Woonbond néerlandaise fête ses 25 ans

En 1990, trois associations de locataires néerlandaises se sont regroupées afin de créer une grande organisation nationale de locataires. La Woonbond néerlandaise est aujourd'hui une association influente et puissante. Elle compte pour membres des organisations locales de locataires. Aujourd'hui, elle représente environ 1,6 millions de ménages, soit plus de la moitié des locataires néerlandais.

Si l'on regarde en arrière, beaucoup de changements peuvent être constatés en matière de logement social. Les organismes de logement social sont très ancrés dans le paysage néerlandais. Dans les années 90, le gouvernement leur a octroyé plus de liberté et ils se sont enrichis du fait de la hausse des prix des loyers et de la vente des biens. L'influence des organisations de locataires a décliné à cette même époque et dans la décennie suivante, malgré le fait que nous ayons participé à la mise en place d'une loi pour la participation des locataires.

Il est bien connu qu'une pièce a deux faces et une récente histoire a révélé l'« autre » face. Depuis 2008, beaucoup d'organismes ont eu des problèmes à cause de fraudes, de scandales, de mauvaise gestion et de grosses pertes ce qui a mené à une enquête parlementaire en 2014. La conclusion la plus importante : les activités des organismes, en utilisant l'argent des locataires, n'étaient pas souvent profitables à ces derniers. De plus, les locataires ne pouvaient rien dire sur ces activités.

Dans le cadre de la nouvelle loi sur le logement de 2015, notre position s'est affirmée. Notre principal objectif dans les cinq années à venir est désormais de renforcer les organisations de locataires aux Pays-Bas et de les rendre plus compétentes et représentatives.

Mais en premier lieu, nous célébrerons le 10 octobre prochain, notre journée nationale des locataires et les 25 ans de la Woonbond avec des invités importants, les membres de l'IUT.

Ronald Paping
Directeur général
Nederlandse Woonbond



CALENDAR	
2015	
September 21–23:	Annual conference of Tenancy WA, Perth Australia
September 25:	FEANTSA, European Research Conference on Homelessness, Dublin
September 25–26:	Dublin Tenants Union and IUT meet in Dublin
October 5:	International Tenant's Day 2015
October 5–7:	National Affordable Housing conference, Spokane WA, USA
October 6–7:	Thematic meeting for Habitat III, Montreal, Canada
October 7:	National conference on housing and water, by CNL, in Paris
October 10:	Tenant's Day and Dutch Woonbond 25 years, Utrecht, the Netherlands
October 21–22:	Regional meeting for Habitat III in Asia-Pacific, Jakarta Indonesia
October 28–30:	Australia: National Housing Conference, in Perth WA
November 6–8:	TPAS Scotland AGM, in St Andrews
November 11–13:	IFHP Summit in Berlin, Germany
November 18–20:	European Housing Agenda Conference, by Habitat for Humanity, in Berlin
December 14–15:	UN ECE Committee on Housing and Land Management, Rome (tbc)
2016	
February 20:	General assembly of the Mietervereinigung Österreichs, Vienna Austria
March 16–18:	European Regional Meeting for Habitat III, Prague Czech Rep.
April 12–15:	National Congress on Housing and Homelessness, Montréal, Canada
May 5–7:	100th Anniversary of CNL and National Congress in Montpellier, France
June 17–19:	Swedish Union of Tenants AGM, Trollhättan Sweden
July 25–27:	Prep. Com. 3 for Habitat III, Jakarta, Indonesia
October 14–16:	IUT congress, Glasgow Scotland
October 17–21:	UN Habitat III, in Quito, Ecuador

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

Le logement locatif en Angleterre à partir de 2015.

Les élections de 2015 ont fait revenir au pouvoir une majorité conservatrice qui a émis de nombreuses déclarations d'intention concernant l'augmentation de l'offre de logements en Angleterre. Cependant, elles ne semblent pas proposer une offre suffisante de locations, notamment dans le parc social.

Un des engagements concerne la construction de 200 000 nouvelles habitations, accessibles aux personnes de moins de 40 ans. Malheureusement, elles ne seront pas destinées à la location mais vendues 20% moins cher.

Le **Right-to-Buy (droit d'acheter)** sera étendu aux locataires des organismes de logement social dans un futur proche. Le nombre de logements sociaux, gérés par les administrations locales et les bailleurs, a diminué d'environ 5% de 1996 à 2013, soit environ 22 à 17% du parc total, principalement à cause du Right-to-Buy dans le parc municipal. La perte de ces logements n'a pas été contrebalancée par une production suffisante de la part des organismes, malgré de nouvelles constructions. Déjà, avec un premier transfert de logements du parc municipal aux bailleurs, le secteur s'est considérablement développé et représente maintenant 10% de l'ensemble des habitations.

Le **secteur locatif privé** a doublé depuis 1996 et représente aujourd'hui environ 20% du marché immobilier anglais et gallois, avec une baisse de la propriété immobilière autour de 64%.

Il pourrait prochainement y avoir des mesures en faveur d'une meilleure protection des locataires dans le parc privé mais rien n'est signé pour l'instant.

Les locataires du parc privé ne sont pas protégés contre les variations des loyers qui sont fixées par le marché.

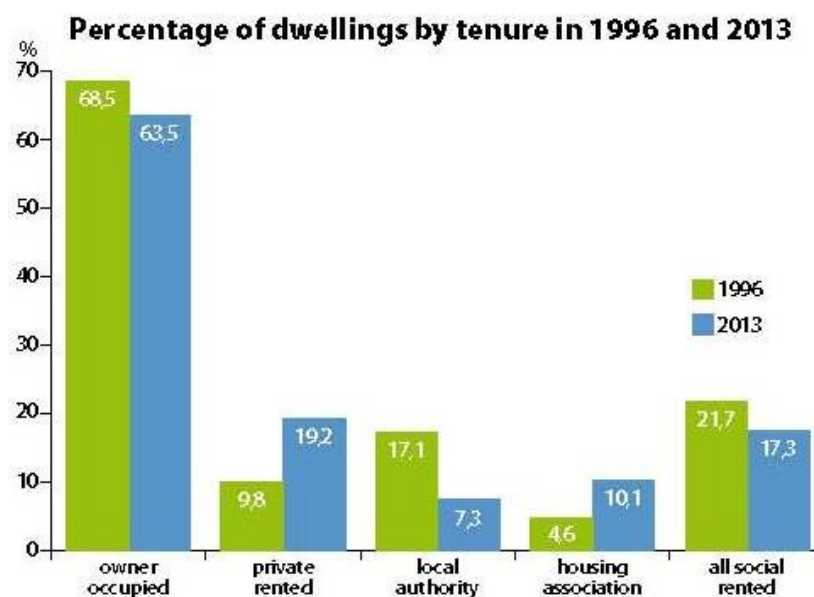
Les loyers sont revus tous les ans et presque tous les baux durent entre 6 et 12 mois. Par conséquent, la durée moyenne d'un bail dans le parc privé est de 20 mois.

