

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

April 2013

Sommaire , avril 2013

Editorial : En France, au XXI^e siècle, les expulsions locatives continuent...
page 2

Le droit au logement et la nécessaire neutralité de l'occupation
page 3

Nouvelles de l'IUT à Bruxelles
page 4

La Suisse: le paradis des locataires?
page 5

L'offre de logements sociaux en Irlande et l'actuelle crise économique
page 6-7

Les bailleurs sociaux fêtent leurs 25 ans à Bruxelles
page 7

Les défenseurs des locataires de la Nouvelle-Galles du Sud comptent sur la bonne volonté politique.
page 8-9

Restitution de propriété en Lettonie – Suite
page 9

La naissance d'une union des locataires
page 10-11

Le secteur locatif et les mauvaises conditions de logement
page 12-13

L'Inde et son marché locatif déformé par les lois de contrôle du loyer
page 14-15

L'Association polonaise des locataires accueille l'IUT à Cracovie pour le congrès
page 16

Traduction d'anglais-français par Marie-Charlotte Lannié



En France, au XXIe siècle, les expulsions locatives continuent...

Chaque année, le 15 mars, c'est la fin de la trêve hivernale : des milliers de familles sont expulsées de leur logement, jetées à la rue, alors qu'elles ont, au contraire, besoin d'une protection sociale au travers du logement.

En 2011, plus de 145 000 ménages ont été assignés en justice pour impayés de loyer, et plus de 118 000 décisions d'expulsion ont été prononcées (dont 113 000 pour impayés). La mise en œuvre des procédures, beaucoup plus systématique, traduit un durcissement très préoccupant du traitement de ces situations de fragilité. Au cours de ces dix dernières années, les autorisations d'accorder le concours de la force publique ont augmenté de 66% et les expulsions effectives avec intervention des forces de l'ordre de 50%. Triste record pour 2011 avec 12 759 expulsions avec concours de la force publique.

Avec le changement de gouvernement en 2012, des espoirs sont nés. Des possibilités existaient pour que les familles ne se retrouvent pas démunies. Malheureusement, rien n'a été concrètement fait pour les aider. La CNL développe son activité et son action pour que ces méthodes inacceptables ne soient plus mises en œuvre.

Cette situation n'est pas unique à la France. L'Europe compte un nombre trop important de familles pauvres, vivant dans une situation d'extrême précarité. La CNL, comme pour dans d'autres domaines, milite pour une initiative européenne contre la misère sociale. Ce pourrait être une journée d'action contre les expulsions locatives, menée par l'IUT.

L'IUT agit beaucoup et son intervention sur de nombreux sujets a fait reculer plusieurs mauvais coups.

Face aux politiques d'austérité, il est indispensable de développer des politiques de solidarité.

Serge Incerti Formentini
Président de la CNL



CALENDAR

April 22–24: 2nd Housing Forum for Europe and Central Asia, in Geneva, Switzerland

May 22–24: Housing Europe / Cecodhas General Assembly in Dublin, Ireland

May 23–25: 65th Tenant's Day of the Deutscher Mieterbund, in Munich

June 19–22: European Network for Housing Research Annual conf. in Tarragona, Spain

July 10–12: 'Being at home in the Housing Market', Amsterdam, the Netherlands

July 22–24: Texas Housing conference, Austin TX

August 20–23: Asia Pacific Network of Housing Research conf. in Kuala Lumpur, Malaysia

September 11–12: TPAS England Annual conf. for the 'south', in Stansted

September 12–14: Conf. on Private rental sector in transition countries, Budapest, Hungary

September 15–19: SAHF International Conference & Exhibition, Cape Town, South Africa

September 24–25: TPAS England Annual conf. for the 'north', in Manchester

October 7: International Tenant's Day 2013. Theme: Tenure neutrality

October 7–9: 74th UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva

October 24–27: IUT 19th congress in Krakow, Poland

Oct. 31–Nov. 1: Australia National Housing Conference, in Adelaide

November 15–17: TPAS Scotland Annual Conference, in St. Andrews

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

Le droit au logement et la nécessaire neutralité de l'occupation

L'accès au logement abordable est un prérequis pour l'accomplissement du droit au logement, comme établi dans plusieurs conventions internationales et accords. En outre, comme l'accès à la propriété est hors de portée pour de nombreuses personnes, le logement locatif est la seule autre solution.

Pour pouvoir proposer des logements abordables à tous ceux qui en ont besoin, les coûts de construction doivent être considérablement diminués, comparés à ceux d'aujourd'hui. L'accès à un terrain à bas prix devrait être rendu disponible grâce à l'Etat ou la municipalité. De plus, le logement locatif doit pouvoir se développer dans les mêmes conditions financières que les habitations occupées par les propriétaires – c'est-à-dire, que toutes les subventions devraient être soumises à une occupation neutre, et dans le cas de la location, être liées aux demandes de baisse des prix et des loyers.

Nous construisons des sociétés, pas seulement des bâtiments. Les besoins et les situations sont très différents selon les ménages. C'est pourquoi, fournir un logement décent et abordable est essentiel pour une société qui se bat pour le droit de chacun au mieux vivre. Mais, dans de trop nombreux pays, les préoccupations prennent la direction opposée. L'offre de logements abordables, notamment dans les secteurs locatifs et coopératifs, décroît. Un nombre croissant de personnes ont des difficultés pour trouver une habitation adéquate et décente. Trop de gouvernements encouragent les propriétaires à occuper leur logement, et souvent, la privatisation des parcs social et public, les faisant, de fait, entrer dans le marché immobilier.

L'augmentation des prix et des loyers est principalement le résultat du manque grandissant de logements. Pénuries, habitations de mauvaise qualité et surchargées, entravent autant les possibilités des particuliers que la croissance économique. Le manque de logements causent l'exclusion, la ségrégation, des zones avec des problèmes sociaux et de l'insécurité, et empêche une flexibilité du travail. Dans beaucoup de grandes villes, il est difficile d'embaucher certaines catégories d'employés car ces derniers ne trouvent pas de logements abordables.

La pénurie de logements et une industrie du bâtiment inefficace et monopolistique marchent de pair. Des coûts de construction plus bas pourraient permettre de moderniser et rendre plus efficaces les méthodes de construction. Plus de préfabriqués pour les éléments de cuisine ou de salles de bain pourraient être utilisés, et les modèles architecturaux pourraient être réutilisés par les municipalités. Même si les terrains appartiennent au privé, il reste toujours aux conseils territoriaux et mairies d'établir des règles concernant leur utilisation et réguler les constructions, notamment en fixant un pourcentage de logements abordables.

Les subventions au logement sont un autre besoin si le droit à un logement décent doit devenir une réalité pour chaque ménage. Elles devraient être soumises à conditions pour éviter que les bénéficiaires puissent capitaliser. Le loyer ou le prix d'une habitation devrait être baissé d'un montant qui reflète celui de la subvention.

