

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

December 2012

Sommaire

'Où va la loi australienne en matière de logement ?

Editorial de Penny Carr, TUQ
Page 2

Troisième attaque du logement social en Europe – France.
Page 3

L'Australie et le grand rêve
Page 4-5

Les membres de l'IUT en Australie
Page 6

Les locataires doivent être autour de la table
Page 7

L'IUT au Forum Urbain Mondial, Naples
Page 8

Naples, l'amour au premier regard, mais...
Page 9

New York, où les locataires font la ville
Page 10-11

Couverture universelle en Ecosse
Page 12

Quelles sont les récentes nouvelles de l'IUT?
Page 13

Seattle garantit le droit à un logement sain
Page 14

Lettonie vs. Kvasnevskis
Page 15

Le Congrès de l'IUT en 2013
Page 16



Où va la loi australienne en matière de logement ?

Étonnamment, ici, nos lois en matière de location sont relativement faibles. Les lecteurs ne doivent pas savoir que, dans la juridiction australienne, les locataires peuvent recevoir une demande de départ de leur logement sans justification. Et la durée moyenne des contrats de location est de 6 ou 12 mois. Cette menace sous-jacente d'expulsion sans raison à la fin de ces baux de court terme sape la confiance des locataires pour obtenir d'autres droits de peur d'être expulsés en guise de représailles.

Ces lois datent d'un temps où la location n'était qu'une étape transitoire entre la vie dans la maison familiale et l'achat de son propre logement. Mais le Grand Rêve Australien de la propriété a filé entre les doigts de beaucoup de personnes, locataires dans le parc privé pour longtemps, ou pour toujours. Les gouvernements considèrent de plus en plus le marché locatif privé comme une réponse politique pour les propriétaires aux revenus faibles à modérés, le logement social ayant des plafonnements strictes.

Les défenseurs des locataires se battent depuis longtemps pour l'arrêt de ces expulsions sans justification - jusqu'à présent, sans succès. La nouvelle enquête conduite par l'Union des Locataires du Queensland a montré que seulement 20% des expulsions forcées de personnes que nous avons conseillées au cours d'une période de trois mois étaient pour des raisons de rupture de bail. Le reste était des expulsions injustifiées résultant souvent d'un désaccord entre le locataire et l'agent ou le propriétaire. Le relogement, particulièrement quand il est forcé et inattendu, est coûteux pour les locataires et la communauté - financièrement, socialement et émotionnellement.

Cependant, les lois australiennes en matière de logement semblent strictement concentrées sur les droits du propriétaire au détriment de ceux du locataire, et les réformes se concentrent sur la garantie d'équilibre entre les droits des propriétaires et des locataires.

En attendant, les défenseurs de locataires continueront d'essayer d'avoir le "sans raison" enlevé comme raison de mettre fin à une location. Jusqu'à ce que cela n'arrive, les locataires australiens restent dans une situation d'insécurité et de seconde classe.

Penny Carr, Coordinatrice de l'Union des Locataires du Queensland



CALENDAR	
2013	
February 6-8:	7th Australasian Housing Researchers Conference, Fremantle, W. Australia
February 14:	The Hague Housing Conference, the Netherlands
April 16-18:	Housing California Annual Conference in Sacramento CA
April 22-24:	2nd Housing Forum for Europe and Central Asia, in Geneva Switzerland
May 8-11:	Congress of Confédération Nationale du Logement, CNL, in Grenoble, France
May 23-25:	65th Tenant's Day of the Deutscher Mieterbund, in Munich
June 19-22:	European Network for Housing Research Annual conf. in Tarragona, Spain
July 10-12:	'Being at home in the Housing Market', Amsterdam the Netherlands
July 22-24:	Texas Housing conference, Austin TX
August 20-23:	Asia Pacific Network Housing Research conf. in Kuala Lumpur, Malaysia
October 7:	International Tenant's Day
October 7-9:	74th UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva
October 24-27:	IUT XIX congress in Krakow, Poland
Oct. 31-Nov. 1:	Australia National Housing Conference, in Adelaide

For more information on conferences: www.iutnua/conferences.htm

Nouvelle attaque du logement social européen: le “cas français”

En mai 2012, l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI), a porté plainte auprès de la direction générale de la concurrence de la Commission européenne. L'UNPI considère que les bailleurs sociaux sont en concurrence directe avec les propriétaires privés, et pointe du doigt l'aide publique allouée aux organismes HLM. En France, 1,3 millions de personnes attendent un logement social. Si la plainte était acceptée, et étant donné les prix élevés du secteur privé, un nombre important de familles rejoindrait les 3,6 millions de personnes déjà mal-logées.

Cela aurait des conséquences catastrophiques pour des milliers de familles dans le besoin, une situation que la Confédération Nationale du Logement (CNL) ne peut accepter.



L'UNPI a décidé de mettre à mal les subventions allouées au logement public en réponse à la décision de la nouvelle ministre du Logement, Cécile Duflot, d'encadrer les prix des loyers dans le secteur privé, à partir de juillet. L'association française a porté plainte auprès de la Commission européenne à Bruxelles, sous prétexte de concurrence déloyale car le gouvernement subventionne les logements du secteur social qui permettent aux locataires de payer un loyer moins cher que dans le parc privé.

L'objectif de l'UNPI est de “rétablir des conditions justes dans le marché immobilier français, où l'allocation de l'aide de l'Etat aux bailleurs sociaux a déformé le marché du logement, alors qu'ils ont prouvé leur incapacité à remplir leur but : loger les plus vulnérables.” Cependant, 25% des familles françaises les plus pauvres vivent dans le parc social et 50% des locataires reçoivent les aides au logement. Pour la CNL et selon des faits réels, les organismes HLM remplissent leur mission au service de l'intérêt général.

L'UNPI dénonce les 380 000 familles logées dans le parc social qui gagneraient plus de 4 000 euros par mois mais elle fait l'amalgame entre les personnes vivant en HLM et celles habitant dans d'autres logements. Les personnes vivant en logement HLM sont soumises au plafonnement de ressources, contrairement à celles habitant dans un logement ILN (Immeubles à Loyers Normaux) ou PLS (Prêt Locatif Social) qui concerne uniquement les couches intermédiaires et dont le prix du loyer

au m² y est supérieur. Les locataires en HLM dont le revenu dépasse le plafond doivent payer un surloyer utilisé pour financer la construction et la rénovation de logements sociaux.

Selon l'UNPI, 700 000 logements du parc social sont supposés être vides. Dans ce cas, pourquoi 1,3 millions de personnes seraient sur liste d'attente pour obtenir un logement et pourquoi le gouvernement prévoirait de construire 150 000 logements sociaux par an, pour les cinq prochaines années? Oui, certains logements sont vides. 160 000 exactement. Mais seulement du fait d'opérations de renouvellement urbain (ANRU, PNRU) ou de situations économiques spécifiques.

Ce n'est pas la première fois que le modèle social français est attaqué. En 2009, la loi Boutin a eu des conséquences dramatiques sur le logement social. La CNL a combattu cette loi et milite encore pour son abrogation.

