

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

April 2014

SOMMAIRE

Edito : Que vous le vouliez ou non ? Aux urnes ! [Page 2](#)

Le logement doit devenir une priorité européenne [Page 3](#)

Voter pour renforcer la voix des locataires à Bruxelles [Page 4-5](#)

Revendications des locataires [Page 6](#)

EHRIN : Une initiative européenne pour le logement responsable [Page 7](#)

L'Etat du logement social au Québec et au Canada [Page 8-9](#)

Le conte de deux cités Paris et Londres [Page 10-11](#)

La vie d'un locataire à Skopje [Page 12](#)

Nouvelles d'Australie [Page 13](#)

Les gouvernements investissent dans le logement locatif [Page 14](#)

La FAVIBC fête ses 25 ans [Page 15](#)

Brèves [Page 16](#)





IUT member organisations in:

Austria, Australia, Belgium,
Benin, Bosnia-Herzegovina,
Canada, the Congo (Dem. Rep.),
Croatia, Czech Republic,
Denmark, England,
Estonia, Finland, France,
Germany, India, Israel, Italy,
Ivory Coast, Japan, Kenya,
Latvia, Liberia, FYR Macedonia,
the Netherlands,
New Zealand, Nigeria,
Norway, Poland, Portugal,
Romania, Russia, Scotland,
Slovakia, Slovenia,
South Africa, Spain, Sweden,
Switzerland, Tanzania, Togo,
Uganda, USA, Wales



P.O. Box 7514

103 92 Stockholm, Sweden

Tel: +46-(0)8-791 02 34/791 02 25

Fax: +46-(0)8-20 43 44

E-mail: info@iut.nu

Website: www.iut.nu

Publisher and Editor: Magnus Hammar

April 2014

Co-editing: Dr. David Kilner

Publication Design: Peter Bäckstam

Cover photo: Marseille, France

by Magnus Hammar

Que vous le vouliez ou non !

Tous les cinq ans, les ressortissants de l'Union européenne choisissent leurs représentants au Parlement européen. Ces députés représentent alors plus de 500 millions de citoyens des 28 États membres. Les élections sont organisées à l'échelle nationale, cette année entre le 22 et le 25 mai.

Alors que l'Union européenne cherche à sortir de la crise économique et que ses dirigeants se penchent sur la direction à prendre pour l'avenir, nombre d'observateurs considèrent que cette échéance est l'une des plus importantes.

Mais beaucoup de citoyens se posent la question : Dois-je voter ? Mon vote fera-t-il une différence ? Oui et oui. Même si vous êtes un eurosceptique, il est indéniable que les décisions prises par l'Union européenne aujourd'hui déterminent en grande partie, notre vie quotidienne, que cela nous plaise ou non.

La nouvelle majorité politique issue des élections va façonner la législation européenne au cours des cinq prochaines années dans des domaines divers allant du marché unique aux libertés civiles.

L'Europe n'est plus ce qu'elle était il y a 25 ans. Les personnes et les biens circulent aujourd'hui librement à travers les frontières. Les citoyens de l'Union se déplacent dorénavant vers les bassins d'emplois, c'est pourquoi les droits des travailleurs doivent être harmonisés dans l'ensemble des 28 pays. Nous achetons des produits provenant des quatre coins d'Europe, c'est pourquoi les consommateurs ont besoin

d'être protégés, que les aliments soient sains et produits de manière acceptable - de préférence de façon écologique.

La crise financière qui a débuté en 2007 et la crise de la zone euro qui sévit depuis 2010 ont dévasté les économies des pays de l'Union et ont révélé que de nombreux modes de gestion financière étaient inadéquates. Il est aujourd'hui clair que la gestion des économies nationales et les marchés financiers ont besoin d'une réforme globale.

Mais qu'en est-il du logement? L'Union européenne ne peut pas obliger un pays à construire plus de maisons, ou même comment le faire. Mais indirectement, par l'intermédiaire de décisions sur l'énergie ou les aides d'État et la concurrence, l'Union européenne a considérablement influencé le logement. L'Union peut contribuer à des quartiers moins ghettoïsés et pointer la nécessité de davantage de logements abordables, pour une Europe plus sociale.

Donc, allons voter !

Par **Magnus Hammar**,
Secrétaire général
de l'IUT.



CALENDAR

May 23: European Neighbour's Day 2014

June 5: The future for affordable rent and social housing, in London UK

June 13: NFTMO Annual conference and AGM, in Stratford-upon-Avon

June 13-14: Congress of Federation of tenants in HLM, in Quebec Canada

June 13-15: Congress of Swedish Union of Tenants, Visby Gotland

June 24-26: CIH Conference and Exhibition 2014, in Manchester England

July 1-4: ENHR research conference, in Edinburgh Scotland

July 28-30: Texas Housing Conference, in Austin TX

September 5-6: Danish Public Housing Days, in Copenhagen

September 19: FEANTSA European Homelessness Research Conf. in Warsaw Poland

Sept. 28-Oct. 1: SAHF Conference 2014, in Cape Town South Africa

October 6: International Tenants Day 2014, main event in Brussels

October 6-8: UN ECE Committee on Housing and Land management, in Geneva

November 7-9: TPAS Scotland Annual conference & AGM, in St Andrews

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

Le logement doit devenir une priorité européenne

Par Magnus Hammar/IUT.

En décembre dernier, Sven Bergenstråhle, président de l'IUT était invité par le gouvernement belge, avec les ministres du logement de 22 pays européens, à parler du rôle du logement locatif.



Enfin! Après plusieurs années d'attente pour une nouvelle réunion informelle des ministres du logement de l'UE, le gouvernement

belge a lancé une invitation pour un sommet à Bruxelles les 9 et 10 Décembre derniers.

Le logement n'est pas, en tant que tel inscrit à l'agenda européen. Il n'y a donc d'obligation formelle pour les ministres du logement à se réunir chaque année, comme le font les ministres des Finances ou ceux de l'environnement. Cela peut paraître étrange quand on sait que le logement est un acteur majeur du secteur financier.

Pour rappel, le gouvernement belge avait placé cette rencontre de deux jours sous le thème du « financement durable des politiques du logement en temps de crise ».

Le logement est au centre de la crise financière, comme l'a récemment mis en évidence le journal britannique *The Guardian*, qui a compilé, dans un article, les données sur les logements laissés vacants en Europe. Il existe plus de 11 millions de logement vides à travers l'Europe - assez pour loger deux fois le nombre de sans abris européens. En Espagne, quelques 3,4 millions de logements sont vides, 2,4 millions en France, plus de 2 millions en Italie, 1,8 million en Allemagne et 700.000 logements au Royaume-Uni. Beaucoup de ceux-ci sont situés dans de vastes centres de vacances construits à la faveur du boom immobilier - et n'ont jamais été occupés.

Parmi ces 11 millions de logements vides - dont beaucoup ont été achetés par des personnes souhaitant investir dans l'immobilier sans occuper ces logements, des centaines de milliers de logements à moitié construits ont été détruits au bulldozer à la faveur d'une tentative de consolider les prix des propriétés existantes.