Les subventions publiques sans conditions ont créé de gros problèmes. Dans certains pays, comme par exemple aux Etats-Unis, en Irlande ou en Espagne, ces subventions ont favorisé la spéculation malsaine et créé des bulles immobilières parmi les logements occupés par les propriétaires et ont causé les crises économiques financières actuelles. Les subventions, comme les taux d'intérêt d'hypothèque déductibles, profitent souvent aux ménages aisés et conduisent à l'augmentation des prix dans les régions en expansion. Souvent, le secteur locatif ne peut pas rivaliser avec celui des propriétaires-occupants sur les mêmes conditions financières. C'est plus rentable pour des promoteurs de construire pour des propriétaires-occupants que pour des locataires parce qu'ils peuvent obtenir des prix plus élevés en raison des subventions.

L'IUT se bat pour la neutralité de l'occupation, une condition qui fait que le consommateur est financièrement indifférent entre la propriété ou la location. La neutralité de l'occupation signifie que le mode de financement et le système fiscal ne déforment pas les choix entre la location et la propriété. Les ménages doivent pouvoir choisir quelle occupation leur correspond le mieux. Beaucoup de personnes ne peuvent accéder à la propriété et obtenir un prêt auprès de la banque. Beaucoup ne souhaitent pas rester « collés » à un logement pour une longue période du fait du marché du travail. Les étudiants ont besoin de se loger sur du court terme, le temps de leurs études. Le secteur locatif est essentiel pour l'économie parce qu'il permet de bouger facilement. C'est pourquoi les gouvernements ne devraient pas soutenir la propriété plus que le secteur locatif, et agir en faveur de la neutralité de l'occupation.

par : Sven Bergensträhle, President de l'International Union of Tenants



Nouvelles de l'IUT à Bruxelles

Le bureau de représentation de l'IUT auprès de l'Union européenne à Bruxelles a fêté son cinquième anniversaire. Le bureau a été créé à Bruxelles en 2008 avec pour objectif de faire entendre la voix des locataires au sein des institutions européennes. Les changements législatifs sont en cours, et les résultats déjà obtenus nous encouragent à continuer nos activités. Promouvoir une offre locative décente et abordable est une condition clé pour une Europe plus sociale.



Davide Lanzillotti et Barbara Steenbergen célébrant le cinquième anniversaire de l'IUT à Bruxelles.

Le nouveau document sur la politique du logement pour une société vieillissante est maintenant disponible.

La publication du document de l'IUT-EAHS « le vieillissement et la solidarité intergénérationnelle – le rôle du logement » a clôturé l'année 2012. En complément des résultats soulevés par les conférences organisées par le forum européen du logement l'année dernière, il a permis de mettre en avant l'urgente nécessité d'adaptation du logement et des villes aux besoins des personnes âgées. Il promeut des solutions novatrices en termes de vieillissement et de logement abordable.

La vulnérabilité des consommateurs est un sujet européen, et l'IUT à Bruxelles participe au groupe de travail de la Commission européenne sur la question. La Commission voit la libéralisation des marchés de l'énergie comme un catalyseur pour de meilleures conditions de consommation. Actuellement, une étude est en cours pour identifier les raisons de cette vulnérabilité : être locataire renforce les conditions de mal logement depuis que les propriétaires n'ont plus envie de réaliser des travaux dans leur logement. Dans la plupart des pays de l'Union européenne, les coûts liés à la rénovation énergétique des biens en location peuvent être supportés par les locataires par des augmentations de loyers. L'IUT milite pour des meilleures conditions de logement au niveau de l'UE et des solutions socialement équilibrées dans le domaine de l'énergie.

Le logement social au sein de l'Union européenne est un avant-projet de rapport, publié en février par la commission « Emploi et Affaires sociales » (EMPL) du Parlement européen. L'objectif principal de ce rapport est de canaliser une partie des budgets de l'UE et des Etats membres pour soutenir la construction et la rénovation des logements sociaux. Karima Delli (EELV), députée européenne et rapporteur, a souligné que « *l'accès à un logement abordable est une obligation internationale des Etats membres, pour lequel l'Union doit garantir le respect.* » Le rapport souligne l'importance du principe de subsidiarité en déclarant que « *les pouvoirs publics sont libres de déterminer comment organiser et financer le secteur du logement social et qui en sont les bénéficiaires* ». De plus, il met en évidence le fait que d'investir dans le logement social stimule l'emploi local et l'économie verte, en combattant la précarité énergétique et l'exclusion sociale.



Karima Delli

L'IUT a proposé une contribution au rapporteur : Construire ou rénover des logements sociaux n'est suffisant pas pour améliorer les conditions des locataires en Europe. C'est la raison pour laquelle l'IUT à Bruxelles a présenté plusieurs amendements au rapport : accroître la participation des locataires dans les organismes de prises de décision, établir un quota minimum de logements sociaux dans les zones très peuplées, poursuivre une politique de neutralité pour le bail aux niveaux de l'UE et des Etats membres, promouvoir la sécurité de l'occupation et une loi « sociale » en termes de location pour avoir une situation plus équilibrée entre les locataires et les propriétaires. Le rapport sera voté, par la EMPL le 23 avril, et le 21 mai au Parlement européen.

Les négociations sur le Fonds européen de développement régional (ERDF) sont bloquées, depuis qu'aucun accord général sur le budget 2014-2020 de l'Union européenne n'a été trouvé. Le 13 mars, le Parlement européen a adopté une résolution contre la proposition de l'actuel Conseil de l'Union européenne par 506 voix contre 161, dont 23 abstentions. Cependant, 20% de l'ERDF devraient soutenir les projets d'efficacité énergétique, y compris l'investissement dans la rénovation de logements.

Les rapports et papiers de l'IUT sont disponibles sur www.iut.nu/iut_eu.htm



La Suisse : le paradis des locataires ?

La Suisse détient le plus grand nombre de locataires de tous les pays européens. Plus de 60% des Suisses vivent en location. Alors, la Suisse est-elle un paradis pour les locataires ?

- Pas tout à fait, raconte François Zutter, avocat de l'association suisse des locataires, ASLOCA, à Genève. Classiquement, les Suisses ne choisissent pas d'être locataires, c'est qu'ils n'ont pas le choix. L'achat d'un appartement ou d'une maison coûte très cher et c'est impossible pour la grande majorité des salariés.
- Les loyers sont plus ou moins non encadrés, continue François, et sont fixés selon l'offre et la demande. Le propriétaire et le locataire discutent librement et conviennent du loyer avant la signature d'un bail.

La pénurie de logements est un fait, et clairement démontré par un très bas taux de vacance de seulement 0,94%. La situation est pire dans les villes comme Zurich où le taux de vacance est de 0,56% ou à Genève avec seulement 0,3%. Les professionnels disent que le marché immobilier fonctionne bien quand le taux de vacance dépasse 2%.

Avec cette crise aiguë du logement et le manque de protection contre les expulsions, les habitants ont peur d'aller au tribunal. Il n'y a aucune durée minimale de baux et un propriétaire peut annuler un contrat sans aucune raison.

- A l'ASLOCA, dit François, nous nous demandons quel genre d'accord est possible dans une situation avec des tels manques !

Le secteur du logement social représente 14% du secteur locatif en Suisse. Comme mentionné, les loyers ne sont pas encadrés et les locataires ont seulement le droit de contester leur loyer devant un tribunal des loyers dans les 30 jours après réception des clés. C'est une petite information et la plupart des locataires ne sont même pas au courant de ce droit, à l'exception des locataires de cantons francophones comme Genève ou Vaud, où les propriétaires doivent donner à leurs locataires un formulaire officiel avec le contrat de bail. Ainsi, seulement 500 locataires sont passés devant le tribunal en 2012 pour contester leur loyer initial, tandis que 40 000 y étaient pour d'autres raisons.

