

GLOBAL TENANT

IUT INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE December 2009

Version français, décembre 2009



Emma and Jenny will soon need housing of their own. But will they afford it? IUT campaigns for "a new deal for affordable rental housing" Welcome to the IUT congress, Prague October 1-3!

C O N T E N T S

Chronicle: Tunnel vision and my Top 5
Magnus Hammar reflects after ten years
Page 2

Invitation for IUT congress in Prague
New York tenants celebrate
page 3

Report from International Tenants' Day in Brussels
page 4-5

London - one of Europe's most expensive cities!
page 6-7

Right to Housing in France, Scotland and South Africa
page 8-9

Croatia: Young families in housing stress
Page 10

Australia; NSW: Ending tenancies without a reason
page 11

Australia: Tenant protection in Tasmania
page 12-13

Macedonia, in the heart of the Balkans
page 14-15

Notices
page 16

P.2

Edito ; De la vision étroite des choses et de mon top 5

Après 10 ans passés à l'IUT, je peux dire que j'ai accumulé pas mal d'expériences et de savoirs sur « comment les autres font » en matière de logement. C'est étonnant de voir que beaucoup de pays ont choisi de résoudre différemment leurs besoins de logement, même avec des cultures et des conditions de vie similaires. Certains pays pratiquent une politique du logement très active tandis que d'autres ont tendance à adopter la stratégie du « laisser-faire » et s'impliquent le moins possible.

Ce qui me choque aussi est la conviction de beaucoup de pays d'avoir un très bon système de gestion du logement et de n'avoir rien à apprendre des autres. En revanche, ils adorent parler de leur si beau système. N'est-ce pas avoir une vision étroite des choses ? Cela est triste car nous avons beaucoup à apprendre les uns des autres !

Tout au long de ces dix années, j'ai lentement affûté ma propre vision d'un pays modèle avec le meilleur des politiques du logement, issu de différents pays :

De l'Angleterre, je prends « la participation locative ». L'Angleterre dispose de plusieurs institutions. Le Service consultatif de la participation locative ; l'Autorité des services aux locataires et bientôt un Conseil national géré par les locataires eux-mêmes : la Voix nationale des locataires. La participation des locataires à la base est vraiment prioritaire au Royaume-Uni.

De la Suède, je prends le système locatif où le Syndicat Suédois des Locataires négocie les loyers chaque année, autant dans le secteur public que privé.

De l'Autriche, plus particulièrement de Vienne, je choisis les politiques de cohésion sociale. Vienne développe un système d'intégration sociale très actif. Vienne est également gagnante en ce qui concerne son architecture remarquable dans le logement social.

De l'Allemagne, je prends les politiques énergétiques : l'Allemagne met au point de nouvelles mesures innovantes pour économiser les énergies et pratique une politique de la carotte et du bâton pour inciter et convaincre les bailleurs d'investir dans les mesures d'économies d'énergies.

Les Pays-Bas, eux, se battent de manière efficace pour leur droit à préserver leur politique nationale de « logement social pour presque tous ».

Tous les pays européens ? Eh oui, je suis désolé parce que l'Europe est mon environnement immédiat. Alors, n'hésitez pas à me parler des modèles de politique du logement intéressants sur les autres continents !

Alors, comment s'inspirer et apprendre plus des autres ? En visitant d'autres pays ! Payer des frais dispendieux pour des conférences et des chambres d'hôtels afin de participer à des événements nationaux ne pose souvent pas de problème, mais lorsqu'il s'agit de traverser les frontières, alors là, les choses se compliquent. Vous, les Européens, essayez de convaincre vos directions que deux ou trois jours à Vienne ou à Amsterdam sont une dépense intelligente et n'ont pas besoin d'être coûteux. Nous séjournons rarement dans un hôtel 5 étoiles ou voyageons rarement en classe affaire, n'est-ce pas ?

Ici, à Stockholm, nous avons même une chambre pour les invités prête à vous accueillir n'importe quand. Vous êtes donc bienvenu(e) en Suède ! Et aussi bienvenu(e) à Prague au Congrès de l'IUT en Octobre !

Magnus Hammar, Secrétaire Général

L'IUT et le Syndicat des Locataires Tchèques, SON, invitent tous ses membres et partenaires au 18^{ème} Congrès de l'IUT, à Prague, du 1^{er} au 3 octobre 2010.

L'histoire de Prague s'étend sur plus de mille ans durant lesquels la ville s'est agrandie depuis la construction du Château Vyšhrad et est devenue la capitale moderne, multiculturelle de la République Tchèque. La ville regorge de vieux bâtiments historiques et de belles résidences datant de l'Empire Austro-Hongrois. Pendant l'époque soviétique, pratiquement rien n'a été fait pour conserver la beauté des bâtiments de la ville. Maintenant, la plupart ont retrouvé leur splendeur d'antan.

En 1989, après la chute du Mur de Berlin et la Révolution de velours qui remplit les rues de Prague, la Tchécoslovaquie se libéra du socialisme, de l'influence soviétique et Prague a bénéficié largement du nouveau climat. En 1993, après la dissolution de la Tchécoslovaquie, Prague devint la capitale de la nouvelle République Tchèque. Située au bord du fleuve Vltava, la ville compte environ 1, 25 millions d'habitants.

La République Tchèque et toutes les anciennes républiques soviétiques ont mis de place, de manières diverses, la restitution, soit le retour des biens immobiliers aux anciens propriétaires. Dans beaucoup de pays, cela a causé de grandes difficultés et l'agonie des locataires occupants de ces immeubles. La République Tchèque est l'un des seuls pays qui autorise seulement les citoyens tchèques à retrouver leur droit de propriété.

De plus, contrairement à la plupart des anciens pays soviétiques, la République Tchèque n'a pas privatisé tout son parc de logements. En 2007, la propriété privée à Prague représentait seulement 37% du parc total de logements, les coopératives : 19% et le logement locatif regroupait 40 % du total dont 90% avec des loyers encadrés. (Source : Institut de Sociologie de l'Académie des Sciences Tchèque).

Les loyers réglementés ont été instaurés dans les années 90, ce qui a engendré une différence considérable entre les loyers libres du marché et ceux réglementés. En 2006, sous la pression grandissante des bailleurs privés, le gouvernement a supprimé l'encadrement des loyers et a décidé que ces loyers devront être au même niveau que les loyers au prix du marché vers 2010-2012, selon les régions.

Beaucoup à Prague, dont SON, ont maintenant peur qu'une déréglementation aussi brutale cause de sévères problèmes pour les ménages aux revenus moyens et faibles. Comme il n'y a pas vraiment d'alternative, SON et d'autres s'attendent à une augmentation du nombre de sans-abri et des expulsions. Il y a aussi un risque sérieux d'étiollement du logement locatif en République Tchèque car qui voudrait rester locataire si les loyers augmentent au niveau des prix du marché ? Très peu peuvent payer de tels loyers.

