

# GLOBAL TENANT

**IUT** INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

December 2013



## SOMMAIRE

Edito  
Page 2

Le logement nordique -NBO  
Page 3

Congrès international de  
l'IUT à Cracovie  
Page 4

Le logement, un casse-tête  
pour les Etats européens ?  
Page 6

Un important secteur  
locatif privé en Norvège  
Page 7

Des propriétaires et des  
locataires sécurisés  
Page 8

Le marché islandais de la  
location après 2008  
Page 10

Le modèle suédois  
Page 12

Finlande : un parc locatif en  
croissance  
Page 14

Grande-Bretagne : la ré-  
forme de la protection so-  
ciale touche durement les  
locataires  
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](mailto:info@iut.nu)

Website: [www.iut.nu](http://www.iut.nu)

Publisher and Editor: Magnus Hammar  
December 2013

Co-editing: Dr. David Kilner

Publication Design: Peter Bäckström

Cover photo: Copenhagen,  
by Magnus Hammar

## « La Suède est en Europe, mais l'Europe n'est pas la Suède »

Par Barbo Engman,  
Présidente de l'Union des locataires suédois



*Voici la conclusion que l'on tire du débat sur le logement en Suède. Vous me suivez ? Non ? Ok je vais essayer d'expliquer.*

*La Suède connaît une crise du logement. Pendant longtemps, le pays a connu un faible taux de construction et aujourd'hui 60 % des Suédois vivent dans des zones qui connaissent une pénurie de logements. La Suède a, comme de nombreux autres pays, connu une urbanisation croissante. Les jeunes ménages se déplacent vers les villes, bassins d'emploi où les logements sont difficilement abordables. Le résultat : une pénurie de logements qui entrave la croissance économique du pays.*

*La pénurie de logements locatifs est le résultat d'un faible taux de construction, ainsi que de la transformation de biens locatifs en propriétés.*

*Mais quel rapport avec l'Europe ? Selon les politiciens suédois, le marché du logement fonctionne bien dans le reste de l'Europe ; il est simple de trouver un appartement abordable, disent-ils, si vous vous déplacez à Berlin, Bruxelles ou Oslo - parce que le marché équilibre l'offre et la de-*

*mande. Mais ce n'est pas vraiment vrai, demandez-le aux foyers ayant des revenus moyens dans ces villes.*

*La Finlande est devenue une vitrine pour les politiciens suédois, car elle construit deux fois plus que la Suède. Mais il y a très peu de discours qui s'attardent sur les ressources financières et législatives différentes de nos deux pays. Le marché locatif finlandais est fortement subventionné, l'État investit des millions d'euros dans la construction de logements neufs.*

*L'Allemagne, outre Berlin, est également utilisée comme axe de comparaison. Les plans d'activités et de constructions sont courts, les loyers sont bas et de nombreuses constructions sont en cours. Mais on oublie de dire que les loyers augmentent rapidement, et qu'il est question de plafonner ces augmentations de loyer.*

*La politique du logement est une question complexe, qui ne peut être discutée par petits bouts. Elle doit être examinée en tenant compte d'un contexte global. »*

## CALENDAR

**February 27–28:** The IFHP 2nd Hague Housing Conference

**March 12–14:** Housing First Partners Conference 2014, Chicago, USA

**April 5:** Congress of Finnish Tenants, Vuokralaiset ry, in Helsinki

**April 5–11:** 7th UN World Urban Forum, Medellin, Colombia

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

**June 13–14:** Congress of Tenant Association in Quebec, FLHLMQ, in Quebec

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

**June 24–26:** CIH Conference and Exhibition 2014, Manchester England

**June 30–July 4:** ENHR conference, in Edinburgh, Scotland

**July 28–30:** Texas Housing Conference, in Austin TX

**October 6:** International Tenants Day 2014, IUT event in Brussels, Belgium

**October 6–8:** UN ECE Committee on Housing and Land management, Geneva

For more information on conferences and other events: [www.iut.nu/conferences.htm](http://www.iut.nu/conferences.htm)

# Le logement nordique

Par Kurt Eliasson



*L'un des défis les plus excitants pour nous qui travaillons dans le secteur du logement est d'avoir un « effet positif » sur la vie des gens. Cela peut paraître loin de la dure réalité des finances saines, des stratégies d'efficacité énergétique et des coûts de construction. Mais tous ces facteurs sont pris en compte lorsque nous souhaitons la construction d'une société ouverte à tous. Fournir de bons logements abordables est une composante essentielle de ce défi.*



Pour atteindre cet objectif, il est essentiel de mettre en com-

mun nos expériences : en effet, la rencontre et le travail collectif ouvrent nos possibilités de répondre aux défis auxquels nous sommes confrontés. Et ce constat est valable pour nous, pour le secteur du logement, qui cherche constamment à s'améliorer, à fournir le meilleur service possible et développer de nouveaux concepts.

J'ai l'honneur d'être le président du NBO Housing Nordic, une association à but non lucratif qui compte dans ses rangs le Danemark, l'Islande, la Norvège et la Suède. Nous avons un objectif de travail ambitieux - mais réaliste : développer des logements financièrement, écologiquement et socialement durables dans tous les pays nordiques. Il s'agit par là de favoriser la croissance des municipalités et des régions, des zones résidentielles animées et sécurisées et de laisser une liberté de choix pour les résidents qui seront également en mesure d'influencer et d'améliorer leurs conditions de vie.

NBO fête à l'heure actuelle ses 60 ans ; et le moyen le plus naturel de les fêter est de regarder vers l'avant et d'intensifier encore plus notre travail. Avec le projet «Vivre et gérer des maisons dans les pays nordiques», nous allons, au cours des deux prochaines années, améliorer notre connaissance des conditions de vie et des moyens de gérer les maisons et les quartiers. Les ateliers mis en place dans les pays membres, permettront de réunir des experts et toute personne intéressée par les thèmes que nous avons choisis pour ce projet. Je suis convaincu que NBO peut ainsi contribuer au développement positif et durable de logements dans les pays nordiques.

NBO mets en avant quatre thèmes jugés importants pour la création d'un secteur du logement stable, et capables de relever les défis futurs:

- **La maison numérique:** les nouvelles technologies dans la maison sont un moyen important d'informer et de communiquer avec les résidents. Le choix de la technologie et des modèles économiques est important tant pour les ménages que pour les propriétaires fonciers. Une des questions à résoudre est : Quel est le modèle le plus durable sur le long terme et quelles solutions sont suffisamment souples pour gérer les besoins que nous n'avons pas encore identifiés?
- **La rénovation de l'habitat au sens large, comprenant l'énergie, l'environnement et l'accessibilité :** beaucoup de maisons au Danemark, en Islande, en Norvège et en Suède ont été construites dans les années 1950, 60 et 70. Il est aujourd'hui nécessaire de les rénover. Parallèlement, tous les pays nordiques ont adopté des objectifs ambitieux en matière d'économie d'énergie dans le secteur résidentiel et nous avons une proportion croissante de personnes âgées dans nos populations, qui imposent de nouvelles exigences. Ces défis communs doivent être résolus de la meilleure façon - mais comment?
- **Offrir et développer les ressources humaines :** le secteur de l'immobilier est confronté à d'importants besoins de re-

