

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

December 2014



SOMMAIRE

Page 2 / Editorial

Page 3 / Débat toujours ouvert sur le logement social aux Pays-Bas

Page 4 à 7 / La journée internationale des locataires

Page 8 / TAROE

Page 9 / Vienne, une ville en expansion avec des coûts de logements en hausse

Page 10 / TPAS Ecosse, pour la participation des locataires

Page 11 / La Charte de Genève des Nations-Unies sur le logement durable inclut la neutralité de l'occupation

Page 12 / Un nouveau genre d'association de locataires à Brooklyn

Page 13 / L'unique système de logement locatif en Corée du Sud sur sa dernière jambe

Page 14 / Australie, le secteur des maisons de pension en augmentation

Page 15 / L'histoire de Tony

Page 16 / Brèves

Traduction par Marie-Charlotte Lanniée

Editorial

La participation des habitants – construire des ponts en Europe

La participation des locataires en Europe : juridiquement consacrée, sur une base bénévole ou inexistante ? Les locataires et les bailleurs de toute l'Europe se sont réunis à Bruxelles, le 6 octobre 2014, lors de la Journée internationale des locataires, afin de montrer leur engagement respectif, et expliquer comment installer un dialogue entre les parties prenantes. La participation des locataires y tenait la première place. Nous avons été inspirés par des exemples venant d'Ecosse, d'Amsterdam, de Copenhague, d'Echirolles, de Paris, de Berlin, de Vienne et du Pays de Galles. Nous avons pu mieux appréhender la manière de nous impliquer dans les prises de décisions locales.

Avec, d'un côté, les locataires sur scène et de l'autre, les politiciens et responsables dans le public, nous avons modifié la tenue habituelle des conférences européennes. L'implication des locataires est progressive, elle commence à la base, dans les immeubles et les quartiers. Les habitants revendiquent la responsabilité de leur cadre de vie. Parfois, ils trouvent des soutiens, mais parfois, ils doivent se battre si les propriétaires et les institutions refusent de coopérer. Il est grand temps que les locataires aient leur mot à dire et que leur voix soit entendue dans les prises de décisions des bailleurs.

L'initiative pour un logement responsable en Europe a marqué un grand pas. Avec les bailleurs sociaux et les parties prenantes européennes clés, comme les organisations familiales, les experts, les organisations de justice sociale, et avec le soutien de la Commission européenne, nous avons défini la manière dont la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) devait être réalisée dans le secteur du logement. Nous avons débattu et nous sommes entendus sur des contrats de location sécurisés, sur comment réduire les coûts de construction et améliorer l'accessibilité après une rénovation énergétique. Nous avons également discuté et débattu des procédures d'aides transparentes et de comment augmenter la mixité et la cohésion sociales dans les quartiers.

Lors de la Journée internationale des locataires, les parties prenantes ont signé un engagement volontaire ouvert à tous les bailleurs qui respecte les principes de fourniture d'un logement et de services abordables et de bonne qualité, et qui contribue au bien-être et à la participation des habitants.

Nous espérons que de nombreux bailleurs rejoindront cette initiative et signeront le code de conduite pour un logement responsable, disponible via www.iut.nu/EU/ERHIN/Code_of_conduct_2014.pdf

Barbara Steenbergen, Responsable du bureau de l'IUT après de l'Union Européenne



CALENDAR	
2015	
January 30:	100 anniversary of Schweizerischer Mieterbund, Swiss Tenant Association, Biel
February 18–20:	Australian Housing Researchers Conference, Hobart
March 10–12:	CIH Scotland Annual Housing Conference, in Glasgow
March 18–19:	Housing Finance Conference and Exhibition, by NHF in Warwick, UK
March 24–31:	CNL week against evictions, in France
May 28–30:	DMB Deutscher Mietertag, German Tenants' Days, Hamburg
April 9–11:	Asia Pacific Network for Housing Research (APNHR) conf. in Gwangju, Korea
April 14–16:	UN Habitat Prep. Com. 2, for Habitat III, in Nairobi Kenya
April 28–May 1:	Canadian National Congress on Housing and Homelessness, Winnipeg
June 5–7:	TIS Scotland Annual Conference 2015, in Glasgow, UK
June 12–14:	NFTWO Annual Conference, in Stratford-upon-Avon, England
June 20–23:	NAHT Save Our Homes Conference, Washington D.C.
June 28–July 1:	ENHR Conference 2015, in Lisbon, Portugal
July 8–9:	TPAS England Annual Conference, in Kenilworth n. Warwick
October 28–30:	Australia: National Housing Conference, in Perth
Nov. 2–4 (tentatively):	UNECE Committee on Housing and Land Management, Geneva
2016	
	UN Habitat III, in Quito Ecuador (tentatively)

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

Débat toujours ouvert sur le logement social aux Pays-Bas

Les Pays-Bas ont une longue tradition de mise à disposition de logements locatifs abordables à ses citoyens. Le logement social attractif et abordable est reconnu par les Néerlandais comme une alternative juste à la propriété et au secteur locatif privé.

La part de logements locatifs sociaux aux Pays-Bas est la plus importante d'Europe, et représente 32% du secteur résidentiel. Les bailleurs sociaux, qui sont aujourd'hui gérés comme des entreprises, assurent que plus de 2,4 millions de ménages néerlandais ont accès à des logements à loyers abordables.

La Nederlandse Woonbond est l'association néerlandaise de défense des locataires. Sa mission est d'engager toute action en justice nécessaire 1) pour garantir l'accès aux locataires à des logements à loyers modérés et de qualité, 2) assurer un cadre de vie sûr qui fournit un environnement social positif et 3) encourager de fortes organisations locales de locataires.

Cette année a été stressante pour les locataires néerlandais. Les loyers ont fortement augmenté, et en 2013, une enquête parlementaire a examiné le fonctionnement du parc locatif social.

Cette enquête s'est faite dans le contexte suivant : en 1995, le gouvernement néerlandais a décrété que les bailleurs sociaux devaient fonctionner de manière plus indépendante, comme des entreprises privées. Ces dernières années cependant, des scandales financiers ont éclaté. Le plus significatif était l'affaire du bailleur Vestia, qui a perdu des milliards d'euros à cause d'opérations spéculatives, poussant le Parlement à mettre en place une commission parlementaire d'enquête l'année dernière, afin de mettre en lumière les problèmes du secteur du logement social néerlandais.

La Commission a publié, en octobre de cette année, un rapport critique appelé : « Loin de chez soi ».