Le logement, plus que jamais, a toute sa place à l'agenda européen : la crise du logement et la crise financière sont liées.

Le président de l'IUT Sven Bergenstråhle, lors de son discours à l'occasion de cette réunion, a soulevé les causes de la crise financière actuelle : les importantes subventions et les prêts subprime accordés aux propriétaires de maisons ainsi qu'un marché financier non réglementé. L'usage disproportionné de ces outils a contribué à la volatilité des prix du logement et à la crise du logement actuelle.

Sven Bergenstråhle a souligné que trois pays en Europe ont moins souffert que les autres : l'Autriche, l'Allemagne et la Suisse, trois pays qui bénéficient d'un vaste parc locatif et de politiques du logement équilibrées. L'importance du marché locatif a contrecarré la volatilité des prix.

M. Bergenstråhle a présenté des statistiques prouvant que les pays économiquement forts ont également un pourcentage élevé de logements locatifs, comme la Suisse avec 60% de logements locatifs et l'Allemagne avec 55%. Pour l'IUT, un marché du logement en bonne santé est un marché qui comprend au moins un tiers de logements locatifs.

Les ministres du logement ont envoyé un communiqué très peu contraignant à l'issue de cette réunion, dans lequel ils déclarent soutenir de nouvelles méthodes de financement et ont souligné l'importance du rôle de la BEI (Banque européenne d'investissement) pour répondre au besoin croissant de logements abordables en Europe.

Les ministres ont également souligné l'importance du marché de l'immobilier tant pour l'investissement privé que public.

En outre, les ministres « ont pris note » des résultats de l'eurobaromètre, qui révèlent que près de 28 millions d'Européens vivent dans des logements inadéquats et 58 millions consacrent plus de 40% de leurs revenus aux dépenses de logement.

Les ministres ont également recommandé aux Etats membres de traiter les besoins en logement de manière qualitative et quantitative en tenant compte des questions sociales, et en particulier du logement abordable.

Pour le bien de tous les ménages européens qui paient trop cher pour un logement inadéquat, il faut espérer que les ministres feront un peu plus de « prendre note ».

Voter pour renforcer la voix des locataires à Bruxelles

Par Barbara Steenbergem/ Bureau européen de l'IUT.



Les 751 sièges du Parlement européen sont à pourvoir en mai. L'Union européenne est considérée comme une entité lointaine de la vie quotidienne pour la plupart des citoyens européens, ainsi que du travail des associations nationales de locataires. C'est probablement parce que le logement est une compétence nationale - voire locale. Toutefois, en dépit d'un sentiment de «distance», il est important pour nous tous d'aller voter.

La **législation européenne** sur l'énergie, le développement régional, les droits fondamentaux, les affaires sociales et la concurrence a un impact significatif sur les politiques nationales du logement, que ce soit par la soft law ou des mesures juridiquement contraignantes. Lorsque les gouvernements suédois et néerlandais sont accusés d'attribuer des "aides d'Etat injustes" pour les entreprises et les associations de logement, il devient évident que le droit communautaire peut avoir de lourdes conséquences sur les politiques nationales du logement.

En effet, l'UE dispose d'une compétence exclusive dans le domaine de la politique de la concurrence, une grande enveloppe qui comprend également la question complexe des aides d'Etat aux fournisseurs de logements sociaux. En outre, l'impact sur la vie quotidienne des locataires de certaines directives communautaires sur l'énergie ne peut être négligé.

Le **Parlement européen** a depuis les années 1980 pris plus de pouvoir dans le processus de décision européen, et ce pouvoir va probablement continuer à augmenter si les États membres continuent en ce sens. Il pourrait y avoir des conséquences positives pour les usagers du logement si le Parlement européen participait de manière significative au vote des budgets de l'UE, à l'établissement de politiques de concurrence, aux recommandations par pays,

Toutefois, si les partis populistes et néofascistes continuent à gagner du terrain en Europe, la demande formulée pour plus de démocratie européenne peut devenir un boomerang pour ceux qui la soutiennent maintenant.

Les ONG sont des acteurs importants au sein de la machine européenne. Elles contribuent activement à la prise de décision, car elles constituent les représentants des différents secteurs de la société. Elles offrent une expertise et des points de vue nécessaires que l'Union européenne ne peut négliger si elle souhaite adapter sa politique aux besoins des citoyens. Les lobbyistes sont un point de contrôle obligatoire pour les institutions de l'UE afin d'obtenir un soutien de la société civile. En d'autres termes, les lobbyistes ne peuvent être ignorés. C'est pourquoi l'IUT a établi un bureau de liaison auprès de l'UE en 2008, afin de faire entendre la voix des locataires en Europe.

Le bureau de l'IUT à Bruxelles représente les locataires, les usagers du parc locatif, et est la voix des locataires dans l'UE. Différents succès sont à notre actif : dans le domaine des politiques régionales, à travers l'ouverture des fonds structurels pour la réhabilitation de logements anciens ; dans le domaine de la politique énergétique, avec les certificats de performance énergétique des bâtiments qui doivent obligatoirement être remis aux nouveaux locataires et aux locataires actuels ; dans le domaine de la politique sociale et des consommateurs avec la mise en place d'une commission s'occupant des préoccupations des locataires.

Les aides d'Etat aux fournisseurs de logements sociaux est une question qui est toujours posée. Cependant, l'IUT a obtenu le soutien de trois institutions : le Parlement européen qui a adopté un rapport d'initiative sur le logement social ; le Comité économique et social européen qui a produit un rapport sur la définition du logement social ; et le Comité des régions qui encourage activement le logement social dans l'Union européenne.

Pour utiliser une métaphore, l'IUT a marqué un "hatrick" qui pourraient influencer positivement les politiques de l'UE à l'avenir.





Une « **résolution pour le logement social en Europe** » a été lancée par les maires de 30 capitales européennes. La résolution demande à la Commission européenne de « *laisser la définition du groupe cible de logements sociaux aux autorités régionales et locales* » en respect du principe de subsidiarité de l'UE.

Plus de financement pour le logement abordable est la demande principale de l'IUT pour les prochaines années dans l'UE. L'IUT plaide pour un rôle accru de la Banque européenne d'investissement (BEI) sous la forme de prêts à long terme pour des projets de logements abordables, fonds de roulement, etc. Dans la crise économique actuelle, où les Etats membres de l'UE retirent peu à peu leur soutien à la population et au secteur du logement social, il est important d'impliquer la BEI dans le financement du logement abordable.

Quant à la politique énergétique, l'IUT continuera à faire pression sur les institutions européennes pour réduire et prévenir la pauvreté énergétique en Europe, par la poursuite de son soutien à des projets d'efficacité énergétique, l'interdiction de déconnexion des consommateurs vulnérables, et la promotion des sources d'énergie abordables et durables. En ce qui concerne la politique régionale, l'UE travaille sur deux niveaux : un premier défi sera de mettre les états périphériques de l'UE au cœur de la stratégie de développement durable. En outre, nous allons essayer de renforcer le rôle des villes dans la gestion des fonds régionaux et de simplifier les règles d'accès au financement ainsi que leur utilisation.

