

Traduction d'anglais-français par Stéphanie Sotison

Sommaire

« Les jeunes allemands ont besoin d'un logement équitable et renouvelé », édito d' Heidrun Clausen, Deutscher Mieterbund, DMB Page 2

Les jeunes ont leur droit d'avoir leur chez-soi Page 3

USA: le logement locatif plus important que jamais Pages 4-5

Les jeunes adultes japonais Page 5

L'Ecosse se dote du droit au logement en 2012!

Page 6

Canada : ne pas pénaliser les locataires pour les punaises de lit Page 7

L'Arménie, éternelle victime de désastres naturelles et politiques Pages 8-9

La propriété privée : une longue tradition bulgare

Pages 10-11

Canberra, des jeunes en mal de logement

Page 12

Nouvelle –Zélande, la vente de logements publics

Page 13

Le 20^{ème} anniversaire de l'Union Croate des Locataires Page 14

La dérégulation des loyers en République Tchèque

Page 15

La journée internationale des locataires à Bruxelles

Page 16

Edito

Les jeunes allemands ont besoin d'un logement équitable et renouvelé

En Allemagne, la pression sur le soi-disant « marché libre » a augmenté de manière dramatique en raison du désengagement de l'Etat qui préfère soutenir l'accession à la propriété et vendre des centaines de milliers de logements publics à des investisseurs étrangers, que nous appelons en allemand « Heuschrecken », soit des « sauterelles financières ». Ces investisseurs en profitent au passage pour faire grimper les loyers.

La coalition conservatrice - libérale au gouvernement, au lieu de résoudre les problèmes, prévoit de soutenir encore moins la construction de nouveaux logements locatifs et de proposer encore moins de solutions à la situation critique du logement dans les grandes villes comme Munich, Francfort, Stuttgart, Berlin et Hambourg. Serait-ce l'Age de glace pour les locataires ?!

L'Union des locataires allemands, Deutscher Mieterbund – DMB -, développe une approche plus offensive. Lors des journées des locataires à Berlin, du 16 au 18 juin dernier, DMB a revendiqué une politique énergétique percutante dans le cadre de la protection de l'environnement. Notre Congrès a exigé que le logement, notamment les loyers et l'énergie, devienne sécurisé, fiable et social. Les jeunes allemands rencontrent des difficultés pour accéder à un logement. Cette année, il y a eu une véritable course aux appartements. En raison de changements dans le système éducatif, l'Allemagne doit faire face à deux fois plus de jeunes diplômés en comparaison des années précédentes. De plus, avec l'interruption du service militaire obligatoire et la possibilité d'un service communautaire alternatif, les jeunes se ruent dans les villes universitaires pour trouver de rares et petits appartements disponibles.

Les étudiants font souvent la queue avec une vingtaine ou plus d'autres candidats, souvent pour des appartements minables qui ne valent pas le loyer demandé. D'un point de vue économique, ce manque de logements abordables a des effets néfastes : beaucoup d'étudiants ont besoin d'un deuxième job pour pouvoir faire face aux coûts du loyer, du coup cela leur prend plus de temps pour terminer leurs études, entrer sur le marché du travail et au final, ce sont des rentrées fiscales plus tardives pour l'Etat. De plus, beaucoup de bailleurs n'acceptent pas les étudiants à cause de leurs revenus faibles et irréguliers.

Nous avons besoin de plus de logements étudiants avec des loyers corrects et nous avons besoin de développer le logement en coopérative. Lorsque les étudiants quittent leur logement après trois ou quatre ans, DMB demande que les loyers soient plafonnés à la relocation pour mettre fin à la spirale des augmentations de loyers. Je suis impatiente de voir plus de logements abordables et d'avoir un été chaud, au moins en Allemagne.

Heidrun Clausen, avocate, membre de la direction de DMB



Les jeunes ont leur droit d'avoir leur chez-soi

Devenir majeur est un sacré bouleversement dans la vie de quelqu'un. On laisse derrière soi l'enfance, l'adolescence, les parents et l'école et on entre dans la vie d'adulte.

C'est un vrai bouleversement car il s'offre aux jeunes tellement de possibilités pour le futur, enfin pour les quelques chanceux qui peuvent s'offrir le luxe de choisir : la formation, les études et la carrière que l'on souhaite, son appartenance politique, choisir un partenaire et sa façon de vivre. En définitif, des choix qui mènent à l'indépendance d'un jeune. Dans la plupart des cas, cette indépendance suppose le désir et le besoin d'avoir son propre logement. Or, beaucoup de jeunes adultes n'ont pas la possibilité de partir de chez leurs parents parce qu'ils ne peuvent pas trouver de logements abordables. Dans le numéro de mars 2011 de *Global Tenant*, Magnus Hammar a donné quelques chiffres sur l'Europe, l'Amérique du nord et l'Australie qui faisaient état des problèmes communs auxquels doivent faire face les jeunes sur le marché du logement.

Certains diront peut-être : « mais ils ne veulent pas partir de chez leurs parents ! ». Ce n'est pas vrai dans la plupart des pays. Lorsque ce sujet a été abordé au Forum du logement en Europe et en Asie centrale, à Budapest, en avril de cette année, plusieurs délégués de pays où l'âge de départ du domicile parental est élévé, environ 30 ans ou plus, nous ont assurés que la majorité de ces jeunes adultes voulaient vraiment partir de la maison. Or, cela ne dépend pas d'eux tout simplement parce qu'il n'y a pas de logements abordables disponibles où ils veulent vivre, où ils peuvent faire leurs études ou trouver du travail.

Ce n'est pas seulement un problème pour les jeunes, cela touce aussi l'économie. S'ils veulent travailler mais ne peuvent pas déménager là où se trouvent les emplois, ils resteront au chômage. Les entreprises et les institutions pourraient alors ne pas trouver les employés qu'ils recherchent. De même, s'ils souhaitent faire des études à l'université mais ne peuvent pas se loger, cela entravera la formation d'une main-d'œuvre qualifiée.