La CNL se mobilisera aussi pour le logement social si la plainte de l'UNPI est acceptée. Une telle décision aurait des conséquences importantes pour les locataires. En France, 3,6 millions de personnes sont non ou mal-logées et plus de 5 millions le deviendront à court ou moyen terme. 3,4 millions souffrent de précarité énergétique et 1,3 millions de locataires ont des difficultés à payer leur loyer. Au moins 10 millions de personnes souffrent aujourd'hui des conséquences de la crise du logement.

La Commission européenne va-t-elle plonger le secteur du logement vers la précarité et l'insécurité en donnant à l'UNPI ce qu'ils veulent ? Nous ne laisserons pas cela arriver.

Par Marie-Charlotte Lanniée, Confédération Nationale du Logement (CNL)

L'Australie et le grand rêve

L'Australie est, pour un Européen, un pays très différent – du point de vue de l'immobilier. En Europe, le secteur locatif est surtout composé d'immeubles, de bâtiments à plusieurs étages avec ascenseurs, alors qu'en Australie, il se compose surtout de familles vivant en maisons individuelles – surtout dans le parc locatif privé. De plus, les locataires manquent de sécurité car ils peuvent voir leur bail rompu sans raison.

En 2011, les locations représentaient 30% des habitations, cependant, le logement locatif est considéré comme une solution provisoire, dans l'attente de l'achat d'une maison. La grande majorité (69%) des peuples indigènes d'Australie, des Aborigènes et des Insulaires de Torres Strait était en location en 2008. Les Australiens aiment vivre spacieusement. Tandis qu'en Europe, la surface au sol pour de nouveaux logements est en moyenne de juste plus de 100 m², les Australiens jouissent de deux fois plus : 208 m².

Les « **Papas et les Mamans** » sont une autre caractéristique du marché locatif australien. Les particuliers, souvent parents, sont les plus importants investisseurs du parc privé. En 2011, ils possédaient 71% des logements loués, avec en moyenne, un ou deux biens. En Europe, les propriétaires sont majoritairement des institutions comme des compagnies d'assurance, des banques, des municipalités et des gros bailleurs privés. Les locataires vivent plus dans les villes, comme à Darwin avec 42% de locations, 33% à Brisbane, 32% à Sydney et 27% à Melbourne.

Le « **grand rêve australien** » est celui de la propriété. Historiquement, les politiques australiens ont donné la priorité à la propriété comme le moyen principal de garantir une situation sûre, tandis que le secteur locatif servait de solution transitoire. Il a été supposé que les locataires iraient rapidement vers la propriété ou, si tel n'était pas le cas, obtiendraient un logement social.

Par conséquent, la plupart des Australiens ont nourri ce rêve de devenir propriétaire. Mais pour beaucoup, il ne se réalisera jamais, simplement parce que cela leur est impossible. Selon le foyer NSW, le prix d'une maison a augmenté de 147% entre 2001 et 2011, tandis que les revenus ont augmenté de seulement 57 %.

Dans le même temps, les statistiques montrent que la proportion de maisons sans hypothèque est tombée à 40 % en 2001, pour arriver à seulement 32 % en 2011.

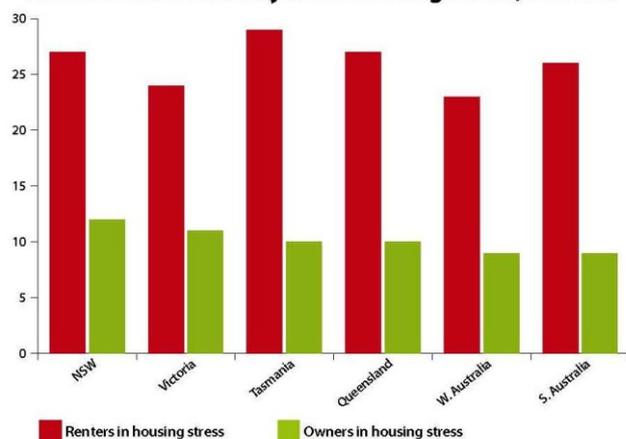
De plus en plus d'Australiens louent sur des périodes plus longues, mais vivent dans des conditions peu sûres et souvent stressantes - voir tableau. En 1998, environ 25 % des Australiens louaient, un chiffre qui est passé à presque 30 % en 2011. En Australie, la sécurité est vue comme une partie 'naturelle' de propriété, pas la location.

Les locataires australiens, dans le secteur privé, avec les américains, sont les moins sereins du monde développé. Premièrement, les propriétaires australiens peuvent mettre fin au bail sans aucune raison. Deuxièmement, la fixation des loyers dans le secteur privé et les augmentations sont dans la plupart des pays européens régulés d'une manière ou d'une autre. Mais en Australie, dans le parc privé, ils sont fixés par le marché et les loyers peuvent augmenter jusqu'à deux fois par an, à chaque fin de bail de 6 ou 12 mois.



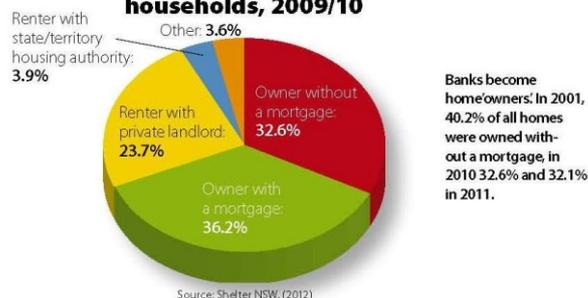
Logements sociaux à Hobart, en Tasmanie.

Renters and home buyers in housing stress, 2009/10



Source: HousingStressed.org.au. Rates of housing stress defined as households on the lowest 40 per cent of equivalised household incomes who spend more than 30 per cent of their income on housing costs.

Tenure of all Australian households, 2009/10



L'augmentation importante des loyers est apparue entre 2006 et 2011. Selon l'agence australienne de statistiques, le loyer hebdomadaire moyen était de 285\$ en 2011, et de 190\$ en 2006, soit plus de 50% d'augmentation.

Les types de locataires australiens varient selon les revenus : bas, modérés et hauts et de compositions différentes. Cependant, beaucoup d'Australiens louent dans le privé, malgré l'insécurité, parce qu'ils ne peuvent se permettre d'acheter d'une part, et d'autre part, leurs revenus sont trop élevés pour le logement social.

Les locataires en logements sociaux sont des ménages à bas revenus contraints dans leur choix d'habitation en raison de leurs revenus, parfois en plus de problèmes de santé, de handicap, de fragilité croissante, de grande famille ou de besoin d'assistance. Les secteurs locatifs privé et public ont un rôle particulier dans le logement des migrants. Plus d'un million de ménages aux revenus moyens louent, selon le rapport n°170 de l'AHURI (2011). Ils représentent 45% de l'ensemble des locataires, soit 14% des ménages australiens.