ERHIN, une Initiative européenne en faveur du logement responsable, est un projet auquel l'IUT participe directement. Le but de ce projet est de promouvoir des stratégies RSE pour les entreprises qui fournissent des logements en Europe. La RSE dans le secteur du logement repose sur le respect de l'environnement et des populations, c'est-à-dire sur la démocratie participative des locataires. Si les grandes sociétés de logement adoptent nos stratégies RSE, d'autres peuvent suivre. Le dialogue avec les institutions européennes est crucial pour faire entendre la voix des locataires dans l'UE !

Les élections au Parlement européen auront lieu en mai. L'Union internationale des locataires présentera ses "revendications" aux candidats avant la campagne électorale. C'est une grande occasion d'influencer le travail des futurs membres du Parlement européen, et nous voulons qu'ils prennent à leur compte nos revendications.

Pour lire les revendications des locataires, rendez-vous à la page 6



Barbara Steenbergen

Revendications des locataires pour les élections européennes 2014

1) LE DROIT AU LOGEMENT EST UN DROIT FONDAMENTAL— Chaque citoyen doit avoir le droit à un logement décent et à loyer abordable

Le Traité de Lisbonne, «constitution européenne», doit garantir les droits sociaux sur les territoires clés. Le droit à une aide au logement est inscrit dans la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (art. 34), qui est incorporée dans le Traité de Lisbonne.

Les Etats membres doivent adopter des politiques visant à prévenir les expulsions abusives ainsi que des lois garantissant le maintien dans les lieux et des loyers abordables. Les expulsions locatives représentent une tendance croissante en Europe : l'Union européenne doit adopter des politiques de prévention de l'exclusion liée au logement. Par exemple : des mécanismes d'alerte et de soutien pour les familles en difficulté ; des solutions équilibrées pour les locataires en place dans les logements restitués en Europe centrale et orientale; et des règles qui empêchent les saisies immobilières.

2) L'UE DOIT FAVORISER L'INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT ABORDABLE - l'attribution des logements sociaux doit être décidée par les Etats membres

Les règles européennes sur les aides d'Etat – qui obligent les Etats membres à réduire l'accès au parc social à certains groupes socialement défavorisés et excluent d'autres groupes dans le besoin – nient le fait que le logement privé n'est pas accessible aux foyers à faible/moyen revenu en raison des caractéristiques du marché.

Le soutien démocratique pour la politique de concurrence de l'UE est faible - nous appelons à une plus grande influence et à plus de contrôle du Parlement européen pour garantir l'accès universel à des services publics tels que le logement social abordable.

La définition de la mission et du rôle du logement social doit rester de la compétence exclusive des Etats membres, et notamment la

fixation des critères d'attribution des logements sociaux.

La lutte contre les disparités territoriales, la ghettoïsation ainsi que la promotion de la cohésion sociale et de la mixité urbaine doivent être une priorité des Etats membres grâce à une plus grande diversité de logements sociaux, selon les besoins locaux et régionaux.

3) LUTTER CONTRE LA PAUVRETE ENERGETIQUE - S'assurer que les fonds européens sont engagés en quantité suffisante pour améliorer l'accès des personnes à bas ou moyen salaire aux logements à faible consommation énergétique

16% de la population européenne soit 78 millions de citoyens sont menacés par la pauvreté. Les coûts du logement, du chauffage et de l'électricité ont fortement augmenté. Les travailleurs, qui rencontrent d'énormes difficultés pour trouver un logement à prix modéré dans les villes - et plus particulièrement les ménages pauvres vivants dans des logements vétustes, sont menacés par la pauvreté énergétique.

Les logements pauvres en énergie ne doivent pas être un privilège des plus riches - le défi sera de rendre leur accès possible également pour les ménages à faible revenu. Promouvoir l'efficacité énergétique en produisant un préjudice financier pour les habitants n'est pas une solution socialement durable. Pour les pays où les coûts de rénovation énergétique peuvent être répercutés sur les locataires, le «pacte sur les économies d'énergie» néerlandais représente un modèle de pratiques. Il offre une approche équilibrée et démocratique : grâce à un mécanisme de garantie des loyers qui annule les effets pervers des mesures incitatives, les coûts du logement sont moins élevés après la réhabilitation énergétique.

Le fléchage des fonds FEDER (2014-2020) pour l'économie pauvre en carbone doit se concentrer sur la rénovation énergétique du parc du logement social.

La Banque européenne d'investissement (BEI) doit fournir de nouveaux instruments de financement ainsi que des fonds pour améliorer l'efficacité énergétique des logements sociaux publics et privés.

4) POUR UNE NEUTRALITE DES POLITIQUES DU LOGEMENT - Réorienter les financements vers les logements à loyers modérés

La pire forme d'exclusion sociale est de ne pas avoir de logement. Au cours de ces vingt dernières années, l'investissement dans le logement social a fortement diminué dans tous les Etats membres. Les politiques d'austérité actuelles aggravent le nombre d'expulsions locatives et de sans-abris. Cette tendance est contraire aux objectifs de la stratégie "Europe 2020", et notamment avec l'engagement de sortir au moins 20 millions de personnes de la pauvreté et de l'exclusion sociale d'ici 2020. Nous avons besoin d'un nouveau «plan Marshall» pour le logement social et le renforcement de l'investissement dans le parc public du logement.

Les Etats membres retirent de plus en plus leur soutien au logement social, à travers des politiques ultra-libérales qui ciblent uniquement les plus pauvres. Des larges couches de la société sont ainsi négligées, dont la classe ouvrière. Nous voyons des politiques qui favorisent l'accession à la propriété à tout prix. Néanmoins, tout le monde ne peut pas se permettre de devenir propriétaire. On ne doit pas considérer l'accession à la propriété comme la finalité exclusive d'un parcours résidentiel; l'objectif des politiques devrait être «un logement pour tous» qui est atteignable si l'on promeut tous les formes d'occupation de l'habitat. La Banque européenne d'investissement (BEI) devrait contribuer à cet objectif à travers la création d'un fond dédié à l'investissement dans le logement à loyer modéré.

NB : Ce texte est un résumé des revendications des locataires. La version complète est disponible sur www.iut.nu/TenantsMilsetones.pdf



Pan-Canadian Week of Action for Housing: November 22 – 29, 2013. FLHMQ together with FRAPRU held a massive demonstration in capital Ottawa calling on the Federal government to protect social housing.

PHOTO: FLHMQ

L'Etat du logement social au Québec et au Canada

Le Canada compte 24 millions d'habitants dont 8 millions de québécois. Alors que le taux moyen d'accession à la propriété est de 69% au Canada, les Québécois sont moins nombreux à être propriétaire, 61% le sont.