Lorsque les gouvernements subventionnent l'accession à la propriété, cela engendre une augmentation des prix. Les suventions sont transformées en capitaux, particulièrement dans les régions et les villes bénéficiant d'une économie en plein boom et d'une offre universitaire. Les prix élevés rendent encore plus difficile l'installation des jeunes à ces endroits, en particulier parce que l'offre de logements

locatifs abordables est insuffisante. De plus, beaucoup de gouvernements se désengagent financièrement du logement, via des coupes budgétaires, des suppressions de subventions, ce qui se traduit par des conditions

dégradées d'accession au secteur locatif.

L'IUT invite tous ses membres et associés à aborder, avec leurs décideurs politiques locaux, le problème des jeunes adultes, du manque de logements locatifs décents et abordables. Enfin, n'oubliez pas d'inscrire sur vos calendriers la journée internationale des locataires le 3 octobre prochain!

Sven Bergenstråhle, président de l'IUT

En 2008, dans l'Union européenne, environ 46% des jeunes adultes âgés de 18 à 34 ans vivaient toujours avec au moins l'un de leurs parents. Au Nord, une faible part de jeunes vivent chez leurs parents tandis que dans les pays du sud, ainsi que dans certains nouveaux pays membres, cette part est trois à quatre fois plus élevée.

Dans tous les pays, les femmes ont plus

Dans tous les pays, les femmes ont plus tendance à quitter le domicile parental par rapport aux jeunes hommes du même âge. Au niveau de l'Union européenne, la différence était d'environ 12 points de pourcentage en 2008. Une autre comparaison d'EUROSTAT entre les pays des différences considérables entre l'Europe de l'Est et de l'Ouest. Les habitants des nouveaux pays membres vivent dans des conditions matérielles inférieures et sont davantage confrontés au problème de surpeuplement des logements comparés aux pays membres de l'Europe de l'Ouest.

Diagramme (dans l'édition papier, en anglais)

La part des jeunes adultes, entre 18 et 34 ans vivant toujours avec leurs parents en 2008, en pourcentage. Des données plus complètes sur les jeunes adultes sont disponibles sur le site de l'IUT : www.iut.nu/conferences.htm

USA: le logement locatif plus important que jamais

Aux Etats-Unis, les perturbations que traverse le marché de la propriété immobilière, ajoutées aux changements démographiques, démontrent que le secteur locatif joue un rôle vital en offrant des logements abordables et flexibles. Tandis que pour beaucoup d'Américains, le logement locatif est un choix, pour d'autres, des millions de ménages modestes, c'est une absolue nécessité.

La part des ménages américains qui n'arrivent pas à trouver un logement à louer abordable ne cesse d'augmenter depuis 50 ans, avec un bond durant la dernière décennie car les revenus des locataires ont baissé tandis que les coûts du logement et les charges ont augmenté. Alors que le besoin de logements abordables grandit, des pressions à long terme continuent de menacer cette ressource essentielle. Les marchés locatifs se rétrécissent car les taux de vacance chutent et le prix des loyers grimpe. Avec très peu de nouveaux projets de construction d'immeubles en cours, les loyers pourraient augmenter de manière critique tandis que la demande s'accroît.

Indépendamment de cela, il va être de plus en plus difficile d'accéder à un logement dans les années à venir car le taux de chômage élevé persistant limite les revenus des locataires. Pendant ce temps, les décideurs politiques doivent trouver le moyen de faire plus avec moins car ils sont confrontés à la dure réalité des coupes budgétaires fédérales. Dans ce contexte difficile, tous les niveaux de gouvernement vont

être mis à contribution pour répondre au besoin fondamental de la nation d'un secteur locatif abordable et de bonne qualité.

L'explosion des saisies, qui grippe le marché de la propriété immobilière, nous rappelle douloureusement l'importance et les avantages que représente le logement locatif. La chute des prix à la vente des maisons à travers le pays, couplée avec les disparitions abruptes d'emplois, ont mis en évidence de manière aigue les risques financiers liés à l'accession à la propriété car des millions d'Américains perdent leurs maisons. La détresse économique causée par la récession—les ménages modestes voient leurs rangs gonfler - souligne également l'importance cruciale d'une offre adéquate de logements locatifs abordables.

Louer offre de nombreux avantages. Premièrement, emménager et déménager dans un logement locatif implique des coûts de transaction bien moins importants qu'acheter un logement. Bien que les locataires doivent faire face aux coûts du en/déménagement et que les bailleurs demandent traditionnellement le dernier loyer du mois plus un dépôt de garantie, ces dépenses sont inférieures aux frais liés à l'achat et la vente de maisons. Deuxièmement, l'entretien et les gros travaux reposent sur les épaules des bailleurs et non des locataires. Troisièmement, louer n'immobilise pas les fonds sous la forme d'un acompte ni n'expose pas les ménages au risque de perdre cet investissement. Même si les locataires doivent affronter des hausses de loyer et peuvent perdre leur dépôt de garantie, le secteur locatif procure un refuge en des temps de chute des prix immobiliers et d'insécurité de l'emploi.

Presque tous les américains, à un moment de leur vie, sont locataires. Parmi la population devenue adulte en 1980, 95% vivaient dans le secteur locatif, parfois durant



Presque tous les américains, à un moment de leur vie, sont locataires. Parmi la population devenue adulte en 1980, 95% vivaient dans le secteur locatif, parfois durant les deux décennies suivantes. Photo: IUT / Magnus Hammar

les deux décennies suivantes, notamment la grande majorité des jeunes quittant le domicile parental pour la première fois.

Louer est un choix courant pour les jeunes adultes car ils font face à de fréquents déménagements lorsque la famille, le travail, l'école et les conditions de vie changent – sans parler du manque de patrimoine et des contraintes financières qui les empêchent de devenir propriétaires.

De plus, beaucoup d'accédants à la propriété redeviennent locataires lorsqu'ils déménagent pour des raisons professionnelles, en raison d'un divorce ou d'une séparation ou lorsqu'ils ne veulent plus ou échouent à être propriétaires.

Même pendant le récent boom de l'accession à la propriété, la part des ménages américains vivant dans le secteur locatif n'est jamais descendue en dessous de 30%.

Bien sûr, beaucoup de ménages restent locataires toute leur vie, soit pour la flexibilité et la liberté qu'offre la location, soit en raison de barrières financières ou de risques associées à l'accession.