Il existe trois fournisseurs principaux de logements locatifs en Australie. Premièrement, le secteur locatif privé caractérisé par une situation d'insécurité comparée à la

location sociale et publique ou à la propriété. En comparaison avec des pays similaires, les cadres politique et législatif du marché locatif privé ont pour conséquence une volatilité de l'investissement locatif et un affaiblissement des droits des locataires ce qui ne facilite pas une occupation sereine de leur habitation. Comme déjà mentionné, la plupart des propriétaires sont des particuliers qui possèdent un ou deux biens. Les locataires, dans le secteur privé, ont souvent un bail de 6 ou 12 mois. Les propriétaires peuvent rompre le bail après chaque fin de contrat sans avoir à donner de raison. La colocation est assez banale pour les jeunes adultes une fois partis de chez leurs parents ou après leurs diplômes. Deux, trois personnes ou plus louent en commun, souvent une maison.

Deuxièmement, les autorités publiques fournissent des logements sociaux. A l'origine, après la Seconde guerre mondiale, ils logeaient les ménages ouvriers et les fonctionnaires. Aujourd'hui, c'est un secteur résiduel pour les ménages à bas ou faibles revenus, comme beaucoup de retraités, de personnes handicapées ou malades. Le loyer représente maximum 25% de leurs revenus. Les locataires apprécient la sécurité de leur habitation. Cependant, quelques états ont décidé des baux fixes de différentes durées, pour faire partir des ménages qui verraient leur situation s'améliorer.

Les investissements dans le secteur social ont été très limités ces 20 dernières années, et beaucoup d'immeubles souffrent de ce peu d'attention. Le département des services humains de Melbourne rénove plusieurs lotissements avec de bons résultats où les regroupements de locataires prennent une part active à la rénovation et l'entretien.

Le troisième secteur locatif, c'est celui à but non lucratif, géré par des églises ou des ONG, et souvent assimilé au logement social en Australie. Les loyers dans ce secteur sont légèrement plus hauts que dans le parc social, bien que le locataire puisse récupérer un peu de son loyer par l'aide au logement.

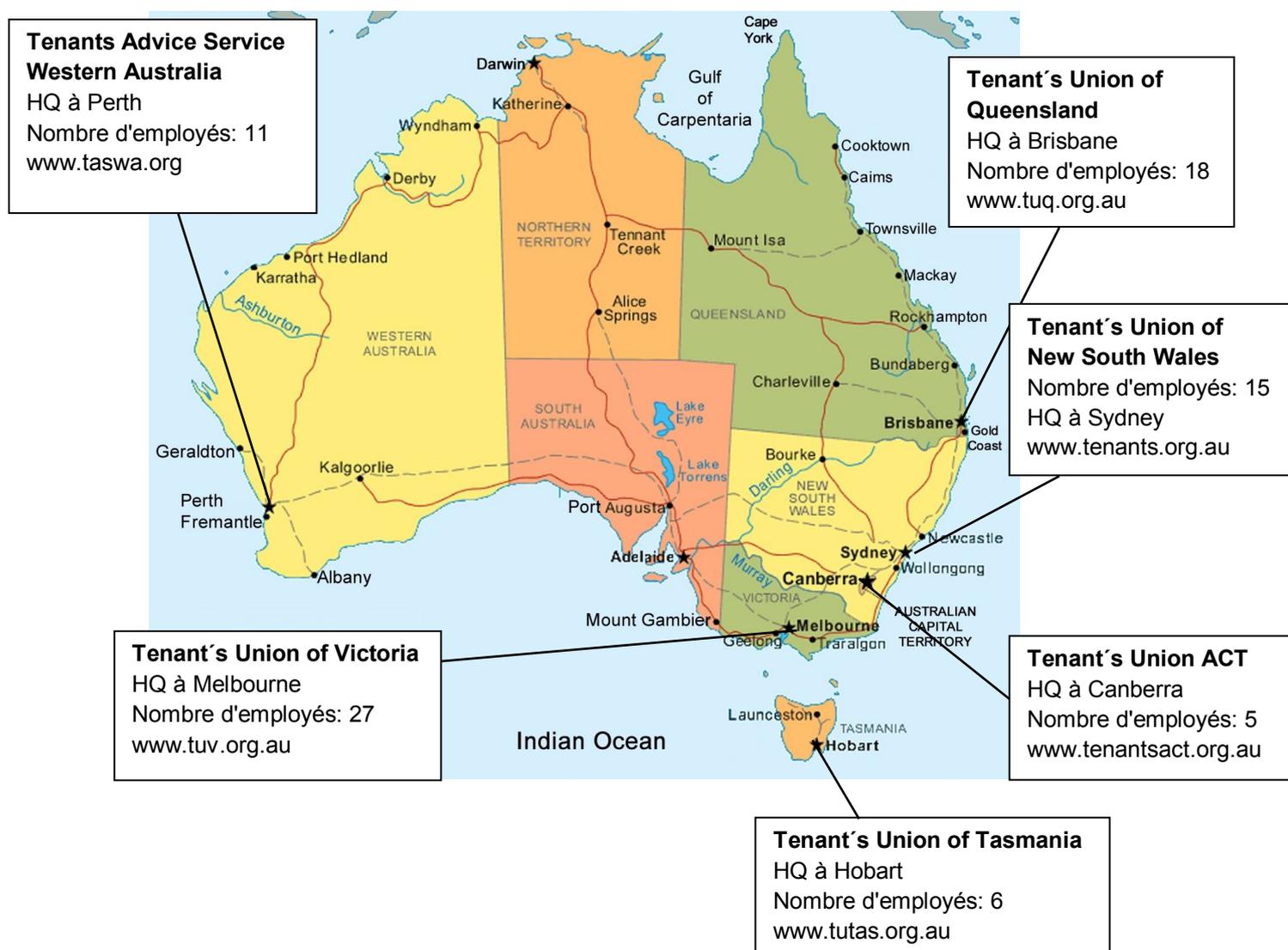
L'aide au logement, l'aide au logement du Commonwealth (CRA) est la plus grande composante de l'aide aux locataires. Elle est financée par le gouvernement. Le CRA fournit une aide supplémentaire aux bénéficiaires du RMI et aux locataires du secteur privé avec de bas revenus. En 2011, plus d'un million de personnes ou de couples ont eu droit à cette aide. Le loyer moyen des bénéficiaires du CRA était de 410 \$ tous les quinze jours, alors que l'aide moyenne reçue était de 101 \$ tous les quinze jours.

Plus d'informations et de chiffres :

www.censusdata.abs.gov.au/census_services/getproduct/census/2011/quickstat/0

Par Magnus Hammar, IUT

L'Australie et les membres de l'IUT.



Les locataires doivent être autour de la table

Je m'appelle Merrilyn Rowler et je suis locataire en logement social dans le Queensland en Australie. Notre famille est devenue locataire dans le parc social il y a 28 ans, suite à la naissance de notre troisième enfant et la maladie de mon mari qui pesait sur sa situation professionnelle. Obtenir un logement social a été un cadeau des dieux pour notre famille, et nous a certainement sauvé de devenir SDF.

En Australie, les logements publics font partie du système national de logement social qui appartient et est géré par l'Etat. Aujourd'hui, en Australie comme dans d'autres parties du monde, la tendance est, pour les gouvernements, au retrait de cette forme traditionnelle de logements publics et à la remise, initialement de la gestion et avec le temps des titres de propriété, de ces bâtiments aux organisations d'aide au logement de la communauté, comme les associations, les coopératives et les églises.