« Les biens de haute valeur », détenus par les administrations locales, seront mis en vente lorsqu'ils deviendront vacants. Le gouvernement a déclaré qu'il ne sera pas possible de construire simultanément de nouveaux logements sociaux à bas coût et de débloquer des fonds pour le droit d'acheter des bailleurs. L'aspect de faisabilité dans beaucoup de zones urbaines doit être questionné. Le prix des terrains dans les zones du centre ville est tellement élevé et les lieux disponibles tellement rares, que la construction de nouveaux logements sociaux n'est pas possible. La mise à disposition de logements sociaux, dans les quartiers dans lesquels vivent les familles, va devenir de plus en plus difficile.

Le **La Bedroom Tax** (taxe sur la chambre vide), officiellement appelé Taxe de sous occupation, a concerné environ 660 000 logements. Cette taxe concerne les personnes actives qui vivent en logement social et ont une chambre vide. Leur allocation logement en est donc considérablement réduite. Les administrations locales ont dépensé 142,4 millions d'euros afin d'aider les personnes dans le besoin, mais avec les réductions budgétaires à venir, l'avenir de ce soutien est très incertain.

Les locataires du parc social avec de hauts revenus devront « payer pour rester ». Le gouvernement a déclaré qu'à partir d'avril 2017, les locataires qui gagneront plus de 42 700 euros (57 000 euros à Londres) seront considérés comme des « locataires du parc social avec de hauts revenus ». Cela signifie qu'ils seront contraints de payer le loyer fixé par le marché pour leur logement. Le gouvernement estime que cela concerne 9% des locataires. Cette mesure, couplée avec un plafond d'accès qui sera encore réduit, signifie que de plus en plus de locataires quitteront leur logement sous la pression financière.

Les **baux à durée déterminée**, qui s'opposent à des locations sécurisées et sur le long terme, ont été rendus possible depuis 2011. Le gouvernement a annoncé qu'une réforme sera mise en place. Son objectif est de limiter les locations de très long terme afin « que les ménages se voient offrir des locations qui correspondent à leurs besoins et d'assurer une meilleure gestion du parc. »



Sources: GovUK and DCLG

La Flandre a besoin de la neutralité du statut d'occupation

La Flandre est située au Nord de la Belgique et la plupart de ses habitants parlent néerlandais. C'est une des trois régions belges. Les deux autres sont la Wallonie, au Sud, où la population parle majoritairement français et la région de Bruxelles-capitale. La Flandre, avec une population d'environ 6,4 millions d'habitants, possède son propre parlement au sein de la fédération belge.

Depuis 2014, la région a la capacité légale de mettre en place sa propre politique en matière de logement. Dans ce contexte, la plate-forme flamande des locataires (Vlaams Huurdersplatform) milite pour une politique basée sur des habitations abordables et de qualité, la sécurité d'occupation des locataires, dans le respect du droit fondamental à un logement décent.

La Huurdersplatform, comme les associations locales de locataires, sont reconnues depuis 1998 par un décret du Parlement flamand et subventionnées par le gouvernement flamand. En plus de faire du lobbying, la plate-forme soutient aussi les associations locales de locataires et le réseau des locataires de logements sociaux, appelé VIVAS.

Chacune des cinq provinces de Flandre possède sa propre association de locataires, qui donne des conseils juridiques aux locataires des parcs privé et social, dans 37 villes. Les locataires peuvent bénéficier de conseils juridiques en échange d'une adhésion de 12 à 17 euros par an. Les juristes aident le locataire à régler n'importe quel litige locatif. Les associations flamandes de locataires regroupent au total 25 000 membres individuels et 486 groupements, majoritairement des organisations d'aide sociale et des autorités locales. En 2014, les associations ont traité 35 000 dossiers grâce à une équipe de 55 personnes. La plate-forme flamande aide ces associations locales par des formations juridiques et organisationnelles afin de faciliter leur travail quotidien.

VIVAS, le réseau des locataires de logements sociaux, défend leurs droits de manière générale. Ils se réunissent chaque mois afin de suivre les évolutions législatives et partager leurs expériences afin de développer leurs revendications et actions de lobbying. Une fois par an, la plate-forme organise un congrès pour les locataires du parc social avec environ 300 délégués. VIVAS est une organisation qui mise beaucoup sur la participation des locataires.

Environ 70% des Flamands sont propriétaires et 20% des ménages sont locataires dans le parc privé. Moins de 7% sont locataires dans le parc social ce qui est bien en dessous des besoins. Le fort niveau des propriétaires est le résultat d'une longue période d'encouragement des gouvernements via des aides fiscales et financières. Mais le bénéfice de ces subventions a été emporté par la hausse généralisée des prix immobiliers.

Le marché locatif privé est devenu résiduel à cause des incitations à l'accession à la propriété et au très petit secteur social. En sachant qu'environ 52% des locataires du parc privé consacrent plus de 30% de leurs revenus à leur loyer et que plus de 30% d'entre eux n'ont pas de revenus suffisants pour vivre décemment après le paiement de leur loyer, il est étonnant que seulement 2,1% de ces locataires perçoivent une allocation logement et qu'il n'existe aucun encadrement des loyers. Ces logements ne sont pas de bonne qualité et il n'existe aucune corrélation entre le haut niveau des loyers et la qualité des logements.

La plate-forme souhaiterait une politique plus neutre en matière de location, avec le développement du parc social et une régulation du secteur privé et des aides au logement. Une baisse à terme des aides à la propriété est aussi nécessaire. Une plate-forme plus forte est indispensable afin d'améliorer l'accessibilité et la qualité du marché locatif, et défendre la sécurité des locataires.



Par Joy Verstichele, Coordinateur de
Vlaams Huurdersplatform vzw
www.vlaamshuurdersplatform.be



Bruxelles, où l'accès à un logement abordable connaît des difficultés

Tous les indicateurs montrent que le fossé grandit entre les revenus et les loyers. A Bruxelles, la capitale de l'Europe, les loyers augmentent, les revenus baissent... et les habitants paient l'addition.

Depuis des années, les salaires n'ont pas augmenté à la même vitesse que les hausses des loyers et les ménages les plus modestes en subissent le plus les conséquences. Et encore, on connaît peu les difficultés rencontrées par ces familles.

Notre compréhension de la crise immobilière à Bruxelles est finalement basée sur des informations imprécises sur la pauvreté et les difficultés qu'affrontent les locataires.

Un fait important : à Bruxelles, les salaires ont tendance à s'effondrer. Aujourd'hui, environ 1/3 des Bruxellois sont au ou près du seuil de pauvreté¹.