Louer présente des avantages sociaux et individuels. Le marché locatif permet à la main-d'oeuvre de s'ajuster plus facilement et rapidement aux changements géographiques de l'offre d'emplois. Les logements locatifs fournissent également une option toute prête pour ceux qui n'ont ni la fortune ni un crédit pour acheter mais qui souhaitent vivre de manière indépendante. Pour les particuliers, comme pour les professionnels, détenir un patrimoine locatif constitue un boulevard pour la création de richesse. Au niveau de la société, un secteur locatif de bonne qualité peut devenir un ingrédient clé des efforts pour stabiliser les quartiers défavorisés.

Aujourd'hui, les conditions économiques et le poids démographique soutiennent la demande locative. Contrairement à la tendance qui prévalait dans les années 1995-2005, les faillites immobilières et la grande récession ont conduit à augmenter la part et le nombre de ménages locataires. Avec des millions de propriétaires dans l'incapacité d'honorer leurs emprunts, la population des locataires ne peut que grossir. Les propriétaires dont la maison a été saisie risquent particulièrement de rester locataires pendant pas mal de temps.

Article issu de la revue « America's Rental Housing, 2011", avec la permission du centre des études immobilières de l'Université d' Harvard. Tous droits réservés.

Brèves

Suède: avantage de privatisation dans le secteur locatif

2010 a été une année record pour l'achat de logements locatifs, publics et privés. Un total de 440 résidences, la plupart à Stockholm, ont été achetées par des locataires occupants pour une valeur de plus de 3 milliards d'euros. 90% ont été vendues à des coopératives de locataires. Lorsque les locataires achètent tout l'immeuble, les coûts par appartement diminuent et peuvent être réduits de 50%. Les appartements sont achetés à un prix moyen de 2 800 € du m² et peuvent être revendus la semaine suivante pour deux fois le prix, voire plus. Source: Association suédoise des locataires.

Danemark : Davantage de Danois ont recourt aux allocations logement

Depuis que la statistique danoise commença à produire des données sur les prestations sociales pour le logement en 1983, jamais autant de Danois n'ont reçu d'allocations logement afin de les aider à payer leurs loyers. Sur 25 des 98 municipalités danoises, les allocations logement ont augmenté de 10% en 2009. Le montant maximum de l'allocation est de 38 628 couronnes danoises par an, soit environ 5 200 €. Elle peut être augmentée de 25 % si la famille compte 4 enfants ou plus. Les coûts se répartissent entre la municipalité et l'Etat. Source: A4 Velfærd.

Belgique, Bruxelles : Taux de TVA réduit dans le logement social

Le parlement bruxellois a déclaré le 10 juin qu'il se prépare à examiner une proposition déposée par le député Alain Hutchinson pour étendre l'application du taux de TVA réduit à 6% (elle était de 21% auparavant) à un maximum de constructions publiques à vocation sociale dans la capitale. Enjeu d'une telle mesure : les économies qu'elle engendrera permettront de proposer davantage de logements publics et moyens sur le marché dans un secteur dont la crise a des répercussions sur les plus défavorisés de la popula-

tion. Source: www.lavenir.net

L'Ecosse se dote du droit au logement en 2012

Lors des législatives de mai, les électeurs écossais ont élu majoritairement des députés issus du Parti National Ecossais, un vote historique. Le tout nouveau gouvernement écossais doit désormais s'attaquer à tout un ensemble d'objectifs ambitieux concernant le logement social.

Une nouvelle législation est mise en œuvre en Ecosse. A partir de 2012, celui qui sera sans-abri aura droit à un logement. A partir de 2015, tous les logements sociaux devront se plier au label écossais pour la qualité du logement et, à partir de 2016, plus personne ne devrait souffrir de la précarité énergétique. La plupart de ces objectifs ont été fixés il y a 10 ans et, bien qu'ils soient nécessaires et toujours d'actualité, il y a beaucoup de discussions pour savoir si ces objectifs peuvent être atteints. Selon *Shelter Scotland*, l'objectif 2012 ne peut être atteint que grâce à une augmentation significative des fonds destinés à la construction de nouveaux logements et grâce à de meilleures mesures de prévention pour empêcher les gens d'être jetés à la rue.

La plupart des bailleurs devraient pouvoir se conformer au label écossais pour la qualité du logement mais cela suppose un investissement financier important pour rénover les logements. Cela veut donc dire que certains bailleurs devront transférer leur parc de logements à d'autres ou devront unir leurs forces en fusionnant. De plus, le 9 juin dernier, la Scottish Power a annoncé que les prix allaient grimper de 19% pour le gaz et de 10% pour l'électricité, bridant ainsi la volonté d'éliminer progressivement la précarité énergétique. Le gouvernement écossais a violemment critiqué cette hausse des prix qui devrait affecter 2, 4 millions de ménages.

Les ménages à faibles revenus vont se retrouver encore plus en difficulté lorsque les coupes budgétaires des allocations logement du gouvernement brittanique vont prendre effet. Des estimations sérieuses indiquent qu'environ 1 locataire écossais sur 5 verra ses revenus chuter immédiatement. Les allocations des locataires vivant dans des logements trop grands par rapport à leurs besoins seront supprimées à partir de 2013. Il s'agit de libérer des logements pour les familles qui ont besoin de surface. Beaucoup craignent que ce changement conduise à une explosion des impayés de loyer, à aggraver la situation financière des ménages et, au final, à jeter davantage de personnes à la rue.

Le gouvernement s'est fixé de nouveaux défis. L'année dernière, une loi sur le logement en Ecosse a été votée et a introduit des changements importants. Le droit d'acheter son logement n'est désormais plus possible pour tous les nouveaux locataires et pour toute nouvelle livraison de logements sociaux. De plus, le régulateur du logement écossais a été crée pour améliorer les normes dans le secteur et une nouvelle charte du logement social écossais est en cours de rédaction. La charte va remplacer les normes actuelles de performance et doit fixer les devoirs des bailleurs.

Est-ce que les normes vont être améliorées ? TPAS pense que la charte peut potentiellement faire progresser les normes dans le secteur. Cependant, certaines organisations de bailleurs, telle que la Fédération écossaise des associations du logement, pensent que la charte va être trop onéreuse pour eux tandis que d'autres pensent qu'elle sera totalement inutile.

Quelque soit le résultat, le gouvernement écossais et TPAS encouragent les locataires à faire entendre leur voix sur la charte qui sera soumise à consultation à l'automne.