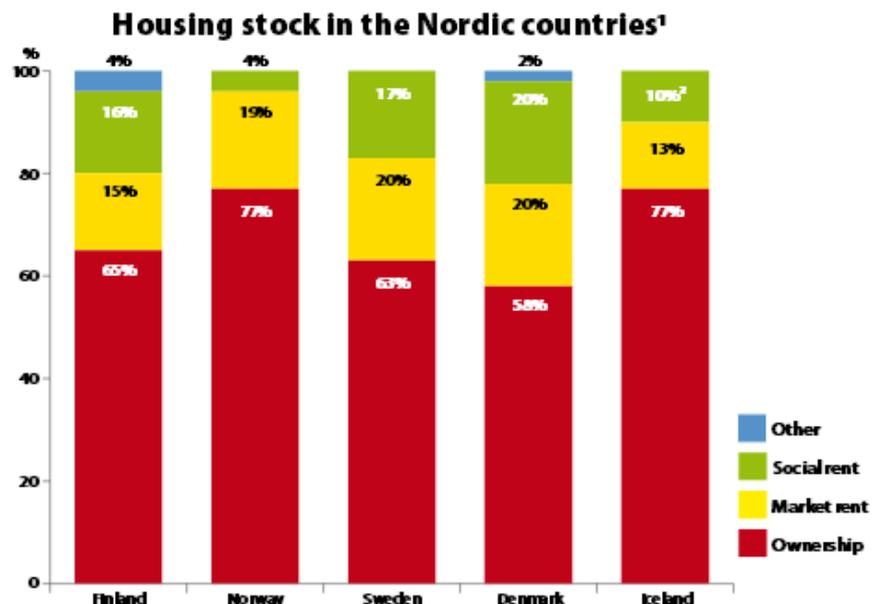
crutement et doit s'affirmer par rapport à d'autres secteurs pour attirer et retenir les meilleurs talents. Que faut-il faire pour attirer de nouveaux employés et pour répondre à la demande de nouvelles compétences?

- **Le développement régional et la rénovation urbaine :** Il y a beaucoup à faire en matière d'activités sociales et physiques dans nos villes et nos quartiers. Comment pouvons-nous relever ces défis de la meilleure façon?

Le défi est immense mais nous sommes convaincus que nous allons, à travers ce projet, contribuer au bon développement de nos résidents et à la bonne gestion de nos logements dans chacun des pays nordiques. Nos résultats et analyses seront présentés dans un rapport à l'assemblée annuelle de NBO à Reykjavik en Septembre 2014.



*Kurt Eliasson est actuellement président de NBO, Housing Nordic ; PDG de SABO - l'Association suédoise des Entreprises publiques au logement ; et Président de CECODHAS Housing Europe, la fédération du logement public, coopératif et social.*



Sources: Stats Norway 2011 and Lbf, BL - Denmark 2011, SCB Sweden 2010, Stats Finland 2011, For Iceland: <sup>1</sup>share of population by tenure status - SILC 2012, <sup>2</sup> reduced rent or free. For Sweden: social housing = municipal housing. Bar chart by IUT.

# Congrès international de l'IUT à Cracovie : un franc succès

Par Magnus Hammar/IUT.

*Le 19ème congrès de l'IUT a réuni plus de 120 délégués de 25 pays - un record ! Organisé à Cracovie dans le sud de la Pologne, il a été très apprécié des participants qui ont pu également profiter du magnifique centre historique de la ville facilement accessible depuis le site de la conférence, the 19<sup>th</sup> century Officers' Mess.*

Le maire de Cracovie, le professeur Majchrowski a accueilli les délégués IUT à Cracovie en ouvrant le congrès. A cette occasion, il a remis la « clé de la ville » à l'Association polonaise des locataires, Polskie Zrzeszenie Lokatorów (PZL), en reconnaissance de son travail effectué.

L'association polonaise des locataires, PZL, est membre de l'IUT depuis 1993, et est active en Pologne depuis 1989, suite à la disparition du rideau de fer. Elle était alors constituée de citoyens préoccupés par le processus de privatisation et de restitution des appartements et maisons, dont l'actuel président de PZL, Alicja Sarzyńska.

Le maire a également profité de la tribune pour affirmer ses ambitions de récréation d'un parc municipal de logements dans la région de Cracovie – un mal bien nécessaire alors que le logement est inabordable pour la majorité des ménages polonais aux revenus moyens et faibles, en particulier pour les jeunes adultes, les personnes âgées, et les jeunes familles.

Le président de l'IUT Sven Bergenstråhle, dans son discours d'ouverture, a souligné l'avenir positif promis au secteur locatif dans une société en mutation, marquée par la flexibilité et les modes de vie évolutifs. Mais cela ne sera possible que si les gouvernements nationaux mettent en œuvre des politiques équitables qui facilitent l'accès à des logements locatifs abordables. M. Bergenstråhle a également souligné la nécessité de politiques foncières neutres - aujourd'hui les subventions et incitations fiscales sont principalement orientées vers la propriété ; et a rappelé que le renforcement du secteur locatif contribue à donner une stabilité au marché du logement et ainsi éviter les bulles immobilières. Il a conclu son discours en affirmant que les sociétés ont besoin qu'au moins un tiers de leur parc de logements se trouve dans le secteur locatif pour fonctionner correctement.



Alicja Sarzyńska, President of PZL, receives the 'Key to Krakow' from Prof. Jacek Majchrowski, Mayor of Krakow.

Kurt Eliasson, président du Cecodhas Housing Europe, a présenté les défis communs du logement abordable européen : la rareté de financement à long terme et bon prix, la réduction des subventions publiques, les coûts élevés de construction et les rénovations énergétiques coûteuses.

Au regard des chiffres d'Eurostat, Kurt Eliasson a également défini les besoins de logement en Europe : 8% des Européens et 1/3 des personnes en situation précaire dépendent plus de 40% de leur revenu pour le logement, et 6% sont susceptibles d'avoir à quitter leur maison dans les 6 mois par manque de moyens financiers.

Il a par ailleurs présenté les priorités pour les prochaines élections européennes : la mise à disposition de ressources financières de long terme, le développement d'un modèle économique de réduction de la consommation d'énergie, des décisions publiques qui tiennent compte des besoins en logements et l'adaptation de secteur locatif abordable aux changements démographiques.

Marja Elsinga, professeure à l'Université de Delft (Pays-Bas), a présenté des chiffres sur les niveaux croissants de propriétaires en Europe. Cependant, la croissance du revenu national semble avoir des conséquences négatives sur les taux d'accession à la propriété.

La professeure a également démontré que les prix de l'immobilier n'ont pas augmenté partout. De nombreux pays en Europe et en Amérique latine ont connu une baisse des prix : par exemple, l'Irlande, l'Espagne ou la Roumanie ont vu les prix de l'immobilier diminuer de 10 % à 15 % en 2012.

Elle a également montré que de nombreux gouvernements ont spéculé comme des sociétés commerciales lors de la crise financière, alors que certains, par exemple, Hong Kong et la Corée du Sud, ont développé des outils de protection préventifs face aux bulles - des leçons peuvent être tirées de ces constats !



IUT President Sven Bergenstråhle.



**IUT delegates in the Krakow Market Square.**

PHOTO: IUT FOIŠMAN

**Barbara Steenbergen**, représentante de l'IUT auprès de l'Union européenne, s'est également exprimé : alors que les Etats membres de l'UE retirent leur soutien au logement social et abordable, via des politiques ultralibérales qui ciblent uniquement les plus démunis, elle a souligné que la lutte contre la ghettoïsation et les disparités territoriales, ainsi que la promotion de la cohésion sociale et de la mixité urbaine sont les priorités au niveau européen. C'est dans ce contexte que l'IUT travaille aux cinq revendications des locataires – qui seront adressées aux candidats en lice pour les élections européennes de 2014 : le droit à un logement décent et à loyer modéré, l'investissement de fonds européens pour le logement social, la lutte contre les expulsions locatives et la pauvreté énergétique, la lisibilité des certifications de performance énergétique des logements, et, la neutralité des politiques foncières.