Le Congrès 2010 de l'IUT se focalisera sur la nécessité d'une attention plus grande portée au logement locatif, qui devrait être abordable, sain et attractif. L'augmentation du nombre de logements publics et sociaux à construire est aussi un moyen efficace pour affronter la récession économique et pour prévenir l'exclusion sociale. Magnus Hammar, IUT Stockholm.

Les locataires New-Yorkais à la fête

Plus de 25 000 locataires de Manhattan, vivant dans les 11 227 appartements de Stuyvesant Town et de Peter Copper Village, construits dans les années 40, avaient toutes les raisons de faire la fête le 22 octobre. La Cour d'appel de New York, la plus haute Cour de l'Etat, a statué que les propriétaires de ces complexes avaient augmenté les loyers de manière illégale et avaient déconventionné les 4 400 premiers appartements alors qu'ils recevaient des avantages fiscaux de la ville.

Les avocats ont expliqué que les litiges vont durer plusieurs années afin de déterminer si les propriétaires doivent rembourser rétroactivement les locataires ou s'ils doivent simplement respecter la décision de la Cour à partir de maintenant. Par ailleurs, environ 80 000 locataires, louant au prix du marché et vivant dans des anciens logements conventionnés à New York, peuvent aussi entamer des procédures judiciaires afin de porter plainte contre des augmentations de loyers injustifiées et des logements déconventionnés alors qu'ils bénéficiaient de déductions fiscales pour la réalisation de travaux. **Source:** *New York Times*

A New York, il y a environ un million d'appartements à loyers encadrés. Si un locataire paie un loyer de moins de 2 000 \$ par mois et vit dans un immeuble -construit avant 1974- de six ou plus appartements, le logement est probablement à loyer encadré. L'encadrement des loyers a été créé en raison d'un manque sévère de logements et aussi pour « prévenir des augmentations de loyer spéculatives, injustifiées et anormales ».

Source: *Tenants&Neighbors*

Le taux de propriété dans l'Etat de New York en 2007 était de 55%. Mais en 2003, seulement 20% des résidents de Manhattan étaient des propriétaires occupants, le second taux le plus bas de tous les districts du pays, derrière le Bronx. **Source:** *Recensement Américain de 2003*

P.4-5 : La Journée des locataires 2009 : un nouveau pacte pour un logement abordable

La Journée internationale des locataires du 5 octobre 2009 a été suivie dans beaucoup de pays. A Bruxelles, en Belgique, l'IUT a organisé, l'après-midi, un séminaire au Parlement européen avec des participants venus de plus de 20 pays. L'événement a été organisé en coopération avec les Nations Unies pour l'Habitat et le Forum européen du logement sur le thème « faire front à la crise financière avec un nouveau pacte pour un logement abordable ».

Le Président de l'IUT, Sven Carlsson, a ouvert le séminaire en insistant sur le fait que le logement et la construction sont l'un des plus importants secteurs économiques et devraient être considérés comme des instruments clés pour faire front à l'actuelle récession financière.

« Les investissements doivent être dirigés vers les secteurs qui peuvent donner les meilleurs résultats, socialement et économiquement », a expliqué Sven Carlsson. Alors, demandons à nos gouvernements : pourquoi hésiter ? Investissez dès maintenant dans la rénovation des maisons et la construction de nouveaux logements! De telles initiatives créeront des emplois et continueront de faire tourner la roue économique, a-t-il ajouté. Cela a déjà été fait dans le passé avec succès. Cela peut être fait à nouveau ! ».

Michael Smyth, Directeur du département d'Economie à l'Université d'Ulster, a particulièrement critiqué la dimension inflationniste du marché immobilier dans les pays anglo-saxons. Michael Smyth a illustré (photo) comment la construction de nouveaux logements, en particulier de logements sociaux, a démultiplié les effets socioéconomiques positifs de manière directe ou indirecte : les multiplicateurs de la construction vont de 1.7 à 1.9, ce qui veut dire que pour 100 emplois créés dans la construction, 70 à 90 autres emplois sont développés ailleurs dans l'économie.

Michael Smyth a aussi souligné l'impact social de l'augmentation des investissements dans le secteur social, tels que la baisse du nombre de sans-abri, moins de délits et des conditions de vie améliorées, ce qui indirectement fait économiser de l'argent à l'État et aux municipalités. D'autres effets sociaux et environnementaux bénéfiques résident dans l'efficacité énergétique, la rénovation urbaine, une plus grande cohésion sociale et le renforcement du lien social. Michael Smyth a argumenté que le logement social a un impact à court terme plus important sur le marché du travail que n'importe quel autre investissement dans le secteur de la construction.

Constanze Krehl, du SPD, Allemagne, député au Parlement européen et coordinatrice du Fonds structurel de l'Union européenne, a insisté sur le fait que les membres de l'UE devraient utiliser les 8 milliards d'euros disponibles pour les travaux d'économies d'énergies dans l'habitat existant. Il n'est pas sûr que les fonds soient toujours disponibles après 2013. L'argent peut aussi être utilisé pour des projets dont le but est de renforcer la cohésion sociale. Lors du dépôt de candidature, Madame Krehl conseille de combiner les deux, par exemple, des travaux d'économies énergies dans le logement social.

Mario Aymerich, de la Banque Européenne d'Investissement, a fait part de la volonté de la BEI de s'engager davantage dans le logement social, via des prêts abordables et des subventions.

Michael Newey, Vice-président de RICS (organisme international de certification d'expertise dans l'immobilier et la construction) a expliqué que RICS coopère étroitement avec les gestionnaires de logements sociaux au Royaume-Uni, qu'il est possible de fournir des logements sociaux de qualité et de faire des profits en même temps.

J.David Lippeatt, chef de l'unité des politiques économiques à la mission américaine pour l'Union européenne, a présenté le plan du président Obama et ses actions portant sur l'aide aux locataires et sur la promotion des logements abordables aux États-Unis. L'une des raisons de la crise économique, selon J.David Lippeatt, réside dans les efforts de l'ancienne administration Bush pour créer une société de propriétaires.

« Le président Obama a pris ses fonctions au tournant de la crise économique mondiale et a maintenant lancé une réponse massive pour stabiliser l'économie, a dit M. Lippeatt. Des dizaines de milliers de logements locatifs vont être construits dans tout le pays et ils seront suivis par un investissement accru dans les aides au logement. 14 milliards de dollars sont dédiés au logement locatif dont 75% sont affectés aux locataires aux revenus faibles. Un locataire aujourd'hui aux Etats-Unis dédie souvent 50% de ses revenus au loyer. L'objectif du gouvernement est de descendre à 30% ».