En ces temps de changements, TPAS Ecosse pense que la participation effective des locataires n'a jamais été aussi importante. Si une organisation du logement a besoin de changer, les locataires devraient être impliqués, même lors de prises de décisions difficiles. Lesley Baird, le chef executif de TPAS explique: « Ce n'est pas un hasard si les organisations délivrant les meilleurs services aux locataires sont aussi très douées pour les consulter et soutenir leur participation. » TPAS Ecosse délivre des agréments, reconnus au niveau national, aux organisations de bailleurs qui s'engagent sérieusement dans la concertation avec leurs locataires.

Texte de Jamie Ballantine, TPAS Scotland, www.tpasscotland.org.uk





Canada: ne pas pénaliser les locataires pour les punaises de lit On dit souvent que la présence des punaises de lit est directement liée à la pauvreté et au manque d'hygiène. Cette stigmatisation se rajoute au problème luimême. Tant que l'on continuera à incriminer les habitants à cause de la présence de punaises de lit, nous n'avancerons jamais sur ce terrain.

Le problème des punaises de lit a pris de l'ampleur durant ces dernières années, en raison de leur résistance aux insecticides actuels, de l'augmentation des voyages à travers le monde et d'un manque de prise de conscience de l'opinion publique.

De plus, l'interdiction du D.D.T aux Etats-Unis en 1972 et au Canada en 1985, insecticide alors le plus utilisé contre les punaises, a contribué à leur résurgence. Les statistiques obtenues sur le site www.canada-bedbugs.com

montrent que la croissance est de 100 à 500% par an.

Les punaises de lit sont des insectes plats, ovales, marron et sans ailes, approximativement de la taille d'un pépin de pomme et se nourrissent de sang. Bien qu'on les trouve couramment dans les lits en raison de l'atmosphère idéale pour se cacher et de la grande proximité avec les corps, elles vivent aussi cachées dans les meubles, les tapis, les murs intérieurs. Elles entrent à l'intérieur des habitations grâce aux prises électriques et aux fissures dans les plinthes non scellées.

Alors que la bataille fait rage pour chercher un moyen d'éradiquer le problème d'un point de vue scientifique, il est essentiel de voir comment les bailleurs et les locataires peuvent travailler ensemble.

Les locataires soupçonnant la présence de punaises de lit doivent le signaler le plus tôt possible mais souvent ne le font pas par peur d'avoir des ennuis, des pénalités financières, voire de se faire expulser. Cette peur les amène à essayer de régler le problème par euxmêmes, ce qui ne fait qu'aggraver la situation en raison de l'inefficacité des remèdes « maison » et cela conduit uniquement à propager l'infestation, sans parler du risque pour leur propre santé. Les locataires modestes risquent de ne pas pouvoir payer le coût d'un passage régulier au pressing et se risquent à retrouver leurs vêtements ou leurs meubles endommagés. Ils augmentent aussi les risques



Même si les punaises de lit ne montrent aucune préférence entre les matelas propres ou sales, un manque d'hygiène peut créer un environnement plus favorable pour ces bestioles. Les matelas infestés sont couverts de petits points rouge-marron indiquant du sang et de la matière fécale.

d'amener des punaises dans leur logement, sans le savoir. Les populations les plus modestes ne restent jamais très longtemps dans leur logement et, en conséquence, il y a plus de chance pour que des punaises soient introduites avec chaque nouveau locataire.

TRAC recommande aux bailleurs de commencer à développer une politique de déculpabilisation qui se concentre sur les ressources à mettre en œuvre contre l'infestation plutôt qu'essayer de déterminer ce qui l'a causée. Les locataires confiants, qui pensent pouvoir signaler sans la menace d'être harcelés ou expulsés sont plus que jamais invités à le faire. Il faut aussi former les équipes et fournir de l'information aux locataires sur l'inspection, la prévention et le traitement. Les punaises de lit devraient être traitées le plus tôt possible, ce qui comprend l'inspection des logements voisins à coté, en-dessous et au-dessus pour chaque intervention. Il faut également dédommager les locataires pour les frais de pressing et leur offrir une alternative de logement si nécessaire. Les locataires devraient être dirigés vers des agences locales pour les aider physiquement et psychologiquement. Les bailleurs peuvent enfin assister les locataires en débarrassant les biens infectés et on devrait proposer aux locataires des interventions préventives telles que des pièges, des housses et des intercepteurs.

Un "four à punaises de lit" a été installé dans l'immeuble de l'organisation du logement social à Vancouver lors de récents travaux de rénovation. Les meubles infestés ont été placés dans une pièce de 18 m² scellée et chauffée à 60°c pendant 4 à 6 heures. Il s'agit de préserver les effets personnels des locataires et aider à contenir l'infestation.

L'agence pour le logement résidentiel en Colombie britannique a traité beaucoup de cas de punaises de lit. Parfois, les locataires sont accusés d'avoir des punaises de lit chez eux ou de ne pas coopérer avec les traitements tandis que dans d'autres cas, ce sont des locataires qui réclament que leur bailleur remplisse ses obligations de traiter le logement infesté.

Lorsque les locataires appellent la hotline de TRAC, nous leur donnons des informations sur leurs droits et leurs devoirs régis par la loi sur le logement résidentiel et, lorsque c'est nécessaire, nous les renvoyons vers un avocat pour une aide approfondie. TRAC propose également des séances de formation juridique aux bailleurs, locataires et avocats.

L'Arménie, éternelle victime de désastres naturelles et politiques

Par Siranush Vardanian, gestionnaire de programmes de développement pour *Habitat for Humanity* en Arménie.

L'Arménie est un pays du Caucase, montagneux et enclavé, avec une population d'environ 3 millions de personnes et a fait partie de l'ex-union soviétique. L'économie arménienne repose énormément sur le soutien et les investissements de la diaspora arménienne à l'étranger.

La privatisation du parc de logements publics en Arménie a commencé dès 1989 et en janvier 1999, la majeure partie du parc avait été privatisée. Au début des années 2000, 96% du parc de logements appartenait au secteur privé.

Durant l'époque soviétique, fournir un logement décent à ses citoyens était l'une des principales obligations de l'Etat. La production de logements publics a cessé de manière dramatique après la chute de l'URSS et s'est complètement arrêtée en 1995.