Bien que le logement soit une responsabilité des provinces, le gouvernement fédéral a déjà utilisé son pouvoir financier pour créer en 1949 le premier programme de logements sociaux.



Les provinces qui ont souhaité construire sur leur territoire des logements à faible coût (HLM) ont été obligés de souscrire à ce programme fédéral, dont le coût est partagé entre les trois paliers de gouvernement : la capitale Ottawa, la province et la municipalité. Au Québec, près de 63 000 unités HLM ont été créées de cette manière jusqu'en 1994, date à laquelle le gouvernement fédéral a pris la décision unilatérale de ne

plus financer de nouveaux logements sociaux. Pourtant, près de 30 000 ménages sont à l'heure actuelle sur listes d'attente pour obtenir un logement social, notamment en raison de l'arrêt de la construction de nouveaux HLM.

Le logement social représente environ 10% du parc locatif québécois. Il compte 63 000 logements HLM gérés par des bureaux municipaux d'habitation, 30 000 sous la forme de coopératives d'habitation et 37 000 gérés par des organisations à but non lucratif. Le coût du loyer pour entrer dans ces logements est fixé à 25% du revenu des locataires et seules les personnes à très faible revenu sont admissibles pour habiter ces unités.

Ayant décidé de cesser tout financement de nouveaux logements HLM, le gouvernement fédéral s'est efforcé, au milieu des années 90, de négocier son retrait des accords qu'il avait signé avec les provinces ce qui l'a obligé à accepter de financer 50% du déficit d'exploitation des HLM déjà construits au Canada.

Present socio-political context in Québec

Currently in Québec, FLHLMQ is in an election period and candidates from the different political parties are out on their "charm tour", visiting public housing buildings to court the tenant's votes.

Tenant associations were invited by FLHLMQ to ask their candidates to sign postcards committing themselves to the protection of the social housing, the HLM's – see postcard.



FLHLMQ postcards sent to Denis Lebel, the Canadian minister responsible for Québec

Please Mr. Lebel, let the Social Housing Agency of Québec continue its renovation of our HLM flats with your share of \$ 350 million needed annually.

The federal government should also continue to fund social housing once the agreements are completed between Québec and Ottawa.

La plupart des provinces ont accepté l'offre du gouvernement afin d'obtenir une compensation financière à très court terme, qu'elles ont pu utiliser à d'autres fins que le logement social.

Par exemple, la province de l'Ontario a utilisé les fonds obtenus à la suite du retrait du financement fédéral pour la construction d'une autoroute. Et la province a alors renvoyé la responsabilité de la construction HLM vers les municipalités. Sans financement fédéral ou provincial, les villes, comme Toronto, se sont résignées à vendre certains de leurs logements pour financer la survie des logements restants.

Le Québec est l'un des rares provinces canadiennes à avoir refusé de signer un tel accord, gardant ainsi intact son patrimoine HLM. Toutefois, les conventions d'exploitation du fédéral qui affirment que le gouvernement assume 50% des déficits d'exploitation sont sur le point d'expirer. Ainsi, en 2020, ce sont pas moins de 20 000 logements qui ne seront plus subventionnés par Ottawa. Et il est fort probable que la province et les municipalités soient tentées d'exiger des locataires le paiement de la facture. Vont-ils oser demander à des locataires sans le sou de faire un effort supplémentaire pour financer les déficits d'exploitation, en augmentant leur loyer ou en augmentant le coût de l'électricité, du chauffage, des frais de stationnement, etc.?

Cela soulève également la question de la propriété des HLM : une fois les accords avec le gouvernement fédéral arrivés à échéance, la province est libre de disposer à son gré des logements. Va-t-elle conserver ces logements ou va-t-elle plutôt essayer de transférer cette responsabilité aux municipalités, comme cela a été fait en Ontario ? Le gouvernement pourrait aussi décider de privatiser les HLM. Tous ces scénarios méritent une certaine attention, même si, pour l'instant, le gouvernement n'a laissé aucune

indication laissant supposer qu'il souhaitait disposer de ce parc de logements sociaux.

Plus de 15 000 locataires ont signé des cartes postales pour demander au gouvernement fédéral d'investir massivement dans la rénovation du parc de logements, alors qu'il assume toujours 50% des coûts.



Par Elisabeth Pham/FLHLMQ.

A Propos de laFLHLMQ Fédération des locataires à loyer modique du Québec

La Fédération des locataires du Québec existe depuis 1993, et compte environ 300 associations de locataires membres. Nous représentons 65 000 ménages vivants dans des logements sociaux et sommes chargés de les représenter auprès du gouvernement. Nous soutenons et encourageons les associations de locataires locales en leur donnant un soutien sur les questions démocratiques, le conseil, la résolution de problèmes, la protection des droits, etc. Toutes nos interventions avec les locataires sont fondés sur les principes d'autonomisation.

La FLHLMQ prend également en charge la création d'associations de locataires. Nous encourageons les locataires à s'impliquer dans leurs associations locales afin d'être consultés par leurs bailleurs sur différents sujets, et notamment sur la question du coût des rénovations.

Plus d'infos via:
www.flhlmq.com

Le conte de deux cités, Paris et Londres

Par Carl Brown. Inside Housing/Reproduit avec permission

Alors que le gouvernement français cherche à encadrer les prix de l'immobilier dans sa capitale, Londres peut-elle s'inspirer de l'une de ses politiques?

« Le maire de Paris estime que tout le monde peut vivre dans un environnement agréable et ce n'est pas seulement l'argent qui doit déterminer le lieu où l'on vit » explique Frédérique Lahaye, chargé du logement au Conseil de Paris, le conseil de la ville.

Cependant, depuis ces dernières années, il existe une inquiétude croissante : l'attractivité de la ville conduit de nombreux ménages hors de ses murs, le logement étant hors de prix. A un tel point que le gouvernement central et le maire socialiste de Paris, Bertrand Delanoë, ont tenté de mettre fin, à diverses reprises, à ce phénomène de « gentrification ».

Aujourd'hui, une grande partie du centre de Paris est devenu inabordable pour les personnes aux revenus faibles et moyens. La situation a atteint son paroxysme l'année dernière lorsque le gouvernement socialiste français a annoncé une politique de blocage des loyers dans le but de maintenir de la mixité sociale.

Ces mesures ont été adoptées par l'Assemblée nationale (chambre basse du Parlement) le 17 Septembre. Les

détails précis sont susceptibles de changer, et les mesures définitives devraient être publiées au début de l'année prochaine, mais les hausses de loyer sont plafonnées à un pourcentage au-dessus d'un loyer médian dans des zones géographiques données.

Alors, comment Paris en est-elle arrivée là ? Le prix de la location contrôlera-t-il le travail ? Et, plus important encore, quelles sont les leçons que l'expérience parisienne peut donner à son homologue britannique ?

Alors que la capitale française se prépare à l'encadrement des loyers et poursuit sa politique de subventions au logement social, à Londres, la photo est l'exact opposé.