Les locataires s'expriment

Massimo Petterlin, le Secrétaire national de l'Association Italienne des Locataires, SICET, a décrit la situation dramatique du logement en Italie. Quelques 650 000 personnes sont actuellement sur des listes d'attente pour avoir un logement public, mais seulement 4 000 logements sont disponibles. Les loyers dans beaucoup de villes sont très élevés et inabornables pour les ménages à faibles revenus. Un appartement de 70 m² se loue en moyenne aux alentours de 1250 € par mois dans des villes comme Milan, Rome et Florence.

Juraj Kliment, vice-président du Syndicat des Locataires de Slovaquie, Právo na Bývanie, a expliqué que la Slovaquie a donné la priorité aux propriétaires. Aujourd'hui, 95% des Slovaques sont propriétaires de leurs maisons, ce qui est en partie dû à la restitution. De plus, les gouvernements passés ont cédé les logements municipaux, souvent en mauvais état, aux locataires occupants. Les nouveaux propriétaires manquaient souvent et manquent toujours des moyens financiers pour maintenir en bon état leurs appartements et les parties communes de l'immeuble. Ils deviennent des « propriétaires pauvres ». Contrairement aux locataires vivant dans le parc public, les locataires dans les immeubles privatisés et restitués, n'ont jamais eu l'opportunité d'acheter à bas prix leurs appartements.

Ronald Paping, directeur général du Syndicat des Locataires Hollandais, Nederlandse Woonbond, a rapporté que le gouvernement hollandais n'a pas seulement réduit la TVA de 19 à 6 % pour la construction de logements spécifiques, mais a aussi mis en place des subventions de 320 millions d'euros. Elles concernent des mesures d'économies d'énergies dans le logement et 395 millions d'euros supplémentaires ont été débloqués pour stimuler des projets de nouveaux logements. Ronald Paping a critiqué le fait que les propriétaires soient favorisés vis-à-vis des locataires puisque les taux d'intérêts des emprunts sont totalement déductibles des revenus avant imposition. En 2007, 26 millions d'euros de subventions ont été versés aux propriétaires alors que les locataires ont seulement reçu 3 millions d'euros d'allocations logement, bien qu'ils surpassent en nombre les propriétaires aux Pays-Bas.

Une table ronde, présidée par Phil Morgan, Directeur exécutif de TSA England, a complété l'après-midi. **Claire Roumet**, Secrétaire générale du CECODHAS, a souligné le besoin de définir clairement ce qu'est le logement social et qu'il était un stabilisateur économique. **Michael Mac Brien**, Directeur général de la Fédération Européenne de la Propriété Immobilière a réagi au « pacte vert », qui inclut des investissements dans le logement et la rénovation pour l'efficacité énergétique. Le seul problème est qu'il ne s'agit pas de fonds supplémentaires, mais d'une réaffectation. **Conny Reuter**, de SOLIDAR, a mis en avant l'importance d'une meilleure collaboration dans le futur entre les syndicats de locataires et de salariés.

Barbro Engman, Président de Hyresgästföreningen, le Syndicat Suédois des Locataires, a opposé l'accession à la propriété de Thatcher contre l'accession à la location d'Obama : « *Dans des temps de crise financière où les prix des maisons dégringolent, nous venons juste d'écouter le porte-parole du Président Obama, David Lippeatt, qui s'est fait l'écho du besoin urgent aux USA de nouveaux logements locatifs et en plus grand nombre* ».

Barbara Steenbergen, du bureau de liaison de l'IUT avec l'UE : « *Nous avons obtenu une avancée majeure : l'Europe finance aussi l'efficacité énergétique dans le logement à travers le Plan de relance européen. A cette période, nous avons obtenu 4% du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER), soit en tout 8 milliards d'euros qui peuvent être utilisés dans le secteur du logement. Mais ce n'est pas assez !* ».

« *Si nous n'investissons pas dans le logement public et social, nous allons devoir faire face progressivement à une ségrégation accrue dans les zones urbaines. Nous devons pousser nos gouvernements à revenir à un logement locatif pour tous. C'est le bon moment pour un nouveau plan pour le logement abordable* », a conclu Barbara.

Reportage de Göran Schüsseleder, journaliste indépendant et Magnus Hammar, IUT
La présentation de la journée est disponible sur www.iut.nu

P. 6-7 : CFPT s'exprime au nom des locataires dans l'une des villes les plus chères d'Europe : Londres !

La première ébauche de protection des locataires dans la loi anglaise consistait à empêcher les propriétaires terriens d'expulser les métayers sans motif tant que les récoltes n'avaient pas eu lieu.

Jusqu'au XX^e siècle, les personnes qui n'étaient pas propriétaires ne pouvaient pas voter. Au milieu des années 1800, les chrétiens de gauche ont lancé des sociétés de construction fournissant des prêts aux classes moyennes afin qu'elles puissent acheter des logements et voter pour le Nouveau Parti Travailleiste.

La grande majorité des Britanniques préfèrent posséder leurs maisons, ils conservent une certaine méfiance vis-à-vis du système locatif. Mais, l'inflation massive des prix des logements, attisée par un boom de l'investissement immobilier, et ce alors que les marchés étaient tendus, signifie que davantage de personnes ne peuvent plus acheter et doivent donc louer les biens de ceux qui ont spéculé.

Camden est un grand arrondissement de Londres, qui va du vert Hampstead jusqu'à West End, le quartier commerçant de Londres. Entre, il y a des quartiers défavorisés avec une population multi-ethnique. Tous ces quartiers abritent des maisons très chers et des loyers exorbitants. Les quartiers abordables avec des logements à faibles loyers ont été gentrifiés grâce à la conversion d'immeubles en spacieuses demeures pour les riches.

La Fédération des Locataires du Privé de Camden, CFPT, a été fondée au début des années 70, dans un monde radicalement différent, celui des logements aux loyers encadrés, construits la plupart au XIX^e siècle et sans confort.

Des propriétaires sans scrupules ont acheté ces biens une bouchée de pain avec les locataires occupants à l'intérieur et n'ont pas réalisé de travaux ou ont expulsé illégalement les gens pour ensuite réaménager les logements.

La fondatrice de CFPT, feu Carrie Harrison, décida avec des amis locataires de s'attaquer de front à l'état de leur immeuble. Ils savaient que leur bailleur disposait d'un autre patrimoine, mais ignoraient où il se trouvait. Ils ont donc suivi le collecteur des loyers pour le compte du bailleur et ont recruté des résidents partout où ils s'arrêtaient. Carrie connaissait les conseillers juridiques locaux et quand un locataire venait au centre juridique, CFPT enquêtait sur le reste du patrimoine du bailleur et contactait ses locataires.