Concernant ce rapport, le site internet de la Commission écrit : « On a donné, pendant des années, à des directeurs d'offices trop ambitieux ou malicieux, une grande liberté pour faire des choses très éloignées de leur cœur de métier : fournir des logements aux personnes aux revenus modestes d'une façon simple et efficace. La Commission conclue que le système doit être complètement réformé. »

Les principales recommandations de la Commission sont d'avoir plus de surveillance financière, aux niveaux interne comme externe, et de se concentrer sur les personnes aux revenus les plus bas, au lieu de s'engager dans des aventures commerciales. De plus, une meilleure participation des locataires et de leurs associations a été recommandée, afin de promouvoir le dialogue avec les bailleurs.

La Woonbond milite pour plus d'influence des locataires et de leurs associations, une revendication entendue par la Commission, dont la recommandation doit renforcer la position des locataires et leur donner plus de droits et de poids dans le rapport de force avec les bailleurs.

La taille du parc social néerlandais est un autre débat en cours. Pour la Woonbond, il est important de maintenir un grand secteur social. Aujourd'hui, tous les logements dont le loyer mensuel maximum est de 699 € sont automatiquement catégorisés comme sociaux. Les logements loués à plus de 700 € ne sont pas réglementés.

Actuellement, le revenu d'un ménage ne doit pas excéder 34 000 € par an pour être éligible à un logement social. En plus des 10% de logements actuels réservés aux personnes gagnant plus de 34 000 €, les bailleurs pourraient consacrer 10% de logements aux ménages aux revenus compris entre 34 000 et 38 000 €.

Pour les ménages aux revenus moyens, il est plus difficile de trouver des logements abordables dans le secteur privé car il n'en propose pas.

Pour nombre d'entre eux, acheter un bien n'est pas une option, et environ 650 000 ménages sont laissés pour compte entre ce qui est possible et ce qui est abordable.

A cause de ces difficultés, la Woonbond voudrait voir le seuil élevé à 43 000 € pour que les bailleurs puissent loger des locataires aux revenus moyens.

Décembre sera un mois important pour les locataires néerlandais. Le Parlement débattera du rapport de la Commission d'enquête la première semaine de décembre. Au cours du mois, les parlementaires discuteront également du plafond de ressources. Ce dernier mois de l'année sera très important pour le futur du secteur social aux Pays-Bas.

Par Marcel Trip, Chargé des relations presse de la Woonbond





Présentation de la Déclaration Européenne du Logement Responsable. De gauche à droite: Michael Ludwig, Ville de Vienne, Barbara Steenbergen, IUT bureau à Bruxelles, et IUT président Sven Bergensträhle.

Journée internationale des locataires 2014

La participation des locataires et le logement responsable étaient les thèmes de la Conférence de la Journée internationale des locataires 2014, qui s'est tenue à Bruxelles, le 6 octobre, également Journée mondiale de l'habitat des Nations Unies. Des séminaires et débats ont eu lieu, en parallèle de la signature de la Déclaration européenne du logement responsable et de la cérémonie de récompenses pour un logement responsable en Europe. Cet événement a attiré un nombre record de 150 participants venant de toute l'Europe.

La déclaration européenne sur le logement responsable et les récompenses ont découlé de l'initiative pour un logement responsable en Europe (ERHIN). Ce projet, initié par l'IUT, Housing Europe et DELPHIS, avait pour objectif une meilleure intégration de la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) dans le secteur du logement.

Outre les initiateurs du projet, la Déclaration a été signée par un grand nombre d'associations de locataires, de bailleurs, d'institutions et autres parties prenantes comme le RICS, Solidar, Coface, la ville de Vienne et le gouvernement écossais.

Dans son discours d'ouverture, le président de l'IUT, Sven Bergensträhle, a déclaré que cette journée marquait un pas important pour les politiques du logement européennes qui intégreront mieux les habitants et les usagers du logement, dans les processus de décisions.

« Heureusement, ce pas que nous faisons aujourd'hui laissera une empreinte claire pour marquer le début d'une réelle participation des locataires » a déclaré M. Bergensträhle.

En parlant de l'essence de cette Déclaration, Barbara Steenbergen, responsable des relations de l'IUT avec l'Union Européenne, a déclaré :

« La mission d'un bailleur social n'est pas seulement de mettre un toit sur une tête. La responsabilité signifie travailler en partenariat avec les parties prenantes afin de créer des liens économiques et sociaux pour les citoyens et les communautés. Cet engagement commun est formalisé par la Déclaration européenne du logement responsable. »

La déclaration marque l'engagement des signataires pour coopérer et promouvoir ses principes dans le secteur du logement : durabilité sociale locale, responsabilité et durabilité économiques, bonne gouvernance



**EUROPEAN RESPONSIBLE
HOUSING AWARDS 2014**

et relations justes avec les parties prenantes, durabilité environnementale, et gestion responsable des ressources humaines. Ces principes sont également les thèmes de la conférence et les catégories de récompenses.

Michael Ludwig, conseiller logement de la ville de Vienne – le plus grand bailleur social du monde – a déclaré, lorsqu’il signait la Déclaration:

« Les habitants doivent pouvoir bénéficier d’un secteur du logement responsable dans toute l’Europe. C’est pourquoi nous soutenons le projet ERHIN, qui donnera aux bailleurs des directives fortes pour développer et adapter les politiques du logement. »

L’Ecosse est le premier pays à signer la déclaration, par le biais de sa ministre du Logement, Margaret Burgess. La ministre, oratrice principale clé, a comparé la Déclaration à la Charte écossaise sur le logement social de 2012, qui recouvre de nombreuses problématiques similaires. Dans son discours, la ministre a particulièrement mis en avant la place de la participation dans la Charte écossaise. « Les locataires et autres usagers trouvent facile de participer et d’influencer les décisions des bailleurs, ils y sont très à l’aise » a déclaré Mme Burgess.



Margaret Burgess, ministre du Logement, en Écosse.

La ministre Burgess a également déclaré qu’elle était très impressionnée du rôle joué par les organisations de locataires dans leurs communautés et qu’elle saluait leur travail pour impliquer les locataires dans le débat du logement en Ecosse. La ministre a également parlé du programme d’apprentissage, financé par son gouvernement, pour donner aux locataires les connaissances requises pour relever les prestations des bailleurs non conformes à la Charte. « Les connaissances et la confiance que gagnent les locataires avec ce programme leur permettent déjà d’agir et les poussent à plus s’impliquer auprès de leur bailleur, et plus largement, auprès de leur communauté », a déclaré la ministre.

Marc Colon, Président de Housing Europe a déclaré :

“Nous avons discuté de la Déclaration européenne et du Code de conduite, cependant, je pense qu’il est temps aujourd’hui de nous concentrer sur le vrai sujet : le formidable travail des associations se fait sur le terrain et c’est exactement ce que nous allons faire aujourd’hui. »

La participation de la communauté a été débattue en même temps que la durabilité sociale locale. Shazia Ishaq, membre fondateur de la Fondation MOI, basée à Amsterdam, a parlé de son travail au sein et autour de la communauté indienne. La fondation MOI aide les locataires de la communauté indienne pour réduire leurs dettes, faire des formations, servir d’intermédiaire avec les agences du gouvernement, entre autres choses. « Logement social rime pour moi avec participation, » a déclaré Shazia Ishaq.