Cependant, les loyers continuent d'augmenter dans la capitale. En 2012, 60% des locataires payaient un loyer moyen de 650 euros. Un caissier à temps plein dans un supermarché gagne environ 1 100 euros après impôts. Le revenu annuel moyen après impôts en 2012 était de 13 312 euros. Entre 2004 et 2013, les hausses des prix des loyers, en moyenne, ont été de 2% par an ; par conséquent, les loyers ont augmenté de 2% par rapport aux hausses des salaires.

A cause des loyers élevés, une part significative de la population vit dans des logements surpeuplés et de mauvaise qualité, ou est contrainte de déménager hors de la région. Alors qu'un boom démographique est attendu, durant lequel la population devrait augmenter de 10% entre 2012 et 2020, les conditions d'habitation risquent d'empirer.

Bruxelles a jusqu'à présent peu de logements sociaux. A la fin 2013, on comptait environ 40 000 logements sociaux, soit environ 10% du parc immobilier total. Cela signifie que moins d'un logement sur 10 à Bruxelles est subventionné et social. Pour la même année, on compte environ 44 000 demandeurs d'un logement social, ce qui est un record. Ce chiffre représente seulement les ménages déjà sur listes d'attente, et non pas le nombre total de ménages qui pourrait bénéficier d'un logement social étant donné leurs revenus.

En général, les locataires doivent attendre au minimum 10 ans avant de bénéficier d'un logement social. Cette attente est d'autant plus importante pour les familles nombreuses.

Un nombre important de logements ne correspond pas aux standards de vie actuels et sont démodés, dans un état lamentable et devraient normalement être complètement rénovés. Du fait, en large partie, du manque d'entretien des logements, aucun locataire ne remplace ceux qui partent. A la fin 2013, 2 275 logements sociaux à Bruxelles étaient vides et ne voyaient pas venir de nouveaux locataires. Des financements importants ont été levés par la région de Bruxelles afin d'effectuer des rénovations : 506 millions d'euros pour un programme quadri annuel entre 2010 et 2017. Mais les rénovations avancent à la vitesse d'un escargot.



Un logement vacant à Bruxelles

Les logements vacants sont courants à Bruxelles. Depuis environ 20 ans, ils sont estimés à 15-30 000.

L'adoption en 2013 d'un nouveau code pour le logement signifie que ce nombre devrait faire l'objet d'une plus grande attention. Un important protocole va dans ce sens : les sociétés de fourniture d'eau et d'électricité doivent communiquer au gouvernement régional les listes des logements où la consommation d'eau et d'électricité a été (presque) nulle l'année passée. Cette politique devrait nous permettre de comprendre pourquoi ces logements restent vacants et accélérer leur remise sur le marché. Si tel n'est pas le cas, laisser des logements vacants représente une violation du code du logement et devrait donc être puni.

Source: Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, www.rbdh.be

¹ En Belgique, en 2011, le seuil de pauvreté était de 12 005 euros par an, soit 1 000 euros par mois pour une personne. Pour une famille monoparentale avec deux enfants, le seuil de pauvreté était de 1 600 euros par mois. Pour un couple avec enfants de 2 101 euros par mois.

Woonbond fête ses 25 ans

L'association néerlandaise des locataires, Nederlandse Woonbond, fête ses 25 ans en octobre. Pour beaucoup de lecteurs, cela peut paraître facile de défendre les droits des locataires dans un pays qui compte le plus grand parc social au monde et qui bénéficie d'une législation favorable aux locataires. Mais, sans l'engagement des locataires pour défendre leurs droits, les choses auraient probablement été différentes.

Les Pays-Bas ont une longue tradition d'organismes de logement social. La loi sur le logement existe depuis le début du 20e siècle. Après la seconde guerre mondiale, le pays a été reconstruit par les organismes de logement social. Mais cela date.

Depuis, Woonbond a été créée en 1990 à partir de trois organisations existantes, et la privatisation des organismes était pressentie. En 1994, ils ont été transformés en sociétés semi-privées. L'influence des locataires était menacée de disparition. Woonbond a dû relever son premier défi majeur, mais l'a réussi. Une loi a été adoptée afin d'assurer la place des locataires dans les organismes de logement social.

Pendant les 25 ans d'existence de Woonbond, les Pays-Bas ont principalement eu des gouvernements de droite et néo-libéraux. Inlassablement, ils ont mené des attaques contre le logement abordable et les lois protégeant les locataires. Ils ont parfois réussi – mais jamais sans une mobilisation des locataires. Woonbond et la plupart des Néerlandais tiennent au modèle néerlandais.

Woonbond a une place importante parmi les locataires. Plus de la moitié de tous les locataires néerlandais, soit 53%, en sont membres, ce qui lui donne la force et la légitimité pour continuer son combat en faveur des locataires des Pays-Bas

Nederlandse Woonbond, www.woonbond.nl

La Suisse a besoin de plus de logements abordables

Même si la Suisse est un pays qui compte beaucoup de locataires – plus de 60% de la population – notre pays n'est pas un paradis des locataires. Les loyers sont très élevés et il n'existe aucun encadrement dans le parc privé qui prédomine dans le secteur locatif. ASLOCA, l'Association Suisse des locataires, lance aujourd'hui une initiative pour plus de logements abordables.

Dans les grandes et riches zones, il existe une grande pénurie de locations disponibles. En 2014, le taux moyen de vacance en Suisse était seulement de 1%, et encore plus bas dans certaines villes comme Zurich (0,76%), Genève (0,39%) et seulement 0,23% à Basel. Pour avoir un marché immobilier qui fonctionne, il faudrait que le taux de vacance soit au moins de 1,5 ou 2%. De plus en plus de personnes sont contraintes de vivre loin de leur travail, dans d'autres villes, dans d'autres cantons ou même en France ou en Allemagne.

Etant donné que les diverses autorités – fédérales, cantonales, municipales – ne s'occupent pas sérieusement du manque de logements locatifs abordables, ASLOCA a lancé une campagne sur ce thème. Elle vise à faire un amendement à la constitution fédérale, qui forcerait les 26 cantons et les municipalités à construire plus de logements abordables. ASLOCA demande qu'ils représentent 10% des nouvelles constructions.

De plus, ASLOCA propose que les cantons et les municipalités disposent d'un droit de préemption sur les terrains inoccupés afin d'y construire des logements abordables. Ces terrains appartiennent aujourd'hui à des sociétés privés, des particuliers, ou des entités publiques ou anciennement publiques comme la compagnie fédérale des chemins de fer suisse ou l'armée suisse. L'armée n'a plus besoin de la plupart de ses terrains du fait de la baisse de ses effectifs. Ils pourraient donc être utilisés pour construire du logement abordable.

C'est le début d'une longue bataille : premièrement, ASLOCA doit réunir 100,000 signatures de citoyens et ensuite, cette campagne sera discuté au Parlement, puis sera soumise à l'approbation de la population via un referendum.