A la fin des années 80, début des années 90, la situation du logement en Arménie a largement souffert de la guerre du Haut-karabakh avec l'Azerbaïdjan en provoquant l'afflux d'environ 350 000 réfugiés.



Le bilan du tremblement de terre dévastateur de 1988 fut très lourd : environ 17% du parc national de logements devint inhabitable, il y eut 25 000 morts, 100 000 blessés et plus de 500 000 sans-abri. En plus, l'Arménie a du faire face au déclin de sa production de logements. L'état de délabrement du parc de logements, en dehors des conséquences du tremblement de terre, constitue un autre problème majeur.

Le marché immobilier en Arménie a considérablement augmenté en volume et les prix ont grimpé de manière significative durant les cinq dernières années. La majorité des constructions résidentielles cible une clientèle aisée et n'est même pas accessible à la classe moyenne. On estime qu'environ 100 000 ménages sont soit sans logement permanent soit ont besoin d'une aide urgente sans parler, entre autres choses, du problème de surpeuplement des logements.

L'absence d'un secteur du logement locatif abordable, adéquat et bien géré, a beaucoup d'impacts négatifs au niveau social et économique. Cela se traduit par le manque de flexibilité du marché du travail, du chômage, des restrictions sociales - les jeunes familles ne peuvent obtenir un logement - des services sociaux et publics qui ne correspondent pas aux besoins, notamment pour les retraités et les personnes âgées, des zones urbaines détériorées et des logements énergivores. L'accession à la propriété au prix du marché est actuellement inabordable pour une large partie des ménages à faibles ou moyens revenus parce que, soit ils ne peuvent tout simplement pas acheter une maison, soit parce que les prêts immobiliers leur sont inaccessibles.

Le gouvernement arménien n'a toujours pas mis en place une stratégie globale nationale du logement pour s'attaquer à tous les problèmes. Le parc de logements se détériore parce qu'il n'y a pratiquement pas de maintenance. 20 ans après l'effondrement de l'Union soviétique, la transformation vers un nouveau système de gestion du logement n'est toujours pas à l'ordre du jour. Même si des projets développant la gestion et la maintenance des immeubles, incluant la mise à jour des infrastructures communales et la gestion des services communaux, font partie des priorités importantes du gouvernement, il apparaît que seulement 20% des immeubles enregistrés sont concernés. Ceci est dû, en large partie, à des propriétaires irresponsables qui se désintéressent des parties communes, à la pauvreté des services rendus, à un manque de compétition, au non-paiement des frais de service par les gouvernements locaux, au manque de connaissances des résidents et au peu de compétences des gestionnaires.

Le secteur privé locatif en Arménie est relativement petit. La plus grande catégorie est celle des logements publics gérés par les gouvernements locaux, soit 4% du parc de logements. Les loyers ne sont pas encadrés. Les bailleurs fixent les loyers eux-mêmes et la plupart des contrats de location sont informels. Ils sont normalement soumis à des actes notariés et doivent être enregistrés, ce qui coûte cher et est jugé inopportun par beaucoup de bailleurs. La plupart des appartements à louer se trouvent dans de grands immeubles et se concentrent dans la capitale, Erevan. Dans les zones rurales, il y a une pénurie significative de logements locatifs.

Les groupes vulnérables en Arménie ne se sont pas encore vus offrir une politique gouvernementale cohérente. Les champs d'intervention et les règlementations se chevauchent souvent. Le plan d'action du gouvernement arménien pour 2008-2012 se focalise particulièrement sur des projets de logements pour les ménages déplacés à cause du tremblement du terre, pour les réfugiés, pour les enfants abandonnés, pour les groupes vulnérables socialement, les jeunes familles et les personnes handicapées ou à mobilité réduite. Le problème est que les programmes gouvernementaux ne s'attaquent pas au besoin de logements des ménages aux revenus modestes ou moyens.

Malgré les améliorations du cadre juridique du financement du logement et le test de mécanismes de prêts immobiliers en Arménie par des donneurs internationaux, le système des prêts bancaires n'est pas développé, il impose des critères stricts d'éligibilité, n'est pas encore assez mature et les taux d'intérêts sont très élevés. Les crédits sont surtout accordés pour l'achat de logements et des travaux de rénovation. En somme, même si les institutions financières arméniennes proposent à la fois des prêts immobiliers et des micro-crédits dans leurs portefeuilles, le micro-financement de logements est un concept relativement nouveau pour le secteur financier arménien et actuellement, avec ses projets dans le pays, *Habitat for Humanity* en Arménie acquiert un rôle leader dans ce domaine.



La famille de Liana Grigorian est une famille partenaire d'Habitat for Humanity Arménie dans la ville de Spitak. Lors du tremblement de terre de 1988, des milliers de familles à Spitak ont subit de grandes pertes et la famille Grigorian ne fut pas une exception. La famille se composent de Liana, 32 ans (absente sur la photo), de son mari, Arsen, 41 ans, de sa belle-mère Marietta, 65 ans et de ses enfants Marine, 5 ans et Grisha, 4 ans. Marietta est retraitée et s'occupe des enfants et du ménage. Arsen travaille dans le bâtiment mais n'a pas de contrat de travail permanent. Liana est enseignante et travaille dans une école du voisinage. Après le tremblement de terre dévastateur, leur maison n'était plus habitable et ils ont construit un cabanon de fortune de leurs mains. Il n'y eut aucun dédommagement du gouvernement et la famille a souffert pendant des années pour survivre. Beaucoup de temps s'est écoulé avant qu'ils entament la rénovation afin de se débarrasser du cabanon. Même si la famille a des revenus stables, cela suffit à peine à payer les factures et les dépenses alimentaires. Avant de s'associer avec *Habitat*, la maison manquait d'un système d'eau courante. La toiture et les fenêtres figuraient parmi les choses prioritaires à réparer.

Habitat for Humanity est une organisation internationale chrétienne à but non lucratif dédiée à l'éradication de la précarité dans le logement. Depuis sa fondation en 1976, *Habitat* a construit et rénové plus de 400 000 logements partout dans le monde, en offrant un abri simple, décent et accessible à plus de 2 millions de personnes. En Europe et en Asie centrale, elle est présente dans 20 pays où elle travaille avec des partenaires, des donateurs et des bénévoles.