J'ai été engagée avec la Participation des Locataires pendant plus de 25 ans, environ 3 ans avant que notre état ne développe et ne mette en œuvre un programme en bonne et du forme.

Le programme de développement de la participation des locataires et du voisinage est un programme développé en 1990 par le gouvernement du Queensland. Son objectif initial était d'aider les locataires à mettre en avant les problèmes locaux alors qu'ils se concentraient surtout sur leurs propres intérêts, et faire changer la culture du locataire « pas vraiment intéressé par sa situation », le jour de la Commission du Logement.

Les groupements ont été aussi encouragés à identifier et s'engager dans des activités communautaires, importantes pour un développement plus important de leur communauté. Ces activités concernaient l'accès aux bases de l'informatique avec des formations pour utiliser un ordinateur, l'aide pour la réinsertion professionnelle, des activités pour un mode de vie sain, des groupes d'art, des groupes de jeux et des activités de centres de loisirs pour n'en nommer que quelques-unes.

Les locataires ont également commencé à identifier les problèmes qu'ils rencontraient dans leur quotidien. Mais une fois exposées aux bureaux régionaux du Département, leur réponse était qu'ils n'étaient pas en capacité de changer les politiques, étant donné qu'elles étaient nationales.

Les groupements des locataires ont créé un petit groupe de travail, cherché des financements extérieurs et développé une large organisation pour représenter les locataires. La structure choisie était représentative, avec un délégué par région élu par les groupements locaux et régionaux, chargé de les représenter au niveau national. Formée par la base, elle n'a pas été financée pendant deux ans jusqu'à ce que le gouvernement se rende compte de l'intérêt de l'Association des locataires des logements publics du Queensland (QPTA), de son travail, et consente à la financer.

QPTA a eu beaucoup de succès aux côtés du gouvernement et était soutenu par les réseaux local et régional, pendant onze ans, avant d'être reconnue en 2007. C'était la première fois que les locataires s'asseyaient « à la table » des décideurs, y compris des ministres et des bureaucrates, pour parler et négocier les intérêts des locataires.

La plus grande difficulté que doivent affronter les locataires est le transfert du parc de logements publics à celui des organisations de logements de la communauté.

L'impulsion pour ce changement majeure a été très rapide, conduite par les partis politiques de tous bords, aux niveaux national comme fédéral, et par le secteur du logement communautaire. La participation directe des locataires dans les décisions stratégiques a été quasi inexistante et leur implication dans la phase opérationnelle fut loin d'être optimale, d'autant que l'objectif final était d'en tirer bénéfice pour les locataires. Mon but est de continuer de dire que les locataires doivent être des acteurs clé, "à la table", dans ce changement majeur du logement social en Australie.

Par Merrilyn Rowler, Présidente du Groupement régional des locataires de Mackay, 1987 – 2012, Président du QPTA, 1996 – 2007.



L'IUT au Forum Urbain Mondial

Début septembre, les Nations Unies et la ville de Naples ont organisé le 6e Forum Urbain Mondial (World Urban Forum - WUF). C'est la rencontre internationale de l'agence pour l'habitat des Nations Unies pour un développement urbain durable, organisée tous les deux ans. L'IUT faisait partie des nombreuses organisations non gouvernementales venues jusqu'à Naples pour montrer l'importance du logement locatif abordable, afin de participer au bon développement de la ville.

La conférence a réuni plus de 10 000 délégués venus de 174 pays. Le WUF est réellement un forum pour débattre et discuter, échanger des idées et des expériences. Même si les gouvernements nationaux y participent, aucune décision politique n'y est prise. Le thème de cette année était "le futur de l'urbain", avec un focus sur comment gérer l'urbanisation grandissante sans développer des bidonvilles.

Aujourd'hui, une des priorités de l'IUT porte sur des politiques de baux neutres – cela signifie que la propriété ne doit pas être une étoile solitaire et favorisée par les gouvernements. La propriété et le logement locatif devraient plus être sur un pied d'égalité. La demande de l'IUT a été soutenue par beaucoup au WUF, parmi eux, le ministre de Logement suédois Attefall. Le ministre Attefall a clairement déclaré que son gouvernement voulait plus de neutralité économique du bail entre la location et la propriété et que le logement locatif était actuellement traité injustement.

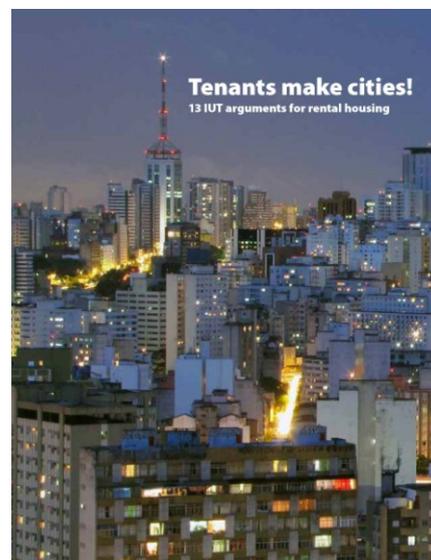
"Les locataires font les villes - les villes ont besoin de logements locatifs abordables", était le thème de l'événement de l'IUT. Le logement locatif est nécessaire dans les villes d'aujourd'hui et les loyers devraient être abordables pour un ménage moyen – alors que le logement locatif a été marginalisé dans beaucoup de pays. Le temps est venu de rompre avec cette tendance et pour cela, nous avons besoin de l'engagement politique et nous l'aurons.

Le Président de l'IUT, Sven Bergenstråhle, a souligné l'importance d'un secteur locatif suffisant dans chaque pays, comme partie intégrante d'une société qui fonctionne.

Barbara Steenbergen, la responsable du bureau de liaison de l'IUT à Bruxelles, a observé que, bien que l'UE n'ait pas de politique en matière de logement et ne devrait pas en avoir selon le principe de subsidiarité, elle influence de plus en plus les conditions du logement locatif social/ public en Europe.

Nous pouvons témoigner de la manière dont le logement public/social a été défié par les propriétaires privés en Suède, aux Pays-Bas et maintenant en France. Aussi, les demandes de l'UE pour réduire les déficits dans les budgets des Etats membres peuvent avoir une influence négative sur le secteur locatif public/social.

Magnus Hammar, le secrétaire général de l'IUT a mis en avant les "13 arguments pour une attention accrue pour un logement locatif abordable" ; aucun capital n'est nécessaire, c'est commode, flexible, préféré par les jeunes et améliore la cohésion sociale.



Texte par Peter Forsman, Union Suédoise des Locataires



IUT à la WUF VI à Naples. De gauche ; Guido Piran (Secrétaire général SICET), Sven Bergenstråhle (Président IUT), Magnus Hammar (Secrétaire général IUT), Massimo Petteerlin (Secrétaire national SICET) et Barbara Steenbergen (Directrice du bureau européen de liaison de l'IUT)



Naples, l'amour au premier regard

- mais derrière ses magnifiques façades, il existe une autre Naples.