**Lesley Baird**, directrice de l'association écossaise des locataires TPAS, a été élue présidente du congrès et Penny Carr, coordinateur de l'union des locataires du Queensland australien (TUQ), co-président. A l'exception de quelques modifications dans les statuts de l'IUT, l'essentiel des discussions a eu lieu autour du thème du « logement locatif abordable », avec notamment l'adoption et la signature d'une déclaration commune des membres - adressée à l'ensemble des gouvernements nationaux de la planète.

**Magnus Hammar**, secrétaire général de l'IUT, a présenté les réalisations et les activités de l'organisation pour la période 2010-2012. A l'heure actuelle, l'IUT compte 64 membres dans 44 pays : parmi les nouveaux membres, la FMTA et le FLHLMQ du Canada, le NPTO d'Angleterre, l'AIH de Côte d'Ivoire et l'UTA du Kenya.

Il a ensuite présenté le plan d'action pour les années 2013 à

2016 : l'IUT et ses membres vont travailler pour améliorer les droits d'occupation des locataires, y compris les conditions de préavis, ainsi que plaider pour des politiques de subventions et d'incitation fiscales neutres. L'IUT devrait également continuer à œuvrer pour le maintien et l'élargissement des secteurs publics de logement et lutter contre la pauvreté énergétique.

La journée internationale des locataires, qui se tient le premier lundi du mois d'Octobre continuera d'être le principal événement public des membres de l'IUT. Le 6 Octobre 2014, jour des locataires sera commémoré à Bruxelles, en Belgique.

Phil Morgan a animé avec succès différentes tables rondes interactives où les représentants des organisations membres de l'IUT sont montés sur scène pour débattre de questions liées au logement : les locataires-occupants, la participation des locataires, le comportement antisocial, l'efficacité énergétique et la façon d'aborder les jeunes. Le public était ensuite appelé à voter pour approuver ou non ce qui existait grâce à des boîtiers électroniques.

Le congrès a également été l'occasion d'une visite guidée dans la vieille ville de Cracovie, et d'une excursion en bus à Nowa Huta, en polonais « nouvelle fonderie », une ville-modèle socialiste des années 1950 aux années 1980.



**Lesley Baird, TPAS Scotland, chaired the congress.**

**Lesley Baird**, présidente du congrès, a conclu cette rencontre en invitant les participants à se retrouver en 2016, en Ecosse pour le prochain congrès de l'IUT. Une invitation qui a été chaleureusement applaudie !

Tous les documents relatifs au congrès sont disponibles via [www.iut.nu/conferences.htm](http://www.iut.nu/conferences.htm)

# Le logement devient-il un casse tête pour les Etats européens ?

Par Wolfgang Amann.

*L'Europe est souvent considérée comme un continent où le secteur du logement est plus développé qu'à d'autres endroits du monde. Toutefois, la crise économique actuelle attire l'attention internationale sur de nouvelles formes de pauvreté liées au logement qui se répandent dans les pays européens.*

Les familles européennes sont confrontées à la hausse des prix du logement et des services publics. Les dépenses liées au logement sont aujourd'hui la principale composante des dépenses de consommation dans l'Union européenne. Selon Eurostat, elles représentaient 23% du total des dépenses en 2011. Et pour 12% de la population, le logement représente 40 % de leurs dépenses.

En Europe centrale et orientale, les méthodes de construction et de chauffage mises en œuvre par le passé ne tenaient pas compte de l'efficacité énergétique des logements. De fait de nombreuses familles ont de lourdes factures d'énergie et beaucoup vivent dans la pauvreté énergétique. Les statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie montrent qu'un européen sur dix vit dans un ménage qui ne peut pas payer les factures d'électricité en 2010.

Le coût du logement est un autre grand problème. La part du logement locatif social dans le parc de logement global atteint une moyenne de 11% au sein de l'Union européenne. Dans les nouveaux Etats membres de l'UE et dans les ex-républiques soviétiques, la part des logements sociaux a chuté à seulement 3-5 % du parc de logements avec l'ouverture de leurs économies. La réduction constante des logements sociaux a allongé les files d'attente, laissant un grand nombre de ménages dans des logements inadéquats.

La privatisation massive des logements en Europe de l'Est a créé une nouvelle classe de «propriétaires pauvres», qui ne peuvent assurer financièrement la gestion et l'entretien d'une maison privée. De même, dans les copropriétés,



A large part of the housing stock in central and eastern Europe are panel houses, built from low-quality materials and in great need for renovation.

ces nouveaux propriétaires ne peuvent contribuer à l'entretien et aux réparations des parties communes.

La qualité du parc de logements pose de nombreux problèmes en Europe centrale, Europe du Sud et de l'Est. Un grand pourcentage de ces logements a été construit à partir de matériaux préfabriqués de faible qualité et ils se sont dégradés suite à un manque d'investissement au cours des dernières décennies. Si en Europe occidentale, plus de 90% des logements disposent des équipements sanitaires de base (bain, douche, chauffage central...), seulement 75% des logements les possèdent en Europe centrale, et moins de 50% quand on se dirige vers l'Est.

Les groupes défavorisés confrontés à des problèmes de logement sont les familles monoparentales avec de jeunes enfants, les ménages retraités, les familles avec trois enfants ou plus, et les communautés marginalisées comme les Roms, les migrants et les réfugiés. Selon

les données fournies par le Programme de développement des Nations-Unies, 43 % de la population de la Roumanie est sans logement, le chiffre étant plus élevé pour les groupes Roms défavorisés.

De toute évidence, la pauvreté agit sur la question du logement. Mais à l'inverse, de mauvaises conditions de logement conduisent-elles à la pauvreté ? Selon certains chercheurs, de mauvaises conditions de logement peuvent conduire au piège de la pauvreté. Quand le coût du logement grossit, les ménages qui ont peu de ressources voient leur revenu disponible pour d'autres besoins de base diminuer. La dévaluation de la monnaie locale en Hongrie et en Roumanie, par exemple, a considérablement augmenté le coût du logement pour les familles nombreuses et a eu de nombreuses conséquences.

Dans le même temps, avoir un logement stable dépend de sa bonne santé physique et mentale et de sa capacité à avoir accès à un emploi. Sans un bon logement, de nombreuses familles sont tout simplement incapables de prendre des initiatives et de se battre pour briser le cercle vicieux de la pauvreté.

Le logement est beaucoup plus qu'un simple abri : à travers le monde, c'est le bien le plus important pour les ménages. Un logement décent permet d'avoir une vie familiale, il est une condition préalable pour une bonne éducation des enfants et pour une existence digne. La construction de nouveaux logements est un moteur essentiel pour la vie des entreprises et l'emploi.

Le logement fonctionne comme un amortisseur social. Mais il provoque des « maux de tête » pour beaucoup d'européens et leurs gouvernements – c'est un véritable casse-tête.



Wolfgang Amann est professeur associé à l'Institut de l'immobilier, de la construction et du logement à Vienne, en Autriche. Il a travaillé avec « Habitat for Humanity » pour dresser un aperçu du logement en Europe et Asie centrale.

Cet article a été publié pour la première fois dans le « Guardian Professional », en mai 2013.



This grain-silo from 1954, in the area of Grünerløkka in Oslo, was rebuilt in 2001 to be made habitable. It now serves as a dormitory for students. New floors were made, holes for windows were cut and custom furniture were made to fit correctly in 229 flats.