Propriété privée : une longue tradition bulgare

En Bulgarie, 97% des logements appartiennent à des propriétaires particuliers. Contrairement aux autres pays de l'ex bloc soviétique, cette situation existait déjà à l'époque du régime communiste. Le secteur

locatif représente seulement 9% du parc de logements en Bulgarie et le secteur public du logement en constitue seulement 3%. Quelles en sont les raisons ?

Durant la période de rapide industrialisation en Europe, des années 60 aux années 90, l'Etat bulgare a été plus malin que ses voisins : il vendait des immeubles en préfabriqué, tout juste sortis de terre, aux familles afin de faire rentrer de l'argent frais pour financer la construction de nouveaux appartements et ainsi de suite. Le système marchait parce que la construction, la conception technique et la réalisation des travaux étaient de faible qualité et donc relativement bon marché. Les gens pouvaient acquérir des appartements grâce à un emprunt à long terne accordé par la banque d'Etat et à des conditions accessibles. La production et la distribution étaient encadrées via la planification centralisée. Cela s'appliquait non seulement au logement mais aussi aux services de chauffage, d'électricité, d'eau. Même s'il y avait des problèmes de pénurie, tout était bon marché et l'on gaspillait sans souci.

Après les changements démocratiques de 1989, il y eut un retour de balancier et la politique du logement fut entièrement laissée entre les mains des forces du marché. Depuis cette année et jusqu'à aujourd'hui, l'Etat ou les municipalités ne construisent plus rien, les promoteurs immobiliers étant les seuls à développer des projets. La formation des prix est basée sur les principes du marché et ceux des charges ont explosé. Il n'y a pas de prêts ou d'autres mécanismes financiers pour soutenir la primo-accession, ce qui rend les nouvelles constructions uniquement accessibles aux ménages aisés. Les subventions nationales ou locales pour le logement sont pratiquement inexistantes, excepté une petite

aide sociale de 75 € par an pour le chauffage uniquement accordée aux ménages très pauvres.

Il n'y a pas de loi, ni même de définition du logement social en Bulgarie mais on estime qu'il représente seulement 3 % du secteur locatif, soit environ 109 000 logements. Ces appartements sont réservés uniquement aux familles défavorisées. Ces locataires ont également la possibilité d'acheter leurs appartements au bout de 10 ans. Dans le secteur privé, beaucoup de propriétaires modestes éprouvent de grandes difficultés pour se nourrir, s'habiller et s'acquitter des charges du logement.

Pendant la période de transition, des pans entiers de la population se sont appauvris. Les plus vulnérables socialement sont les propriétaires occupants âgés au chômage ou à la retraite. Le revenu mensuel moyen d'une personne, selon les statistiques officielles de 2010, était de 1 949 € dont 37% consacrés à l'alimentaire et seulement 14% dédiés au paiement des charges telles que l'eau, l'électricité et le chauffage. Cette faible part s'explique par le fait que la plupart des gens ne peuvent pas dépenser plus et économisent l'énergie, au détriment de leur confort et de leur santé. Selon les chiffres officiels, environ 22% des Bulgares, notamment beaucoup de propriétaires, vivent en dessous du seuil de pauvreté, fixé à 141 € par mois.



Les travaux d'économies d'énergies sont encore assez rares pour qu'on célèbre l'événement de manière spontanée, comme ces résidents dansant pour fêter la fin officielle des travaux dans la ville de Blagoevgrad.

Photo: Tzetelina Kostova-Koleva

Les Bulgares émigrent en masse. Environ 1, 5 million de personnes ont quitté le pays ces 20 dernières années, ce qui fait que la population totale est d'un peu plus

7, 2 millions. Pour contrecarrer cet exode, le gouvernement, au lieu de se concentrer sur la construction nécessaire de nouveaux logements sociaux, préfère s'occuper de la rénovation de logements existant dans le secteur privé.

Les logements se dégradent en raison d'une absence de gestion appropriée et de maintenance et ce au prétexte que les propriétaires pauvres n'ont pas les moyens de payer. Les immeubles sont de véritables

passoires thermiques et des experts estiment qu'il faudrait un investissement à hauteur de 5 milliards d'euros pour mettre le parc existant aux normes européennes d'économies d'énergies.

Pour briser ce cercle vicieux, le ministère bulgare du développement régional et des opérations publiques et le Programme des Nations unies pour le développement ont mis en place un projet de rénovation du logement. Ce dernier a permis de définir un modèle vertueux de travaux d'économies d'énergies dans les immeubles résidentiels qui permet d'avoir recours, depuis cette année, à des fonds structuraux européens pour la rénovation de logements. Dans le cadre de la compétition européenne 2011 pour une énergie durable, ce projet a été élu « meilleure pratique » dans la catégorie « vivre » pour ses impacts positifs importants et comme étant potentiellement reproductible.

Texte de Tzveta Naniova, directrice exécutive de la compagnie de consulting austro-bulgare *JSC* et conseillère technique en chef du projet de rénovation du logement bulgare.

Brèves

France, lle-de-France Le logement social à son plus bas niveau

En 2010, il y avait 406 000 demandeurs de logement social pour seulement 75 000 logements sociaux disponibles en Ile-de-France, la région la plus riche et la plus peuplée avec 12 millions d'habitants. L'Ile-de-France est principalement composée de la zone métropolitaine de Paris. La capitale concentre à elle seule 29% des demandeurs, soit 117 000 ménages. Le parc total de logements sociaux en Ile-de-France était de 1, 2 millions de logements en 2010. En 40 ans, le nombre de demandeurs a augmenté de 142 000 ménages mais, proportionnellement, le nombre de ménages vivant dans le secteur public est resté stable, en passant d'environ 7% en 1973 à 7,8 % en 2010. Cependant, le temps moyen d'attente est passé de 3 ans en 1978 à 5,5 ans en 2010.

Source: lepoint.fr

Pologne

Le logement social freiné par manque d'investissements

Aucune municipalité polonaise ne dispose d'un parc de logements sociaux suffisamment important pour satisfaire les besoins des citoyens les plus pauvres, selon le chef du bureau d'audit polonais. Actuellement, seulement 17, 5 % des demandeurs éligibles se voient accordés un logement social. En 2010, il apparaît que le gouvernement a financé seulement 10% du budget promis aux municipalités pour soutenir le logement social et les infrastructures pour les sans-abri. Les municipalités pourraient demander des moyens financiers auprès d'un fonds spécial mais la plupart sont cependant réticentes à le faire car cela suppose un cofinancement.