Naples, avec ses 4,5 millions d'habitants, figure dans les dix zones urbaines les plus peuplées d'Europe. La ville a connu une croissance économique significative depuis la Seconde guerre mondiale. Mais aujourd'hui, elle souffre d'un fort taux de chômage, de corruptions politique et économique et du marché noir. Les besoins en logements sont aussi urgents. La ville est loin d'être un exemple de planification ordonnée et de bonnes conditions de logement. Le tremblement de terre dévastateur « Irpinia » de 1980 dans le Sud, qui a tué environ 3 000 personnes et laissé 300 000 sans-abris, a également touché Naples et la région de la Campanie.



Les Voiles de Scampia

Scampia est probablement une des zones dégradées les plus connues d'Italie. Scampia, avec son tristement célèbre lotissement « Vele di Scampia », les voiles de Scampia, a joué un rôle important dans le film de 2008, Gomorra, sur la puissante mafia napolitaine, la Ndrangheta. Selon le réalisateur de Gomorra, Roberto Saviano, c'est le plus important lieu de trafic de drogues dans le monde. Les bâtiments de 14 étages, dans lesquels ont emménagé les personnes à faibles revenus dans les années 1970, sont devenus un ghetto avec un haut niveau de crimes liés aux trafics. Beaucoup d'habitants voient Vele comme un endroit où il ne reste plus d'espoir et souhaite sa démolition, et la mise en place d'un programme de relogement.

Les gens du voyage (170 000 vivent en Italie) vivent souvent dans des conditions déplorables en Europe. Seulement 40 000 vivent dans des camps tolérés par les autorités. Giugliano, à Naples, est l'un d'entre eux. Les autres

vivent autour, ils sont souvent violemment expulsés. Ces ordres d'expulsion violent l'accord international des droits économiques, sociaux et culturels (ratifié par l'Italie) qui interdit les expulsions sans solution de relogement. Le rapporteur spécial des Nations-Unies sur le droit à un logement décent, Raquel Rolnik était à Naples tant pour participer au forum urbain mondial, qu'au forum social urbain. Du fait des nombreux problèmes auxquels sont confrontés Naples et l'Italie, elle a réitéré le besoin d'une mission officielle en Italie dans les prochains mois.

Texte par Agnes Verweij, Nederlandse Woonbond

Naples est la capitale de la région Campanie. Naples a environ 500 000 appartements loués, qui représentent 1/3 du parc locatif. La plupart est louée par des particuliers, dont une minorité de locataires à un bail, où la moyenne des loyers est de 450 € par mois pour un 70 m². La ville et les instances municipales possède et administre plus de 100 000 appartements dont le loyer est fixé selon les revenus et la taille des familles. La ville a essayé d'en vendre aux locataires occupants, mais seulement quelques centaines ont été achetées.



New York – où la majorité des habitants loue

La majorité des New Yorkais, 65%, sont locataires. En 2011, presque la moitié des appartements à New York étaient concernés par l'encadrement des loyers, dont la plupart bénéficient de loyers stabilisés, fixés annuellement par le Conseil des directives des loyers. Les locataires de New York ont une longue tradition d'auto-organisation.



Le regroupement Voisins et Locataires (Tenants & Neighbors) de l'état de New York a été créé en 1972 par un groupe de défenseurs des locataires qui s'est mobilisé pour une législation en faveur des locataires dans l'état de New York. Le regroupement s'est d'abord concentré, au niveau de l'état, sur l'organisation et la défense des droits des locataires et la préservation de l'encadrement des loyers. Au milieu des années 1990, le regroupement a créé une organisation associée, le Service d'Information de Voisins et Locataires de l'état de New York, avec pour objectif d'organiser les locataires d'un même bâtiment, de les aider à se mobiliser pour que leur logement reste abordable sur le long terme. Le Service d'Information aide actuellement les locataires à s'organiser autour du projet de logements de la Section 8, des logements de Mitchell-Lama, et pour des logements à loyers encadrés.

Locataires et Voisins est situé à Manhattan et a une petite équipe de six personnes. La mission conjointe de chaque organisation est de bâtir une association puissante et unie sur tout l'état qui habilite et forme les locataires, préserve le logement abordable et le vivre ensemble, renforce la protection des locataires. Notre travail aux côtés des représentants des locataires et de ses sympathisants fait partie de la longue tradition de cette ville composée en grande partie de locataires.

Dans l'ensemble de la ville de New York, 1/3 des personnes louent leur logement; le taux de location est plus élevé dans certains quartiers, jusqu'à 80% dans le Bronx, 75% à Brooklyn ou Manhattan. Les 3,3 millions de logements loués sont composés de différents types : loyer au taux du marché (non régulé), loyer encadré (loyer stabilisé ou loyer contrôlé), projet de la Section 8 (logements subventionnés par le gouvernement), Mitchell-Lama (programme de logements de l'état de New York), et logement social (autorité du logement de la ville de New York, NYCHA).

Vérités sur le logement à New York

65 % de tous les New-Yorkais à louer :
privée, non réglementés : 39 %
loyer stabilisé : 45.5 %
loyer contrôlé : 2 %
autres, logement public, etc ; 15.5 %



Ces types de logements sont soumis à différentes règles et réglementations, avec des niveaux de protection divers pour les locataires. Par exemple, les locataires avec un loyer non régulé n'ont pas de garantie pour le renouvellement de leur bail, et leur loyer peut être fixé au bon vouloir du propriétaire. En comparaison, les locataires avec un loyer stabilisé, ce qui représente environ 1 million de logements, sont sûrs que leur bail sera renouvelé, et l'augmentation annuelle de leur loyer est encadrée par le Conseil des directives des loyers, un groupe de neuf personnes nommées par le maire.

Ce qui unit tous les locataires qui vivent dans des logements abordables dans la ville de New York, c'est la perspective que leur logement ne le soit plus. Il existe une grave pénurie de logements dans la ville – le taux de vacance est de moins de 3% - ce qui veut dire qu'en l'absence de réglementations de l'état et de restrictions sur le montant que les propriétaires peuvent demander aux locataires, les loyers exploseraient. Beaucoup de propriétaires souhaitent enlever leurs biens des programmes d'accessibilité et les placer au taux du marché ou en faire des logements de luxe; un certain nombre de vides juridiques permettent aux propriétaires de déréguler leur logement à loyer encadré ou subventionné.

Les forces de l'embourgeoisement ont rapidement fait partir les habitants avec des bas et moyens revenus de leur logement à loyers encadrés ou subventionnés, les loyers ne cessant d'augmenter. Aujourd'hui, l'organisation des locataires est plus forte que jamais, pas seulement pour protéger et renforcer leurs droits, mais aussi pour préserver les voisinages et les communautés de la ville, largement composée de locataires.



Le travail de Locataires et Voisins

Etant donné l'étendue du problème dans la ville de New York, nous ne pouvons simplement préserver les logements abordables bâtiment par bâtiment; nous devons travailler sur des campagnes de changement du système sur le long terme et s'occuper des causes de la perte d'accessibilité.