Plus d'information sur cette initiative : www.loyersabordables.ch



Un portrait du Pays de Galles, et de TPAS Cymru

Le Pays de Galles, avec environ 3 millions d'habitants, est souvent vu comme un pays de montagnes et de chanson, un petit pays bien organisé qui a souvent été éclipsé par sa plus grande voisine, l'Angleterre. Cependant, les choses ont commencé à changer avec la mise en place du gouvernement gallois et la décentralisation des pouvoirs sur certains sujets. Il est cependant sûr que le logement gallois est toujours considéré comme étant chapeauté par l'Angleterre et le centre des pouvoirs, Westminster à Londres.



TPAS Cymru (le service de conseil et de participation des locataires) est un service national de participation des locataires et des propriétaires pour le Pays de Galles. TPAS Cymru est un pôle d'information et d'expertise qui conseille et promeut les bonnes pratiques de la participation des locataires au profit des locataires et des organismes de logement social. Ses activités sont très variées

comme de proposer des formations, des projets, des événements, de partager des bonnes pratiques et surtout, de travailler avec les locataires afin qu'ils s'impliquent.

Le Pays de Galles a son propre gouvernement qui met en oeuvre des politiques et des lois sur des sujets décentralisés. Le gouvernement gallois est responsable du logement, de la santé, de l'éducation, de la langue et de la culture, et des services publics. C'est une période excitante pour le logement.

La propriété reste le plus important type d'occupation avec 70% du nombre total d'habitation en 2014. Ce chiffre est resté constant depuis les 15 dernières années si l'on compare avec les 74% de 2000. Cependant, le secteur locatif a connu de nombreux changements.

Les locations publiques ont chuté de 15% en 2000 à 6% en 2014. C'est en lien direct avec le renforcement des logements proposés par les organismes de logement social (RSLs) qui sont passés de 4% en 2000 à 10% en 2014 via le transfert de nombreux logements de l'administration locale vers les bailleurs.

Le changement le plus significatif se situe probablement dans le secteur locatif privé, avec une hausse de 7% en 2000 à 14% en 2014, et qui continue. Cela est en partie dû à la demande écrasante à laquelle le parc social est incapable de répondre.

La loi sur le logement locatif est une mesure importante pour le logement au Pays de Galles. Elle propose un seul cadre légal pour la location d'un logement à l'administration locale, à un bailleur social ou un bailleur privé. Cette loi devrait clarifier et renforcer les droits et les devoirs de tous ceux qui louent et devrait également traiter de sujets plus larges comme de la violence domestique, des expulsions et de l'aide aux jeunes personnes.

Depuis de la mise en place du Droit d'acheter (RTB) en 1981, plus de 45% du parc de logements sociaux a été vendu et cela a augmenté la pression sur le stock limité d'habitations disponibles. Plus tôt dans l'année, le gouvernement gallois a lancé une consultation afin de mettre fin au Droit d'acheter afin de protéger le déjà sévèrement diminué parc de logements sociaux et a reçu un important soutien. Le Pays de Galles a pris une mesure décisive pour protéger son parc social, en complet porte-à-faux avec la politique menée en Angleterre. Un récent engagement du nouveau gouvernement conservateur vise à augmenter le Droit d'acheter des bailleurs sociaux permettant de se débarrasser du parc restant. Cela a engendré une opposition considérable.

Actuellement, un changement majeur est en cours en matière de politique du logement au Pays de Galles avec son approche qui contraste radicalement avec la tendance anglaise de concentration de la propriété. Cependant, cette approche devra aussi se confronter aux politiques non élaborées par le Pays de Galles. Il est clair que l'austérité actuelle et les coupures de subventions d'aide sociale limitent l'impact de la décentralisation dans le logement. Des temps intéressants restent à venir.



La loi sur la langue galloise a permis au gallois et à l'anglais d'être à égalité dans le secteur public. Un recensement de 2011 a montré que 20% de la population parlait le gallois.

L'encadrement des loyers à Paris

Après un long et tortueux processus législatif, l'encadrement des loyers a finalement été mis en place en France. Paris sera la ville pilote à partir du 1^{er} août. L'encadrement des loyers concerne les nouvelles locations et les renouvellements de baux. Les propriétaires ne pourront pas demander un loyer de 20% supérieur au loyer de référence, ni de 30% inférieur. Le loyer de référence est fixé selon quatre critères : le type de logement (vide ou meublé), le nombre de pièces, l'année de construction, et enfin, l'emplacement (Paris a été découpée en 14 zones). Le loyer de référence pour chaque zone géographique a été fixé selon les données collectées par un observatoire local des loyers.

La CNL soutient depuis longtemps un encadrement des loyers, cependant, celui mis en place est basé sur des



Eddie Jacquemart

niveaux de loyers surévalués, a déclaré Eddie Jacquemart, président national de la CNL. « Payer 600 euros pour un studio de 20m2 est considéré comme normal ». « Un complément de loyer basé sur les « caractéristiques du logement » pourra être demandé, cependant, elles ne sont pas clairement définies par la loi et feront donc augmenter le nombre de litiges », a déclaré M Jacquemart.

La hausse des loyers a été vertigineuse, d'environ 50% ces dix dernières années, et ce nouveau système ne concerne pas les locataires en place. Pour M Jacquemart, « le gouvernement aurait dû geler les loyers et mettre en place un moratoire afin de discuter et créer un encadrement juste. Le seul moyen pour faire baisser les loyers à Paris est la construction de logements sociaux, qui permettra de faire baisser la demande dans le parc privé ».

Le logement social est la réponse. En juin, la CNL a publié une « résolution pour une autre politique du logement social. » Cette résolution dénonce le désengagement de l'Etat d'une politique ambitieuse en matière de logement social. La résolution déclare que « le gouvernement semble oublier la pénurie de logements dans notre pays, le fardeau que constitue la charge logement pour de nombreux locataires et le fait que le droit à un logement est un droit de l'homme. La réforme en discussion pourrait porter atteinte au fonctionnement et à l'organisation du logement social. »

La résolution demande « un retour aux aides à la pierre afin de redonner un élan au secteur » et « plus de démocratie au sein des organismes de logement social par la création d'un statut de l' élu social ».

La résolution est disponible sur www.iut.nu/Media/CNL_Resolution.pdf

Source: Confédération Nationale du Logement, CNL



Le secteur locatif privé irlandais : un secteur croissant mais précaire

Parmi les principaux problèmes auxquels l'Irlande a été confrontée suite à l'effondrement économique de 2008, la crise du secteur immobilier est celui qui continue de faire les gros titres, et malgré beaucoup de débats, semble persister.

Cependant, les difficultés de ce secteur n'ont pas simplement pour cause la bulle foncière qui a caractérisé le « tigre celtique », mais aussi la politique en matière de logement qui, depuis des décennies, s'est concentrée sur la propriété et la privatisation du parc social.



L'association des locataires de Dublin, DTA, a été créée à partir des débris de la crise. DTA est un groupe de conseil et de soutien aux locataires qui a été formé début 2015 par des locataires préoccupés par l'aggravation de la crise immobilière dans le pays.