Source: FEANTSA

Espagne, Catalogne Des nouveaux logements sociaux

La banque européenne d'investissement, la BEI, va fournir 125 millions d'euros à la Catalogne pour financer le secteur du logement social. Ce prêt a pour but de soutenir la mise en place du Plan logement du gouvernement catalan dont l'objectif est de faciliter la construction de 12 000 nouveaux logements qui seront loués au départ pendant 10 à 25 ans mais qui pourront être vendus aux locataires après 10 ans.

Source: BEI

Canberra, des jeunes en mal de logement

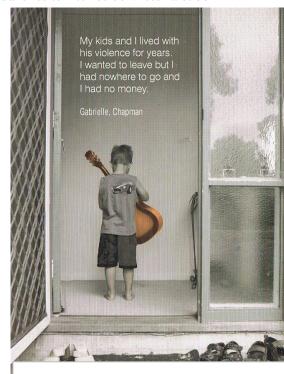
La capitale australienne, Canberra, a été fondée en 1913 et compte 360 000 habitants. C'est une ville planifiée, située dans le Territoire de la capitale australienne (ACT), entre Sydney et Melbourne. Canberra est un centre régional et concentre également les institutions gouvernementales nationales. On y trouve également les loyers les plus élevés du pays. L'Union des locataires du territoire (TUACT) est une organisation relativement jeune puisqu'elle a été créée en 1993.

Le territoire de la capitale, avec environ un tiers de la population vivant dans le secteur locatif, est une bonne photographie des problèmes des locataires dans le pays : le manque de logements abordables, la disparition du logement public, le manque de garanties, des augmentations excessives des loyers, beaucoup de logements de mauvaise qualité, le développement de formes d'habitation marginales et la difficulté des locataires d'accéder à des services pour les aider ainsi que l'impossibilité d'exprimer leurs droits. TUACT s'intéresse particulièrement à la qualité des logements car nous entrons dans l'hiver austral. Dans les zones où il neige et où il fait froid, telles que les territoires ACT, Victoria et la Tasmanie, la piètre qualité des logements locatifs engendre des difficultés pour les locataires défavorisés et les gens vivant dans d'autres types d'habitation. A Canberra, beaucoup de biens immobiliers ne sont pas adaptés au climat, on trouve des maisons sans isolation et parfois même sans chauffage. Souvent, même lorsqu'il y a un radiateur, il ne marche pas ou est inefficace. En conséquence, les gens souffrent du froid et se retrouvent avec des factures astronomiques. Ceci, combiné avec des loyers élevés, conduit à de sérieuses difficultés financières. Le parti des Verts propose un projet de loi, que TUACT supporte ardemment, visant à changer la législation dans le secteur locatif en incluant des normes, notamment des taux d'économies d'énergies minimum. Même si ce projet est globalement bien accueilli dans l'opinion, la réaction des groupes de bailleurs a été sévère. Des campagnes similaires sont en cours dans les territoires de Victoria et de

Tasmanie. Pour le moment, le gouvernement du territoire de la capitale fédérale n'a toujours pas apporté son soutien officiel.

La croissance de secteurs locatifs non encadrés, les caravanes, les foyers et les colocations est un autre sujet important dans tout le pays. Des individus profitent ainsi de l'extrême pénurie de logements abordables. A Canberra, en juillet de l'année dernière, on a découvert qu'un propriétaire logeait 120 personnes dans 5 maisons, notamment une maison de banlieue avec deux chambres transformées en 7 logements accueillant 24 hommes, femmes et enfants qui se partageaient un cabinet de WC. Les locataires ont été expulsés et, même si le gouvernement exige une réponse rapide, pour le moment, aucune action n'a été entreprise contre ce marchand de sommeil.

Les jeunes sont une population particulièrement vulnérable. Il est très difficile pour eux d'accéder, sur un marché très restreint, à un logement dans le secteur privé. Le territoire de la capitale australienne compte cinq institutions d'enseignement supérieur et donc les 20-24 ans sont très nombreux. Ces jeunes locataires sont souvent désespérés de trouver un logement, sont sans expérience, sans référence et ils n'ont aucune connaissance de la législation. Pour eux, la colocation est le seul moyen abordable de louer mais ils sont discriminés car les bailleurs et les agents immobiliers privilégient les familles salariées aux colocataires. Cela signifie donc qu'ils devront se rabattre sur des logements en mauvais état dont les autres ne voudraient pas. Le nombre de colocataires à Canberra a presque doublé depuis 1995. Aujourd'hui, 37% des gens vivant en



Carte postale d'ACT Shelter, par John Tucker.

colocation sont âgés de 15 à 24 ans et 38% ont entre 25 et 34 ans. Les bailleurs et les agents immobiliers profitent souvent de l'ignorance des jeunes qui ne savent pas affirmer leurs droits ni gérer des conflits. De plus, notre législation sur les rapports locatifs n'encadre pas clairement la colocation en terme de gestion des conflits au sein du groupe et les congés lorsque le groupe se sépare. Les jeunes locataires doivent souvent faire face à des dettes substantielles lorsque le groupe se sépare et que tous ou une partie des membres déménage(nt). Beaucoup de solutions à ces problèmes ont déjà été identifiées et doivent être mises en place, d'autres ont encore un long chemin à parcourir.



A la suite du tremblement de terre de 22 février, qui a durement frappé Christchurch, il va falloir construire au moins 10 000 nouveaux logements. Photo de Wikimedia Commons

Nouvelle -Zélande : La vente de logements publics

Le logement est au cœur de nos vies quotidiennes et soude nos quartiers. L'effondrement mondial du marché immobilier rend urgente l'adoption d'une nouvelle manière de penser et de nouvelles idées pour construire plus de logements abordables.

Malheureusement, ce n'est pas ce qui est en train de se passer. Ici, en Nouvelle-Zélande, le rêve d'accéder à la propriété s'éloigne pour la majorité des gens et l'horizon pour eux se limite à être locataires. Dans ce pays, il y a 1,6 million de logements dont presque 70% sont détenus par des propriétaires particuliers. Le secteur privé représente 83% du parc locatif tandis que l'Etat gère environ 15% du parc et les gouvernements locaux moins de 2%.