# Un important secteur locatif privé en Norvège

Par Magnus Hammar/IUT.

**La Norvège est sortie de la crise financière mondiale relativement indemne, grâce à son énorme secteur pétrolier offshore, des finances publiques stables et un fonds souverain de plus de 112 000€ pour chacun des 5,1 millions d'habitants de Norvège.**

Beaucoup de Norvégiens ont des difficultés pour s'adapter à l'augmentation des prix immobiliers de plus de 71% depuis 2005.

« Le marché immobilier de la Norvège est sur une trajectoire insoutenable. Les banques doivent détenir de plus en plus de capitaux pour se prémunir contre les risques d'un boom immobilier » a déclaré Morten Baltzersen à l'agence Reuters en Septembre. M. Baltzersen est le responsable de la réglementation financière du pays.

La Norvège compte une majorité de propriétaires. En 2011, trois quart des Norvégiens (77%) étaient propriétaires, un taux qui descend à 69% pour la ville d'Oslo. Cela laisse la part des locataires à juste 23 %, alors qu'ils étaient 40 % en 1960. A Oslo, un tiers des ménages était propriétaires de leur logement grâce à une coopérative d'habitation, bien au-dessus de la moyenne nationale de 15

%.

Le parc social, détenu essentiellement par les municipalités, ne représente que 3 % du parc locatif norvégien. Même si relativement peu de logements sont de propriété publique, il existe de grandes disparités régionales.

Le parc privé est composé principalement de particuliers n'ayant qu'une ou deux propriétés. Toutefois, il faut noter que de nombreux propriétaires louent à des membres de la famille ou des amis avec des loyers très réduits. Ainsi le marché locatif non-subsventionné se compose essentiellement de propriétaires qui agissent comme des professionnels de l'immobilier comme le font les bailleurs et les agences de location.

La Banque nationale du logement, appelée Husbanken, était et reste un acteur incontournable du secteur locatif norvégien depuis la fin de la seconde guerre mondiale. Entre 1945 et 2000, environ la moitié des deux millions d'habitations norvégiennes a été construite grâce à des prêts à faible intérêt accordés aux coopératives et particuliers.

La Husbanken fournit toujours à l'heure actuelle des prêts avantageux aux propriétaires potentiels. De plus, les Norvé-

giens qui construisent aujourd'hui, font souvent le choix de construire une unité distincte de leur maison appelée *sokkelbolig*, qu'ils louent. Normalement, le revenu net tiré de ce logement est imposé comme un revenu du capital avec un taux d'imposition à 28%. Cependant, les propriétaires de *sokkelbolig* sont exonérés de cet impôt si cette dernière couvre moins de 50% de l'habitation réelle. On estime que 10% des logements loués sont des *sokkelbolig*.

Les loyers dans le secteur privé sont basés sur les prix du marché. La loi stipule que le loyer peut être aussi élevé que ceux de logements similaires de la région, mais il ne peut pas être supérieur à plus de 10 % du taux du marché. Mais en réalité, les loyers sont fixés en fonction de ce que le locataire est prêt à payer. Les loyers peuvent être augmentés une fois par an, en tenant compte de l'indice des prix à la consommation. Soit le locataire accepte la hausse soit il quitte son logement - ce qui est fréquent. Les parties peuvent également se retourner vers un tribunal, le Taktsnemnda.

Les contrats de location dans le secteur locatif privé sont à terme précis ou à terme imprécis. Si le bail est ferme, il ne peut être inférieur à une durée de trois ans, sauf pour les *sokkelboliger* où la durée minimum est d'un an. Le délai de préavis est quant à lui de trois mois ou un mois pour les *sokkelboliger*. Si le propriétaire oublie de notifier par écrit sa réception avant que le bail ne se termine et dans la période des trois mois, alors celui-ci devient illimité.

Les cautions sont élevées en Norvège, d'un montant proche de six mois de loyer. Et, les problèmes de restitution de caution sont nombreux devant le tribunal, selon l'Association norvégienne des locataires.

« Nous souhaitons bien sûr voir un changement dans cette mono-vision favorisant la propriété pour aller vers des politiques foncières plus neutres », explique Lars Aasen, responsable de Leiboerforeningen (FFB), l'Association des locataires d'Oslo. « Mais je devine que proposer des changements majeurs serait un suicide politique pour n'importe quel politicien ! ».

L'Association des locataires de Norvège, Leieboerforeningen, composée de neuf employés, est organisation a-partisane fondée en 1933. L'association nationale compte environ 4000 membres individuels. L'association représente aussi les locataires de petits commerces et de bureaux. [www.lbf.no](http://www.lbf.no)

# Des propriétaires et des locataires sécurisés

Par Magnus Hammar/IUT.

*Lors du dernier boom immobilier (2003 à 2007), les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté de 66 % selon l'Association danoise des banques hypothécaires, créant ainsi une véritable bulle immobilière comme au Japon et en Espagne. Les Danois, avec une dette accumulée égale à environ 267 % du revenu personnel disponible, sont les personnes les plus endettées au monde, après les Pays-Bas, si l'on regarde les chiffres d'Eurostat.*



Le Danemark, a été gravement touché par la crise financière, et plus particulièrement le secteur de l'habitation. Les prix de l'immobilier ont chuté d'environ 17 % par rapport à 2007-2012 selon l'*Economists' House Price Indicator*. De nombreux Danois qui ont investi dans l'immobilier, non pas pour y vivre mais pour revendre, se retrouvent ainsi confrontés à cette chute des valeurs immobilières et des prêts hypothécaires.

Les appartements étant de plus en plus difficile à vendre sans perte financière, les propriétaires préfèrent attendre une embellie du marché, et mettent en location leur bien – ce qui devrait réduire les loyers. Mais la paralysie du marché de la propriété stimule la demande de logements locatifs, ce qui fait augmenter les loyers.

Le marché danois de la location se compose principalement de deux secteurs de même taille (2 fois 20% du parc total), le parc locatif privé et le parc social à but non lucratif.

**Le parc social, *almene boliger***, comprend 560 000 logements pour un million de Danois. Le secteur est organisé en 650 associations de logement très autonomes, représentant les locataires dans près de 7.000 cités. Chaque association, supervisée par la municipalité, gère sa liste d'attente, mais les municipalités peuvent disposer d'un maximum de 25 % de logements vacants quand un nouveau projet est prévu.

Les logements sont attribués via les listes d'attente établies sur le principe du « première arrivé, premier servi ». Le Danemark a une conception universelle du logement social, tout ménage peut donc y avoir accès – une priorité étant accordée aux personnes ayant des besoins particuliers.

Les ménages qui possèdent déjà un logement au sein du parc social ont la priorité sur de nouveaux candidats. Ainsi, si vous êtes un nouvel arrivant à Copenhague, obtenir un appartement peut vous demander 15 à 25 ans de patience.

**Les loyers sont en principe établis par les locataires eux-mêmes.** Ils sont fixés en fonction du coût réel de la vie. Ainsi le loyer est maintenant abordable en équilibrant avec les coûts des activités des cités.

Le logement social est subventionné par des exonérations fiscales tandis que l'investissement dans de nouveaux biens repose sur un financement combiné de prêts privés indexés (88%), de prêts sans intérêt des communes (10 %) et d'une contribution de locataire

**Le parc locatif privé** est plus important dans les grandes villes, à l'image de Copenhague où il représente 26 % du parc total. Les loyers des appartements construits avant 1991 (88 % des logements) sont réglementés, tandis que les loyers sur les logements construits après cette date sont fixés librement.