Ni l'Etat fédéral, ni les 26 cantons ne souhaitent que la situation change. La construction de nouveaux logements est confiée au secteur privé, qui possède 92% de tous les bâtiments résidentiels suisses. Il n'y a aucun soutien fédéral et un très relatif cantonal pour construire de nouvelles habitations. De plus, il existe un très faible soutien direct pour aider les locataires à payer leur loyer.

Avec autant de locataires, comment est-ce possible que rien ne change ? Une des raisons est que presque $\frac{1}{4}$ de la population est étrangère et par conséquent, ne vote pas. L'autre raison est que la majorité des Suisses vote à droite et 70% des députés sont de droite au Parlement.

Le changement est possible via les référendums, qui sont habituels en Suisse. La loi suisse dit que tous les problèmes peuvent être soumis à référendum si 100 000 signatures sont recueillies. Pour qu'une mesure soit adoptée au niveau national et inscrite dans la constitution, elle doit être acceptée par une majorité de Suisses et la majorité des 26 cantons. Cela n'est jamais arrivé.

- Plus de 200 000 particuliers sont membres des 3 associations suisses des locataires, dit François. Il en existe une pour chaque région linguistique, organisée en une organisation fédérale. Les 36 organisations locales offrent conseils et assistance, ou représentent les locataires au tribunal quand ils sont confrontés à leurs propriétaires.

L'association suisse des locataires s'est récemment battue avec succès contre différentes propositions du Parlement suisse pour faciliter l'accès à la propriété. Les citoyens suisses défendent les droits courants des locataires, mais ne sont pas prêts pour les améliorer !

Alors, la Suisse est-elle un paradis pour les locataires ?

- Difficilement, dit François. Mais nous nous battons, peut-être pas pour le paradis, mais une situation du logement plus sociale en Suisse.

Par François Zutter, ASLOCA Switzerland, www.smv-asloca-asi.ch



Affiche à Genève sur le referendum pour les nouveaux horaires d'ouverture des magasins.

L'offre de logements sociaux en Irlande et l'actuelle crise économique



eu2013.ie

La politique gouvernementale irlandaise en matière de logements sociaux, dans un avenir prévisible, se déplace d'une offre directe de logements sociaux par le financement public vers une offre issue de plusieurs initiatives, visant à utiliser l'offre excédentaire dans le parc privé.

Des habitations vides et des lotissements non terminés sont deux des caractéristiques du paysage irlandais en matière de logement dans l'atmosphère actuelle de récession, un sous-produit du krach immobilier arrivé en Irlande. L'enquête 2012 sur le développement national du logement a montré que la plupart des lotissements vides étaient situés en zones rurales. Cela ne correspond pas forcément à la demande de logements, et beaucoup de ces biens, situés dans ces lotissements fantômes ou de l'Agence nationale de gestion des actifs (NAMA) qui a été créée pour subtiliser les mauvaises créances du secteur bancaire, ne conviennent pas vraiment pour des locations. C'est particulièrement vrai pour les personnes avec des besoins spécifiques ou celles qui souhaitent avoir des services près de chez elles.



Les habitants de Dublin apprécient leurs pubs.

L'offre excédentaire de logements dans le secteur privé a eu une influence majeure sur la politique gouvernementale – fournir des logements sociaux via le parc privé, par le biais de contrats de location, les fonds privés, avec peu d'investissement de l'Etat, et la NAMA. Il faut également noter le renforcement du rôle du Plan du logement locatif dans l'offre de logements sociaux. Ce plan, en combinant une offre de logements du parc privé et d'habitations du parc social, vise à loger les personnes dans l'attente d'un logement depuis longtemps. Contrairement aux nouvelles constructions dans le secteur social, dont le nombre ne cesse de diminuer depuis 2009, le plan a montré une augmentation annuelle depuis sa création.

L'initiative sur les contrats de location a été spécifiquement introduite comme un nouveau moyen pour lutter contre la vacance dans le parc privé. Les habitations du secteur privé ont été louées par des associations ou des collectivités locales afin de loger les personnes sur liste d'attente pour un logement social. Les bailleurs sociaux ont signé des baux avec les propriétaires pour des périodes allant de 10 à 20 ans. Le loyer est fixé pendant toute la durée du bail grâce à un contrat négocié entre les deux parties. L'initiative a mis du temps à se mettre en place, puis, à la fin 2011, 1 200 logements étaient loués par les associations d'habitation. C'est désormais le vecteur principal d'offre de logements sociaux et continuera de l'être.

Les fonds privés pour financer l'offre de logements sociaux sont un phénomène relativement nouveau pour les bailleurs en Irlande et ses bases ont tout juste été déterminées. L'accord a parfois été difficile à obtenir pour les associations d'habitation étant donné que les agences et institutions financières n'avaient aucune connaissance de ce secteur. Les associations avaient également quelques réticences à prendre des risques financiers inutiles ou disproportionnés dans le climat économique actuel.

Se reposer lourdement sur le secteur privé pour l'offre locative est imprévisible et la disponibilité d'une offre adéquate est beaucoup plus difficile à planifier que dans le parc social. Les prêts privés entreront en jeu, de façon croissante, pour que les associations d'habitation puissent financer la construction de nouveaux logements. Dans les deux ans à venir, la majorité des logements vacants du secteur privé seront occupés, par conséquent, il est indispensable qu'un projet robuste pour l'offre future de logements sociaux soit développé.

Les listes d'attente pour obtenir un logement social ont fortement augmenté – une autre conséquence de la récession. La précédente évaluation des besoins en termes de logement, conduite en 2011, montre une hausse passant de 56 000 personnes en 2009 à 98 318 en 2011. Du fait de l'impact de la crise économique sur de nombreux ménages, l'évaluation pour 2013 préconise que les personnes éprouvant des difficultés de logement soient réassignées vers d'autres catégories comme être en incapacité de payer, ou avoir des hypothèques intenable.

Bien que les associations d'habitation soient sur le devant de la scène concernant l'offre de logements sociaux en Irlande, les besoins particuliers des bailleurs, le logement des personnes handicapées, âgées et sans domicile, questionnent la trop grande dépendance envers le secteur privé concernant l'offre de logements. Ce qui est clair, c'est qu'avec l'offre actuelle et la disponibilité de logements sociaux, le gouvernement devrait cesser tout investissement qui n'est pas et ne sera pas utilisé pour répondre à la problématique de l'allongement des listes d'attente pour obtenir un logement du fait de la récession en Irlande. Nous devons maintenant commencer à réfléchir à un marché du logement post-récession qui promeut le logement locatif abordable comme une pierre angulaire.

Texte par Irene Byrne, Coordinatrice au Conseil irlandais du logement social, www.icsh.ie

Les bailleurs sociaux fêtent leurs 25 ans à Bruxelles

En septembre 2013, CECODHAS Housing Europe, la fédération européenne du logement public, coopératif et social, célébrera son 25^e anniversaire. 25 ans de lobbying, de recherche et de coopération au travers des projets de l'UE pour faire entendre la voix du secteur du logement abordable et faire la différence pour les locataires !