La bulle du crédit qui a guidé l'économie irlandaise à la fin des années 1990 et au début de ce siècle, assurait le maintien de la propriété immobilière à un haut niveau mais permettait aussi la croissance du secteur locatif privé grâce à la disponibilité de crédits peu onéreux et d'emprunts hypothécaires. La politique du logement en Irlande au cours de la seconde partie du 20^e siècle a été caractérisée par un régime de subventions destiné à encourager la propriété. Cela a conduit à une forte croissance dans ce secteur, avec un point culminant de 79% de propriétaires en 1991.

Après l'effondrement financier de 2008, l'achat d'un logement est devenu de plus en plus difficile et le secteur locatif privé a continué d'augmenter. Cette croissance peut également être attribuée à l'abandon d'une politique importante de construction de logement social par l'Etat irlandais depuis la fin des années 1980. Selon le Irish Independent, le nombre de locataires du secteur privé a augmenté de 25% en seulement 18 mois, à partir de décembre 2013.

La sécurité d'occupation limitée et la faible protection contre les hausses des loyers peuvent être imputées à la loi de 2004 sur les locations d'habitation, une loi relativement conservatrice. Cette faible réglementation a causé de nombreux problèmes aux locataires de ce secteur, notamment concernant les niveaux de loyers. A Dublin, les loyers ont augmenté de 26% depuis 2011. A cause de la hausse des loyers et le déclin des financements pour le logement social, beaucoup de ménages avec des revenus modestes ont dû faire face à de grandes difficultés financières et conduit, dans les cas les plus extrêmes, au sans abris. Plus de 30% des ménages du parc privé bénéficient du soutien de l'Etat qui a souvent été critiqué pour son manque de protection adéquate.



L'association des locataires de Dublin a été créée afin d'offrir aux locataires des informations sur leurs droits, des conseils pour résoudre leurs difficultés et les inviter à partager leurs expériences, les impliquer et défendre leur droit à un logement décent, accessible et sûr.

Etant donné l'étendue de la crise du logement en Irlande et la difficulté croissante pour trouver une habitation abordable, la DTA a été créée sur l'idée qu'une forte voix des locataires était nécessaire afin de faire pression sur le gouvernement pour résoudre la crise. L'association vise à faire entendre les revendications des locataires pour une réforme législative et milite pour la mise en place d'un encadrement des loyers et de baux de longue durée afin que la location devienne une option viable sur le long terme, abordable et sûre pour ceux qui ne souhaitent pas devenir propriétaires.

Par Fionn Toland, Dublin Tenants Association, <https://dublinterants.wordpress.com>

Les locataires de Victoria, des citoyens de deuxième classe?

Victoria est un petit état du sud de l'Australie de 5,9 millions d'habitants. Il compte plus de 450 000 locataires qui représentent ¼ de la population. Le nombre de logements sociaux est très faible à Victoria, environ 4%. Beaucoup de personnes modestes sont tributaires du marché immobilier privé non réglementé. Comme dans de nombreux pays développés, les Australiens sont obsédés à l'idée de devenir propriétaires mais de ce fait, les locataires sont souvent traités comme des citoyens de seconde classe.

Imaginez, une personne sonne à votre porte avec une caméra et un appareil photo. Elle entre chez vous, prend des photos de vos meubles et de vos effets personnels afin de publier une annonce pour vendre le logement. Vous essayez de protester mais elle vous ignore et continue de prendre des photos et de filmer pour mettre une vidéo en ligne. Cette situation est seulement possible parce que cette personne est votre propriétaire.

A Victoria, c'est une pratique courante qui peut arriver n'importe quand au cours de la location, le propriétaire n'a qu'à vous en informer à l'avance, que vous soyez d'accord ou non. Ce problème a été examiné par le précédent gouvernement qui a déclaré que cela était tout à fait normal, car, à Victoria, les locataires ont un droit très limité à l'usage de leur logement et qu'il n'y avait nul besoin que ce droit limité – ou l'intimité des locataires – interfère avec la pratique commerciale des propriétaires.

Le loyer des locataires modestes représente plus de 50% de leurs revenus, sans compter la hausse des prix de l'énergie et de l'eau. Les loyers ont augmenté à l'excès, bien plus que l'inflation depuis la dernière décennie, notamment lorsque les prix des maisons à vendre ont complètement dégringolé.

Le tribunal qui gère les litiges entre les propriétaires et les locataires s'occupe principalement des expulsions locatives, notamment pour cause d'impayés de loyer. Cependant, il y a aussi beaucoup de cas d'expulsion sans aucune raison effective face auxquels les locataires sont démunis.

La durée de location à Victoria est très courte, 15 mois en moyenne, à cause notamment de la facilité qu'ont les propriétaires de reprendre possession de leur bien et des changements de situation des locataires. Des baux avec une échéance plus longue ne sont pas courants, les propriétaires et les agents immobiliers préférant souvent des baux de 12 mois. C'est par conséquent difficile pour les locataires qui souhaitent rester longtemps au même endroit, notamment les familles.

A Victoria, il n'existe pas de norme minimum concernant la qualité du logement. Les locataires aux revenus modestes vivent souvent dans des habitations de qualité médiocre dans le parc privé, où les infrastructures de base manquent ou les conditions de vie sont dangereuses. Les logements dans les zones les plus froides de la ville peuvent ne pas être équipés d'un chauffage suffisant, ce qui les rend humides et fait apparaître des moisissures. A l'inverse, dans les quartiers les plus chauds, il n'y a pas de climatiseurs. De nombreuses tragédies ont eu lieu à cause d'appareils électroménagers défectueux, une sécurité incendie défectueuse ou des travaux illégaux.

Le parc locatif social, qui est principalement géré par la ville, est très limité et le turnover est proportionnellement faible. Presque toutes les aides au logement public vont aux locataires dans le besoin.

Le nouveau gouvernement de l'état a annoncé qu'il allait réformer la loi sur les locations résidentielles afin d'améliorer la sécurité d'occupation et la protection des locataires. L'association des locataires de Victoria présentera des mesures pour la réforme. Le temps nous dira si le gouvernement aura le courage de les mettre en place de manière effective ou se contentera de bricoler quelque chose.

Par Mark O'Brien président de la Tenants Union of Victoria, www.tuv.org.au



Atherton Gardens Estate à Fitzroy Melbourne, lors du festival de Gertrude Street



Toronto, une ville de locataires inabordable

Il y a 40 ans, les locataires de Toronto se sont regroupés afin de créer la Federation of Metro Tenants Associations (FMTA). La FMTA a joué un rôle clé dans la défense des droits et le conseil aux locataires de Toronto. Avec 50% de locataires, la plus grande ville du Canada est aussi une ville de locataires.