Le système repose sur l'idée que les propriétaires ne doivent pas tirer de bénéfices sur le dos de leurs locataires. Ainsi, pour la plupart des appartements à loyer réglementé, les loyers sont plafonnés en fonction des coûts d'exploitation et de maintenance, de l'inflation, et dans tous les cas à un plafond maximum de 7 % de la valeur de la propriété en 1973 - un système peu apprécié des propriétaires privés. Cependant, il existe des exceptions ; ainsi, les appartements d'avant 1991 qui ont fait l'objet de travaux supérieurs à 33 000€, sont exemptés du contrôle des loyers. Selon LLO, le syndicat des locataires danois, ces rénovations ne sont pas toujours « majeures » et souvent relèvent d'un simple caractère esthétique (rénovation de cuisine ou de salle de bain) – et les propriétaires en profitent pour doubler le loyer.

S'il n'y a pas eu de travaux de rénovation et si le nouveau loyer est sensiblement différent de ceux pratiqués dans des appartements comparables dans la même zone résidentielle, le propriétaire et le locataire ont le droit de demander au Tribunal du logement de statuer pour fixer le loyer juste.



**In 2013 Copenhagen was ranked second, in the list of world's most bicycle friendly cities. Also, more than 30 percent of the Danes commute by bicycle.**

**Les locataires danois sont globalement sécurisés.** Ils peuvent rester à vie dans le parc social même s'ils gagnent demain au loto ou tout simplement lorsqu'ils sont mieux rémunérés – les revenus ne sont regardés qu'une seule fois, au moment de la demande. Ils ont par ailleurs des baux à vie.

Les locataires du parc privé signent souvent des contrats pour deux ans, mais il n'y a pas de durée de bail fixe. Ils doivent être informés de toute augmentation des loyers par écrit, au moins trois mois avant l'augmentation effective. Le bailleur est dans l'obligation

de justifier l'augmentation et le locataire peut refuser cette justification.

**Right-to-Buy** a été initié en 2002, pour les locataires du parc public. Huit ans plus tard, en 2010, seulement 62 appartements ont été achetés par les locataires en place. En 2011 une nouvelle offre a été annoncée, mais la majorité des locataires danois ne semble pas se ruier sur l'offre, il n'y a pas d'urgence pour les locataires.

## France



### « Vivre en sécurité chez soi »

*L'association française de locataires vient de lancer sa campagne « Vivre en sécurité chez soi », dans le but de prévenir les accidents domestiques.*

Selon la CNL, 20 000 personnes meurent des suites d'un accident domestique chaque année, en France. 11 millions de personnes dans le monde en sont victimes.

Prévenir les accidents domestiques est une des préoccupations de la CNL. La CNL invite les autres membres de l'IUT à se rapprocher d'elle pour en savoir plus et collaborer pour faire de nos maisons des lieux sûrs. L'exposition se compose de 13 panneaux.



Contact CNL :  
[cnl@lacnl.com](mailto:cnl@lacnl.com)  
 ou [www.lacnl.com](http://www.lacnl.com)

# Le marché islandais de la location après la crise de 2008

Par Jon Runar Sveinsson.



Street in Ísafjörður, northwestern Iceland.

***Le logement en Islande a suivi une voie qui lui est propre si nous le comparons aux autres pays nordiques. La situation économique prospère a permis une hausse du taux d'accèsion à la propriété, atteignant 85 % à 90% au tournant du millénaire. Mais le revers de la médaille se trouve dans la diminution du nombre de bien en location – alors qu'avant la Seconde Guerre mondiale, ils étaient le principal mode d'occupation de logement dans les villes islandaise en croissance.***

Suite à l'effondrement du système bancaire en 2008 et à la crise économique, le taux d'accèsion à la propriété a fortement baissé : en effet, nombre d'Islandais ont perdu leurs maisons et les acheteurs potentiels ont rencontré des difficultés à entrer sur le marché. Parallèlement, l'apparition de nouveaux fonds financiers a entraîné une augmentation du nombre de logements locatifs au cours des dernières années, et ces derniers représentent maintenant 23-25 % du parc immobilier.

Le **taux élevé de propriétaire en Islande** ressemble davantage au modèle de marché de certains pays anglophones que de celui des autres pays nordiques. Cela s'explique en partie par le jeu politique de l'Islande, qui a été dominé par des partis de centre-droit et par sa philosophie qui va à l'encontre des solutions collectives. Ainsi, la politique de l'Islande est diamétralement opposée à celle de la Suède sur une échelle de solution allant du collectivisme à l'individualisme. L'Islande a en effet systématiquement encouragé l'auto-construction et l'accèsion à la propriété dans un environnement inflationniste qui fait souvent du financement du logement une forte problématique.

Le **parc social** se composait principalement de propriétaires

-occupants d'appartements appelés « logements ouvriers ». Ces appartements étaient vendus sous conditions de ressources à des groupes à faible revenu grâce à une aide d'État, et n'étaient donc pas soumis aux lois du marché. Ainsi, les logements sociaux, détenus par les municipalités, ont principalement été attribués aux bénéficiaires d'aides sociales. Dans les années 1990, les logements ouvriers représentaient 7 % du parc locatif et le parc municipal d'appartements sociaux seulement 2%. Les associations de logement qui fournissent des logements locatifs aux personnes handicapées, aux étudiants et aux personnes âgées représentant encore 2 %.

Le programme « logements ouvriers » a été abandonné en 1999. En 2002, les appartements pouvaient être vendus sur le marché de l'immobilier sans aides, renforçant *de facto* la spécificité islandaise de la propriété d'un logement social. Au lieu de cela, le fonds de financement du logement géré par l'Etat a augmenté ses prêts pour le logement locatif social et dans une moindre mesure au secteur locatif privé. Ainsi, le marché de la location a commencé lentement à croître de nouveau, après le tournant du millénaire. Ce développement a été encouragé par un nouveau système d'allocations logement, d'abord introduit en Islande fin 1995, loin du système de subventions globales de l'Etat vers la propriété des décennies précédentes.

La crise financière en octobre 2008 a conduit à l'effondrement de trois grandes banques privées islandaises, en raison de leurs difficultés à refinancer leurs dettes de court terme sur les marchés financiers internationaux. Crise politique, augmentation du chômage de 1% à 9%, augmentation de l'inflation de 20% et dévaluation de la monnaie nationale : une vague d'émigration a été observée, mais pas aussi importante que prévue. L'Islande a perdu 2 à 3% de sa population au cours des trois années suivantes, soit un quart des prévisions les plus pessimistes.

Les dettes des propriétaires ont augmenté de façon spectaculaire du fait de l'indexation des prêts au logement sur l'indice des prix, qui a augmenté de 30% en 2008 et 2009. Dans le même temps, le boom immobilier des années précédentes s'est ralenti et les prix de l'immobilier ont chuté de 40% - laissant au bout du chemin, un tiers des propriétaires avec des rendements négatifs.



La crise pour les propriétaires a conduit au début à une augmentation de l'offre de logements locatifs alors que de nombreux appartements ont été libérés en raison de l'émigration du propriétaire et de l'augmentation des saisies. Aujourd'hui, en 2013, le marché de la location dans la région de Reykjavik est en surchauffe, avec des loyers plus élevés que lors des décennies précédentes. Le marché de la location non réglementé a grossi en volume et les aides au logement que les locataires peuvent obtenir des municipalités (à condition de présenter un contrat écrit de location certifié par le propriétaire) n'ont pas suivies les hausses de loyer.