Shazia Ishaq

L’intervention de Mme Ishaq a été prise comme un bon exemple de RSE et a sûrement permis à certaines personnes du public de repenser leur attitude par rapport à des initiatives nouvelles et des militants. Le docteur Orna Rosenfeld, expert logement à la Commission économique de l’Europe au sein des Nations Unies, et en charge de la stratégie pour un logement responsable, a mis en avant l’importance de la RSE.



Orna Rosenfeld

« Le logement responsable, c’est le futur, il a besoin d’être rejoint par autant de bailleurs que possible » a déclaré, le Dr. Rosenfeld.

La Fondation MOI est soutenue par le bailleur social d’Amsterdam, Eigen Hard. Eigen Hard a remporté le prix d’ERHIN, dans la catégorie de la durabilité sociale locale pour son travail avec MOI, et ses autres partenariats pour soutenir l’indépendance des habitants et l’amélioration de leur cadre de vie.

6.

La table ronde sur la durabilité environnementale s'est concentrée sur le sujet sensible des réhabilitations et rénovations énergétiques qui provoquent des hausses des loyers. La gagnante de cette catégorie est la Société Dauphinoise pour l'habitat, qui a rénové son parc locatif dans la ville d'Echirolles, sans frais pour les locataires. Un des points clés de ce projet était la réduction de 65% de la consommation d'énergie pour les 643 logements rénovés, du fait de faibles dépenses énergétiques des locataires. Le projet avait également pour objectif de faire prendre conscience aux locataires de l'enjeu écologique en les impliquant dans le projet et en améliorant l'attractivité des logements. Environ 90% des habitants étaient ravis des rénovations.



Phil Morgan, Dorte Skovgård de Copenhague et Michaela Kauer, Vienne

Dorte Skovgård, locataire à Copenhague, le président de son office, et Michaela Kauer de la ville de Vienne ont débattu de la démocratie dans l'habitat, le cadre politique pour l'engagement des habitants. Mesdames Skovgård et Kauer animaient la table ronde sur la Bonne gouvernance et les relations justes avec les parties prenantes.

Mme Kauer a mis en avant l'importance du partenariat et du dialogue entre les associations de locataires et les autorités. Le public a pris connaissance de la législation danoise concernant les bailleurs où les représentants des locataires sont majoritaires au conseil d'administration. Le gagnant de cette catégorie, le Danish Dansk Almennyttigt Boligselskab (DAB), a évoqué le concept de démocratie dans l'habitat. DAB milite depuis très longtemps pour que la participation des locataires soit institutionnalisée au travers de la formation, d'enquêtes ou la mise en place d'outils pour l'information et le dialogue via internet.

L'importance d'offrir des opportunités d'emploi et des formations, et s'impliquer dans l'économie locale, ont été deux sujets débattus au cours de la table ronde sur la durabilité économique. Un des intervenants de la table ronde, James Jones, a suivi une formation puis trouvé un emploi. Il est locataire et apprenti chez RCT Homes au Pays de Galles. James Jones a été à l'origine du plus gros fou rire de la journée lorsqu'on lui a demandé ce qu'il avait appris en travaillant avec les locataires : « la patience » a-t-il répondu.



James Jones et Andrew Lycett, directeur général de RCT Homes Pays de Galles

RCT Homes a été récompensé dans cette catégorie pour son important partenariat avec les parties prenantes et les entreprises locales.



Davide Lanzillotti, IUT responsable de projet ERHIN

Le prix de la meilleure gestion responsable des ressources humaines a été attribué au bailleur Habitat 62/59 Picardie. Il a intégré la RSE dans sa stratégie et réussi une forte implication de ses employés pour renforcer la santé et la sécurité au travail avec une approche de prévention des risques pédagogique, pragmatique et innovante.

La signature de la Déclaration européenne du logement responsable et la publication du Code de Conduite en matière de

RSE, qui devront être utilisés comme une feuille de route pour encourager les propriétaires, sont le résultat de deux ans de travaux financés par l'UE. Le Code de conduite traite également de l'engagement du bailleur pour fournir un logement qui contribue au bien-être, à la qualité de vie et la participation des habitants, ainsi que des communautés durables.

Conny Reuter, secrétaire générale SOLIDAR, a présenté le prix pour la durabilité sociale locale.



Sorcha Edwards, secrétaire générale de Housing Europe, a déclaré : « Nous avons créé un code de conduite pour aider les bailleurs à intégrer les principes de RSE dans leurs stratégies et initiatives, et mieux remplir leur mission pour offrir un logement et des services abordables et de bonne qualité, en répondant à une grande diversité de besoins. »

La conférence de la journée internationale des locataires en Rhénanie-Westphalie du Nord a permis aux bailleurs et représentants des locataires d'échanger sur les solutions à apporter à des défis communs. Le jury des récompenses du logement responsable a fait son choix parmi 70 nominés de 12 pays différents. Il a bien illustré ce qu'était le logement responsable dans la pratique.

« Les récompenses et le code de conduite sont des guides pour nous montrer le chemin pour la participation des habitats et des pratiques réussies des bailleurs dans l'Europe entière », a conclu Phil Morgan, président de la conférence.

Sorcha Edwards, secrétaire générale de Housing Europe

TAROE, pour les locataires anglais, par les locataires

TAROE, organisation des locataires et habitants d'Angleterre, est une association de et pour les locataires, créée en 1997 par deux organisations nationales de locataires. TAROE représente plus de 800 organisations de locataires et habitants dans toute l'Angleterre. TAROE est la porte-parole des locataires du parc social anglais.



TAROE ne reçoit pas de subventions gouvernementales, mais cette année, nous avons obtenu le statut d'organisme de bienfaisance et créé TAROE Trust Limited. En tant qu'organisme de bienfaisance, nous pouvons recevoir des donations et soutiens de charité, et nous pouvons continuer notre mission de défense des locataires les plus vulnérables à travers tout le pays. C'est un très grand pas pour TAROE.

Ces dernières années, TAROE a travaillé sur plusieurs grandes difficultés auxquelles sont confrontés les locataires, la plus importante d'entre elles étant la réforme gouvernementale de protection sociale. Plus de 60% des locataires du parc social anglais bénéficient de l'aide au logement. Cette réforme aura un impact sur tous les locataires du secteur social et exigera que les demandes d'allocation soient faites pas internet. Le gouvernement pense donc que tous les locataires ont des compétences en informatique. Les lecteurs reconnaîtront que même si beaucoup de locataires ont de telles compétences, beaucoup d'entre eux ne les ont pas, ni même accès à un ordinateur.