Les avantages fiscaux et les subventions qui ont permis la création de la plupart du parc locatif ont chuté dans les années 1980. Depuis, la construction a concerné quasi exclusivement les immeubles en copropriété. Ces 10 dernières années, ils représentaient 70% des nouvelles constructions à Toronto, et l'objectif de construction de logements locatifs était de seulement 8%. Les conséquences étaient prévisibles : une réduction drastique du nombre de locations disponibles et une augmentation exponentielle des loyers. Toronto est une des villes les plus chères du Canada.

Cette crise a eu des conséquences dévastatrices pour les populations les plus vulnérables et celles « difficiles à loger ». Le parc locatif social s'est rapidement détérioré et a en permanence mauvaise presse. Les scandales financiers, une gestion déplorable, la vétusté des locaux ont fait les gros titres, alors que les solutions pour résoudre ce problème – des financements pour les réparations et la construction de nouveaux logements – étaient ignorées. Le Canada a bâti la majorité de son parc locatif avant les années 1980 grâce à des programmes de logements sociaux pour les personnes aux revenus modestes, avec des coûts et des subventions partagés avec les gouvernements régionaux. Ces programmes – gouvernementaux et de logement coopératif – ont créé un parc immobilier abordable et combattu le sans abris. Mais en 1993, le programme national pour un logement abordable au Canada a été abandonné. Les défenseurs du droit au logement se sont largement mobilisés pour que le Canada adopte une nouvelle stratégie nationale pour le logement, et depuis, nous restons le seul pays du G8 qui n'en possède pas.

Toronto a mis en place un encadrement des loyers pour les locataires en place, alors que le loyer des nouveaux entrants est fixé par le marché. Par conséquent, de nombreux propriétaires ont tenté de forcer leur locataire à

partir à base de menaces, d'absence d'entretien du logement et parfois même, d'expulsions illégales. La faible application de la loi a conduit à ce qu'un très grand nombre de pratiques illégales soient restées impunies.

Trouver un nouveau logement à Toronto implique aujourd'hui de longues files d'attente pour visiter un appartement et de nombreux locataires acceptent des arrangements illégaux pour simplement trouver un endroit où vivre. De plus, des logements en locations ont été bloqués à de hauts niveaux de loyers à cause de la même situation pour le secteur de la propriété. La hausse croissante des prix à l'achat ont conduit à un prix moyen de 1 million de dollars pour une maison à Toronto, environ 700 000 euros. Ce très haut niveau a conduit à une avalanche de logements locatifs secondaires afin de couvrir le coût des prêts.

Texte : Geordie Dent, directeur exécutif de la FMTA, Toronto, www.torontotenants.org



Le bailleur suédois Akelius a soulevé une vague d'émotion à Toronto. Akelius, une multinationale immobilière basée en Suède, est arrivée sur le marché immobilier de Toronto en 2013 et a acheté 2 000 logements. De nombreuses plaintes ont été déposées à propos de refus d'entretien, de la réduction des services, de tentatives d'augmentation des loyers des locataires en place ou de tentatives de les mettre dehors. Au départ d'un locataire, Akelius rénovait le logement et augmentait le loyer de 40-50%, ou plus. Les agissements d'Akelius ou d'autres bailleurs ont provoqué une renaissance des associations de locataires dans le pays... et elles ont gagné de nombreuses batailles. Akelius a été jugé et a été contraint de verser à un groupe de locataires 50 000 euros en compensation.

Voir aussi <http://stopakelius.com>

Malcom X, la gentrification et le logement comme droit de l'homme

Chaque jour, la Metropolitan Tenants Organization vient en aide aux habitants qui sont confrontés aux effets négatifs de la gentrification et autres forces économiques qui menacent leur logement. Des centaines de locataires aux revenus modestes et des propriétaires sont forcés chaque année de quitter leur quartier à cause d'un système légal aux priorités complètement déplacées.

Les intuitions du visionnaire leader noir Malcom X, qui aurait eu 90 ans cette année, sont d'actualité dans la discussion autour de la gentrification et du logement. Malcom X défendait une vision nouvelle pour faire de la lutte pour l'égalité des droits entre les citoyens, un droit de l'homme. Il a créé le concept de l'auto-détermination comme un point essentiel dans la lutte pour l'égalité.

Qu'est-ce que la gentrification? Du point de vue des membres de la communauté, la gentrification, c'est la perte du contrôle des communautés (et des individus) de leur logement et de leur quartier, le déplacement forcé des habitants. Cela arrive généralement dans les quartiers habités par des personnes de couleur aux faibles revenus. La gentrification n'arrive pas par accident. Elle est de nature systémique et est soutenue par un système légal défectueux.

La gentrification n'est pas un phénomène contemporain. Elle trouve son fondement dès la création des Etats-Unis. En 1823, la Cour Suprême dans le cas de *Johnson v. McIntosh* a légitimé le concept de propriété à travers la conquête. La Cour a décidé que les « sauvages » (le terme de la Cour pour les natifs Américains) n'avaient pas le droit de vendre ou de contrôler leurs terres car elles avaient été « découvertes » par les colons. Cette histoire est très importante dans la compréhension du phénomène de gentrification car la Cour a déclaré que les populations indigènes n'avaient aucun droit inhérent à déterminer l'utilisation de leurs terres. La colonisation avait de fait tout effacé de ce qui s'était passé avant elle et par conséquent, les revendications des natifs du continent. Si l'on observe ce qui se passe aujourd'hui dans les grandes villes américaines, les mêmes principes et préceptes légaux sont avancés. Aujourd'hui, ce n'est pas la puissance militaire, mais la puissance économique qui pousse les personnes de couleur aux faibles revenus à quitter leur quartier, et souvent les villes, pour gagner la banlieue.



Les investisseurs et leurs partenaires dans les institutions publiques ont « découvert » ces communautés et se sont précipités pour prendre possession des propriétés vides ou abandonnées. Ils ont fait des aménagements afin de coller aux besoins des élites du centre ville. Ils ont bâti des nouveaux appartements très cher, démoli et se sont débarrassés des bâtiments qui correspondaient aux population bien plus modestes. Par conséquent, les familles qui vivaient dans ces quartiers, bien souvent depuis des décennies, ont été contraintes de partir. Les locataires notamment, à cause du manque de sécurité d'occupation, ont subi de lourdes pressions économiques pour déménager. Les investisseurs ont souvent fermé les immeubles et expulsé les locataires afin que les habitants non membres de la communauté d'origine viennent s'y installer.

Dans le même temps, les propriétaires ont augmenté les loyers car le quartier devenait « chaud ». La majorité des locataires ont été contraints de déménager sous la pression financière. Par exemple, à Chinatown, plus de 50% des locataires consacraient 1/3 de leurs revenus à leur loyer.

Beaucoup des mêmes justifications racistes de conquête sont toujours utilisées aujourd'hui. La gentrification est souvent expliquée comme un phénomène dont on a besoin. Les « besoins » de la communauté, souvent ceux des blancs et des riches envahisseurs d'emménager dans le quartier pour l'améliorer. En d'autres termes, les habitants actuels n'y sont pas souhaités étant donné qu'ils ne sont pas capables de l'améliorer. La culture locale est donc détruite et remplacée par celle des riches.