La situation des locataires islandais semble donc de plus en plus précaire. Malheureusement l'association des locataires de Reykjavik, fondée en 1978, a cessé d'exister peu après l'an 2000. Cependant, suite aux initiatives récentes de l'Association islandaise des consommateurs, les locataires ont de nouveau une organisation vers laquelle ils peuvent se tourner en cas de griefs.

*Jón Rúnar Sveinsson est chercheur à l'Université de Reykjavik*

## Plus de propriétaires = augmentation du chômage ?

***L'accès la propriété tend à diminuer la mobilité des salariés et la création d'entreprise.***

Une nouvelle étude de deux professeurs basés au Royaume-Uni, David G. Blanchflower et Andrew J. Oswald, offre une nouvelle approche du chômage en soulignant les conséquences de l'accès à la propriété sur le marché du travail. Leur étude fournit la preuve d'une interférence de l'évolution du marché immobilier sur celui de l'emploi et de fait sur le taux de chômage.

Les deux chercheurs montrent ainsi qu'un fort taux de propriété dans un Etat donné est précurseur d'une forte hausse éventuelle du taux de chômage dans cet Etat. Selon l'étude, un doublement du taux de propriété est suivi, sur le long terme, d'une hausse du chômage de plus du double. Ces effets prennent un certain temps à se développer - à peu près de l'ordre de cinq ans.

Source : *The Independent.*

Lire l'article de *l'Independent*, ou le rapport complet via [www.iut.nu](http://www.iut.nu) (colonne de droite).

Allemagne



### **Berlin veut interdire les locations touristiques**

Des loyers plafonnés, des constructions d'appartements supplémentaires, une interdiction de louer des logements aux touristes en centre-ville – voilà la série de mesures adoptée par le Sénat de Berlin en mai pour faire face à une pénurie chronique de logements dans la ville. Autre bonne nouvelle pour les Berlinoises, les hausses de loyer dans la ville vont être limitées à 15% sur trois ans, contre le plafond actuel de 20%.

Source : *The local*

Israël



### **Les ministres acceptent la construction de logements locatifs**

Un comité interministériel sur le logement devrait approuver le plan de Yair Lapid, ministre des Finances, qui prévoit la mise en place d'une nouvelle société

d'Etat qui travaillerait à accroître l'offre de logements locatifs en Israël. La société sera chargée de superviser la construction de 150 000 logements locatifs dans les 10 ans.

Source : *Haaratez*

Afrique du Sud



### **Le logement social répond à l'urgence**

Le logement social en Afrique du Sud est subventionné par le gouvernement pour les personnes qui gagnent entre R1,500 et R7,500 par mois (110 à 550€) et tombent ainsi dans le vide du marché locatif sud-africain. Ils gagnent trop pour bénéficier d'un logement gratuit, mais trop peu pour répondre aux critères d'admissibilité des banques. Le gouvernement finance donc 65% des projets de logements sociaux, les 35% restant étant financé par des prêts du secteur privé. La location mensuelle d'un logement social coûte entre R875 et R1,750 (64 à 128€).

Source : [www.bdlive.co.za](http://www.bdlive.co.za)

# Le modèle suédois - jusqu'à quand ?

Par Magnus Hammar/IUT.

**Le parc locatif suédois se distingue du reste de l'Europe de deux façons : les logements sociaux n'existent pas et les loyers ne sont pas réglementés, mais il existe un plafond sur les prix de location. Un ménage sur cinq loue un logement public, et un sur cinq est locataire sur le marché privé. A Stockholm, presque toutes les résidences secondaires sont des biens loués. Les lois favorables au logement locatif, et notamment la construction massive de logements publics ainsi qu'un mouvement de locataires de plus en plus fort dans les années 1950, 60 et 70 ont fait de la location, un mode d'habitation sûr et abordable - jusqu'à maintenant.**



A la fin de la Première guerre mondiale, la Suède a connu une dépression économique marquée par le chômage et une crise du logement. Cette dernière ne s'est pas améliorée lorsque les aides étatiques

au logement ont été supprimées en 1922 et les loyers libéralisés en 1923. Les conditions de logement particulièrement mauvaises, la surpopulation et les expulsions locatives ont ouvert la voie à l'Union suédoise des locataires et à l'Association des coopératives d'habitations, HSB, nées en 1923. Et en 1939, des tribunaux des baux et loyers ont vu le jour dans les villes de plus de 30 000 habitants.

L'industrie suédoise était intacte en 1945 et tournait à plein régime, contrairement au reste de l'Europe. Les emplois ainsi créés ont poussé les familles à se déplacer vers les villes, et la pénurie de logements est devenue conséquente. C'est ainsi qu'en 1947, la politique du logement marque une rupture : la Suède passe d'une approche individuelle des problèmes de logement à une approche globale pour résoudre la crise du logement pour l'ensemble de la population.

Les sociétés municipales de logements, services publics, sont alors devenues les principales exécutrices de cette nouvelle politique, du fait de la construction de logements sous poursuite de but lucratif et grâce à des prêts étatiques avantageux. Cette nouvelle politique implique, contrairement aux politiques de la plupart des autres pays que les logements ne vont pas être réservés aux ménages les moins bien lotis.



Cette politique répond entièrement au modèle suédois de l'État-providence. En effet, le modèle suédois repose sur des négociations centralisées et souvent sur l'adoption de « conventions collectives » entre travailleurs et employeurs sans interférence du gouvernement. Le même modèle a été mis en place pour la fixation des loyers.

Les loyers sont réglementés depuis 1942, mais ont été progressivement libéralisés entre 1957 et 1968, en indexant les loyers sur la « valeur locative » du bien. Ce système, qui existe encore aujourd'hui, permet de fixer le loyer en tenant compte de l'état du logement, de sa taille, de son année de construction et de son respect des normes. Les nouveaux loyers sont fixés en fonction des loyers comparables dans le voisinage, comme cela se fait en Allemagne et en Autriche.

Une autre caractéristique du logement social suédois est que le montant des loyers des logements publics sert de référence pour le marché privé. En effet, depuis 1957, les loyers du parc immobilier public sont établis dans le cadre de négociations entre les propriétaires et les locataires réunis au sein d'associations comme la SUT. Et le montant des loyers du privé ne peut excéder celui d'un logement public équivalent dans le voisinage. Avec ce système, le marché privé est donc régulé par le secteur public, ce qui confère une grande importance au SUT.

Une nouvelle loi, adoptée en 2011, introduisait un paragraphe selon lequel les bailleurs municipaux devaient agir « de manière professionnelle » - c'est-à-dire qu'ils doivent réaliser des profits qui pourraient être transférés à la caisse de la municipalité.

En outre, les négociations annuelles de loyer entre l'Union suédoise des locataires et les sociétés de logement municipal doivent désormais se faire en présence de représentants des propriétaires privés - tous les trois étant placés sur un pied d'égalité.

Cette nouvelle politique de fixation des loyers a suscité une méfiance des locataires quant à une augmentation des loyers. Mais le SUT avec ses 530 000 membres, a réussi à résister à la pression des propriétaires privés et les loyers en Suède n'ont augmenté que de 2,2% en 2013.



Turning Torso in Malmö, built and administrated by HSB, has 147 rental flats in 54 floors, was originally planned for tenant co-op ownership. But when the 190 meter 'torso' stood finished in 2004 costs had skyrocketed, and potential buyers stayed away. HSB had to change their plans, and all flats became rentals. Today, one-bedroom flats of 77 m<sup>2</sup> are leased for 1,500 euro/month, which includes a concierge and various services.