Les batailles actuelles du Service d'Information

incluent le travail avec un regroupement pour que l'agence de régulation de l'état, le Renouvellement des Habitations et de la Communauté (HCR), mette en place des règles plus strictes et des réglementations pour renforcer les lois sur la location; et le lancement d'une nouvelle campagne pour la préservation des

logements de Mitchell-Lama et la récupération des anciens bâtiments pour les rendre de nouveau abordables.

D'un point de vue législatif, nous travaillons aux côtés des locataires qui vivent dans des logements subventionnés par l'état pour lancer une campagne auprès du gouvernement fédéral pour un financement complet de toutes les formes de logements subventionnés par le gouvernement. De plus, nous travaillons sur le renforcement de la protection des locataires aux loyers contrôlés et stabilisés. Nos comités, qui sont composés par des locataires de chaque type de logement, guide notre travail et nous aide pour mettre en place nos campagnes.

Les récents succès de Locataires et Voisins et du mouvement des locataires de New York ont porté sur le renouvellement et le renforcement des lois sur la location en 2011, qui ont augmenté la protection des locataires avec des loyers stabilisés pour la première fois depuis vingt ans.

En juin 2012, le Conseil des directives des loyers, qui se réunit tous les ans pour augmenter les loyers encadrés, a décidé une hausse la plus basse depuis dix ans. L'année passée, nous avons aussi réussi à ce que l'agence du logement de l'état, HCR, crée une Unité de Protection des Locataires, TPU, en charge de renforcer les lois en matière de location et de s'assurer que les propriétaires ne violent pas la loi en dérégulant des appartements avec des loyers encadrés; nous continuons de travailler pour que le nouveau TPU soit aussi efficace que possible.

Nous sommes également engagés dans beaucoup d'actions en justice, quand un locataire poursuit son propriétaire devant le Tribunal du logement. Avec le soutien d'avocats, nous avons réussi à obtenir des nombreuses réparations dans des appartements de toute la ville.

Les deux organisations associées à Locataires et Voisins travaillent en permanence sur plusieurs fronts – aux niveaux local, de la ville et de l'état – législatif, du développement de la représentation et de la formation – pour un New York multiple et abordable pour chacun.

Texte : Sabine Bernard – Organisatrice des locataires – Tenants & Neighbors



La couverture universelle en Ecosse

En Ecosse, le logement est un domaine réservé du Parlement. Cependant, le système de protection sociale auquel est rattaché l'allocation logement est déterminé par le gouvernement de Westminster à Londres. Les propositions pour réformer le système d'aides sociales aura un impact sur les locataires et les propriétaires au Royaume-Uni, une fois ces mesures mises en place au cours des prochaines années.



La couverture universelle sera la seule nouvelle aide et remplacera toutes les autres. Les réformes ont pour objectif de “faire payer le travail” et encourager les personnes à travailler plutôt que de compter sur le système de protection sociale. Le but est de rationaliser le système d'allocations pour que les besoins des bénéficiaires soient couverts par une seule prestation sociale couvrant tous les domaines de la protection sociale.

Les demandes de couverture universelle devront être faites en ligne. Ce qui suppose que les demandeurs ont un ordinateur chez eux ou en trouvent autour de chez eux, à la bibliothèque par exemple. Cela suppose également que tout le monde sait se servir d'un ordinateur.

La couverture sera versée à chaque fin de mois à une seule personne. Par exemple, si quatre personnes en âge de travailler vivent sous le même toit, et qu'elles sont éligibles aux aides, l'argent sera versé à un seul bénéficiaire qui sera responsable de la distribution de l'aide aux autres. Le versement mensuel a pour objectif d'aider les personnes à s'habituer à avoir un budget mensuel, comme si elles recevaient un salaire tous les mois. Certaines familles n'auront aucune difficulté avec cela, d'autres oui.

L'aide au logement est une aide de protection sociale pour couvrir les frais d'un logement locatif au Royaume-Uni. Actuellement, la plupart des locataires écossais choisissent que leur aide au logement soit versée directement à leur propriétaire. Avec le nouveau système, elle sera versée sur le compte bancaire des locataires, du fait de leur couverture universelle. Beaucoup de locataires sont opposés à cela et ne veulent pas céder à la tentation d'avoir une somme d'argent substantielle sur leur compte. Face à cette situation, beaucoup d'associations et de militants prévoient une hausse des arriérés de loyer, atteignant des sommets à des périodes précises, comme à Noël. Les personnes qui aident habituellement les locataires à entretenir leur logement se verront à la place demander de se concentrer sur le paiement des loyers et d'agir contre ceux qui ne paient pas.



La “**taxe de la chambre vacante**” est une des questions les plus controversées pour les locataires et les propriétaires. Il est habituel en Ecosse que les bailleurs sociaux propose à un couple un logement avec deux chambres. Ainsi, s'ils ont des enfants, ils pourront rester dans le même appartement. Du fait du manque de logements 1 pièce, il n'est pas non plus inhabituel pour les propriétaires de fournir un 2 pièces pour une personne seule.

Les réformes de la protection sociale ont établi qu'une personne seule ou qu'un couple n'avait besoin que d'une seule chambre, et que par conséquent, ils ne toucheront leur aide que pour une seule chambre. Les locataires ne recevront aucune aide pour leurs pièces supplémentaires et ceux avec une chambre en plus perdront en moyenne 14% du montant de leur aide. Ceux avec deux chambres supplémentaires ou plus, 25%. La plupart des propriétaires n'ont pas d'autres logements à proposer et les locataires qui n'ont pas la possibilité de trouver une habitation plus petite devront payer la part de leur loyer non couverte par l'aide au logement.

TPAS Scotland /Ecosse, l'association des locataires et des organisations de logement ont identifié ceux qui seront touchés et sont à leurs côtés pour trouver des solutions alternatives – si elles existent. Personne ne remet en cause le besoin de réforme, mais sa nature est préoccupante. Dans le secteur du logement, tout le monde pense que ces réformes imposeront un fardeau financier impossible à gérer pour les familles, augmentant les dettes et les sans-abris. Les temps difficiles nous attendent...?

Texte de Lesley Baird, Directrice exécutive, TPAS Scotland / Ecosse



Quelles sont les récentes nouvelles de l'IUT ?

L'UE et l'énergie

Le loyer ne représente qu'une partie des dépenses liées au logement, l'énergie en est également une composante importante. Le 26 septembre, Barbara Steenbergen, en charge du bureau de liaison de l'IUT auprès de l'UE, a participé à un travail de groupe au Parlement européen sur la précarité énergétique en Europe de l'Est. Les locataires de ces pays doivent faire face à des dépenses énergétiques très importantes du fait de la mauvaise qualité de leur logement, principalement du fait d'une mauvaise isolation. Barbara a présenté les recommandations politiques de l'IUT sur ce point.

Pour rester sur ce sujet, l'IUT a également participé à un groupe de travail de la Commission européenne sur la vulnérabilité des consommateurs, le 2 octobre. L'IUT a montré les objectifs et des exemples de bonnes pratiques pour réduire la précarité énergétique en UE. Un document, rédigé par ce groupe, explique les différents facteurs de vulnérabilité et les dispositifs législatifs à mettre en place pour résoudre ce problème majeur.