Les loyers à Londres continuent d'augmenter, tandis que le coût de la vie est très élevé et qu'il existe une pénurie de logements abordables. Le centre de recherche de Londres, a publié en septembre, des chiffres montrant que 526 000 nouveaux logements doivent être construits d'ici 2021 - mais seulement 250 000 sont prévus. Parallèlement, la cure d'austérité fait craindre, selon les propres mots de maire de Londres, Boris Johnson, un « nettoyage social » dans le style du nettoyage ethnique yougo-



slave, forçant les habitants à vivre dans des zones moins chères en dehors de la ville.

Cependant, M. Johnson fait pression pour un modèle locatif durable réclamant des loyers pouvant aller jusqu'à 80% des taux du marché. En plus de cela, l'aide au logement pour les locataires du secteur locatif privé est désormais plafonnée, indépendamment des revenus ou des circonstances.

Paris, comme de nombreuses villes européennes, marque une différence de richesse Est-ouest, la partie Ouest étant plus aisée que l'Est parisien. Ces dernières années, l'essor du tourisme a fait grimper les prix obligeant de nombreux travailleurs des quartiers centraux à se décaler vers le nord-est de la ville et dans les banlieues.

« Beaucoup de personnes défavorisées peuvent accéder à un logement social, mais le problème est plus grand pour la classe moyenne - ceux qui travaillent, mais qui ont un faible revenu » explique Florent Geugen, directeur exécutif de la FNARS.

Il n'y a aucun doute que les personnes aux revenus moyens ont du mal à vivre dans le centre de Paris, mais que penser de la déclaration de M. Geugen selon laquelle beaucoup de pauvres continuent d'y vivre à cause de manque de logements sociaux ?

La déclaration de M. Geugen est juste. La France a une loi qui oblige les communes à disposer de 20% de logements sociaux - et, le président de la République, François Hollande, a augmenté ce taux à 25%. De l'aveu même de Mme Lahaye, Paris est actuellement en dessous de l'objectif de 20%, avec environ 18% de logements sociaux - même si elle s'attend à dépasser le seuil des 20% d'ici 2015.

La ville de Paris construit environ 6000 logements sociaux chaque année. Le loyer mensuel se situe entre 6€ et 12€ par mètre carré, ce qui le situe entre 30 et 50% en dessous du marché moyen. Un total de 464 millions d'euros a été affecté à la construction de logements sociaux en 2013.





Paris a également évité le piège londonien de la hausse des loyers dits abordables et d'une réduction strict des plafonds des prestations sociales peu importe les circonstances. Les subventions élevées de la ville de Paris permettent de réduire les loyers du parc social. La subvention moyenne pour une maison de taille familiale à Paris en 2012 était d'environ 60 000 € alors que la moyenne du programme de logements abordables à Londres pour 2011/ 15 est juste de 34 446 €.

Les aides au logement à Paris sont accordées sous condition de ressources et sont mises en place de façon individuelle que chaque demandeur, tenant compte de son niveau de revenu .

Ce qui est clair, c'est que la vision centralisée n'a pas permis de réduire durablement la fracture Est/Ouest dans une des villes les plus riches du monde et n'a que partiellement réussi à empêcher la « gentrification » de Paris . De loin, le plus gros problème est la flambée des prix de l'immobilier et des loyers du parc privé.

Le gouvernement français envisage maintenant de mettre en place un système d'encadrement des loyers où les propriétaires ne peuvent facturer un loyer supérieur à 20% du loyer médian de la même zone d'habitation. La définition de ces « zones de référence » n'a pas encore été décidé et l'on craint de voir des anomalies exister si les zones de référence sont trop grandes . Néanmoins , la politique est soutenue par la FNARS et le maire de Paris, Bertrand Delanoë , qui a averti à plusieurs reprises que Paris risquait de devenir comme Venise en Italie - un haut lieu touristique , mais dépourvu d'habitants .

« Il est possible de renverser la tendance, il est possible d'influencer le marché » indique Mme Lahaye. D'autres sont clairement en désaccord et vont garder un œil ouvert pour vérifier l'efficacité des plans de M. Hollande pour prévenir la « gentrification » des villes .

En plus de la règle des 20%, les employeurs privés français sont tenus de verser une redevance égale à 0,45% de leur masse salariale pour participer à l'effort de construction. Cet argent est utilisé pour aider les citoyens à couvrir leurs frais de subsistance ou pour soutenir la construction de logements sociaux ou intermédiaires.

Le Conseil de Paris dispose également d'une règle selon laquelle 45% de ces logements sociaux doivent avoir une « taille familiale » (trois chambres ou plus) et un objectif de 50% de logements sociaux dans les « zones de développement » autour de la ville. La ville dispose également d'une préférence pour acheter des bâtiments quand ils sont mis en vente et acheté a ainsi acheté 29 bâtiments à usage d'habitation en 2011.

Le Conseil de Paris intervient donc pour tenter de garantir un parc locatif conséquent à travers la ville. Cependant, cela ne garantit pas qu'un grand nombre de personnes pauvres puisse vivre dans les quartiers les plus riches. Mme Lahaye dit qu'environ 50% des locataires du parc social vivent dans trois districts de l'est de la ville, « un déséquilibre dû à l'Histoire ».

La fracture est-ouest. Les chiffres fournis par la DRIHL, direction de l'hébergement et du logement de Paris montrent la fracture entre la proportion de logements sociaux à l'ouest et à l'est .

En Juin 2012, les 16ème , 8ème et 7ème arrondissements (Ouest) disposaient seulement de 3,7%, 2,4% et 1,3% de logements sociaux. En revanche , les 18ème , 19ème et 20ème

arrondissements du nord-est de Paris concentrent 19,5%, 36,6% et 29,7% de logements sociaux.

Pour essayer de gommer cette fracture, la ville de Paris accorde des subventions plus élevées dans les zones chères Elle a également identifié depuis 2010, 1030 bâtiments vides pouvant être utilisés comme logements sociaux pour atteindre l'objectif des 20%. Parmi ceux-ci , 377 ont été achetés par la ville. Mme Lahaye explique que tout cela fait partie « d'une volonté depuis 10 ans d'apaiser la tendance à la gentrification ».

Mais Paris fournit-elle assez de logement social pour satisfaire la demande ? La ville compte actuellement près de 139 000 personnes sur liste d'attente et attribue 12 000 logements par an. Curieusement, Mme Lahaye affirme que la ville se penche sur le système anglais de location fondée sur un choix , pour permettre aux habitants de choisir le lieux où ils vivent .

La liberté de mouvement est un droit. Un système que la ville de Paris n'adoptera pas est la pratique londonienne qui consiste à déplacer certaines personnes dans d'autres arrondissements de Londres. « La liberté de mouvement est un droit constitutionnel en France, nous ne pouvons pas obliger les gens à aller vivre loin de Paris » dit Mme Lahaye. Cependant, comme Londres l'a fait, Paris ne restreint pas ces listes d'attente aux seules personnes ayant une connexion locale. Mme Lahaye explique « Les gens n'ont pas à prouver qu'il existe un lien spécial avec la ville pour avoir le droit de vivre à Paris ».