Le retrait de la 'bedroom tax' (taxe de la chambre vide), est au cœur de la réforme de protection sociale. Si un locataire a dans son logement, une chambre supplémentaire ou non occupée, ses allocations logement sont réduites. Cela diminue donc le revenu des plus modestes ou les pousse à déménager vers un logement plus petit. Les impayés de loyer sont en augmentation et beaucoup de locataires risquent l'expulsion.

Cette année, TAROE a mené une enquête nationale à laquelle 2168 locataires ont participé, proposant 4000 suggestions pour améliorer leur logement et leur cadre de vie.

1 locataire sur 3 souhaite des délais d'attente de travaux plus courts, un entretien régulier, des travaux de réparation bien réalisés en première intervention, des rendez-vous à des horaires convenables. Environ 1 sur 10 est gêné par des nuisances sonores, des trafics de drogues ou des chiens, et souhaitent que ces problèmes soient mieux pris en compte. Les locataires suggèrent ainsi une meilleure surveillance et une meilleure formation des salariés des bailleurs. Les locataires ont également fait remonter des problèmes de chauffage et leur volonté de les remplacer par des systèmes plus performants afin de faire diminuer leurs dépenses d'énergie.

Les élections auront lieu en Angleterre en 2015, et on a demandé aux locataires « qu'est ce que les politiciens peuvent faire pour que les locataires votent pour eux ? » Trois points clés sont remontés : s'assurer qu'il y ait assez de fonds pour l'entretien et la réparation des habitations ; lutter contre la précarité énergétique et s'assurer que les logements soient bien isolés avec des systèmes modernes de chauffage ; et enfin, financer une organisation nationale de locataires et s'assurer que les locataires soient entendus localement et nationalement.

Au cours de l'année à venir, TAROE travaillera avec les autres organisations nationales de locataires pour enquêter sur l'action de nombreux bailleurs sociaux pour plus de participation et d'engagement des locataires. Et comment, beaucoup, ont au contraire, réduit l'implication directe des locataires dans le contrôle des missions des bailleurs et en particulier, pour obtenir des services rendus des bailleurs.

Ces dernières années, beaucoup de bailleurs ont réduit le nombre ou se sont débarrassés des représentants des locataires dans leur conseil d'administration, ce qui affaiblit, de fait, l'engagement des locataires.

Notre travail futur se concentrera aussi sur les enjeux liés au taux de satisfaction des locataires suite à des travaux. TAROE serait d'ailleurs ravie d'avoir des informations de la part de ses collègues européens sur ce sujet. Tous les locataires d'Europe peuvent nous aider. Les bailleurs n'avancent-ils pas un taux de satisfaction de 90% suite à des travaux ?

Par Martyn Kingsford, OBE TD FRICS FCIH, conseiller politique de TAROE
L'enquête nationale dans son intégralité est disponible via www.taroe.org, e-mail: runcornoffice@taroe.org



Vienne, une ville en expansion avec des coûts de logements en hausse



Avec un parc locatif de plus de 75%, dont 57% représentent des logements sociaux, Vienne est une ville unique en son genre. Elle comprend, à elle seule, environ 220 000 logements et presque un demi million d'habitants, ce qui fait d'elle le plus grand bailleur d'Europe.

La dernière prévision montre que plus de 2 millions de personnes vivront à Vienne d'ici à 2029, alors qu'elle en compte 1,7 en 2014. Ce sera un défi majeur pour la ville, notamment dans le secteur du logement. La hausse des coûts se fait déjà sentir pour un grand nombre de personnes. La Mietervereinigung Österreichs (MVÖ), l'association autrichienne des locataires, défend les droits des locataires depuis 1911.

Afin d'atténuer la flambée des prix sur le marché tendu de l'immobilier, Vienne compte sur la construction sociale. Actuellement, environ 7 000 logements sociaux sont construits chaque année. Le financement vient d'aides de la République fédérale et de la ville de Vienne. Aucune autre ville européenne n'investit autant pour la construction d'habitations neuves.

Dans toute l'Autriche, Vienne fait figure de modèle. Alors que les autres provinces fédérales dépensent leurs subventions, par exemple, en construisant des routes, des piscines ou des écoles, Vienne a toujours maintenu l'objectif premier de ces aides, la construction de logements. La spéculation foncière et le marché immobilier attaquent toujours le secteur du logement. A Vienne, les loyers ont augmenté en moyenne de 13% entre 2009 et 2013, moins dans le parc social et bien plus, dans le secteur privé. Les nouveaux locataires, majoritairement les jeunes adultes, sont souvent les plus touchés par ces hausses.

Vienne fait face à des défis, même si la situation du logement est encore relativement correcte comparée à de nombreux autres marchés locatifs européens. Selon les prévisions actuelles, il manque chaque année, entre 9 000 et 11 000 nouveaux logements, mais il est de plus en plus difficile de trouver des terrains pour construire. C'est en partie dû au fait que leurs prix sont en constante augmentation, et aussi que certains propriétaires fonciers ne font rien de leur terrain même s'il est prévu pour de la construction de logements. Un autre facteur qui rend la construction difficile : la mentalité du « pas chez moi ».

De plus, selon les estimations, il existe entre 50 000 et 100 000 logements vacants, souvent à cause de la spéculation, et il n'y a pas d'obligation de déclaration de ces logements.

Afin de contrecarrer ces comportements, la Mietervereinigung Österreichs, MVÖ, souhaite rendre obligatoire que les bailleurs déclarent la vacance de leur logement au bout de 6 mois.

Le '*Lagezuschlag*', (supplément de loyer qui peut être demandé dans certaines zones attractives) revêt une importance majeure pour les ménages viennois. La MVÖ considère que ce surplus de loyer devrait disparaître. Le bailleur ne devrait pas être autorisé à demander un loyer plus élevé, juste parce que son bien se situe près d'un métro ou d'autres infrastructures, par exemple.

L'encadrement des loyers dans le parc privé est une autre mesure nécessaire pour la MVÖ, car actuellement, il n'existe aucun plafonnement. Aujourd'hui, il existe un loyer net de référence, *Richwert*, de €5,39/m²/mois. La MVÖ peut accepter une hausse maximale de 20%, pas plus.

Hundertwasser Haus, Vienna



10.

La loi autrichienne sur les rapports locatifs entre bailleurs et locataires, *Mietrechtsgesetz* (MRG) ne concerne que les logements construits avant 1945 ou subventionnés par l'Etat. La MVÖ voudrait qu'elle soit étendue à toutes les locations. Pour le moment, la MRG encadre les loyers en spécifiant un prix fixe par mètre carré pour chaque région.