Alors que le flot des adhésions grossissait, CFPT a poussé le conseil municipal de Camden à utiliser ses prérogatives en matière de santé publique afin d'améliorer les conditions de vie dans le secteur privé locatif. Les conseillers municipaux ont accepté de créer un service local de conseils sur le logement et de fonder CFPT.

Ma propre expérience de CFPT a débuté au milieu des années 90 alors que les locataires des logements à loyers encadrés se battaient contre les conséquences de la réforme de 1988 initiée par le gouvernement de Droite de Margaret Thatcher. Elle plongeait dans l'illégalité toute nouvelle location encadrée et encourageait une augmentation des loyers de 30% tous les deux ans.

Les cours d'appel pour les loyers sont devenues populaires, mais seulement parmi les bailleurs. Une autre femme formidable, feu Helen Holdsworth, lança une campagne de rencontres publiques pour rendre compte de la détresse des locataires attaqués par un système sensé les protéger.

En mai 1997, le pays élut un gouvernement travailleiste qui décida de plafonner l'augmentation des loyers encadrés, reprenant au passage le pouvoir aux cours d'appel tant haïes. Les bailleurs, soutenus par le milliardaire Duc de Westminster qui possède les terrains dans la plupart des endroits les plus recherchés de Londres, ont réussi à remettre en cause ce plafonnement grâce à la Haute Cour. Les plans du gouvernement semblaient destinés à échouer. Dès lors, les organisations de locataires ont fait pression sur les membres du Parlement représentant les zones où les loyers sont élevés, pour qu'ils interviennent.

Glenda Jackson, député de Hampstead, s'est exprimée au Parlement, mentionnant au passage CFPT. Le gouvernement a accepté de faire appel de la décision de la Haute Cour et cela a marché.

La question des loyers n'étant plus vraiment d'actualité, cela a été un signal pour entamer une campagne d'adhésions en allant à la rencontre des locataires du secteur privé dans les supermarchés locaux. Recruter de jeunes locataires ne fut pas facile. La génération actuelle semble n'avoir aucun

intérêt pour les affaires publiques et la courte durée de leurs contrats de location signifie qu'ils déménagent fréquemment.

Parmi nos nouveaux adhérents, nous comptons des locataires détenant un bail emphytéotique, ainsi que l'adhésion d'une association de locataires de cinquante membres. Plus récemment, nous avons aidé des locataires du secteur social à monter leur association.

Nous travaillons avec le conseil municipal de Camden. Nous sommes intervenus récemment lorsque nous avons entendu parler de coupes budgétaires dans le service de conseils pour le logement. Nous avons interrogé nos membres sur la façon dont des changements pourraient améliorer les choses et nous avons organisé une série de rencontres avec les conseillers municipaux et leurs équipes. Nous faisons régulièrement pression sur le conseil municipal de Camden afin qu'il agisse sur le dossier des logements laissés vacants par les promoteurs, en dépit d'un manque criant de logements. CFPT est l'une des deux seules organisations représentant les locataires du secteur privé de Londres qui reçoit des subventions publiques. Nous disposons d'un petit budget et d'une équipe de 1, 5 membres. Avec le retour probable d'un gouvernement Conservateur aux élections générales de l'année prochaine, nous sommes sur le point de connaître des temps intéressants, mais pas dans le bon sens du terme.

Par John McMillan, Président de CFPT

Les types de contrats de location les plus courants à Londres

- **Bail garanti à courte durée**

C'est le régime par défaut pour les nouveaux contrats depuis 1988. Il n'est pas vraiment sûr puisque la location ne peut durer que six mois. Les problèmes posés sont les suivants : il va à l'encontre de la cohésion sociale, l'accès à la santé, à l'éducation et le fait de pouvoir voter peut être interrompu. Certains locataires n'osent pas se plaindre du délabrement du logement par peur que le contrat ne soit pas renouvelé. Fréquemment, les bailleurs ne rendent pas le dépôt de garantie, même quand il s'agit d'une simple usure normale du logement.

- **Les loyers encadrés**

Ils datent de 1977 et l'ont été de manière discontinue après 1988. Les locataires vivant toujours sous ce régime souffrent d'augmentations importantes et fréquentes. En 1977, pour empêcher que les locataires soient expulsés, le contrat était généralement garanti aussi longtemps qu'ils payaient leurs loyers. Vers 1988, la plupart était des femmes au chômage qui n'avaient pas pu avoir droit à des prêts immobiliers lorsqu'elles étaient salariées. Le gouvernement Travilliste a mis en place en 2001 l'indexation des augmentations de loyers limitée à + 5% d'inflation.

- **Le bail emphytéotique**

Il fonctionne pour les immeubles en copropriété. Les détenteurs de ce bail achètent leurs logements, mais seulement pour une durée de 99 ans. Ce bail peut être vendu, mais diminue en valeur de base au fur et à mesure des années. Beaucoup d'immeubles ne sont pas en copropriété, mais appartiennent à un bailleur unique qui peut charger les locataires un maximum pour les réparations, les services et peut faire obstruction aux ventes et aux extensions de contrat, en demandant un paiement. Selon les réformes, les locataires peuvent récupérer le montant des charges indues et, avec difficulté, peuvent racheter, en groupe, le bailleur.

- **Les logements sociaux**

Ils étaient à l'origine offerts par les organisations de charité victoriennes qui construisaient des appartements pour la classe ouvrière quand les normes dans les villes étaient les taudis surpeuplés tenus par des bailleurs privés. Au XX^e siècle, les municipalités ont aussi commencé à construire, à acheter ou rénover des logements à faible coût. Dans beaucoup de villes, ils constituent encore la majorité des logements locatifs. Les logements sont alloués selon les besoins et les contrats sont à durée illimitée. Depuis les années 80, peu de logements ont été construits par les municipalités et récemment beaucoup d'entre elles se sont débarrassées de leurs stocks et les ont cédés aux très bureaucratiques associations de logement des bailleurs privés.

P.8-9 : Le droit au logement, un rêve ou une réalité ?

... En France

Depuis 1946, le droit au logement est considéré comme un droit social fondamental en France.

Cependant, cela n'est pas écrit tel quel dans la Constitution, il est dit exactement que « *la Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement* ».

En 1990, ce droit a été renforcé par une loi sur le logement qui a instauré le « devoir de moyens » pour l'État. Le premier article de cette loi stipule que « *garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation* ». Concrètement, cela veut dire que les décideurs politiques nationaux et locaux doivent apporter des moyens financiers et matériels suffisants pour réaliser ce but, par exemple en produisant assez de logements sociaux.