Hyresgästföreningen

En savoir plus sur le logement locatif suédois

via [www.iut.nu/membres/find\\_out\\_more.htm](http://www.iut.nu/membres/find_out_more.htm)

et sur l'union suédoise des locataires via [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)

Cependant, il reste un défi majeur : faire face à la pénurie de logements dans les villes de Stockholm, Malmö et Göteborg - qui constitue un obstacle à la croissance économique, selon la Chambre de commerce. Le service municipal du logement de Stockholm a, à lui seul, une liste d'attente de 400 000 personnes. Cette pénurie de logements a fait augmenter le prix des appartements de 12% l'année dernière en Suède, et le prix moyen du mètre carré est maintenant de 7400€ à Stockholm. A titre de comparaison, le salaire moyen d'un travailleur suédois, comme un enseignant ou une infirmière est de 2.500 € par mois environ.

Le loyer moyen est à présent de 760€ par mois pour un appartement avec deux chambres à Stockholm. Mais il existe de grandes disparités ; ainsi des appartements nouvellement construits peuvent coûter deux fois plus dans le centre de Stockholm.

L'exclusion sociale et la ségrégation sont de plus en plus problématiques et résultent souvent de la pénurie de logements abordables.

Les rénovations énergétiques des logements constituent un second défi. Entre 1964 et 1975, 1,4 million de logements ont été construits avec le programme « Sweden's Million Homes ». Mais ces logements, construits sur le modèle européen des immeubles d'habitation, ont comme partout, des besoins urgents de rénovations.



Panel houses in Fittja, one of the many suburbs in Stockholm that was built during the Million Homes Programme.

Le programme d'accession à la propriété « Right-to-Buy » de 2007, offert tant aux bailleurs municipaux que privés, a entraîné une nouvelle baisse du nombre de logements locatifs disponibles, en particulier dans les trois grandes villes. Au total, 160 000 appartements ont été vendus à des tarifs attractifs aux locataires depuis 2000, dont trois sur quatre à Stockholm. Avec ce programme, les locataires d'une maison peuvent acheter la maison au complet ou former une coopérative de locataires pour l'achat. Il faut alors une majorité de deux tiers pour vendre la maison, mais peu de gens refusent lorsqu'ils savent que le mois suivant la vente peut rapporter un bénéfice de 50%.

Les conséquences du manque de logements sur le système de fixation des prix des loyers est fortement dénoncé, notamment par les acteurs du marché, et il existe un lobbying actif pour une libéralisation des loyers. Mais quelques-uns parlent d'une autre solution : l'introduction de logements sociaux en Suède, et ses conséquences nouvelles.

# Un parc locatif en croissance

Par Magnus Hammar/IUT.

**Les Finlandais aiment avoir leur chalet au bord du lac avec un sauna. Ils aiment investir dans Nokia mais aussi dans l'immobilier. Comme en Australie, 70 % des logements du marché locatif privé sont la propriété de particuliers, qui possèdent une ou deux propriétés.**

A l'heure actuelle, un tiers du parc de logements finlandais appartient au secteur locatif, dont une moitié correspond à des logements sociaux à loyer fixe ; l'autre moitié étant des locations privées louées à des loyers conformes au marché. A Helsinki, capitale de la Finlande, une maison est louée chaque seconde.



Anne Viita.

Le parc locatif est en croissance et la demande est aujourd'hui supérieure à l'offre. Toutefois, les prix des logements doivent rester abordables explique Anne Viita, responsable de l'association des locataires danois.

Entre l'accession à la propriété et la location, il existe une alternative : celle des logements coopératifs (1,5 %) qui sont co-construits grâce à des subventions étatiques sous la supervision du fonds étatique du logement, ARA.

Il existe également un système d'accession partielle à la propriété (2,5%), où le résident est initialement partiellement propriétaire du bien. Il paye alors un loyer à l'Etat qui garantit le prêt couvrant le reste du logement jusqu'au remboursement total de l'emprunt à l'Etat.

Les logements subventionnés par l'Etat, ou les logements sociaux, sont connus en Finlande sous le nom de « logements ARAVA ». Ils sont construits avec l'aide de l'Etat grâce au fond ARA. Le loyer est fixé de façon à couvrir intégralement le coût du logement pour la durée du prêt – habituellement 35 ans. Ensuite les loyers sont fixés librement. En 2012, les loyers fixés par ARAVA variaient entre 9 et 13 euros le

mètre carré par mois.

60% des logements ARAVA sont détenus par les 320 municipalités. Les 40% restants sont détenus et gérés par des organismes à but non lucratif et fonds fiduciaires.

Les locataires de logements ARAVA sont sélectionnés sur la base de critères sociaux et financiers. Ces derniers sont définis chaque année par le gouvernement, et tiennent compte de l'urgence de la situation pour le demandeur et de son niveau de revenu. La priorité est accordée aux candidats sans-abris et à ceux qui ont un besoin urgent de logement.

Les loyers dans le secteur privé finlandais étaient réglementés jusqu'en 1991, date à partir de laquelle les nouveaux baux sont négociés librement. Puis en 1995, les loyers ont également été déréglementés pour les anciens baux. Quels effets a eu la déréglementation ? Après 1991, rien ne s'est réellement passé. Ainsi, les loyers n'ont pas augmenté de manière significative notamment parce qu'il y avait un stock de logements vacants dû aux constructions massives des années 1980. Mais après 1995, avec la chute de l'offre, les loyers ont augmenté de 26% en Finlande et de 42% à Helsinki. Le marché s'est-il auto-régulé avec une hausse des constructions ? La réponse est « non ». Le secteur locatif privé a légèrement grossi, mais artificiellement : les propriétaires ont mis en location leurs biens, la location étant devenue plus rentable.

Les baux dans le secteur locatif privé sont signés généralement pour un ou deux ans. Si le bail a plus d'un an, le locataire doit donner un préavis de six mois ; en cas de bail d'une durée inférieure à un an, le préavis est de trois mois.

Le dépôt de garantie ne peut excéder trois mois de loyers mais le plus souvent il est fixé à un ou deux mois de loyer.



The entrance to the Pohjola House in Helsinki from 1901. The Finnish style Art Nouveau found a special expression in the national romantic style, which was perceived as fundamentally Finnish. The rough granite façade became a symbol for Finnishness, and is filled with references to Finland's medieval history.

A l'heure actuelle, on constate une pénurie de logements dans les zones urbaines, même si les Finlandais ont construit deux fois plus que les Suédois en 2012. Le gouvernement finlandais a lui-même reconnu que le manque de logements abordables a des effets négatifs sur la croissance économique du pays et, a promis un financement supplémentaire.

L'Etat doit soutenir la construction de logements locatifs abordables comme nulle part ailleurs, a déclaré la Ministre finlandaise du logement, Krista Kiuru dans une interview radio en mai.

L'association des locataires finlandais, *Voukralaiset ry*, est une organisation nationale qui aide les locataires rencontrant des difficultés avec leur logement et offre à ses membres des conseils juridiques. *Voukralaiset ry*, est aussi un lobby actif bien connu dans les couloirs du ministère du logement.

# La réforme de la protection sociale touche durement les locataires

Par Clare MacGillivray, Fédération des locataires d'Edimbourg  
www.edinburghtenants.org.uk

**La fédération des locataires d'Edimbourg (ETF), qui représente plus de 60 locataires et groupes de locataires à Edimbourg explique que les changements de prestations sont avant tout idéologiques - dans le but de réduire le rôle de l'état providence, et est profondément préoccupé des conséquences sur les locataires.**

Betty Steveson, coordinatrice à l'ETF commente "la réforme de la protection sociale affecte de manière disproportionnée les plus pauvres et les plus vulnérables et pourrait décimer le secteur du logement social en Ecosse. Elle est injuste, irréalisable et condamne les plus vulnérables à une pauvreté certaine".