La Mietervereinigung Österreichs attend un engagement clair des politiques en charge pour la création et la préservation d'un lieu de vie abordable, avec notamment des conditions réglementaires de base. De cette manière, toutes les franges de la population pourraient vivre de manière sécurisée et satisfaisante, et n'auraient pas à se soucier de savoir s'elles peuvent payer leur loyer à la fin du mois.

Texte de **Mag. Elke Hanel-Torsch**, directrice, MVÖ Vienna



TPAS Ecosse, pour la participation des locataires

TPAS milite pour la mise en place d'un service consultatif pour la participation des locataires et TPAS Ecosse représente, au niveau national, ce service pour l'Ecosse.

« L'implication des locataires est primordiale pour que les bailleurs puissent répondre à leurs besoins. Même si la participation des locataires ne se fait pas toujours naturellement, TPAS offre un grand nombre de services pour les aider dans cette démarche, » a déclaré Lesley Baird, directrice générale de TPAS Ecosse.

TPAS travaille généralement avec les organisations de locataires, les bailleurs et les autorités locales.

La conférence annuelle de TPAS Ecosse s'est tenue du 7 au 9 novembre 2014, juste à côté du fameux golf de la ville de Saint Andrew, sur la côte Est écossaise. Cependant, il n'y avait pas vraiment le temps pour faire du golf, les 350 délégués étant bien occupés entre ateliers et séances plénières. Les délégués étaient des locataires et des représentants dans les conseils d'administration des bailleurs, des membres de comités de locataires et des employés de bailleurs.

Les ateliers ont porté sur des sujets comme la situation des gitans et voyageurs en Ecosse, la Charte du Logement Social Ecossais de 2012, et la précarité énergétique. La précarité énergétique est un enjeu majeur pour le Royaume-Uni, qui touche des millions de personnes. Le gouvernement a déclaré que son objectif est de l'éradiquer d'ici à 2016. Un but trop ambitieux et impossible à réaliser pour beaucoup.

Le crédit universel est un autre sujet discuté. Le crédit universel est une réforme d'aide sociale lancée par le Royaume-Uni en 2013 pour remplacer six allocations sous conditions de ressources et crédits d'impôt, dont les allocations logement et la prime pour l'emploi. Cette réforme touche 8 millions de ménages. Le crédit universel, mis en avant comme le plus grand changement du système de protection sociale du pays depuis les années 1940, a été très critiqué comme étant trop compliqué, coûteux et de plus en plus inabordable. Son lancement complet a d'ailleurs été retardé plusieurs fois.

De plus, les Ecossais aiment combiner travail et loisirs. Le vendredi soir, un dîner de gala a été offert, ponctué par une cérémonie pour récompenser les Bonnes Pratiques Nationales, lors de laquelle les meilleurs pratiques et travaux ont été salués. Parmi les récompenses, il y avait : Le groupe des locataires et habitants de l'année, les meilleures pratiques dans les communautés en développement et le meilleur dirigeant de l'année

Texte de Magnus Hammar, IUT

Le prix des locataires/habitants a été attribué à Anne Cameron, du Conseil du Sud Ayrshire, avec Lesley Baird, directrice du TPAS Scotland



La Charte de Genève des Nations-Unies sur le logement durable inclue la neutralité de l'occupation



La neutralité de l'occupation, le bail sécurisé et la promotion d'un marché locatif juste et transparent, figurent parmi les recommandations de la nouvelle Charte de Genève des Nations-Unies sur le logement durable. La Charte a été adoptée le 8 octobre par les 42 délégations des pays présents, et des organisations de la société civile dont l'IUT, du Comité du logement et de l'aménagement du territoire de la Communauté économique pour l'Europe au sein des Nations-Unies.

La Commission économique pour l'Europe des Nations-Unies (CEENU), mise en place en 1946, regroupe 56 pays. En plus de l'Europe, la CEENU inclue les Etats-Unis, la Russie, Israël et le Canada, ainsi que les anciennes républiques soviétiques. L'objectif initial de la Commission était d'initier et de participer à la mise en place de mesures pour faciliter des actions de concertation dans le cadre de la reconstruction économique de l'Europe d'après-guerre. Aujourd'hui, son principal objectif est d'augmenter l'activité économique européenne, et de promouvoir les relations économiques entre les pays membres.

La région de la CEENU doit faire face à d'importants défis dans le domaine du logement qui ont un impact direct sur les conditions de vie des citoyens et l'environnement. Un marché locatif qui fonctionne correctement et un nombre suffisant de logements, sont également des piliers fondamentaux de pays démocratiques et stables.

L'intensification de l'étalement urbain a réduit les terrains disponibles pour d'autres usages.

L'urbanisation incontrôlée a créé ou étendu des zones d'habitation informelles où les habitants peuvent manquer de sécurité, d'infrastructures, d'eau, de sanitaires et autres services.

L'efficacité énergétique dans le logement est d'une grande importance. Selon la CCENU, les bâtiments sont responsables d'environ 1/3 de la consommation énergétique finale. 3/4 de cette énergie est consommée par le secteur résidentiel. L'énergie domestique est responsable de 25% des émissions de gaz à effet de serre pour la seule Union européenne, selon l'Agence européenne de l'environnement. La Charte met en avant l'importance de l'amélioration de la performance énergétique des logements par des travaux de rénovation, afin de restreindre la consommation énergétique mais aussi combattre la précarité énergétique dans plusieurs pays.

Le changement climatique et les catastrophes naturelles ont provoqué des pertes économiques et sociales et ont eu un impact sur les conditions de vie des habitants. L'accès au logement est limité, en particulier pour des habitations abordables et de qualité pour les personnes vulnérables comme les jeunes ou les personnes âgées.

L'intégration sociale et la participation devraient être soutenues par un nombre plus important de logements, en particulier des logements sociaux et à loyers abordables.

La colonne vertébrale de la Charte repose sur quatre principes : protection environnementale, sécurité économique, intégration sociale et participation, et identité culturelle. Ces quatre principes visent à soutenir un secteur du logement dans la région de la CCENU qui se concentre sur : la promotion du développement durable ; une économie dynamique ; une augmentation de l'accès à un logement décent, adéquat, abordable et sain ; une meilleure réponse aux besoins des citoyens, et notamment les plus vulnérables.

« **La Charte est une contribution pratique** au programme de développement pour 2015, qui donne des indications pour de meilleures conditions de vie, la réduction des émissions et de notre impact sur l'environnement, et des sociétés plus justes, » a déclaré Elena Szolgayová, Présidente du Comité du logement et de l'aménagement du territoire.