Les 45 bailleurs de 19 Etats membres de l'Union européenne soit environ 12% du parc total de l'UE. Au sein de CECODHAS Housing Europe, ils défendent la vision d'une Europe qui offre des logements décentes et abordables à tous, dans des sociétés socialement, économiquement et écologiquement durables où les citoyens peuvent s'accomplir pleinement.

Malgré 25 ans d'actions efficaces, l'UE est loin de faire de cette vision une réalité. Parce que les politiques du logement restent une compétence des Etats membres, et que ce n'est pas facile de les convaincre, un par un, d'investir dans des logements abordables. Aussi parce que la crise économique a complètement changé la manière de penser des décideurs de l'Union européenne et nationaux sur la consolidation fiscale à court terme au détriment du financement sur le long terme des biens publics et des infrastructures sociales. Les conséquences sont claires : budgets diminués pour la construction de logements abordables, allocations logement limitées et des impôts augmentés pour les bailleurs sociaux.

CECODHAS Housing Europe, avec des alliés forts comme l'IUT, a eu récemment des succès cruciaux. Le plus important est peut-être l'éligibilité du logement pour l'accès au fonds structurel 2014-2020 de l'UE. Egalement important, l'engagement de la Commission européenne d'utiliser la coordination des politiques économiques au niveau de l'Union européenne pour recommander vivement aux Etats membres de s'engager dans des politiques sociales, notamment en matière d'aide au logement.

Pour CECODHAS Housing Europe, l'année 2013 ne sera pas seulement une année pour regarder ce qui a été fait, débutera alors la préparation des élections 2014 du Parlement européen, qui aura – avec une nouvelle Commission européenne – le pouvoir de donner une nouvelle orientation pour l'UE et le bien-être des citoyens.

Par Julien Dijol, coordinateur politique CECODHAS – Housing Europe, www.housingeurope.eu

Australie: Les défenseurs des locataires de la Nouvelle-Galles du Sud comptent sur la bonne volonté politique



L'Union des locataires de la Nouvelle-Galles du Sud (TU) existe depuis 1976, et depuis son bureau à Sydney et avec le réseau Services de défense et de conseil des locataires (TAASS), elle aide les locataires de la Nouvelle-Galles du Sud à connaître et préserver leurs droits.

En plus de ce rôle d'assistance, la TU a pour objectif de promouvoir les intérêts des locataires en gérant les contentieux et agissant au niveau des politiques et réformes législatives. Organisation à but non lucratif basée sur l'adhésion, la TU n'est pas vraiment une union. Son nom reflète son histoire plutôt que sa structure ou ses méthodes actuelles. Ses services sont gratuits pour les locataires et ses actions se portent sur la région la plus peuplée d'Australie.

« **Le financement est relativement stable**, car les défenseurs des locataires ne comptent pas sur le montant des cotisations », dit Ned Cutcher, membre politique de l'Union des locataires de la Nouvelle-Galles du Sud. « D'autre part, leur existence repose sur la bonne volonté politique. »

Le gouvernement finance les conseils aux locataires au travers du TAASS. Les fonds viennent des intérêts issus des loyers des locataires - de l'argent récolté par les propriétaires et déposé auprès d'une agence gouvernementale, qui tient et investit, cet argent.

« Même si l'essentiel du financement vient des locataires, les défenseurs des locataires, subissent également des pressions budgétaires comme tout autre programme financé par le gouvernement », dit Ned Cutcher. « Ils savent comme c'est précaire, comparé à nos voisins du Queensland, mais le financement de base du TAASS n'a pas augmenté depuis 12 ans ! »

La différenciation entre la défense directe des intérêts, assuré par le TAASS et le travail sur les réformes politiques et législatives, assuré par le TU, fonctionne souvent bien. Le TAASS peut, grâce à son travail sur des cas individuels, identifier des tendances et problématiques locales, que le TU peut ensuite étudier. Chaque TAAS est situé dans une zone géographique et démographique spécifique, afin de poursuivre et développer des domaines d'expertise localisés. Ils s'informent fréquemment et se conseillent. Le TU participe aux discussions, et est bien placé pour soulever des problèmes d'une nature structurelle auprès des représentants de gouvernement et de l'industrie.



Le pont du port de Sydney et l'opéra. Le pont est traversé par le rail, les automobiles, la bicyclette et les piétons entre le quartier des affaires de Sydney central et le rivage du Nord. Photo: Ned Cutcher.

Lors du dernier recensement de 2011, 740 000 logements étaient loués en Nouvelle-Galles du Sud, représentant approximativement 30% des logements de tout l'état. Soit, une augmentation de 28% depuis 2006.

« Malgré ce nombre croissant des locataires, nos lois en matière de location restent faibles », explique Ned. « Notre marché immobilier est incapable de délivrer des logements sûrs, abordables et de qualité au nombre croissant de personnes qui recherchent une location sûre.

« **La location est de plus en plus commune**, particulièrement à Sydney, mais le désir de posséder sa propre maison et d'être serein pour sa retraite par des investissements immobiliers restent notre obsession nationale », dit Ned. Notre système fiscal et nos lois en

matière de location encouragent la spéculation pour des plus-values rapides. », dit Ned. « Les droits que les locataires possèdent déjà sont difficiles à renforcer, et ils sont de toutes les façons limités par la possibilité pour les locataires d'être expulsés sans raison. »

Les contrôles sur les augmentations de loyer sont mineurs en Nouvelle-Galles du Sud, et le logement n'est pas bon marché. Environ 62 % des locataires à faibles revenus étaient en situation difficile en 2009/10, leur loyer représentait plus de 30 % de leurs revenus. Seulement 10 % des logements du parc privé étaient considérés comme « abordables » pour des ménages à faibles revenus, tandis que notre système de logements sociaux est insuffisamment financé - avec une liste d'attente de plus de 55 000 personnes – et représente 5 % du marché global.

« **Le TAASs fait un travail incroyable !** », dit Ned. « Le TAASs est expert pour aider les locataires du parc privé, du parc social, en colocation et en logements étudiants, comme résidents en pensions et foyers. Il existe aussi quatre TAASs aborigènes, qui donnent des conseils et défend les locataires aborigènes, qui sont confrontés à de nombreuses subtilités légales et culturelles uniques dans le domaine du logement. »
« Quand nous réunissons tout cela, tous les locataires de Nouvelle-Galles du Sud sont concernés », conclut Ned Cutcher.

Texte: Ned Cutcher, TU-NSW. Pour en savoir plus www.tenants.org.au

Restitution de propriété en Lettonie – Suite

Dans le précédent numéro de Global Tenant, nous avons publié un article en provenance de Riga sur les soucis de logement d'Edvards Kvasnevskis et sa famille, et de beaucoup d'autres en Lettonie.

En novembre 2012, le tribunal de Riga a statué qu'Edvards et sa famille devaient quitter leur logement. Edvards a depuis fait appel contre cette décision auprès du Sénat de la Cour Suprême lettone. Dans l'attente du jugement, qui pourrait prendre des mois, voire des années, la famille reste dans son appartement, en attendant également la décision de la Cour européenne des droits de l'homme.