L'UE et le logement social

Le 30 octobre, l'IUT, la CNL et le Woonbond néerlandais ont participé à une audition des acteurs du logement social au Comité Économique et Social européen (EESC) sur l'attribution de logements sociaux en Europe. Après avoir critiqué la baisse du plafonnement pour accéder à un logement social aux Pays-Bas, Ronald Paping (le Directeur de Woonbond) en a proposé un nouveau qui devrait être augmenté à 40 000 €.

Lors des Journées portes ouvertes de Bruxelles 2012 et de la semaine européenne des villes et des régions, Barbara Steenbergen a présenté les principaux points de la politique du logement à l'ordre du jour de l'Union européenne à l'Hôtel de Ville de Vienne, le 15 novembre. Plus de 100 participants ont accepté l'invitation du maire de Vienne, comme Michaela Kauer, le directeur de la Maison de Vienne à Bruxelles.



Ronald Paping, Directeur de Woonbond

Le Président de l'IUT rencontre le Président de la Croatie

Du 29 septembre au 1er octobre, la conférence régionale de l'IUT s'est tenue à Zagreb, organisée par l'union croate des locataires (USH), où Sven Bergensträhle a rencontré le Président croate Ivo Josipović. Selon le Président Josipovic, la Croatie a grand besoin de logements locatifs abordables, après des années à s'être concentrée sur la propriété. Le Président a voulu en savoir plus sur la situation en Europe occidentale et il a été particulièrement intéressé par les modèles européens de tribunaux des baux et loyers. L'IUT était aussi représenté par Jørgen D. Jensen de LLO, l'association danoise des locataires.



De gauche à droite : le Président de l'USH Marijan Babić, le Président croate Ivo Josipović et le Président de l'IUT Sven Bergensträhle.

L'association tchèque des locataires, SON, a vingt ans

Sdružení Nájemníků (SON), a célébré son 20ème anniversaire à Prague le 5 octobre. SON est un des membres fondateurs de l'IUT, présente à son assemblée constituante en 1923 à Zürich, représentant ensuite la Tchécoslovaquie. Milan Taraba est le président du SON aujourd'hui. L'IUT était représenté par le Président Sven et Barbara Steenbergen, la responsable du bureau de l'IUT à Bruxelles.

Congrès de l'Union des Locataires danois, LLO

Helene Toxværd a été réélue comme Présidente de l'Union des Locataires danois pour trois ans au congrès de LLO (Lejernes Landsorganisation), les 3 et 4 novembre. Helene Toxværd a mis 'le logement locatif et les droits de locataires' à l'ordre du jour politique du Danemark. LLO a 45 000 membres.

Le Président de l'IUT Sven Bergensträhle a félicité Helene Toxværd pour sa réélection et confirmé les liens forts entre LLO et l'IUT. M. Bergensträhle a souligné le manque de logements locatifs abordables, qui est un obstacle pour la flexibilité et la croissance économique.



Photo: Le Président IUT Sven Bergensträhle félicite Helene Toxværd

USA, Seattle ; garantit le droit à un logement sain

Les locataires de Seattle dans l'état de Washington ont gagné une bataille vieille de 20 ans le 1er octobre, pour garantir une habitation saine pour tous les locataires de la ville. Le programme d'inspection du logement locatif (RHIP) est un programme d'inspection proactif qui s'assurera que chaque location répond aux normes minimum de santé et sécurité.



Avec les représentants des locataires au coeur de cette bataille, l'union des locataires de l'état de Washington (TU) et tous ceux qui nous ont soutenu, célèbrent cette victoire historique pour les locataires.

- **Je me suis engagée dans la bataille du RHIP** en tant que représentante des locataires, a déclaré Corey Snelsson, une représentante des locataires du TU. Je vivais dans un logement insalubre, construit illégalement, sans escalier de secours et entourée de moisissures. Après avoir contacté l'union des locataires de Washington pour leur demander conseil, j'ai su comment demander une inspection et faire valoir mes droits pour un logement sain.

Cette suite d'événements a mis en évidence un problème récurrent dans le système actuel d'inspection des locations à Seattle: les inspections se font seulement suite à une plainte d'un locataire ou d'un voisin. Si un locataire ne sait pas qu'une telle démarche est possible, ou pense que son propriétaire peut se retourner contre lui s'il parle de ses problèmes, les locataires sont laissés sans aucun moyen de faire valoir leurs droits et demander leur droit premier à vivre dans un logement sain".



Corey Snelsson

Florencia Ybarra est une autre représentante des locataires, qui a subi la vengeance de son propriétaire lorsqu'elle a mis en avant son droit à des travaux suite au dépôt d'une plainte. Florencia vivait avec ses enfants dans un appartement infesté de cafards et de moisissures. Sa famille a été obligée de dormir les lumières allumées parce que dans l'obscurité, les cafards rampaient sur le visage de ses enfants endormis. Le propriétaire de Florencia a refusé de faire des travaux.



- Mon propriétaire a refusé de prendre mon argent et m'a expulsée, seulement parce que j'ai fait appliquer la loi, a déclaré Florencia. Dans l'état de Washington, chaque fois qu'un propriétaire demande une expulsion, cela reste à vie marqué dans le dossier du locataire, créant un obstacle qui fait qu'il lui sera virtuellement impossible d'accéder à un logement dans le futur. Devenue SDF à cause de problèmes de santé, Florencia a été séparée de ses enfants et cherche un nouveau logement. Florencia et Corey ne sont que deux de plus des 27 000 locataires de Seattle vivant dans des logements insalubres, et Florencia est une parmi des milliers de locataires de King County injustement mis sur liste noire suite à une expulsion motivée par la vengeance alors qu'ils essayaient de faire valoir leurs droits.

Les représentants des locataires, avec leurs défenseurs et les personnes engagées, se sont organisés pour ouvrir les yeux des élus, combattre les mythes de l'industrie du logement locatif, et gagner le soutien de la société afin d'obtenir l'ordonnance pour un logement sain.

Corey a parlé de son expérience :

- J'ai eu l'honneur de parler à plusieurs reprises devant le conseil municipal de Seattle, d'aider mes voisins en leur apprenant comment faire valoir leurs droits grâce à la loi Propriétaire/Locataire, et travailler pour soutenir mes voisins dont la voix n'était pas entendue.

Le programme d'inspection du logement locatif obligera les propriétaires de Seattle à s'enregistrer auprès de la ville, et obligera des inspections des logements locatifs pour surveiller les normes de santé et de sécurité, tous les cinq ans. Dans dix ans, toutes les habitations auront été inspectées. Nous, au TU, sommes fiers de notre travail, et de la représentation des locataires qui a traversé de dures épreuves pour obtenir ce programme de garantie pour tous les locataires de Seattle d'un logement sain et sûr pour leur famille.

Texte écrit par Stina Janssen, organisatrice de l'union des locataires, avec les contributions de Corey Snelsson, membre du bureau de l'union des locataires et Florencia Ybarra, membre de l'union des locataires.

www.tenantsunion.org

Kvasnevskis versus la Lettonie

Le tribunal letton a statué qu'Edvards Kvasnevskis et sa famille devaient être expulsés. Edvards vit dans une maison restituée à Riga, sa famille et lui sont aujourd'hui contraints de trouver un nouveau logement dans le marché immobilier hautement spéculatif de Riga. Mais ils n'ont ni l'argent pour louer, ni l'argent pour acheter.