La Charte va maintenant entrer dans un processus d'accord officiel par la CCENU lors de sa session biennale d'avril 2015.



Le syndicat des locataires de Crown Heights

Un nouveau genre d'association de locataires à Brooklyn

A la fin de l'été 2013, un petit groupe de locataires noirs, antillais, de la classe ouvrière de Crown Heights, à Brooklyn, s'est regroupé et a créé le syndicat des locataires de Crown Heights, CHTU.

Nous avons défié la logique de division-conquête des propriétaires et du marché, et créé un nouveau genre d'association de locataires dans notre quartier historiquement antillais et juif, au cœur de Brooklyn – et ce n'était pas trop tôt. Pour notre association naissante et en pleine expansion, le mot syndicat est plus qu'un nom. C'est une croyance, une stratégie, et un but pour la société que nous construisons ensemble à travers nos luttes de locataires et travailleurs.

L'atmosphère de crise dans nos immeubles était palpable et réelle. Une vague de bailleurs soutenus par Wall Street a atterri dans notre quartier. Ces super-propriétaires ont acheté des bâtiments à un prix alarmant. Ils ont progressivement poussé les habitants de longue date à partir par des expulsions frauduleuses, du harcèlement, des travaux intentionnellement mal faits, des offres de rachat des logements avec des loyers encadrés en rétribuant aux locataires une partie du bénéfice effectué sur l'appartement.

Les propriétaires ont coupé les lignes téléphoniques, refuser de fournir du chauffage ou de l'eau chaude, nié leur responsabilité pour effectuer des travaux et même refusé d'enlever de la moisissure dans certains appartements. En plus de contourner les lois d'encadrement des loyers que des générations de locataires et de travailleurs ont gagné pour éviter des loyers exorbitants et des abus, ces nouveaux bailleurs ont essayé de « rénover » des appartements vides avec des matériaux bon marché, et d'augmenter les charges des nouveaux habitants. Les propriétaires ont fait des procès aux locataires pour des raisons frivoles. Leur but étant de rendre les locataires lasses pour qu'ils baissent les bras, mais le syndicat des locataires nous a rendus plus forts.

Le syndicat des locataires de Crown Heights a été créé pour préserver l'encadrement des loyers dans les appartements existants. Nous avons trouvé un lieu pour que les locataires partagent leur témoignage et connaissent leurs droits en tant que locataires. Nous les avons armés grâce des informations et des conseils, nous avons combattu nos propriétaires et l'Etat pour de nouveaux droits de locataires. Nos demandes concernaient un gel des loyers de cinq ans, un nouvel encadrement pour les appartements soumis au taux du marché, et une prise en compte des locataires concernant les rénovations. Nous avons mené des actions directes et des piquets de grève.

Nos combats pour protéger les locataires de longue date ont été victorieux. Un exemple récent : nous avons gagné une affaire qui opposait un bailleur qui refusait d'encaisser l'allocation logement d'un locataire qui vivait dans l'appartement depuis 55 ans. C'est clairement une forme de harcèlement – illégale à New York.



En plus de rassembler les locataires à travers toute la ville, le CHTU a permis la plus faible hausse des loyers de l'histoire du conseil des directives de loyer. Nous avons obtenu une augmentation de 1% pour les baux d'un an et 2,75% pour les baux de deux ans. Cette année, comme nous avons obtenu un statut de syndicat de locataires et une reconnaissance des bailleurs, nous allons de nouveau nous battre contre la ville et l'Etat, pour un repositionnement des loyers et la codification de nouveaux droits sociaux étant donné que les lois de l'Etat de New York en matière de location sont renouvelées par la législature.

La gentrification nous a menés à cette situation. En réalité, c'est un cycle de déplacement qui affecte, de manière différente, les locataires de longue date, noirs et de la classe ouvrière, et les nouveaux arrivants, mais avec des causes communes : les propriétaires. Nous sommes organisés comme une classe – une classe de locataires au sein d'une machine à profits qui est un bâtiment occupé par des familles. Au même moment, nous nous sommes rendu compte de la nécessité d'un leadership des locataires noirs et antillais de ce quartier – ceux qui ont fondé cette communauté.

Le CHTU est déjà une force puissante pour les locataires et les nouveaux droits sociaux de la ville de New York. Avec des locataires et des associations de locataires présents dans plus de 50 immeubles, et grandissant de jour en jour, le CHTU émerge d'une longue tradition de radicalisme des immigrés et travailleurs de la ville de New York, notamment à Brooklyn : « Répandre l'amour / C'est le crédo de Brooklyn. »



CHTU

Par Joel Feingold et Donna Y. Mossman,
Syndicat des locataires de Crown Heights





L'unique système de logement locatif en Corée du Sud sur sa dernière jambe

En Corée du Sud, la location d'un modeste logement de deux chambres entraîne des paiements forfaitaires de centaines de milliers de dollars. *Jeonse*, ou « pas-de-porte », remonte à plus de cinq siècles mais a été mis en place dans la Corée de l'après-guerre des années 60.

Jeonse est un accord locatif international unique ; le seul autre pays à avoir un système similaire est l'Iran. Les locataires versent au propriétaire un très important dépôt de garantie, typiquement entre 40-60% de la valeur du bien, pour un bail de deux ans (la plupart du temps). Les propriétaires peuvent investir ces fonds jusqu'à la fin du contrat, et ils ont l'obligation de leur reverser l'intégralité de cette somme lors de leur départ. Cette mesure est sécurisée si le bailleur ne peut pas ou ne veut pas les rembourser. Les estimations montrent qu'environ 10% sont dans cette situation.

***Jeonse* est une bonne** chose pour les propriétaires, si les taux d'intérêt sont hauts – et c'est souvent un prêt à taux zéro, qu'ils peuvent investir dans une banque, ou souvent, pour un autre achat immobilier. Au départ, *jeonse* avait pour objectif de financer les achats immobiliers en l'absence d'un secteur important. S'ils ont l'argent, c'est une bonne chose pour les locataires qui peuvent vivre dans un logement quasiment sans payer de loyer et épargner. Obtenir une telle somme n'est pas facile, bien entendu. Le dépôt de garantie classique serait de 200 000\$, ce qui équivaut à cinq ans d'économies pour un ménage. Malgré cela, de nombreuses familles semblent vouloir relever ce défi. Un système standard de paiement de loyer mensuel est en place, appelé *wolse*, mais il est beaucoup moins populaire. Il est vu comme un gaspillage d'argent et porte les stigmates de la pauvreté. Le ratio entre *jeonse* et *wolse* est de 60-40, mais l'écart a diminué, car la viabilité de *jeonse* s'est érodée avec les années.