Que cela signifierait si le droit au logement était un droit de l'homme ? C'est certainement plus qu'avoir un toit au-dessus de sa tête. C'est garantir un logement décent, sûr et accessible pour tous. Ce n'est pas un logement quand il n'y a pas de chauffage en hiver, ou qu'il est infesté de moisissures ou de vermine. Le logement doit être abordable. Si le logement devient si cher qu'une personne doit choisir entre manger et payer son loyer, elle aura toujours peur de perdre son logement. Le logement doit être stable. Les personnes devraient pouvoir choisir où vivre. Personne ne devrait être contraint de déménager simplement parce que quelqu'un d'autre souhaite vivre au même endroit.

Alors, comment changer de politique autour des droits de l'homme et des besoins des communautés ? Pour commencer, on pourrait mettre en place :

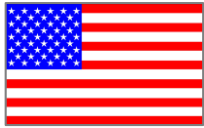
- Des lois pour mettre fin aux cadennagements, aux expulsions illégales : aucun locataire ou propriétaire ne devrait perdre son logement sans une procédure officielle,
- Des lois d'inspections obligatoires: les municipalités et autres agences gouvernementales doivent pouvoir garantir que tous les logements respectent certaines normes en termes de santé et de sécurité.
- Des lois justes: un propriétaire devrait avoir une raison justifiée pour expulser son locataire. Personne ne devrait voir son bail interrompu pour causes de discrimination, de vengeance ou toutes autres raisons injustes.
- Des lois pour limiter les saisies : les banques et autres agences devraient être rendues responsables pour leur rôle dans la création de la crise immobilière.
- Des lois pour des taxes foncières : elles devraient permettre plus de stabilité. Des taxes foncières contraignantes à l'achat des immeubles, ce qui permettrait de garder des taxes abordables pour les habitants de longue date en plus d'exonérer ceux aux revenus modestes.
- L'encadrement des loyers: il pourrait prendre deux formes. Les loyers pourraient être régulés par la loi afin de permettre aux locataires en place de rester dans leur logement. Ou, les locataires pourraient recevoir une allocation logement afin de ne pas subir les hausses causées par la gentrification.
- Créer des conseils communautaires de quartier. Ces conseils pourraient réguler les changements de leur quartier et contrôler son développement.
- Créer des quartiers sans expulsions : les militants et les services municipaux travaillent pour prévenir les expulsions dans les quartiers de gentrification afin de ralentir le phénomène et faire face aux investisseurs qui pensent qu'ils peuvent y faire ce qu'ils veulent.

Toutes ces politiques et actions pourraient améliorer la vie des communautés grâce à des bases légales et morales, lutter contre la gentrification et promouvoir la stabilité en matière de logement. Personne ne devrait être forcé à quitter son logement contre son gré.

Une peinture murale à New York de Malcom X et quelques autres grands Afro-Américains.



Texte John Bartlett, directeur exécutif du Metropolitan Tenants organization à Chicago.



La 21eme conférence de la NAHT : Sauvons nos logements

L'alliance nationale des locataires du département du logement et du développement urbain (NAHT) est la première organisation d'habitants aux Etats-Unis. Elle vient en aide à près 2,1 millions de familles modestes qui vivent dans les logements du département du logement et du développement urbain, géré au niveau fédéral. La NAHT a tenu sa 21eme conférence annuelle à Washington, du 20 au 23 juin.

Les locataires aux revenus modestes aux Etats-Unis sont en état de siège ! Il y a deux ans, la NAHT a permis l'abandon de coupures budgétaires qui auraient jeté des dizaines de milliers de personnes à la rue. Mais en 2015, la menace est réapparue.

Le congrès a voté le partage de 5,3 billions de dollars sur 10 ans, les 2/3 pour les programmes d'aide aux classes moyennes et modestes. Les logements du département du logement et du développement urbain vont être confrontés à une baisse de subventions de 10% en plus des 14% depuis 2010. Pour faire face à ces coupures budgétaires, les organismes de logement social vendent des terrains et des immeubles aux investisseurs privés. Dans le même temps, le congrès a voté une réduction des impôts pour les personnes très riches et les grosses sociétés, sabré dans les programmes de sécurité sociale et d'aide alimentaire, augmenté les budgets militaires et mis fin à la couverture santé de 16 millions d'Américains, selon la NAHT.

Plus de 360 000 logements du département du logement et du développement urbain ont disparu depuis avril 1996 car les propriétaires avaient décidé de rembourser ou de se retirer des programmes du département. 100 000 autres ont été perdus suite à des saisies.

En plus des séances plénières, ces quatre jours de conférence ont permis la tenue de 20 ateliers sur des sujets variés, comme « comment initier, maintenir et financer un groupement de locataires » ou « comment lutter contre le déplacement des populations et la gentrification » ou « garantir le droit d'organisation des logements du département du logement et du développement urbain ».

Le président de l'IUT, Sven Bergenstråhle, a présenté le travail de l'IUT et ses revendications et a donné à la NAHT tout le soutien de l'IUT dans le combat des locataires américains. « Je suis très impressionné par leur esprit de combat » a-t-il déclaré. « Dans un pays où plus d'1/3 de la population est propriétaire, les droits des locataires doivent être portés en première ligne. On doit mettre fin à la gentrification et la perte des logements abordables ! »

Sources: Sven Bergenstråhle et NAHT

New York City a voté le gel des loyers

Pour la première fois en 46 ans, le Conseil new yorkais sur les directives des loyers, RTG, a voté le gel des loyers pour les nouvelles locations et les renouvellements de baux d'un an à partir du 1^{er} octobre.

Les locataires qui opteront pour un bail de deux ans paieront 2% de plus. Plus d'un million de logements de la ville de New York ont des loyers encadrés, ce qui représente environ 2/3 du parc locatif. Ce gel vient dans la continuité de la très faible hausse de l'an passé, 1% pour les baux d'un an et 2,75% pour les baux de deux ans, après les un an de mandat du maire Bill de Blasio. Le RGB a été nommé par le maire et est composé de 9 membres, 2 représentants des locataires, 2 représentants des propriétaires et 5 membres de l'administration.

Les représentants des locataires ont également fait pression au niveau de l'Etat de New York afin d'abroger le dispositif qui permet de ne plus encadrer les loyers des appartements vacants lorsqu'ils sont supérieurs à 2 500 dollars. Mais les changements adoptés ne sont pas allés assez loin, pour Sheila Garcia, une représentante des locataires, membre du Conseil. « Le vote du gel a sauvé l'année des locataires ».

Source : Wall Street Journal



Tenants & Neighbours à New York est un des nombreux groupements qui s'est mobilisé depuis de nombreuses années pour le gel des loyers. Plus d'un million de ménages peuvent maintenant souffler – au moins pour un an.