Edvards et sa femme Galina continuent leur combat contre les expulsions.

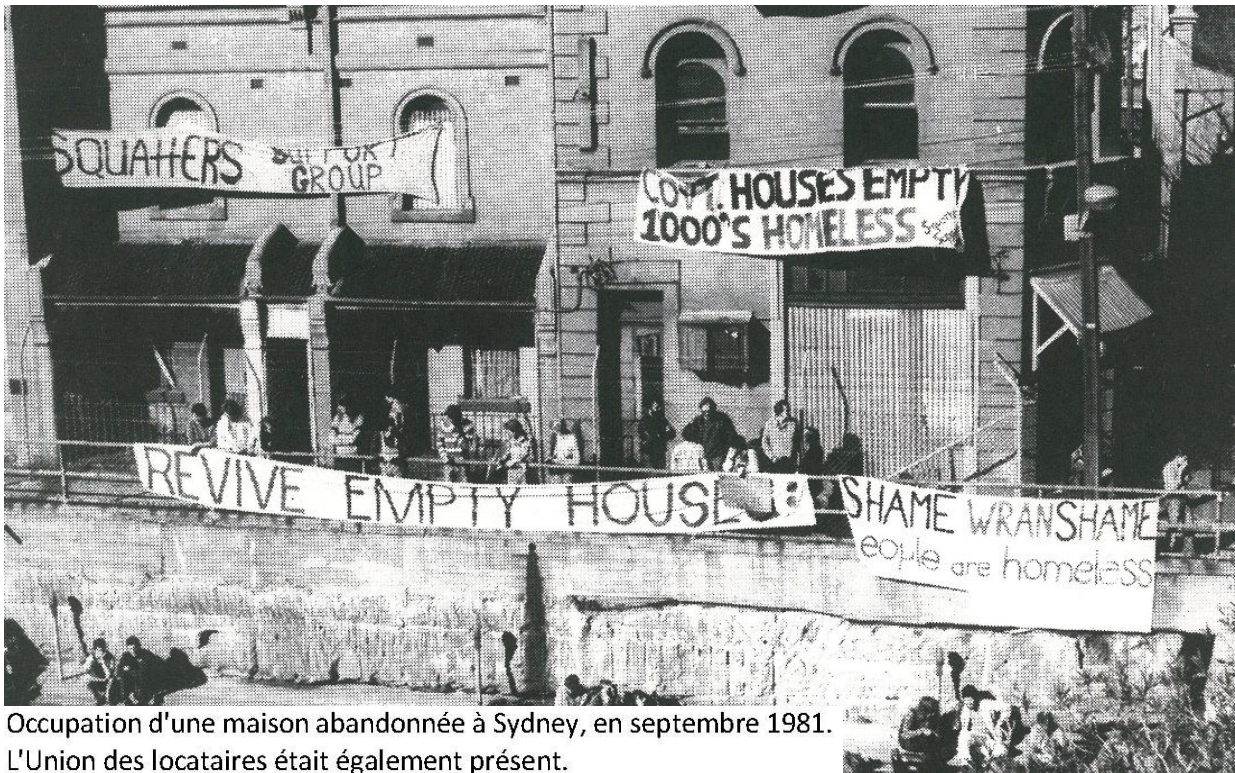
Edvards a écrit à l'PIUT : l'Union européenne a demandé à ce que tous les anciens pays du bloc communiste qui souhaitaient adhérer à l'UE, mettent en place la restitution immobilière. Dans le même temps, la méthode de restitution n'a pas été précisée, ni même ses mécanismes de contrôle. Cela laisse une très large marge de manœuvre pour ces pays. En conséquence, en Europe de l'Est, la restitution des propriétés, par la dénationalisation, s'est transformée en tragédie pour plus de 7,5 millions de personnes, couramment appelées « locataires en place ». Beaucoup ont été poussées à bout, forcées de vivre sous un stress et une tension constants.

Pour restaurer la justice sociale, les « locataires en place » des pays d'Europe de l'Est devraient se battre pour leurs droits. Ils doivent utiliser tous les moyens d'action en commençant par l'élection de députés dans les gouvernements nationaux et au Parlement européen, postulant aux différentes organisations de l'UE et des Nations Unies. Mais il faut garder à l'esprit que ces organisations peuvent seulement faire des recommandations et que les gouvernements nationaux peuvent les ignorer.

Le moyen le plus efficace pour se battre pour vos droits est de contacter la Cour européenne des droits de l'homme, ECRH. Les jugements de cette cour engagent les pays qui ont ratifié la Convention européenne des droits de l'homme et peuvent changer la politique gouvernementale dans le respect des locataires de maisons restituées.

La lutte des locataires des habitations dénationalisées continue. La Cour européenne devrait créer une jurisprudence à cet égard, en faveur des « locataires en place ». La Cour pourrait créer une jurisprudence en examinant la demande collective des « locataires en place » de Lettonie, demande n°50853/06 Kvasnevskis et Autres contre la Lettonie. Cette demande a été partiellement acceptée pour être examinée par la Cour le 30 septembre 2011. Un jugement favorable aura une influence positive sur la situation des « locataires en place » en Lettonie, comme dans les autres pays d'Europe de l'Est.

Par Edvards Kvasnevskis, président de l'association lettone des locataires, eco_1@inbox.lv



Occupation d'une maison abandonnée à Sydney, en septembre 1981. L'Union des locataires était également présent.

La naissance d'une union des locataires

par Robert Mowbray

Aujourd'hui, moins de 30% des Australiens vivent en location. Il y a 100 ans, ils étaient 15%, mais à partir de la deuxième moitié du XXe siècle, la part des propriétaires a augmenté en raison des subventions massives du gouvernement australien, en grande partie via le système fiscal.

Aujourd'hui, 24% vit dans le parc privé et 5% en logements sociaux dont les partenaires principaux sont publics et de plus en plus, des bailleurs issus du secteur à but non lucratif.

La législation en matière de logement est une responsabilité gouvernementale, mais, dans tous les États d'Australie, il fournit peu de sécurité en termes d'occupation parce que, quand le bail se termine, en général au bout de 6 ou 12 mois, les propriétaires peuvent expulser leurs locataires sans devoir donner de raison.

La première référence à une organisation de locataires en Nouvelle-Galles du Sud est l'Association des payeurs de loyer qui a milité pour une réglementation juste en termes de loyers de 1910 à 1916. Durant la Dépression des années 1930, les maisons des bassins houillers ont été déclarées « noires » et laissés à l'abandon du fait d'expulsions injustes.

Le Mouvement des Chômeurs à Sydney s'est engagé dans la lutte et de nombreuses confrontations majeures ont eu lieu entre les locataires et la police avec bâtons et armes à feu. Pendant les années 1950 et les années 1960, la source du pouvoir des locataires était leur potentiel, pas leur activité réelle. La loi héritée de la Deuxième Guerre mondiale contrôlait les loyers et limitait les expulsions, et les locataires ont exercé une influence politique du fait de leur nombre dans certains électors. Avec le changement de législation et l'augmentation de l'accession à la propriété, les locataires ont diminué en tant que force électorale.