En 1995, le Conseil Constitutionnel a confirmé la valeur constitutionnelle de ce droit et a stipulé que « *la possibilité de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle* ».

En 2000, une loi a rendu obligatoire un minimum de 20% de logements sociaux. Cette loi force les communes françaises de plus de 3 500 habitants à disposer d'un minimum de 20% de logements sociaux. Le but est d'empêcher la concentration des ménages modestes dans des quartiers défavorisés à la périphérie des villes, là où se concentrent très souvent les logements sociaux. Si les villes ne se soumettent pas à cette obligation, elles devront payer des amendes. Mais beaucoup d'entre elles, particulièrement les plus riches, rechignent à construire ces logements sociaux et préfèrent payer plutôt que d'obtempérer.

Considérant que le droit au logement n'était pas suffisamment respecté en France et que le devoir de moyens n'était pas assez coercitif, le gouvernement a décidé de donner à l'État de nouveaux outils pour obtenir de meilleurs résultats. Ainsi est née la loi DALO (Droit au Logement Opposable) en 2007. Cette loi stipule qu'un logement doit être accordé aux ménages en situation d'urgence, dans un délai de trois à six mois. Cela signifie qu'un ménage qui n'a pas de logement à soi, qui est sur le point d'être expulsé ou qui vit dans un logement dangereux et insalubre, peut demander à la Préfecture un relogement dans le secteur social. Si le délai n'est pas respecté, le ménage peut poursuivre l'État devant le Tribunal administratif.

C'est la théorie. La réalité est bien différente. A la fin du mois d'août 2009, environ 100 000 ménages étaient en attente d'un logement en raison de leurs situations de mal logement. La moitié des demandes a été rejetée, simplement parce qu'il n'y a pas assez de logements disponibles pour tous les demandeurs. On estime qu'il y aurait environ 600 000 ménages éligibles, mais seulement 60 000 logements sociaux sont disponibles dans les contingents préfectoraux.

Texte: Stéphanie Sotison, CNL

... En Écosse

L'Écosse ambitionne de mettre fin au mal logement aux environs de 2012. Cet objectif est souvent décrit comme ambitieux, irréaliste, progressiste et irréalisable. Alors, quelle est la vérité dans tout ça ?

Les lois conçues pour améliorer l'accès au logement et les services aux sans domicile fixe ont été mises en place en 2001 et 2003. La loi écossaise sur le logement de 2001 et la loi sur les sans-abri de 2003 imposent au gouvernement local et aux associations gestionnaires de logements de travailler ensemble pour résoudre le mal logement.

« **Le droit des personnes involontairement sans abri** à un logement permanent en 2012 est l'objectif le plus notable de la loi de 2003. Pour résumer, être sans-abri involontairement est un terme juridique pour décrire quelqu'un qui est dans cette situation indépendamment de sa volonté. De l'autre côté, vous êtes considéré comme sans-abri volontaire si vous êtes expulsé en raison d'un comportement asocial, si vous n'avez pas payé votre loyer ou votre emprunt immobilier alors que vous pouviez le faire sans problème.

En 2008, l'application de cette loi au niveau municipal a bénéficié à 56 609 ménages. Le plus grand stade d'Écosse ne pourrait même pas contenir autant de personnes.

La réalité est dure, mais Shelter Scotland (association de centre d'accueil pour SDF), y voit une lueur d'espoir, puisque cela représente une baisse du nombre de sans-abri de 4,9 % par rapport à l'année précédente.

Shelter Scotland et la Fédération écossaise des associations gestionnaires de logements mènent une campagne pour la construction de 30 000 logements sociaux d'ici à 2012. Mais, en raison de la récession économique, le gouvernement ne semble pas avoir les ressources nécessaires pour y arriver. Cependant, l'actuel ministre du logement, Alex Neill, a fait bonne impression sur le secteur écossais du logement. Il a montré une certaine créativité en obtenant des prêts auprès de la Banque Européenne d'Investissement pour le logement social en Écosse.

S'attaquer de front à la situation des sans-abri ne fait pas l'unanimité car beaucoup de gens pensent encore que les SDF sont seuls responsables de leurs situations.

L'accès à des services sociaux est une autre partie de la réponse à apporter. Aider les gens à faire face aux situations de dettes, de séparation, de problèmes de drogues et d'alcool, pourrait réduire de manière substantielle le nombre de personnes qui se retrouvent à la rue.

Est-ce que le rêve deviendra réalité ? Je l'espère bien sûr, mais beaucoup dans le secteur restent sceptiques. Même si l'objectif de 2012 n'est pas pleinement réalisé, nous pouvons anticiper de manière réaliste des services améliorés aux sans-abri, de meilleures mesures préventives pour eux et une offre élargie de logements.

Texte : Jamie Ballantine, directeur des projets pour TPAS, Ecosse

.... En Afrique du Sud

Le droit au logement en Afrique du Sud a été introduit par la Loi sur le logement de 1997 et le Code national du logement en 2000.

La Constitution de 1996 garantit sans équivoque le droit à un logement décent. L'article 26 de la Constitution stipule que « *tout citoyen a le droit d'avoir accès à un logement décent et que l'État doit prendre des mesures législatives raisonnables et d'autres mesures dans lesquelles il met à disposition ses ressources afin de réaliser progressivement ce droit. De plus, personne ne peut être expulsé de son domicile ou le voir démolir sans une injonction de la Cour, prise après avoir considéré toutes les circonstances. Aucune législation ne peut permettre des expulsions arbitraires* ».

Beaucoup d'occupants pauvres et ceux vivant dans des habitations illégales ont remporté des procès. Une affaire récente traitée par la Cour Constitutionnelle a remis en cause le contenu de la Loi sur l'habitat insalubre portant sur les habitations illégales, sur le droit au logement et les services de base.

Il y a plusieurs jurisprudences, tel l'affaire Grootboom de 2000 jugée par la Cour Constitutionnelle, plaçant principalement la responsabilité sur les épaules de l'État de fournir un toit et les services de base. L'État a depuis révisé le code du logement et a amendé la Loi sur le logement afin de faire du droit au logement une réalité.

De 1994 à 2005, environ 1,9 millions de ménages ont reçu les pleins droits de propriété de leurs maisons, ce qui a permis de loger 7,86 millions de personnes et a aussi créé des opportunités pour les petits contractants et les femmes. Il y a des critiques justifiées en ce qui concerne la taille et la qualité des maisons, mais des rapports récents indiquent que l'État et les provinces entreprennent des actions contre le travail mal fait et le non respect des normes dans les maisons récemment construites. Les communes telles que eThekweni (Durban) et Le Cap ont rénové des logements, ont annulé les arriérés de loyers, les charges locatives et puis ont accordé la libre propriété aux locataires municipaux.