Tenants in Jurij Gagarin street, Skopje. From left: Maja Staleska, Snezana Joleska, Aleksandra Nikoloska and Natali Nikoloska.

La vie d'un locataire à Skopje

Par Maja Staleska.

Etre locataire dans la capitale de la Macédoine est un défi pour toutes les personnes concernées, mais peut-être plus encore si vous venez de l'extérieur, d'une petite ville rurale. Notre histoire a commencé il y a 12 ans, lorsque nous avons décidé de laisser nos familles dans la ville de Kichevo (Ouest de la Macédoine) et de commencer nos études à Skopje comme tant d'autres jeunes Macédoniens.

Nous sommes quatre filles du même âge : Snezana, les deux sœurs Aleksandra et Natali, et moi - Maja. Les opportunités de trouver un emploi sont, comme ailleurs dans le monde, dans les villes. Ainsi, après l'université, nous sommes restées à Skopje pour travailler : trois d'entre nous - Natali est encore étudiante en médecine.

Tout au long de ces douze années, nous avons bougé d'un endroit à un autre à plusieurs reprises, et nous avons eu plusieurs colocataires. Nous avons appris beaucoup de choses et sommes devenues comme des expertes du logement à Skopje. Il y a deux ans, nous avons finalement trouvé une adresse plus stable et depuis, nous vivons ensemble.

Notre appartement dans le centre de Skopje fait environ 70m² avec deux chambres séparées, un salon et une

cuisine. Il y a un balcon, donnant sur un parc, agréable les soirées d'été .

Le loyer est de 250 euros par mois.

Ensuite, nous devons ajouter 110€ pour les charges (électricité, eau, chauffage, internet) et certains coûts de services tels que l'entretien. Ce sont des coûts que nous partageons. A titre de comparaison, un enseignant en Macédoine gagne environ 350€ par mois, avant impôt .

Nous aimons vivre au centre, le quartier est calme et les voisins sympathiques. Les propriétaires sont accessibles, assurent les réparations de l'appartement et du bâtiment. Si nous avons un quelconque problème, nous pouvons les contacter sans soucis.

Comme tant d'autres à Skopje, nous n'avons pas de contrat écrit avec les propriétaires de l'appartement. Nous payons un loyer mensuel, nous avons donné une caution équivalente à un mois de loyer. Nos rapports avec les propriétaires sont bons, et ce même si nous sommes à quelques jours de payer le loyer en retard. Mais vous vous en doutez, nos expériences avec les propriétaires précédents n'ont pas toujours été aussi positives.

En vivant ensemble, en partageant à la fois les côtés positifs et négatifs de nos vies, nous sommes devenus comme une famille. Cependant,

même si nous avons pour trois d'entre nous, des emplois stables - je suis travailleur social, Aleksandra est traductrice et Snezana architecte - nous trouvons qu'il est très difficile de joindre les deux bouts. Je pense que dans la plupart des pays d'Europe occidentale, nous aurions pu posséder notre maison, mais pas ici à Skopje .

Et pour parler franchement, après tant de déménagements et de loyers élevés, nous aurions aimé acheter un appartement. Nous préférierions plus de sécurité financière et un plus grand confort de vie. De plus, notre vie sociale est souvent limitée car nous devons économiser de l'argent tout le temps, rien que pour la nourriture et le loyer.

Vivre en tant que locataire à Skopje est cher, même avec un bon emploi .

Mais quel choix avons-nous ? En Macédoine, qui n'est pas encore membre de l'UE , nous ne pouvons pas entrer en Europe pour travailler. Mais nous profitons de la vie dans la capitale et une ou deux fois par mois, nous allons voir nos familles à Kichevo . Nous espérons avoir un jour notre maison. En attendant, nous sommes comme une famille et cela nous rend très heureux et nous donne de l'énergie.

Quelques nouvelles d'Australie

Tasmanie

Des normes minimales de location



En 2013, la Tasmanie est devenu le premier Etat australien à mettre en place des normes minimales pour mettre un bien en location. Elles vont progressivement être mises en place au cours des prochaines années et prévoient que les propriétés soient propres et

en bon état au début de la location, isolées thermiquement et phoniquement, avec une salle de bain et des toilettes, un coin cuisine, des volets et une bonne ventilation.

Cette réforme intervient après plus de cinq années de concertation entre les associations représentatives des locataires et des propriétaires, ce qui a facilité son passage au Parlement.

Source: Tenant's Union of Tasmania

L'union des locataires de Queensland existe toujours !

L'année 2012-2013 a été une année difficile pour l'Union des locataires de Queensland (TUQ). Pendant cette période, TUQ a fourni des services exceptionnels aux locataires malgré les compressions budgétaires étatiques dramatiques. Le fonds d'urgence pour les services de conseil aux locataires a été clôturé le 31 Décembre. TUQ conserve le financement de son service communautaire juridique, mais a perdu 80% de son financement pour son dispositif national de conseils et ses services d'éducation populaire.

TUQ espère trouver une bouée de sauvetage. Pendant ce temps, elle cherche à maintenir un service de conseil de base pour les locataires avec l'appui de bénévoles. Depuis 27 ans, TUQ a aidé des dizaines de milliers de locataires et a largement contribué à améliorer le secteur locatif dans le Queensland. Les coupes budgétaires du gouvernement pour les services de conseils aux locataires représentent un énorme pas en arrière pour les locataires du Queensland.

Source: Tenant's Union of Queensland

Sydney

Le gouvernement veut vendre les logements publics

Le nouveau gouvernement du New South a annoncé le 19 mars dernier sa volonté de vendre près de 300 logements publics situés sur le front de mer à Sydney, mettant ainsi à la porte les résidents qui vivaient là depuis des années. Millers Point est l'une des plus anciennes cités de Sydney. La vente prévoit également d'abandonner le projet Sirius de construction au Rocks. Le gouvernement affirme que ces logements sont coûteux et qu'ils nécessitent un investissement trop important pour être mis aux normes. Il s'agit en réalité de tirer profit d'un prix de vente élevé.

Les locataires du parc public en centre ville sont aujourd'hui inquiets de voir la valeur de leur logement augmenter au risque que le gouvernement souhaite capitaliser sur ce stock de logements et de se retrouver à la rue.

L'association de locataires NSW critique le manque de responsabilité du gouvernement qui se sépare de logements publics occupés depuis longtemps et qui ne seront pas remplacés. « *Ce sell-off revient à détruire une communauté. Il est une épreuve et une douleur pour la population de Millers Point, et il va nous rendre plus pauvres* » déclare le Dr. Chris Martin, responsable de l'Union des locataires de NSW. « *Nous sommes inquiets pour le bien-être des locataires de Millers Point, en particulier pour les personnes âgées et ceux qui ont vécu toute leur vie à Millers Point* », explique le Dr Martin.