Au début des années 1970, ceux qui ne bénéficiaient pas de l'encadrement des loyers représentaient la plus grande partie des locataires. La Commission gouvernementale australienne d'enquête sur la pauvreté a montré que les propriétaires et la législation à travers l'Australie étaient, à bien des égards, injustes envers les locataires. Son rapport a agi comme un coup de fouet pour les activistes des locataires.

En 1976, l'union des locataires de la Nouvelle-Galles du Sud a été créée pour agir comme un porte-parole des locataires à travers la région. D'un groupe de travail de foyers de la Nouvelle-Galles du Sud, elle est devenue une organisation de logement débutante. Au départ, elle s'est concentrée sur la mise en place d'un réseau de services pour les locataires de la région et une campagne axée sur une réforme législative des droits des consommateurs préconisée par la Commission sur la pauvreté. Elle a augmenté sa visibilité en distribuant des affiches, des prospectus, des autocollants sur les voitures, des T-shirts, en ayant des stands dans des festivals, en étant couverte par les médias et donnant des conférences dans les différentes communautés.

Des actions comme des manifestations ont maintenu vivante la réforme sur la loi en matière de location. Elle s'est impliquée dans des campagnes plus larges de justice dans le logement, y compris l'installation d'une ville en tentes. C'était une campagne pour sauver des logements autour d'un grand hôpital public de Sydney, lorsque ce dernier a décidé de raser la moitié de son stock et de vendre le reste pour pouvoir s'agrandir. Ce n'est qu'en 1987, dix ans après la création de l'union des locataires de Nouvelle-Galles du Sud, que la réforme de la loi a été introduite en Nouvelle-Galles du Sud.

Aujourd'hui, l'union est la plus grande organisation non gouvernementale de la région pour les locataires. Elle repose majoritairement sur l'aide juridique, les financements du Commonwealth et de la région, et pour une faible part, sur les intérêts issus des dépôts de garantie et fonds de placement des agents immobiliers.

Plus de renseignements sur l'union dans l'article par Ned Cutcher, à la page 8.

Les organisations de locataires en Australie ne jouissent pas d'un nombre massif d'adhérents, contrairement aux associations européennes. En majorité, les locataires ont des petits propriétaires, que l'on appelle « maman et papa », ils possèdent un ou deux biens, et sont attirés pour investir par des réductions fiscales. Trouver de nouvelles adhésions et maintenir les anciennes quand il y a autant de propriétaires ont toujours été des tâches intimidantes, bien que l'union des locataires de la Nouvelle-Galles du Sud cherche toujours à avoir plus de membres.

Les gouvernements sont réticents pour une réforme de la législation qui permet une plus grande sécurité d'occupation. Les investisseurs « papa et maman » réfléchissent en termes de croissance sur le long terme. En Australie, les biens à louer sont empêtrés dans le marché des propriétaires-occupants. Cela signifie que la capacité d'un investisseur de vendre son bien vacant sur le marché des propriétaires-occupants est cruciale pour maximiser sa plus-value. Cela va à l'encontre d'une offre législative pour plus de sécurité d'occupation.

Faire du lobbying en faveur d'une réforme qui promeut la sécurité de l'occupation reste un objectif majeur de l'union. Cela pourrait seulement devenir réalisable si les types de propriétaires qui dominent le marché locatif deviennent de grands investisseurs institutionnels, comme des entités financées par des caisses de retraite; avec un marché du logement locatif distinct dans lequel on négocie le parc locatif comme tel. La pension de retraite se réfère aux dispositions que les personnes prennent pour avoir des fonds disponibles lors de leur retraite.

Les travailleurs australiens ont plus d'un trillion de dollars d'actifs dans les pensions de retraite. Ces dernières années, une puissante coalition comprenant les services sociaux, les unions, le secteur du bâtiment et les organismes de logement ont fait pression en faveur des caisses de retraite pour investir dans le logement locatif abordable, y compris certains gérés par les bailleurs des communautés, mais jusqu'ici, avec un succès limité. En attendant, les militants à travers toute l'Australie, continueront leur combat...

Dr Robert Mowbray était secrétaire fondateur et est membre à vie de l'union des locataires de la Nouvelle-Galles du Sud. Il travaille pour le service des personnes âgées locataires à Sydney.



Le secteur locatif et les mauvaises conditions de logement

par Ida Borg

Résumé d'une étude qui cherche à répondre à la question : quel système peut assurer un logement adéquat pour chaque citoyen ?

Les pays dont le marché immobilier est important et encadré diminuent le risque d'avoir de mauvaises conditions de logement. Plus de 30 millions de personnes au sein de l'UE vivent dans de mauvaises conditions. Le manque d'espace, de lumière, un toit défaillant ou l'absence de toilettes ou de douche peuvent avoir des conséquences néfastes pour le bien-être et la santé. Un défi décisif d'une future politique du logement pour garantir un logement décent à chaque citoyen.

Dans mon étude, le lien entre l'organisation du marché locatif et la présence des logements indécents a été examiné au sein de 24 pays européens utilisant l'enquête de l'UE sur les revenus et les conditions de vie (EU-SILC).

La présence de mauvaises conditions de logement dans plusieurs pays se situe sous 2%, avec un taux très bas dans les pays nordiques et les pays européens continentaux : Pays-Bas, Allemagne, Belgique et France. Les logements de mauvaise qualité ont tendance à être à un haut niveau dans les pays de l'Europe de l'Est et centrale, particulièrement en Lituanie, Estonie, Hongrie, Lettonie et Slovaquie où ils représentent 10 % de logements. Ces variations peuvent-elles être liées à l'organisation du secteur locatif ?

Typiquement, deux stratégies de politiques influencent l'organisation du secteur, en règle générale.

La première approche est un modèle de marché où l'intervention publique vise des sous-groupes de la population avec des besoins spécifiques. Cette approche est souvent mentionnée comme une *stratégie de politique sélective*. Le secteur locatif avec un cadre sélectif consiste typiquement en un secteur de logement social où les bénéficiaires sont des ménages à faibles revenus. Le marché immobilier global dans les pays mettant en place une telle politique est typiquement dominé par des propriétaires occupant leur logement dans un petit et non encadré secteur privé.

La deuxième approche est une *stratégie universelle*, où l'intervention publique s'adresse à une population plus large. Dans les pays avec une approche universelle, le parc locatif à but non lucratif et le parc privé sont typiquement unis dans un seul secteur. Le secteur locatif à but non lucratif et le secteur privé rivalisent sur les mêmes termes par, par exemple, l'encadrement des loyers. L'encadrement permet des loyers bas aussi dans le parc privé, permettant aux ménages à faibles revenus d'avoir un logement raisonnable dans un des deux secteurs.

Quel système fonctionne le mieux ? Ma récente étude tente de répondre à cette question ; quel système peut garantir un logement décent pour chaque citoyen ? Deux hypothèses sont issues de résultats empiriques. **La première hypothèse** concerne la stratégie de la politique sélective qui représente souvent un secteur locatif où les bénéficiaires des logements sociaux ont des faibles revenus. Le concept derrière le



Les niveaux de logements en mauvais état atteignent 10% en Hongrie – mais à Budapest, des investissements ont rendu la rénovation des bâtiments possible.

logement social est d'offrir un toit à des personnes qui ne peuvent se loger dans le marché classique. La stratégie d'avoir pour bénéficiaires, principalement, des groupes à risques et dans le besoin, signifie que les ménages pauvres avec un accès limité au marché immobilier général n'ont pas à équilibrer leur budget pour un logement de qualité inférieure. Alors que l'Etat offre des logements sociaux avec des standards acceptables, les mauvaises conditions de logement devraient être réduites.