Les services tels que l'eau et l'électricité sont liés au droit au logement. Chaque ménage reçoit gratuitement par mois 900 Litres d'eau et les ménages pauvres peuvent recevoir 50kWh, voire 70 kWh. Le droit d'accès à l'eau est consacré par la Constitution. Il y a beaucoup de défis à relever pour les millions de familles pauvres qui vivent toujours dans des logements surpeuplés, dans des bidonvilles et la population grandissante de sans-abri, pour qui le droit au logement est toujours un rêve alors que certains membres du gouvernement sont en train d'amasser des fortunes pour leur seul profit.

Texte : Sayed Iqbal Mohamed, Président, Organisation des droits civiques. civicrights@ocr.org.za

P.10 Croatie : de jeunes familles en sur-occupation

Maria et Leo sont des parents diplômés de l'enseignement supérieur, qui ont grandi dans la ville de Osijek dans l'est de la Croatie, à 20 km à peine de la frontière serbe. Les opportunités de travail étant plus importantes dans la capitale, ils ont quitté Osijek pour Zagreb.

« Il y a huit ans, nous étions tellement heureux », explique Maria avec un sourire. « Nous venions juste d'acheter notre appartement et nous pouvions penser à l'avenir. L'appartement était petit, seulement 45 m², mais avec une grande pièce que nous avons divisé en deux pour que notre fille de trois ans puisse avoir son propre espace ».

L'appartement convenait encore à la naissance de leur deuxième fille. Mais à la naissance de leur fils en 2008, la vie à cinq dans 45 m² est devenue difficile, pour ne pas dire impossible.

« Nos deux filles ont besoin d'espace pour étudier et faire leurs devoirs, explique Maria. Notre fils dort avec nous dans le salon et son sommeil, ses heures de repas dictent la disponibilité de cet espace. Notre petite cuisine est devenue notre salon. »

La sur-occupation n'est pas un phénomène rare dans les villes croates. La plupart des familles qui ont réussi à acheter un appartement dans le courant des dix dernières années, n'ont pas pu acquérir un logement avec la surface nécessaire. Aujourd'hui, beaucoup trop de familles en Croatie vivent en situation de sur-occupation et souffrent de symptômes de stress. Les psychologues recommandent un minimum de 10 m² par personne pour éviter des dysfonctionnements psychologiques.

A côté de Maria et Leo, il y a environ 30 000 ménages à Zagreb qui vivent également dans des logements surpeuplés, mais eux sont locataires et vivent des situations peut-être pire à cause de loyers très élevés.

Il n'y a pratiquement pas de logements sociaux à Zagreb, la ville offre donc avant tout des logements au prix du marché dont les loyers sont inabordables pour beaucoup de locataires aux revenus moyens et modestes. Le salaire moyen mensuel net en Croatie est d'environ 750 € et un appartement avec une chambre à Zagreb coûte environ 500 € par mois. Et là, les autres dépenses comme l'électricité, le chauffage, l'eau, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères ne sont pas incluses. La solution pour beaucoup est alors de vivre le plus serré possible avec tous les membres de la famille et/ ou d'avoir plusieurs jobs pour joindre les deux bouts. Sinon, il faut quitter Zagreb et vivre plus loin.

Officiellement, seulement 3 ou 4 % des logements sont loués via un bail légal avec des propriétaires imposés à 18%. Les 96 % restant appartiennent au « marché noir » sans aucunes normes ou de contrats écrits qui établissent les droits et les devoirs du locataire et du bailleur.

Le Syndicat des Locataires Croates, « Udruga stanara Hrvatske » (USH) a été créé en 1991, a été l'une des premières associations indépendantes dans l'ancienne Europe de l'Est socialiste et a rejoint l'IUT la même année.

« Nous essayons de rendre nos membres conscients des problèmes potentiels, explique Marijan Babić, président de l'USH. Ils rencontrent souvent des difficultés lorsqu'ils louent des appartements sans contrat légal réglementant le loyer et ses augmentations et sans délai de préavis. Nous donnons des conseils juridiques gratuits dans notre bureau du centre de Zagreb. Nous faisons aussi du lobby auprès de notre gouvernement pour renforcer les droits des locataires. Notre syndicat a un statut qui nous permet de participer aux débats et commissions parlementaires. Nous essayons d'améliorer la situation actuelle en suggérant des modèles de développement d'un parc locatif en Croatie. »

« L'histoire du logement croate est bien triste. Ce domaine des politiques publiques, qui est tout aussi important pour la santé de la Nation et pour l'économie, n'est pas correctement traité, explique M. Gojko Bezovan, docteur en sciences et expert des politiques du logement. Cette situation est en partie due au fait que la plupart des membres de l'élite politique satisfont avant tout leurs propres besoins de logement et ceux de leurs proches et donc personne ne s'intéresse vraiment à résoudre les problèmes du logement », explique M. Bezovan.

Source : Sanja Mahac, membre de l'USH et Branka Crnčević, journaliste.

P.11 Australie, NSW : les congés sans motifs donnés aux locataires

La protection des contrats locatifs continue d'être un sujet important pour les locataires du secteur privé en Nouvelle Galles du Sud. Un nouveau projet de loi portant sur les baux résidentiels a été communiqué récemment par le gouvernement de la Nouvelle Galles du Sud. Il maintient malheureusement l'insécurité existante. Il ne va pas empêcher les bailleurs de donner congé à leurs locataires sans motif valable.

Il y a plus de 1,6 millions de personnes vivant dans le secteur privé locatif en Nouvelle Galles du Sud. Elles peuvent être expulsées sans aucun motif tant qu'on leur a donné un préavis de 60 jours. Le projet de loi maintient l'expulsion sans motif et étend la période de préavis à 90 jours.

En même temps que la sortie du projet de loi, le Syndicat des Locataires de Nouvelle Galles du Sud a organisé une série de rencontres qui a commencé lors de la Journée internationale des locataires avec les membres du parlement de Nouvelle Galles du Sud. Un autre événement a eu lieu au Parlement le 26 novembre (voir photo). La série de rencontres s'est terminée durant la Semaine australienne de l'insertion sociale. Il y avait 90 participants le 26 novembre dont des représentants des différents ministères, des organisations non gouvernementales, des locataires et des parlementaires issus des principaux partis politiques.

La sécurité du bail a été le sujet principal de toutes ces initiatives en tant que base de participation dans la vie sociale et économique. Les locataires ont expliqué comment le logement social a eu un impact positif sur leurs vies, l'insécurité de louer dans le privé et les conditions épouvantables dans les centres d'accueil. Une courte présentation du projet de loi a été faite. Les délégués de Street Care ont suggéré d'encadrer législativement les centres d'accueil, qui actuellement ne sont pas concernés par la loi sur le logement locatif. Street Care est une association militante entièrement composée de personnes qui ont connu la rue.