Lorsque la Corée vivait à l'âge d'or de l'industrialisation et de l'urbanisation, *jeonse* marchait bien. Mais les temps ont changé. Les deux conditions de son succès : des taux d'intérêt élevés et des prix des logements en hausse – ont disparu dans la situation économique actuelle. Les propriétaires ont commencé à augmenter les dépôts de *jeonse* ou se sont tournés vers *wolse*, alors que les demandes concernaient *jeonse*. Alors que le dépôt augmente, les locataires prennent un crédit pour payer la différence, ce qui augmente les dettes dans les banques et alourdit les budgets des ménages.

Les maux démographiques coréens actuels peuvent être exacerbés par *jeonse*. En 2011, *jeonse* a été identifié par les économistes comme un facteur responsable des problèmes de mariage et de fécondité coréens. Cela peut paraître farfelu mais voici le lien : culturellement, les futurs époux doivent être en mesure d'offrir un appartement ou une maison pour pouvoir se marier, ce qui repousse la date de l'union en attendant qu'ils en soient financièrement capables. Avec des femmes avec des hauts niveaux d'éducation et des aspirations carriéristes, l'âge moyen du mariage a augmenté de 5 ans depuis 1990, et le taux de fécondité de 1,24 figure parmi les plus bas des pays développés.

Les politiques encouragent l'éloignement de *jeonse* par la construction de logements sociaux abordables, des exemptions fiscales pour encourager *wolse* et l'accession à la propriété, par l'introduction de programmes de vente, et en réformant le financement du logement. Ils souhaitent libérer l'argent actuellement détenu par *jeonse* pour le faire circuler dans l'économie.

***Jeonse* va continuer de décroître** du fait du prix des logements et des taux d'intérêt qui restent très bas et de l'alternative qu'offre *wolse*. Certains propriétaires ont opté pour un compromis entre *jeonse* et *wolse* en demandant des dépôts plus petits mais toujours importants avec des paiements mensuels faibles. Il sera intéressant de voir l'évolution de ce système hybride – cela marchera ou marquera simplement les dernières heures de *jeonse*.

Par Judy Park, Analyste, Institut du Logement abordable, AHI



Australie, le secteur des maisons de pension en augmentation

Pour la plupart, les maisons de pension en Australie, également connues sous le nom d'hôtels meublés ou de chambres à louer, sont occupées par des hommes seuls, pour de courtes durées car ils vivent en zones rurales et travaillent à la ville, ou de manière permanente car les conditions d'occupation conviennent à leur style de vie.

Définis comme des sans-abris du tertiaire, les habitants des pensions ont généralement leur propre chambre mais partagent la salle de bain, la cuisine et la buanderie. Ils ne bénéficient d'aucune sécurité d'occupation et jusqu'à très récemment, ils pouvaient être expulsés sans explication. Les pensions sont aujourd'hui assimilées à des logements pour hommes seuls, sans beaucoup de chance, vivant grâce aux aides sociales, et souffrant de problèmes de drogue, d'alcoolisme ou mentaux, mais cela n'a pas toujours été le cas.

Dans les années 1970, trois changements ont bouleversé le secteur. Premièrement, le nombre de chambres à acheter ou louer a connu une forte hausse. Deuxièmement, le déclin de l'industrie manufacturière dans les quartiers déshérités a eu pour conséquence la baisse du nombre d'hommes ayant besoin de se loger dans une pension. Troisièmement, les institutions de santé mentales ont été dénationalisées laissant beaucoup de personnes vulnérables à la recherche de logement peu cher. Etant donné que les pensions avaient perdu leur clientèle habituelle, le secteur a décliné, laissant les pensions restantes disponibles pour des personnes cherchant des logements abordables, proches des centres d'aides, dans les quartiers déshérités.



On voit aujourd'hui apparaître quelques signes qui montrent que le secteur est en train de changer – et de se développer – encore. Selon le bureau australien des statistiques, on comptait 17 700 personnes en pensions en 2011, en baisse par rapport à 2001 avec 21 300, mais en hausse par rapport à 2006 avec 15 460 résidents. Pour ceux qui travaillent dans ce

secteur, le vrai chiffre est bien plus élevé. La plupart des personnes qui vivent dans les pensions sont des hommes, à 75%, dont 46% des plus de 45 ans, mais le nombre de femme est en augmentation.

Les immigrants pauvres, les étudiants étrangers et les personnes en recherche d'asile vivent souvent dans les pensions – notamment les pensions « informelles », qui sont en fait des maisons ou des appartements classiques divisés en chambres. Les résidents paient généralement entre 180\$ (125 €) et 250\$ (173 €) par semaine.

Leur développement fait désormais partie de la politique du logement abordable du gouvernement du Nouveau Pays de Galles. Destinée aux individus aux revenus modestes, la nouvelle génération de pensions se développe avec salle de bain individuelle mais toujours partage de la cuisine et de la buanderie. Cela revient à 350\$, soit 240 € par semaine et offre des conditions de vie plus acceptables que celles des anciennes pensions, mais les résidents sont toujours aussi vulnérables par rapport aux propriétaires.

La loi sur les pensions 2012, donne, pour la première fois, des droits aux pensionnaires. Ils comprennent ; un bail écrit et des quittances pour chaque paiement ; un plafonnement des dépôts de garantie et autres frais, des locaux propres, sûrs et entretenus ; et un préavis raisonnable. **L'association des locataires du Nouveau Pays de Galles** mène une campagne à destination des habitants, des propriétaires et des municipalités afin de les informer des obligations légales sur les pensions. Ainsi, les habitants seront informés et pourront exercer leurs nouveaux droits prodigués par cette loi.

Texte de Margaret Di Nicola, Projet des maisons de pension, association des locataires du Nouveau Pays de Galles



15.

L'histoire de Tony ou vivre dans une maison de pension

Dès les premières minutes de discussion avec Tony (63 ans), il résume adroitement sa vie, dressant un portrait clair de la manière dont il en est venu à vivre à Newtown, une banlieue de l'Ouest de Sydney, et louer une chambre dans une pension de 13 lits pour 172 \$ australien par semaine, soit 120 €.

Avoir fait la guerre du Vietnam et y avoir survécu, peut avoir joué dans sa capacité à « se battre » contre ce qui se place sur son chemin. Dans les hauts de sa vie, il compte deux mariages, des enfants et une carrière réussie. Mais ces points positifs ont été ponctués de moments très



difficiles comme soutenir sa femme malade, devenir veuf, survivre à un cancer et plus récemment, surmonter une récente séparation d'avec sa seconde femme et son plus jeune enfant.

Pour Tony, sa rupture et sa situation financière ont fait que la pension était sa seule vraie option à ce moment de sa vie. Actuellement, il reçoit une aide du gouvernement pour un nouveau départ mais en dépense plus de la moitié pour payer son loyer. Alors que son passé locatif lui aurait donné accès au parc privé, payer la caution et les frais pour meubler un appartement vide était au dessus de ses moyens.