Source: Sydney Morning Herald and Tenants' Union of NSW



L'union des locataires TU-ACT déménage!

L'Union des locataires TU-ACT (Australian Capital Territory) a rejoint avec deux autres organisations, le centre de Canberra. Ce nouvel espace a vu le jour grâce à une aide du gouvernement pour améliorer l'espace dédié aux organisations telle que TU-ACT. partagé pendant près de 20 ans.

Deb Phippen, directrice générale de TU-ACT, affirme « *cette initiative permettra aux trois organisations de se développer et d'améliorer leurs services. Pour l'Union des Locataires, il sera désormais possible d'accepter l'aide de nombreux bénévoles et étudiants qui nous contactent. Il y a même un espace supplémentaire pour du personnel payé si nous réussissons à obtenir plus de fonds* ».



Source: TU-ACT

Les gouvernements investissent dans le logement locatif

Par Magnus Hammar/IUT.

La plupart des gouvernements en Europe investissent dans le logement locatif, à l'exception des suédois.

Le modèle suédois n'est plus, alors que d'autres gouvernements investissent dans la construction de logements neufs, la rénovation et la réhabilitation du parc locatif existant. Mais combien investissent-ils?

L'absence d'investissement dans le logement locatif en Suède

se traduit par un très faible taux de nouvelles constructions - et une grave pénurie de logements dans les grandes villes.

Plus de 440.000 personnes sont en attente d'un logement en mars 2014, selon les services responsables du logement à la Ville Stockholm. A Göteborg, près de 200.000 attendent la même chose.

La frustration se répand chez les Suédois qui ne voient pas de réelle ambition politique pour résoudre cette crise du logement. Les jeunes ont tendance à rester plus longtemps chez leurs parents, les couples à divorcer et donc à vivre dans des logements séparés, les employeurs ne trouvent pas de travailleurs et ceux qui travaillent ont de longs temps de transport. Et le coût du logement s'empire.

L'Union suédoise des locataires a voulu savoir quelle était la situation dans d'autres pays : elle a contacté Ernst & Young pour faire une étude qui rendant compte des divers mécanismes de financement public existants pour stimuler la construction et la rénovation de logements locatifs.

Au Danemark, la construction de logements sociaux subventionnés est essentiellement financé par trois sources : les locataires eux-mêmes (2%), les municipalités (10%) et des prêts hypothécaires d'Etat (88%). Les chiffres peuvent varier d'une année à l'autre.

Pour la période 2010-2012, l'Etat avait un budget de 1,3 milliards d'euros via le Fonds national du bâtiment *Landsbyggefonden*, pour la rénova-



tion du parc public du logement - et pour stimuler l'économie danoise. Depuis 2013, l'argent a été fléché vers la rénovation de logements sociaux ; au total, 3,4 milliards d'euros ont été mis à disposition pour 2010-2016.

En Finlande, environ la moitié des 800 000 logements gouvernementaux sont financés par des subventions de l'Etat ou des prêts bonifiés. Le gouvernement finlandais subventionne le logement locatif jusqu'à 1300 euros par unité, et, en 2013 cette subvention s'élève à 1,13 millions d'euros. En outre, il existe des prêts favorables disponibles pour la construction de logements locatifs, avec bonifications d'intérêts et des garanties émises par le *Housing Finance et Développement Center* (ARA) et par les autorités locales.

En dépit des importantes subventions pour la construction de logements locatifs abordables, la Finlande connaît actuellement une pénurie de logements abordables dans les grandes villes. Pour faire face à cette situation, le gouvernement, dans son budget pour 2014, a proposé un financement supplémentaire.

En France, le marché locatif subventionné comprend environ 17% du parc de logements total et les loyers sont calculés sur la base des coûts de construction nets - coûts subventionnés par les autorités nationales et locales.

Depuis 1986, différentes subventions ont contribué à la construction de 1,1 millions de foyers. Durant la campagne présidentielle, le président Hollande s'est engagé à construire

150 000 nouveaux logements sociaux par an, en partie financés par la rémunération du Livret A, un compte d'épargne populaire.

Aux Pays-Bas, les organismes de logements sociaux, *Woningcorporaties*, veillent à ce que plus de 2,4 millions de foyers aient accès à des logements abordables. La proportion de logements sociaux aux Pays-Bas est la plus élevée d'Europe : 32% du parc locatif total.

Les organismes de logements sociaux ont accès à un régime de sécurité en trois strates pour garantir les prêts qu'elles contractent auprès des banques, pour financer leurs activités de logement. La première strate est le Fonds central pour le logement social (CFV). La seconde est le Fonds de garantie pour le logement social (WSW) qui est un organisme privé mis en place par les organismes de logements sociaux eux-mêmes. WSW a garanti des prêts pour 83,6 millions d'€ à la fin de 2011. La troisième couche est l'Etat néerlandais qui accorde des prêts sans intérêt lorsque le secteur ne peut plus surmonter ses problèmes financiers.

Les 16 Länder allemands, responsables du financement des aides au logement, ont reçu en 2013, 518 000 000 € en compensation du gouvernement fédéral. Cela inclut les indemnités de logement et de soutien pour les comptes d'épargne-logement et le soutien à la construction de logements économes en énergie. En plus de cela, les Länder eux-mêmes ont mis des millions d'euros sur la table.

En Autriche, le soutien public au logement locatif abordable s'effectue sous forme de prêts et subventions, via le Fonds autrichien pour la construction et la modernisation, *Wohnbauförderungsmitel*. Au total, le budget oscille autour de 2,5 milliards d'euros, avec une contribution fédérale de 1,8 milliards. Environ 60 % du budget provient d'impôts directs, et 40 % d'une obligation prélevée sur les salaires. Chaque employé autrichien contribue mensuellement à hauteur de 0,5% de sa rémunération brute pour le Fonds du logement. Les subventions au logement public en Autriche représentent 1% du PIB, dont 70% revient à de nouvelles constructions, 20 % à la rénovation et 10 % pour les allocations logement.

Il semble que de nombreux gouvernements européens investissent dans le logement public. Le gouvernement de coalition suédois depuis huit ans essayé de réduire les dépenses publiques - ce qui a des conséquences sociales importantes, y compris sur la pénurie de logements. Peut-être est-il temps de restaurer le modèle suédois ?



FAVIBC : 25 ans auprès des habitants catalans

Par Xavi Pastor/FAVIBC.

La FAVIBC a été fondée en 1989 mais elle existait depuis 1968 sous le nom de "coordinadora de barrios" dans les villages ouvriers construits sous le régime franquiste. Les villages isolés ont ainsi été construits sans réelle planification, sans services publics, écoles, centres médicaux ou transports.



Initialement l'objectif de la FAVIBC était de résoudre les problèmes de logements et d'urbanisme mais rapidement les besoins sociaux des habitants ont pris le dessus. La FAVIBC commence alors à travailler avec différents acteurs pour améliorer le quotidien dans les quartiers et encourager les mouvements sociaux.