Les locataires ont témoigné du changement bénéfique sur leurs vies du fait de vivre dans un logement social et ont insisté sur le manque de sécurité dans le secteur privé. La perspective d'être expulsés sans motif plane sur la tête de tous les locataires et perturbe leur tranquillité d'esprit et leur sentiment de sécurité.

Ces rencontres ont réveillé les consciences d'une quinzaine de parlementaires sur le besoin d'aller plus loin dans la réforme de la loi afin de mieux protéger les locataires. Le Syndicat des locataires va continuer de développer des relations et de maintenir les pourparlers avec les législateurs.

Tout de même, le Syndicat des Locataires de Nouvelle Galles du Sud se félicite de ce projet législatif qui représente la réforme sur le logement locatif la plus importante depuis plus de vingt ans.

Les listes noires de locataires, généralement gérées par les compagnies commerciales du secteur privé, récoltent et donnent des informations sur les ménages jugés comme étant de mauvais locataires par les agents immobiliers, les bailleurs et les gestionnaires de parcs résidentiels. Il est proposé de modifier la gestion de ces bases de données, ce qui est une amélioration significative. De nouvelles règles sur le listage des gens ont été proposées, ainsi que de nouvelles règles pour la résolution des conflits sur les listings par un tribunal indépendant.

Le projet de loi ne s'attaque pas à certains problèmes. La loi continue de mettre à l'écart les pensionnaires et les locataires qui restent vulnérables à l'exploitation et à un traitement injuste par leurs bailleurs.

Le Syndicat des locataires encourage le gouvernement à continuer la réforme de la loi une fois le projet législatif adopté. La loi doit introduire des changements dans le marché locatif et faire face à l'émergence de nouveaux problèmes. Un bail sécurisé et la réglementation des centres d'accueil continuent d'être les points clés du programme de réforme législative du Syndicat des locataires.

Pour plus d'information sur le programme, voir le site www.tenants.org.au

Texte : Julie Foreman, coordinatrice du développement et de la formation, Syndicat des Locataires de Nouvelle Galles du Sud. Julie_foreman@clc.net.au

P.12-13 La protection des locataires sur l'Île de Tasmanie

La Tasmanie est l'un des six États et des deux territoires de l'Australie, séparée de la métropole par le Détroit de Bass. La capitale de l'État est Hobart et l'île compte 500 000 habitants. La Tasmanie est peuplée de manière éparse et presque 37% du territoire est occupé par des réserves, des parcs nationaux et des sites classés au patrimoine de l'UNESCO.

Par Tracey Chapman, du Syndicat des Locataires de Tasmanie, présente le nouveau membre de l'IUT :

Le Syndicat des Locataires de Tasmanie (TUT) est l'un des premiers diffuseurs d'informations, de conseils et de formations non gouvernemental et est un référent pour les locataires de Tasmanie.

TUT a été fondé en 1979. Auparavant TUT était constitué de quelques volontaires qui répondaient à des requêtes spécifiques d'assistance aux locataires. C'est seulement depuis une quinzaine d'années que TUT a évolué en un service juridique avec l'embauche de deux avocats.

Nous délivrons des conseils cinq jours par semaine, grâce à notre programme de bénévolat mené depuis des années qui encourage tous les membres de notre communauté à rejoindre notre chère équipe. Nous tenons aussi des consultations sans rendez-vous trois jours par semaine. Elles sont animées depuis notre bureau à Hobart par nos deux avocats à plein temps. En plus, il y a un avocat à mi-temps dans le Nord-ouest de l'État. En tout, TUT emploie actuellement six personnes.

Aux conseils juridiques fournis s'ajoute la défense des locataires. Nous faisons cela à travers les négociations que nous menons avec les bailleurs et/ou les agents immobiliers durant les conciliations et les auditions à la Cour. Nous militons systématiquement pour les droits des locataires en général. Nous cherchons à améliorer les conditions du logement locatif en Tasmanie, à réveiller les consciences dans la communauté sur ces sujets et nous promouvons des changements législatifs pour améliorer les conditions de vie des locataires. En plus, nous organisons des séminaires de formation à travers toute la Tasmanie.

TUT est membre de NATO, L'Association Nationale des Organisations de Locataires d'Australie.

TUT est actuellement très impliqué dans la procédure de réforme législative entreprise par le gouvernement tasmanien. Cette année, le ministre tasmanien à la protection des consommateurs a annoncé que la loi de 1997, portant sur la location résidentielle régissant la relation entre les bailleurs et les locataires en Tasmanie, avait besoin d'être profondément révisée.

Un point clé de la réforme doit être de réduire le montant et la fréquence des augmentations de loyer. Il faut établir des normes minimum pour les propriétaires, supprimer les expulsions arbitraires à l'expiration des contrats de location. Nous voulons aussi une meilleure protection du bail pour les locataires.

Le contrat de location est un point important de la loi tasmienne sur le logement locatif. Elle limite, durant la durée du contrat de location, les ruptures de contrat injustifiées. Cependant, le propriétaire peut donner congé au locataire à l'expiration du bail. Après l'expiration du bail, un locataire peut signer un nouveau contrat à durée indéterminée. TUT souhaite le renforcement de la protection des locataires par la limitation des expulsions arbitraires et par la révision de la procédure des délais de préavis et des congés.

Les augmentations de loyer est un autre sujet important pour TUT.

Pour rendre le bail plus sécurisé, il faut limiter la fréquence des augmentations de loyer pendant la durée du contrat de location. En Tasmanie, actuellement, un propriétaire peut augmenter le loyer une fois tous les six mois. Nous proposons que le propriétaire ou l'agent immobilier puissent seulement augmenter le loyer une fois tous les douze mois. De plus, l'augmentation devrait être sujet raisonnable, par exemple, en étant soumise à un indice, tel que l'indice des prix à la consommation.

L'un des points forts de la réforme de la loi sur le secteur locatif est la création de normes minimum auxquelles le propriétaire devrait se soumettre. Un des problèmes de notre législation est qu'il n'y a pas d'obligation de maintenir les locaux en bon état. A cela s'ajoute le fait que, lorsque le locataire signe un bail, il accepte le bien dans les conditions existantes au début du contrat, ce qui signifie que le propriétaire n'est pas obligé de faire des travaux.

Cela crée une situation dans laquelle les locataires peuvent vivre dans des logements détériorés puisque le propriétaire n'est pas obligé légalement de réparer ce qui relève de l'usure normale.