Betty Steveson,  
ETFConvenor.

La « Bedroom tax » (taxe sur la chambre à coucher) est la taxe du gouvernement britannique pour mettre fin à la sous-occupation des logements sociaux. Cette charge coupe l'allocation logement jusqu'à 25 % pour les locataires qui ont plus de chambres que d'occupants. Elle place ainsi les locataires dans un gouffre financier – ils n'ont plus les moyens financiers pour payer leur loyer, et les bailleurs sociaux sont confrontés à une augmentation des arriérés de loyer.

Le Conseil municipal d'Edimbourg (CCE), l'un des plus grands bailleurs sociaux d'Ecosse a vu les arriérés de loyer passer de 27% à la somme astronomique de 72% – pour les personnes concernées par cette taxe, et ce dans les huit semaines qui ont suivi son introduction (avec plus de 390 000£ de loyers non perçus pendant cette période).



« L'impact à long terme dans les planifications budgétaires des bailleurs sociaux, si cette tendance se poursuit, sera catastrophique pour les locataires explique Betty Steveson. Les pertes de loyers dues aux créances irrécouvrables auront un impact significatif sur les budgets des propriétaires et sur les services que les locataires recevront ».

« Les réformes de la protection sociale frappent le plus durement, les plus vulnérables de nos sociétés » explique Cammy Day, responsable du logement dans la ville d'Edimbourg. « Il n'y a aucun gagnant, les populations fragiles s'enfoncent dans la pauvreté alors que les pertes de revenus locatifs font courir le risque d'une diminution des niveaux actuels d'investissement dans le logement, et le logement abordable ».

Le gouvernement écossais prend des mesures pour atténuer les effets négatifs de cette réforme. Cependant, la réforme de la protection sociale est une responsabilité du gouvernement britannique et les politiques du logement étant dévolues en Ecosse,

le gouvernement écossais semble limité dans son intervention.

Il reste peu d'espoir pour les locataires sous le coup de la taxe de sous-occupation. Face à l'insuffisance de petits logements, beaucoup de ceux qui souhaitent déménager pour ne pas payer la taxe, n'ont d'autre choix que de rester sur place, et de trouver une source de revenu pour financer la charge.

Avec une nouvelle prévision de réforme de la protection sociale qui va plafonner le montant des prestations versées, et changer la façon dont les prestations sont versées, l'avenir ne semble pas s'éclaircir pour ceux qui ont déjà des difficultés financières.



One of several streets known as the 'Colonies' in the Stockbridge area of Edinburgh. The houses, from 1861, were built by the Edinburgh Co-operative Building Company when housing reformers decided to break with the Scottish tenement tradition in favour of working-class homes that would provide each family with its own front door and garden.

Etats-Unis

## Les ménages modestes en danger

Plus de 2,1 millions de ménages à faible revenu ont recours à des "bons de logement" pour louer un logement sur le marché privé à un coût abordable. Seulement 1 ménage sur 4 est éligible aux aides fédérales au logement en raison des restrictions budgétaires. Séniors, personnes handicapés, familles nombreuses éligibles aux aides doivent souvent attendre des mois voire des années pour l'obtenir. L'accord du Congrès sur le Budget 2014 pourrait avoir de nombreuses conséquences sur ces familles.

Source : Rooflines, Shelterforce NHI

Australie

## Les locataires du Queensland perdent leur service de conseil

Les services de conseil aux locataires fournis par l'Union des Locataires de Queensland (TUQ) et 15 services locaux de conseil aux locataires à travers l'Etat ont cessé de fonctionner fin décembre 2013. La réouverture ne peut se faire que si le gouvernement Newman accorde de nouveaux financements.

Le TUQ a besoin de votre aide  
<http://savetenantservices.net.au>

Suède

## L'Union suédoise des locataires à l'initiative



La construction de logements est trop faible en Suède, ce qui provoque des tensions à la hausse sur les prix des loyers. Les politiciens comptent sur l'autorégulation du marché et semblent regarder le logement comme un problème apolitique. L'Union suédoise des locataires, SUT, a lancé un grand projet intitulé « Bostadslyftet » pour placer le logement à l'agenda politique. L'objectif du projet est de faire du logement l'un des cinq principaux thèmes de campagne pour l'élection générale de septembre 2014. Le SUT poursuit

son lobbying au niveau national et municipal, a lancé une campagne de publicité à la TV et au cinéma et un « Train SUT » parcourt le pays pour organiser des séminaires et des débats dans toute la Suède. Le site de la campagne [www.flerhem.nu](http://www.flerhem.nu) a reçu plus de 110 000 visiteurs uniques en un peu plus d'un mois.

Source : Union suédoise des locataires

Italie

## Succès pour le SICET

L'association italienne des locataires, SICET, a obtenu des résultats majeurs. Après trois ans sans aide pour les locataires à faible revenu, le gouvernement italien a prévu 50.000.000€ pour 2014 et 2015 afin d'aider les ménages à faible revenu. En outre, un fonds supplémentaire sera mis en place pour prévenir les arriérés de loyer en raison d'accidents de la vie (baisse de revenu suite à une maladie, la perte soudaine d'un emploi,...). Des mesures spéciales seront adoptées pour éviter l'expulsion locative avant que ces mesures soient appliquées. Toutefois, le financement ne sera pas suffisant pour le SICET – comme le montrent les 250.000 expulsions des dernières années pour loyer impayé.

Source : SICET

Espagne, Catalogne

## La privatisation comme solution comptable

Le gouvernement catalan prévoit de privatiser et de vendre 14 000 logements sociaux - afin de financer de nouveaux logements – dit le gouvernement. Mais ce dernier voit les concessions, ventes et privatisations comme un moyen de gagner un revenu pour clôturer ses comptes avec un déficit inférieur à 1 %, exigence du gouvernement fédéral espagnol.

Selon l'association des locataires de Catalogne, FAVIBC, cette décision est mauvaise pour tous les Catalans et en particulier les locataires : cela les met dans une position d'insécurité et peut faire augmenter le niveau de pauvreté. La FAVIBC combattra tous les plans de privatisation.

Source : FAVIBC

Canada, Québec

## J'aime mon voisin !

L'association de locataires du Québec, FLHLMQ, a débuté sa campagne « j'aime mon prochain ». Elle vise à améliorer la qualité de vie dans les logements publics par l'adoption d'une « charte de bon voisinage » qui suggère différents gestes rassembleurs pour améliorer le bien-être de vie des habitants.

Plus d'infos via <http://flhmq.com/>

Angleterre

## Cora Carter décorée

Cora Carter a été décorée par le National Women in Housing awards, qui célèbre les réalisations de femmes travaillant dans le secteur du logement au Royaume-Uni. En 1984, Cora a mis en place un groupe de locataires pour faire pression sur le Conseil de Kirklees au nom de ses voisins. Elle a poursuivi son action en créant la Fédération des locataires et résidents de Kirklees en 1987. Elle est un membre fondateur et actuel vice-présidente de l'organisation des locataires et résidents d'Angleterre, TAROE. L'IUT la félicite !

Source : Kirklees Neighbourhood Housing

Nations unies

## Taxe sur la chambre à coucher



Raquel Rolnik, rapporteuse spéciale sur le logement convenable a recommandé en août la suppression de la taxe sur la chambre à coucher après avoir examiné les effets de cette politique sur les personnes vulnérables. Elle a en outre averti que le plafonnement des allocations logement allait rendre l'accès au secteur locatif privé de plus en plus difficile pour les personnes aux revenus faibles.

Source : UN News Center