250 000 Lettons ont dépensé de l'argent et du travail dans des appartements avec des baux sécurisés, qui leur sont aujourd'hui enlevés par les héritiers des propriétaires d'avant 1940, date de l'annexion de la Lettonie par l'Union soviétique. Lors de l'indépendance en 1991, le processus de restitution a commencé, pour reprivatiser la propriété de l'Etat. Mais on ne répare pas une injustice par une autre, Edvards et ses voisins ont donc décidé d'ester en justice l'Etat letton devant la Cour européenne des Droits de l'Homme.

Contrairement à beaucoup de son immeuble, Edvards a gardé chaque document depuis son emménagement, qui témoignent de tous les événements qui se sont passés depuis. Edvards s'occupe également de l'association lettone des locataires, Latvijas Irnieku Apvieniba. La plupart des 120 voisins de ce magnifique bâtiment Art Nouveau en sont des membres actifs.

Il y a environ 25 ans, Edvards et ses voisins ont rénové leur immeuble. Ils ont aussi construit un nouveau bâtiment à côté, une maison coopérative, avec une salle de sports, une salle de réunion et une salle de loisirs. Une fois les travaux terminés, ceux qui avaient participé à la construction pouvaient choisir un appartement dans l'ancien ou le nouveau bâtiment – un choix qui allait être décisif par la suite. Après la restitution, ceux qui avaient opté pour un appartement dans le nouvel immeuble sont ensuite devenus propriétaires et ont fait fortune – alors qu'Edvards et sa voisine Galina Krilova, qui avaient choisi de rester dans l'ancien bâtiment, ont tout perdu lorsque leur appartement est revenu aux héritiers.



Edvards Kvasnevskis devant sa maison Art Nouveau à Riga.

L'odeur de la moisissure frappe le visiteur dans l'appartement d'Edvards vient d'une fuite de l'appartement du dessus que le

nouvel propriétaire ne veut pas réparer. De l'autre côté, Edvards refuse de payer plus de 15 € par mois, montant de son loyer jusqu'en 2002, fixé par l'Etat. Les propriétaires dont les locataires étaient moins tenaces ont gagné beaucoup d'argent en vendant leurs appartements lors du boom immobilier, qui est plus tard devenu une bulle. Les prix se sont envolés au premier trimestre de 2007, avec principalement l'aide des banques suédoises. Deux ans plus tard, environ 75% de la valeur ont disparu, alors que les prêts sont restés.

Aujourd'hui, il n'y a pas de prêt bon marché et Riga a connu une augmentation dans le secteur locatif, pour la première fois depuis 1991.

- Les personnes fortunées achètent deux ou trois appartements pour les céder à l'agence immobilière Latio, a déclaré Aldis Riekstins. Aldis Riekstins nous a montré un appartement de 67 m² dans le vieux Riga pour 108 000 €. C'est environ ce que vaut l'appartement d'Edvards, et ce qui est en jeu à la Cour européenne des Droits de l'Homme. C'est une grosse somme d'argent pour sa femme et lui, tous les deux retraités, avec leur fils au chômage, qui gagnent à deux 490 € par mois. Le loyer pour un appartement non chauffé d'une pièce à Riga est d'environ 300 €. - C'est profondément injuste. Beaucoup d'autres ménages dans notre situation et nous n'avons aucune chance face au marché immobilier", dit Edvards. Je suis certain que nous gagnerons à la Cour, dans quelques années, mais où allons-nous vivre en attendant?



Les taches d'humidité au plafond de la cuisine.

Brèves



L'Union Internationale des Locataires

avec la

Polskie Zrzeszenie Lokatorów, PZL
(Association Polonaise des Locataires)

vous invite au Congrès de l'IUT

à Cracovie en Pologne du
25 au 27 octobre 2013



Angleterre : le dilemme de la « taxe de la chambre vacante »

Les personnes vivant en logements sociaux qui ont une chambre vacante verront leur allocation logement réduite entre 40£ et 80£ par mois, à partir d'avril, du fait des réformes de la protection sociale. Mais l'enquête que s'est procurée la BBC montre qu'au moins 95 000 personnes en Angleterre y seraient contraintes car il n'existe pas de logements plus petits dans lesquels elles pourraient emménager.

Source : BBC



Etats-Unis, Chicago : Elvis vient du logement social

Pour certains, la musique élève l'âme. Pour d'autres, elle les a sorti de la pauvreté. « Le son, la soul, la syncope » est une exposition à Expo 72, qui explore le lien entre le logement social et les musiciens légendaires comme

Barbara Streisand, Dinah Washington, et Elvis Presley.

En savoir plus : www.publichousingmuseum.org

Source: abclocal.com



Singapour teste les habitations écologiques

A Singapour, les premiers logements sociaux bâtis pour être écologiquement durable sont devenus des lieux test pour des projets futurs. Des installations écologiques diverses ont été créées pour aider

en termes d'exploitation du vent, d'augmentation de la verdure, réduction de la consommation d'énergie, d'utilisation de l'eau et encouragent le recyclage des déchets. Plus de 80 % des locataires de Singapour vivent dans des logements publiquement subventionnés, appelés HDBs, du nom de l'agence gouvernementale qui les a construits. Source : CNN.com



Ouganda : Restrictions des expulsions

Le Président Yoweri Museveni a appelé les leaders politiques du pays à défendre des locataires menacés d'être expulsés illégalement par leurs propriétaires. Museveni répond aux préoccupations soulevées par le chef du quartier Lukooya où les propriétaires ont refusé de recevoir le busuulu (le loyer) de leurs locataires. Lukooya a parlé d'incertitude et de crainte parmi les locataires, mais la loi reste silencieuse sur ce point. Le Président Museveni a dit que la loi pourrait être modifiée pour répondre à ce problème. Il a recommandé vivement aux ougandais de rapporter les cas d'expulsions illégales. Source : allAfrica.com



Suède, Stockholm

La proportion de logements locatifs face à la propriété diminue rapidement à Stockholm. En 2001, les locations représentaient 62 % des habitations pour seulement 46 % en 2011 – 110 000 appartements ont été achetés. Cela a causé une pénurie de logements et les loyers ont augmenté de 80 % pour des appartements, souvent neufs, proposés sur la liste d'attente des logements municipaux. Source: Dagens Nyheter



Pays-Bas : le plafond pose problème

Woonbond souhaite une définition plus large des bénéficiaires de logements sociaux, avec un plafond de revenus totaux de 40 000 € pour des ménages seuls et un plafond de 48 000 € pour plus de personnes. Il existe beaucoup de raisons de revoir le plafond actuel qui est de 34 085 €. Beaucoup de ménages n'ont pas d'alternatives abordables à la location dans le privé et ne peuvent pas acheter de maison. Dans le parc privé, il n'y a pas assez de logements ou les loyers sont trop élevés. Un plafond bas provoque aussi la marginalisation du logement social et une ségrégation entre voisins.

Source : le Woonbond