Les locataires de Brooklyn avancent

Au lieu de dépendre de fonctionnaires peu fiables pour les défendre, Crown Heights Tenant Union, CHTU, a initié des négociations pour des accords collectifs entre locataires et propriétaires afin d'améliorer la protection des locataires.

L'objectif final du CHTU est de négocier un contrat de quartier entre les locataires et les bailleurs qui régulerait les prochaines hausses de loyer, codifierait les normes pour l'entretien et les rénovations, garantirait le renouvellement tacite des baux et protégerait les locataires des déplacements et du harcèlement, mettant un frein à la montée en flèche des loyers qui a contraint de nombreux habitants de longue date à partir.

« Les propriétaires sont politiquement tellement puissants qu'ils peuvent directement les affronter si nous voulons obtenir de leur part quelque chose de nous lier, c'est un contrat », a déclaré Joel Feingold, organisateur et un des membres fondateurs. Cela a aidé le CHTU à créer un lien entre les anciens et les nouveaux habitants qui est au cœur de la stratégie de l'organisation.

Source: <http://inthesetimes.com>



Les locataires de Crown Heights manifestent contre le harcèlement des bailleurs, et la gentrification du quartier.

Plus de locataires aux Etats-Unis

Depuis 8 ans, le nombre de propriétaires a dégringolé jusqu'à 63,7% au premier quart de cette année avec un pic à 69% en 2004, selon une étude publiée en juin par le centre des études sur le logement de l'université d'Harvard. L'envers du déclin de la propriété est un boom de la location et une hausse significative des loyers. En moyenne, le nombre de nouveaux locataires a augmenté de 700 000 par an depuis 2004, selon l'étude, faisant des 10 ans entre 2004 et 2014, les années les plus importantes de l'augmentation du nombre de locations depuis 1980.



Beaucoup de propriétaires aux Etats-Unis ont cédé leur maison aux banques et louent.

Beaucoup de locataires sont des anciens propriétaires. Ils ont perdu leur bien suite à des saisies et sont aujourd'hui dans la quasi impossibilité de régler les crédits de leurs emprunts. D'autres sont coincés par leurs créanciers qui ont resserré les conditions pour obtenir un crédit après les abus de ce secteur.

Source: New York Times



Danemark

Nouvelle législation pour les locations

Une large majorité du Parlement danois a voté une nouvelle loi d'encadrement des loyers au printemps 2015. Elle confirme et renforce le contrôle des loyers au Danemark et est plus facilement compréhensible pour les locataires et les propriétaires que la précédente. La loi d'encadrement des loyers met l'accent sur les droits et les devoirs des locataires dans plusieurs situations, notamment lors de l'entrée et la sortie des lieux, comme moins de travaux obligatoires à réaliser lorsqu'ils déménagent. La nouvelle loi établit que les hausses des loyers devraient être fixées selon le niveau général du prix à la consommation indexé sur les hausses des prix.

Source: Association danoise des locataires (LLO)

Le congrès de l'IUT à Glasgow du 14 au 16 octobre 2016

TPAS Scotland accueille le prochain congrès de l'IUT à Glasgow, une ville historiquement connue pour ses luttes en faveur des droits des locataires. De plus, en 2016, l'IUT fêtera ses 90 ans.

Alors, merci de le noter dans vos agendas, de plus amples informations vous seront communiquées prochainement. En espérant vous voir à Glasgow.

Meilleurs sentiments de la part du secrétariat de l'IUT.



Suède, Stockholm

Baisse brutale dans le secteur locatif

Le nombre de logements en location dans le centre-ville de Stockholm a diminué de 20% de 2006 à 2013. Ils représentent aujourd'hui 45% du nombre total d'habitations de Stockholm, mais seulement 34% des logements en centre-ville. Cette baisse est principalement due à la privatisation des logements sociaux appartenant à la ville. Quelques 26 000 appartements ont été privatisés entre 2007 et 2014. Ce phénomène a été arrêté en 2014 lorsque que la majorité rouge-verte a gagné les élections locales. Cependant, l'accession à la propriété est toujours financièrement aidée en Suède grâce à des déductions fiscales. 30% des intérêts des prêts sont déductibles. De plus, les travaux et l'entretien, ainsi que les transformations et les extensions sont déductibles – pour les propriétaires – jusqu'à un certain montant par an.

Source: Association suédoise des locataires / Magnus Hammar



Allemagne

Le plafond fait baisser les loyers

À partir du 1^{er} juin, les propriétaires berlinois ne peuvent plus augmenter les loyers de plus de 10% de la moyenne locale. De tels encadrements existaient déjà pour les locataires en place mais ont été étendus aux nouveaux baux. Berlin est devenue la première ville allemande à faire du plafonnement des loyers, une réalité. Ce frein à la hausse des prix a été mis en place grâce à une nouvelle réglementation nationale qui autorise les länder à créer des plafonds dans les zones où la pression sur les loyers est trop importante. Cela a eu des effets immédiats. Une étude menée en août a montré que les loyers à Berlin avaient baissé de 3,1% en un mois.

Source: www.thelocal.de



IUT – Commission économique pour l'Europe des Nations Unies (ECE)

En Mai, Magnus Hammar, secrétaire général de l'IUT a été élu vice président du groupe de conseil du marché immobilier de la commission économique pour l'Europe des Nations Unies pour un mandat de deux ans.

Le Dr. Giampiero Bambagioni, de l'université de Perugia en Italie, a été élu président et Kari Aina Eik, secrétaire générale de l'association des relations économiques internationales à Vienne, également vice-présidente.

Ce groupe est composé d'une équipe de spécialistes qui aide le comité sur le logement et la gestion foncière et le groupe de travail sur l'administration foncière, à développer des marchés immobiliers plus stables. Les activités du groupe de conseil regroupent l'efficacité énergétique des logements, le logement social et abordable, le financement, l'évaluation des biens et l'enregistrement foncier, les marchés fonciers et l'administration foncière. Magnus insistera aussi sur la neutralité du statut d'occupation.

Pour en savoir plus : www.unece.org/housing/advisory-group.html



IUT déclaration contre les expulsions locatives

Le bureau de l'IUT qui s'est réuni à Stockholm les 8 et 9 mai derniers a signé une déclaration contre les expulsions locatives. Le texte met en avant les problèmes qui ont suivi la crise financière de 2008, notamment l'augmentation des niveaux des loyers qui a mené à des expulsions et des expropriations dans de nombreux pays. Le texte suggère des mesures afin de garantir une sécurité pour le locataire (le préavis pour quitter les lieux est très court dans certains pays), des procédures d'alerte et des soutiens pour les personnes menacées d'expulsion. Une aide financière ou un relogement rapide coutent moins cher que les expulsions et aide à prévenir du sans-abrisme, insiste le bureau de l'IUT.

Lire la Déclaration via www.iut.nu/Media/Declaration_May2015.pdf