L'Authorité des Dépôts de Garantie, RDA, est le résultat de plusieurs années de campagne acharnée. Les efforts de TUT ont finalement payé le 1^{er} juillet 2009, lorsque RDA a été mise en place. Ainsi, une institution neutre s'occupe des dépôts de garantie des locataires au lieu des propriétaires et des agents immobiliers. On anticipe déjà que RDA va augmenter le nombre de conflits relatifs au retour des dépôts de garantie en Tasmanie car Il est maintenant obligatoire de tous les remettre à RDA. RDA est financée par les intérêts générés par les dépôts de garantie. A l'heure d'aujourd'hui, l'autorité a reçu 8 000 dépôts de garantie. Plus de 34 000 contrats de locations ont été recensés lors de la dernière enquête de 2006. L'autorité a récemment dénombré un certain nombre de difficultés administratives, mais nous espérons que beaucoup de ces problèmes seront résolus. Nous avons conseillé que seule RDA génère suffisamment d'intérêts pour couvrir les frais de fonctionnement pour les cinq années à venir. TUT croit que les intérêts générés devraient, par exemple, être utilisés pour créer un tribunal pour les locataires.

Pour plus d'information, contactez Tracey Chapman : tracey_chapman@clc.net.au

p. 16 Notices

Norvège : la politique du logement critiquée par les Nations Unies

Le Comité des Nations Unies des Droits Economiques, Sociaux et Culturels (CESCR), dans un rapport au Conseil des Droits de l'Homme, à Genève, en décembre, a critiqué la Norvège pour « violation du droit à la protection sociale et à des normes de vie décentes », pourtant référencés dans beaucoup de textes portant sur les Droits de l'Homme, tel que l'article 11 de la Charte des droits économiques, sociaux et culturels.

Le CESCR a remarqué avec inquiétude l'augmentation du nombre d'expulsions, conséquence d'impayés de loyer. Il a aussi noté que les ménages défavorisés et marginalisés dans la société sont particulièrement affectés par la privatisation du logement social et par la hausse des prix de l'immobilier. Le CESCR a recommandé à la Norvège de prendre des mesures efficaces pour offrir des logements en nombre suffisant afin de répondre aux besoins des familles modestes et des ménages défavorisés et marginalisés.

Source : Assemblée Générale des Nations Unies, A/HRC/WG. 6/6/NOR/2

Oslo, Norvège : La déréglementation des loyers menace les locataires

Au 1^{er} janvier, à Oslo, 3 500 appartements antérieurs à la Seconde guerre mondiale ne seront plus soumis à réglementation si le gouvernement « rouge-vert » parvient à ses fins dans l'une des villes les plus chères du monde qui compte déjà très peu de logements abordables. L'Association des Locataires d'Oslo, Leieboerforeningen, craint que les augmentations de loyer aillent de 50 % à 200 %, ce qui va forcer beaucoup de personnes âgées, de ménages d'une seule personne et les handicapés à quitter leurs maisons. Le Comité de la santé et du social à Oslo s'est réuni le 2 décembre et l'avis final du comité a transcendé les clivages politiques et a critiqué le processus.

Source : Leieboerforeningen et le Groupe d'action contre la déréglementation

Suède : Un nouveau modèle suédois pour le logement

Le 13 novembre, le Syndicat Suédois des Locataires (SUT), la Fédération des propriétaires suédois et l'Association Suédoise des Organismes du Logement social (SABO) se sont réunis autour d'un accord qui définit de nouvelles directives pour l'établissement du niveau des loyers en Suède. Jusqu'à aujourd'hui, les loyers, aussi bien dans le secteur privé que public, étaient le résultat d'une négociation entre SUT et SABO. Désormais, les trois parties prenantes négocieront les loyers ensemble, sous les mêmes conditions.

Source : le Syndicat Suédois des Locataires

Danemark : Davantage d'expulsions, malgré des logements plus abordables

Jamais auparavant autant de Danois furent forcés de déménager en raison d'impayés. En 2008, 20 622 ménages ont été expulsés. Durant les six premiers mois de 2009, 11 246 ménages l'ont été. D'après plusieurs associations danoises du logement, il y a eu 30 à 40 % d'expulsions en plus cette année par rapport à l'an passé. En même temps, les premiers 650 logements abordables, la plupart en maisons jumelées, seront prêts à la fin de l'année. Le loyer net pour ces maisons de 100 m² sera environ de 6 000 couronnes danoises, soit 800 €, ce qui est considéré comme abordable au Danemark.

Source : Berlingske Tidene et Jyllands Posten

L'association polonaise des locataires fête ses 20 ans d'existence

Polskie Zrzeszenie Lokatorów, PZL, s'est créée peu de temps après l'indépendance politique de la Pologne en 1989. Jacek Majchrowski, le maire de Cracovie, a inauguré, le 9 octobre, un séminaire d'anniversaire sur le logement. La Pologne est le seul pays dans l'ancien bloc soviétique qui n'en a pas encore fini avec la restitution des biens aux propriétaires spoliés par le régime communiste. Ceci entraîne de grandes difficultés surtout pour les personnes âgées qui sont expulsées de leurs maisons, en raison d'augmentations de loyer importantes imposées par les nouveaux propriétaires. A cela s'ajoute le manque de logements abordables en Pologne, ce qui crée une véritable crise du logement.

Du côté de la municipalité de Cracovie, le maire de la ville a remis aux membres de PZL la médaille « honoris gratia », en reconnaissance de leur mérite dans le secteur du travail social. Le secrétaire général de l'IUT, Magnus Hammar, a félicité la présidente de PZL, madame Alicja Sarzynska, et son équipe de collègues dévoués.

Michael Gelling reçoit l'Ordre de l'Empire Britannique (OBE)

Michael Gelling a été fait officier de l'Ordre de l'Empire Britannique (OBE), la distinction la plus importante du pays pour son travail de président à la tête des Organisations des Locataires et des Résidents d' Angleterre (TAROE). L'ordre a été créé en 1917 par le roi George V. Michael Gelling, qui a présidé TAROE pendant six ans, a reçu sa distinction des mains de la Reine Elisabeth II. L'IUT lui adresse toutes ses félicitations !

La journée des locataires à Naples, en Italie

La SICET, membre de l'IUT, avec la CISL, la Confédération des Syndicats des Salariés, a organisé une conférence à Naples le 5 octobre, lors de la Journée internationale des locataires. Le Secrétaire général de SICET, Guido Piran, a évoqué la nécessité de réformer la loi dans le secteur locatif privé afin de prévenir la spéculation. M. Piran a également souligné le besoin du secteur du logement social italien d'être davantage et mieux financé. Il a également parlé de l'urgence à restaurer les quartiers délabrés.