Une seconde hypothèse alternative est possible. Depuis que les personnes exclues du marché général ont accès au logement, les bailleurs n'ont plus beaucoup de motivation pour améliorer les logements disponibles. Par conséquent, de bonnes conditions de logement seraient attendues quand risques et ressources sont réunis dans un seul système, où le secteur privé et celui à but non lucratif ne font qu'un. De plus, la compétition entre ces deux secteurs peut également améliorer le parc de logements pour les classes moyennes et modestes.

Les résultats de cette étude empirique montre que les systèmes de locations qui réduisent les mauvaises conditions de logement sont ceux dans lesquels les secteurs privé et à but non lucratif sont unifiés et importants.

Cette relation peut être visualisée dans le **graphique 1**. Ces résultats ont été prouvés avec des calculs statistiques avancés utilisant des données fiables et comparables dans l'UE. Pour plus d'informations sur les données et la méthodologie, voici l'étude ci-dessous.

Etant donné que les pays d'Europe de l'Est et centrale montrent un haut niveau de mauvaises conditions de logement et ont des petits secteurs locatifs, cette

baisse peut être expliquée par l'unification et la croissance des secteurs locatifs.

Des facteurs autres que l'organisation du secteur

locatif peuvent expliquer la présence de mauvaises conditions de logement dans les nouvelles démocraties.

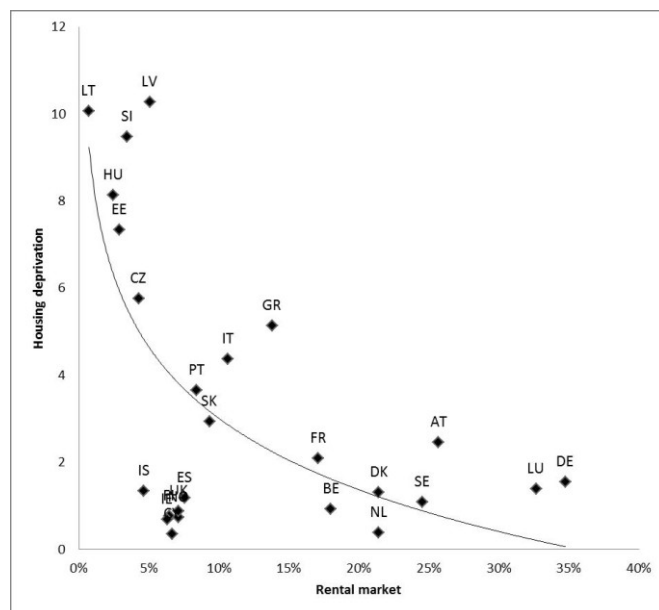
Les suggestions issues d'une recherche précédente sont : l'héritage de mauvaises conditions de l'ère autoritaire, l'intervention publique limitée dans le marché immobilier la transition vers une économie de marché. Néanmoins, en enlevant les pays de l'Est, il resterait 1/3 des pays européens avec de mauvaises conditions de logement. De plus, il y a de nombreuses différences dans les mauvaises conditions de logement entre les pays de l'Est, un héritage d'un modèle d'Europe de l'Est peut être mis en doute. Au contraire, l'organisation du secteur locatif semble être un facteur crucial.

Les politiques européennes en matière de logement, ces dernières décennies, se sont concentrées sur les déductions fiscales afin de favoriser l'accession à la propriété. Avec la hausse du manque de logements, le fossé se creuse entre les nouveaux membres de l'UE et les anciens, notamment avec la crise actuelle – qui est largement liée au fonctionnement du marché immobilier – cela place la question du logement locatif à l'ordre du jour de l'agenda européen. Le défi est de savoir si le système locatif développé est composé de logements de bonne qualité, abordables et en nombre suffisant.

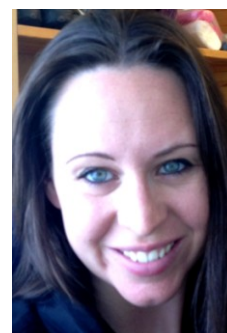
L'étude est disponible sur:

www.divaportal.org/smash/record.jsf?searchId=1&pid=diva2:576704

Ida Borg est doctorante en géographie humaine, Université de Stockholm,
ida.borg@humangeo.su.se



Graphique 1. La part du secteur locatif et des mauvaises conditions de logement dans les 24 pays européens 2007
Source: EU-SILC.



L'Inde et son marché locatif déformé par les lois de contrôle des loyers

par Janaki Kibe



Etre propriétaire en Inde représente la preuve ultime de réussite et le seul vrai moyen de vivre confortablement. Cela prouve son succès financier et son accession sociale. Cela signifie pour beaucoup que vous êtes libéré des chaînes du logement locatif – des recherches incessantes de logements à cause de propriétaires capricieux et des logements de qualité médiocre. Un investissement dans un bien immobilier est un investissement pour l'avenir. Vous produisez de la richesse, non seulement pour vous, mais aussi pour vos enfants.

Le rêve indien de propriété dépasse les niveaux de revenus et le fossé ruraux/urbains. En discutant avec des habitants des zones défavorisées de la ville occidentale d'Ahmedabad, une personne a confié que de passer de locataire à propriétaire lui a fait se sentir en sécurité et confiante - des émotions qu'elle n'a pas senties en tant que locataire. *"Maintenant que je possède ma maison, je n'ai plus peur. Je ne dois plus déménager d'un endroit à un autre. Tout le monde sait que je suis propriétaire, ils savent qui je suis. Je suis plus fière maintenant. Les gens me respectent."* Pourtant, selon l'indice international Knight Frank Prime, dans un pays où cela peut prendre 308 ans de revenus pour acheter une maison de 100 m² en ville, posséder un bien immobilier est hors de portée pour un nombre croissant de ménages.

Avec des prix d'achat exorbitants et un marché des hypothèques naissant, des vols planés hypothécaires par PIB autour de 7%, on pourrait imaginer que le logement locatif serait une alternative abordable et accessible à la coûteuse occupation de son bien. Pourtant, en Inde, la croissance du marché immobilier locatif a été en partie gênée par des lois de contrôle des loyers désuètes qui découragent les propriétaires à louer, réduisant ainsi l'offre de logements en location.

Les origines de lois de contrôle des loyers en Inde remontent à 1918, à Bombay. La fin de Première Guerre mondiale a été marquée par une haute inflation. Les lois de contrôle des loyers devaient être purement provisoires pour éviter l'exploitation des locataires par les propriétaires en raison de la pénurie de logements en zones urbaines. Cependant, vers la fin de la Deuxième Guerre mondiale, la plupart des villes indiennes étaient toujours régies par ces lois de contrôle des loyers.