Les activités de la FAVIBC couvrent de nombreux domaines et elle est présente dans la vie quotidienne de tous les habitants catalans. La FAVIBC œuvre avec les associations de résidents et avec les institutions étatiques locales et autonomes pour améliorer la qualité de vie de ces communautés. Les habitants de chaque propriété se sont auto-organisés dans des amicales de résidents ce qui a créé la FAVIBC.

L'objectif prioritaire est la mise en œuvre de projets dans le logement social comme l'aide aux résidents, la transformation des zones de logements vides ou dormants en résidences fonctionnelles. La FAVIBC travaille toujours avec le principe de "la participation des locataires".

L'école de services sociales de la FAVIBC forme des travailleurs sociaux depuis plus de 20 ans. Nous avons formé des techniciens qui travaillent dans des administrations publiques ou privées, dans des universités ou des associations. Au cours des 25 dernières années, la FAVIBC a embauché plus de 850 techniciens. Nous avons effectué plus de 14 millions d'heures de travail social, et plus de 35 millions d'heures grâce au travail de bénévoles ont été consacrées aux plus démunis.

Pour fêter son 25ème anniversaire, la FAVIBC va organiser une convention internationale à l'automne 2014. Tous les membres de l'IUT sont invités à nous rejoindre.

France**La loi Duflot finalement adoptée**

La loi Duflot, du nom de la ministre du Logement Cécile Duflot, a finalement été adoptée le 20 Février.

La disposition la plus importante est sans doute l'encadrement des loyers dans les zones tendues, où la demande dépasse largement l'offre. Ainsi, lors du renouvellement du bail, les propriétaires ne pourront plus demander un loyer supérieur de 20% au loyer médian du quartier, loyer médian qui sera défini par un "observatoire local des loyers". Les contrats qui dépassent actuellement ce seuil pourront être ramené à cette limite lors de leur renouvellement.

La loi stipule également que, dans le but de freiner la spéculation, le propriétaire privé doit enregistrer un changement d'usage de son bien s'il décide de louer la propriété pour de courtes durées. De plus, les propriétaires ne sont pas autorisés à placer la gestion de leur bien dans plus d'une agence immobilière. La rémunération des agences immobilières sera plafonnée, et les marchands de liste interdits.

Dans les zones les plus tendues, l'objectif de construction de logements sociaux est porté à 25 % à compter de 2025. L'objectif actuel, depuis 2010, est de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3.500 habitants en province et de plus de 1.500 habitants en Ile-de-France.

Les dispositions de la loi Duflot doivent entrer en vigueur en septembre 2014. Cependant, les sénateurs de droite ont saisi le Conseil constitutionnel, ce qui pourrait retarder l'application de la loi.

Source : IUT

Etats-Unis**HUD : 1,8 milliard de budget**

En mars, le ministère américain du Logement et du Développement urbain (HUD) a annoncé que près de 1,8 milliard de dollars sera attribué aux bailleurs sociaux des 50 états. Ces quelques 3100 autorités assurent la construction, la réparation, la rénovation et/ou la modernisation des logements sociaux.

Pourtant, le pays continue à perdre environ 10 000 logements sociaux chaque année, principalement en raison de leur abandon. En 2011, le HUD a publié son rapport *Capital Needs in the Public Housing Program* : 1,1 million de logements sociaux américains doit être rénové pour un coût estimé de 25,6 milliards de dollars.

Source : HUD

Bruxelles, Belgique**10% des habitants bruxellois sont en attente d'un logement**

Le 31 décembre 2013, il y avait 44 332 ménages sur la liste d'attente pour un logement social à Bruxelles.

Il s'agit d'un nombre record, qui a augmenté de 79% en dix ans. Ces ménages représentent 111 738 personnes, soit près de 10% de l'ensemble de la population de Bruxelles. 10 000 de ces ménages attendant depuis cinq ans ou plus.

Source: PTB * PVDA-go

Allemagne**Vers un encadrement des loyers ?**

L'Allemagne fait un pas de plus vers un plafonnement des loyers afin d'éviter une inflation des loyers dans certaines villes où ils sont supérieurs de plus de 10% à la moyenne régionale, dans un projet de loi publié le 20 Mars. Le loyer moyen a augmenté de plus de 10% depuis 2008 dans toute l'Allemagne - et considérablement plus dans les grandes villes. Cette mesure était annoncée depuis l'accord de coalition l'année dernière.

Environ 4,2 millions de propriétés seront concernées, mais cela ne concernera pas le premier locataire d'un logement neuf ou les locataires d'une résidence largement modernisée, selon le projet de loi.

Source: The Local

République Tchèque**Droit au logement social**

Le ministre tchèque des droits de l'homme, Jiří Dienstbier, pousse en faveur du droit au logement social. Une loi sur la question devrait voir le jour d'ici la fin de 2016, conformément au plan législatif proposé par le gouvernement. Le logement social n'existe pas actuellement en République tchèque.

En outre, il est prévu de soumettre un amendement d'ici fin juin, réglementant les aides au logement et les règles d'attribution aux locataires de résidences hôtelières.

Mais les ONG affirment que les hôtels résidentiels ne sont pas une solution pour le logement social. La fourniture de

logements locatifs de qualité et leur soutien sont la voie à suivre.

Source: romea.cz

Nouvelle-Zélande**Plus de locataires**

Les Néo-Zélandais qui louent leur maison sont de plus en plus nombreux selon le dernier recensement de 2013. Le nombre de locataires a ainsi augmenté de 17% depuis 2006. La part des propriétaires est maintenant en dessous des 50%, contre 54,5% en 2006.

Source: Statistics New Zealand

Pays-Bas**Loyers au plus haut**

Les loyers des logements sociaux à Amsterdam ont augmenté d'environ 100€ par mois pour les nouveaux locataires. Pour beaucoup, le loyer est maintenant juste sous la limite des logements locatifs à loyer maîtrisé - 699€ par mois. Cela signifie qu'il devient impossible pour les familles à faible revenu de trouver un endroit pour vivre.

Source: DutchNews.nl

Afrique du Sud**Durban facilite la participation des locataires**

Les locataires de Chatsworth, à Durban, ont d'abord été sceptiques suite à l'annonce de la rénovation de leurs 550 appartements, mais ils sont maintenant impatients d'emménager dans leurs «nouveaux» logements. Le gouvernement du KwaZulu-Natal a décidé de rénover certaines de leurs habitations et ont inclus les locataires au processus de rénovation.

Les appartements et les bâtiments font l'objet d'une rénovation complète, qui comprend le remplacement des fenêtres, carrelages, toitures, plomberie et de la peinture, comme convenu avec les locataires. Membre de l'IUT, l'*Organisation of Civic Right* est l'intervenant social de ce projet. Le rôle de l'OCR est de s'assurer que les projets de la municipalité atteignent les objectifs de rénovation des logements et de réhabilitation des infrastructures communes.

Source: OCR