Lorsqu'il est entré pour la première fois dans la pension, il était choqué. Il l'a trouvée sale, avec une odeur « féroce » et des espaces communs en très mauvais état – notamment les salles de bain et la cuisine, dans laquelle il n'entre toujours pas du fait de son état terrifiant. Le directeur, un vieil habitant, ne fait ni ménage régulier, ni travaux, par conséquent, beaucoup de pièces sont abimées et sales. Les appareils électroménagers, le chauffe eau et les cuisinières à gaz sont souvent cassés. Les fils et les prises électriques sont à nu.

Tony, lui-même, nettoie la salle de bain du haut depuis au moins un mois, simplement pour pouvoir se doucher. Il lave régulièrement son matelas et utilise deux bombes d'insecticides tous les quinze jours pour éviter les puces. Mais il continue de se faire piquer. Quand on lui demande ce qu'il pense des autres occupants de la pension, il secoue la tête. Il s'était préparé à des dysfonctionnements et des personnes souvent sous l'emprise de drogues, médicaments et alcool. Pour lui, 80% ou plus, des habitants n'ont aucun respect pour les autres – ou pour eux. La plupart ne travaille pas et passe peu de temps dehors.

Depuis qu'il y vit, il a été confronté à des comportements antisociaux, de la violence et un niveau sonore déraisonnable. La police est souvent appelée pour résoudre les conflits entre résidents. Le manager est introuvable lorsque cela arrive. Cette pension était facile d'accès, abordable, proche des commodités et donnait à Tony son indépendance alors qu'il réglait d'autres priorités. Il pense que sa situation est temporaire, ce qui lui fait accepter des conditions de vie non acceptables. Il estime que la responsabilité morale du manager est proche de zéro.

Tony tient à engager une procédure judiciaire étant donné les conditions de vie inacceptables de la pension et sait ce qu'il doit faire. Cependant, il a choisi de l'engager une fois qu'il sera sur le point de partir car il a peur d'être jeté à la rue en s'opposant au propriétaire. Il a vu cette situation arriver plusieurs fois. Il est optimiste sur son statut actuel qui ne durera pas éternellement et reste positif pour améliorer sa situation.

Texte de Sally Chalmers, Ressources et Développement, Services des pensions, Newtown Neighbourhood Centre, NSW.

Brèves



Afrique du Sud

Nouveau projet de loi sur le logement locatif

Le Parlement sud-africain a voté, en octobre, un projet d'amendement sur le logement locatif, qui est actuellement en signature auprès du Président Zuma. Le projet de loi clarifie les obligations et les droits des propriétaires et des locataires comme l'obligation du caractère écrit des baux de location. De plus, le projet de loi prévoit la mise en place de tribunaux spécifiques dans chaque province et l'établissement de bureaux d'information dans chaque municipalité.

Source: www.sabinetlaw.co.za

Dr. Sayed Iqbal Mohamed, Président de OCR, commentaires sur le projet de loi :

- Le nouveau projet de loi sur le logement locatif apportera une meilleure protection aux locataires, en ancrant significativement l'habitabilité, les devoirs des bailleurs et les baux écrits dans une législation bien définie. Il protège les droits des bailleurs et étend la protection des locataires potentiels, des familles et des visiteurs.

.....



Suisse

L'association des locataires suisse fête ses 100 ans

L'association suisse des locataires, Schweizerischer Mieterbund, a été créée en 1915. Mais, dès 1891, les premières associations de locataires se forment à Basel et à Zurich, du fait d'horribles conditions de logement. En 1915, l'association locale genevoise, Asloca, prît l'initiative de créer une association nationale, qui est aujourd'hui la Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband.

Source: Asloca

.....



Slovénie

Aucune garantie de bail pour les locataires occupants

La Združenje Najemnikov Slovenije (ZNS), l'association slovène de locataires, a perdu sa bataille qui dure depuis 6 ans contre l'Etat slovène. Pour la ZNS, les locataires qui vivent aujourd'hui dans des logements restitués, mais « détenaient socialement » leur appartement sous le régime socialiste yougoslave, ont perdu de nombreux droits du fait des accords de « location spécialement protégée ». En octobre, la grande chambre de la Cour européenne des droits de l'Homme, a annoncé qu'elle ne reviendrait pas sur cette affaire.

Source: ECHR

.....



Angleterre

La « taxe sur la chambre vide » cause des niveaux record d'expulsions

Les chiffres montrent que plus de 30 000 locataires en Angleterre et au Pays de Galles ont été jetés à la rue fin septembre, majoritairement par des bailleurs sociaux. Les bailleurs répondent que cette situation est largement due à la « Bedroo tax », la taxe sur la chambre vide.

Source: The Guardian

.....



Etats-Unis, New-York

Le maire de New-York, de Blaiso, signe un projet de loi contre le harcèlement

Cette mesure appuie la loi de 2008 visant à interdire des pratiques abusives de propriétaires, comme de ne plus fournir de services, ce qui est couramment utilisé pour pousser les locataires à partir ou renoncer à leurs droits. A partir de l'année prochaine, de tels propriétaires sont publiquement dénoncés. Le projet fixe également un montant maximal de pénalités à 10 000 \$ par logement.

Source: therealdeal.com

.....



Suède

Le marché ne règle pas la pénurie de logements

Le marché n'est pas capable de régler la pénurie de logements, c'est pourquoi le gouvernement doit intervenir, a déclaré le ministre du Logement, M. Kaplan (Verts). Le nouveau gouvernement social-démocrate/Verts a promis 250 000 nouvelles constructions d'ici à 2020, dont une grande partie sera réservée à des logements à loyer abordable.

Source: Hem& Hyra

.....



Australie

Le logement social devient permanent

La part des logements sociaux en Australie est tombée de 5,2% du parc locatif en 1996 à 4,1% en 2011. De plus en plus des logements restant ont été attribués à des personnes en grande difficulté. Le logement social n'est plus temporaire. En 2012-2013, seul 4,6 % des locataires du parc social sont partis volontairement, alors que 63% y résident depuis 5 ans ou plus.

Public housing becoming permanent

Source: AHURI Evidence Review

.....



Irlande

Le contrôle des loyers n'est pas une solution

Le contrôle des loyers ne réglera pas le marché irlandais, a déclaré l'agence gouvernementale du logement locatif privé (PRTB), qui a mis en garde du fait que l'encadrement des loyers pourrait faire augmenter les loyers. Les loyers ont explosés de 10,5% cette année à Dublin. A la place, pour la PRTB, les bailleurs devraient payer moins de taxes et les locataires devraient avoir plus de droits.

Source: thejournal.ie