Le marché locatif a été lourdement déformé par la plupart des lois de contrôle des loyers qui ont fixé des loyers largement en dessous



Les habitants de Savda Gevra, une zone de repeuplement à 30 km à l'ouest de New Delhi, où environ 30 000 personnes ont été déplacées en 2006. Des parcelles de terre ont été allouées aux habitants dans une zone où il n'existe aucun transport, emploi ou infrastructure. La plupart de ces ménages vivaient dans "jhuggis" (abris de fortune) détruits par le gouvernement. On a donné aux habitants l'option de payer Rs 7,000, ou 100 €, pour un terrain à Savda Gevra pendant 10 ans. Pour ceux qui ne pouvaient pas payer les Rs 7,000, ils ont été forcés de déménager dans d'autres bidonvilles de Delhi, beaucoup d'entre eux vivent dans des taudis ou dans les rues de Delhi.



du marché. La loi sur les loyers de Bombay de 1948, par exemple, définit un loyer standard comme ceux des logements loués au 1er septembre 1940. Les augmentations du loyer au-dessus du loyer standard sont limitées à un maximum de 25 %. La loi donne aussi aux locataires le droit de sous-louer leur logement à leurs héritiers.

Un récent article paru dans le Bloomberg Businessweek est revenu sur la loi sur les loyers de Bombay et le contrôle des loyers ; Mea Kadwani, 78 ans, locataire de longue date dans l'hôtel particulier Mukund à Mumbai « a payé moins de 20\$ par mois pendant des décennies et paie 23\$ par mois depuis récemment, pour 2 600 m² dans le quartier de Nepean Sea Road où les loyers sont généralement de 2 000\$ par mois. »

Peu de propriétaires sont entrés dans le marché locatif en Inde, vu que les lois de contrôle des loyers ont largement favorisé les locataires par des restrictions d'augmentation des loyers, des allocations pour les locataires afin qu'ils sous-louent leur logement à leurs héritiers et des limitations des droits d'expulsion. Ces lois ont conduit à plusieurs situations défavorables comme la baisse de l'investissement dans le secteur locatif, le retrait du marché de biens existant et la stagnation du revenu de l'impôt foncier municipal.

« Je pense que l'Inde n'a pas pu réformer ses lois en matière de location parce que les locataires sont très puissants. Aujourd'hui, dans de nombreux cas, certains locataires sont plus riches que les propriétaires. Les locataires ont le pouvoir et influencent les partis politiques faisant de cette loi quelque chose de trop politique pour pouvoir y toucher. » / Janaki Kibe

Avec un revenu locatif fixé à un prix désuet et des propriétaires s'étant engagés à contrecœur dans des baux à long terme, les bailleurs manquent de fonds et de motivation pour rénover le parc locatif, la plupart des logements étant dégradés.

La menace de ne jamais être en capacité de récupérer son bien en location effraye beaucoup de propriétaires potentiels pour ensuite pouvoir le vendre. D'autres refusent simplement de louer aux Indiens, qui peuvent potentiellement rester longtemps en location. Beaucoup de mes amis indiens ont eu des difficultés à louer des appartements dans les zones où vivent les classes moyennes et supérieures de Delhi et Bombay car les propriétaires craignent de ne jamais récupérer leur bien. Quelques propriétaires louent exclusivement aux étrangers, avec qui ils se sentent moins en danger. Avec des prix vertigineux et un manque de logements locatifs convenables, il est extrêmement difficile de trouver une maison abordable dans une zone urbaine en tant qu'Indien.

Le résultat d'un cadre législatif faible en termes de loyers combine un manque de nouveaux logements abordables, une offre restreinte et délabrée de logements existants et peu d'alternatives pour ceux qui ne peuvent accéder à la propriété.

Comme l'accès à l'éducation augmente, les Indiens deviennent plus mobiles et la demande pour un logement abordable s'accroît. Pourtant, sans réformes concrètes pour encourager la construction et la rénovation de logements locatifs, la jeune génération deviendra, carrément, sans abri.

Janaki Kibe est chef de projet à l'Institut du logement abordable, Boston.



L'Association polonaise des locataires accueille l'IUT à Cracovie pour le congrès.



L'Association polonaise des locataires, ou en polonais *Polskie Zrzeszenie Lokatorów (PZL)*, a été créée à Cracovie en 1989, pour protéger les droits des locataires en Pologne. L'attention a été portée sur les droits des, communément appelés, « locataires en place », des locataires vivant dans le secteur privé, dans des habitations qui ont été privatisées du début des années 1990 à aujourd'hui.

PZL a pris une part active dans le débat sur la loi en matière de logement après la transformation politique de la Pologne au début des années 1990. Depuis le début, l'objectif principal de notre association est de protéger les droits des locataires et de promouvoir des logements décents et abordables en Pologne. Notre position : les logements appartenant et gérés par les villes devraient être économiques et l'Etat devrait mettre en place une vraie politique démocratique du logement en Pologne.



Bienvenue à Cracovie en octobre !
De gauche ; Magnus Hammar IUT, Alicja Sarzynska président de PZL, et Prof. Jacek Majchrowski, Maire de Cracovie.

Les membres qui travaillent pour notre organisation sont tous bénévoles. Nous sommes une ONG, sans soutien financier municipal. PLZ fournit une aide juridique aux locataires, principalement dans notre bureau, deux fois par semaine. Comme les lois polonaises ont tendance à progressivement restreindre les droits des locataires et que l'acte sur la protection des droits des locataires contredit la Constitution sur plusieurs aspects, nous avons poursuivi l'Etat polonais en justice devant la Cour européenne des droits de l'Homme à Strasbourg et nous attendons maintenant sa réponse.

Durant la période socialiste, « les locataires en place » ont vécu dans le parc de logements privatisés avant la Deuxième Guerre mondiale. Les ménages ont reçu un appartement par les autorités municipales, dans lesquelles ils ont vécu pendant parfois trente ou quarante ans.

Ces effets négatifs n'ont pas immédiatement affecté les locataires car, selon l'Acte du logement, les loyers étaient toujours encadrés et devaient couvrir les coûts d'entretien et de rénovation des logements. La justification d'une telle politique locative était évidente mais malheureusement elle n'en est pas restée au statu quo.

Les loyers encadrés ont existé jusqu'à la fin de 2004 et depuis 2005, les loyers ont été dérégulés, avec juste quelques limitations. Cette situation a abouti à des loyers très élevés, excédant souvent le revenu mensuel des locataires et bien sûr, à des litiges, aboutissant sur l'expulsion de locataires.

Les statistiques européennes en matière de logement montrent que la Pologne est très loin dans la liste d'Eurostat concernant l'accessibilité. Et, selon le Bureau polonais de Statistiques (GUS), environ 2 millions de ménages n'ont pas leur propre appartement et le partagent avec une autre famille. Les chiffres montrent aussi qu'environ 760 000 appartements sont vides en Pologne, parce que les loyers sont trop élevés pour une famille moyenne.

L'Association polonaise des locataires mène des activités pour améliorer la situation actuelle, en proposant des modifications de la loi sur le logement et en basant les politiques en matière de logement sur le logement municipal. De notre point de vue, avec des ressources financières et humaines limitées, il est difficile de persuader les autorités du fait que mener une politique active et humaine, peut résoudre les problèmes.

Des informations sur le congrès de l'IUT sont disponibles au www.iut.nu/conferences.htm