Le nombre de logements publics est seulement de 69 000, soit 4,3% du parc. Le gouvernement national veut vendre 20 000 logements publics dans les années à venir. Lorsqu'il était au pouvoir dans les années 90, ce même parti politique a vendu 13 000 logements publics. Son programme d'accession sociale à la propriété s'est soldé par la vente de 92% de ces logements à des bailleurs privés alors que seulement 8% des locataires furent capables de financer l'achat de leur logement.

A la suite du tremblement de terre de février, qui a durement frappé Christchurch, il va falloir construire au moins 10 000 nouveaux logements. Il reste encore à savoir qui va payer et à quelle hauteur le gouvernement va financer les projets.

La volonté politique est indispensable dans la plupart des pays pour obtenir que le logement abordable soit inscrit dans les agendas. Un programme de logements est nécessaire en Nouvelle-Zélande pour maintenir un environnement stable et offrir à nos enfants une chance de contribuer à la société. Le logement est toujours le droit humain de base numéro 1 et tout le reste découle de ce droit.

La lutte pour un logement décent et abordable est un problème en Nouvelle-Zélande. A leurs risques et périls, nos responsables politiques continuent d'ignorer les questions du logement locatif abordable et préfèrent s'intéresser à l'accession à la propriété.

Texte de Kevin Reilly, Union des locataires Manawatu, Palmerston North

La propriété en declin

Selon un rapport de l'Institut de recherche sur le logement Aotearoa de 2008, le nombre de ménages propriétaires en Nouvelle-Zélande devrait augmenter de 4,1% entre 2006 et 2016, soit de 43 010 ménages de plus. Cependant, on estime que le nombre de ménages locataires augmentera de manière bien plus importante sur la même période, un peu moins de 30 %, soit 151 890 ménages en plus. 43% de cette augmentation de ménages locataires devrait se produire à Auckland



À l'occasion du 20ème anniversaire de l'Union croate des locataires, l'USH, des représentants de l'association ont été reçus par le Président de la République, M. Ivo Josipović. Les problèmes existants dans le domaine du secteur locatif ont été présentés au président qui a promis son aide pour trouver des solutions.

En partant de la gauche : le président de l'USH, Marijan Babić, le Président de la République, Ivo Josipović, le directeur de l'USH, Slavko Trumbić et Vladimir Severinać, représentant les locataires du secteur privé.

Udruga Stanara Hrvatske

Le 20^{ème} anniversaire de l'Union croate des locataires

L'Union croate des locataires, Udruga Stanara Hrvatske (USH) a été fondée en 1990, lors de l'éclatement de l'ex-Yougoslavie et la fondation de la République de Croatie. Peu de temps après, les rapports locatifs ont subi des changements radicaux. Le principal objectif de l'Union croate des locataires est la protection des locataires, quelque soit la forme d'habitation. Lorsque la République de Croatie a été créée, il y avait plus de 350 000 logements sociaux dans lesquels les droits des locataires étaient garantis. Au début de son activité, l'Union a milité pour la défense des droits des locataires et a appelé toutes les autorités à ne pas mettre en danger les locataires et leurs vies futures en abolissant le logement public et la sécurité qu'il apporte. Il était alors question de vendre tout le parc public de logements. C'est pourquoi l'Union croate des locataires a proposé que l'on offre la possibilité aux locataires occupants d'acheter ces appartements à de bonnes conditions. L'Etat a pris la décision intelligente et juste de vendre les logements publics à leurs locataires en échange d'un prix abordable de 10 à 15% moins cher que la valeur sur le marché, avec une possibilité de remboursement étalée sur 25 ans. Une telle décision a été prise en tenant compte de la situation financière des locataires et de la situation de guerre que traversait le pays à cette époque. C'est comme cela que nous avons contribué à protéger les locataires dans les logements publics. Après que les droits encadrant les contrats de location furent abolis, environ 5 000 locataires, louant dans le secteur privé, ont pu bénéficier d'une garantie de maintien dans les lieux et d'un loyer encadré par l'Etat. L'Union croate des locataires continuera de se consacrer à la protection des locataires de différents secteurs locatifs en militant pour l'adoption d'autres lois, relatives au logement et aux rapports locatifs, plus justes pour toutes les catégories de citoyens.

Membre de l'IUT, l'Union croate des locataires a la chance de pouvoir se servir des expériences et conseils des autres membres transmis lors des nombreuses conférences auxquelles ses délégués ont participé. C'est pourquoi nous voudrions profiter de l'opportunité qui nous est donnée pour également remercier les autres membres de l'IUT et son secrétariat pour cette collaboration enrichissante durant ces vingt ans.

Texte de Marijan Babić, président de l'Union croate des locataires

La dérégulation des loyers en République Tchèque

Malgré le travail intensif de SON ČR, l'Union des locataires de République Tchèque et de ses partenaires, la situation globale des locataires tchèques s'est aggravée de manière significative depuis les 20 dernières années.

La situation est devenue particulièrement difficile pour les seniors et les ménages modestes car ils dépensent souvent plus de la moitié de leurs revenus pour le logement. Le revenu moyen mensuel en République Tchèque est environ de 22 000 Couronnes, soit 900 €, tandis que le loyer moyen pour un appartement de 80 m2 s'élève à 12 000 Couronnes. La dérégulation de tous les loyers, à partir de 2013, aura des conséquences encore plus négatives sur tous ceux qui ne peuvent pas louer au prix du marché. Le ministère du développement régional en charge du logement, conjointement avec SON, a commencé à évaluer la situation des locataires. Le même ministère est aussi en train de préparer la politique du logement tchèque pour 2020. Depuis la Révolution de velours de



La place Wenceslas ou Václavské náměstí a été le principal théâtre de la Révolution de velours de 1989. La police réprima une manifestation étudiante pacifique le 17 novembre, ce qui déclencha une série de manifestations. Le 29 décembre, Václav Havel devint président de la Tchécoslovaquie libérée. Photo: IUT / Magnus Hammar

1989, le logement tchèque a traversé un long chemin semé d'embûches. Jusqu'en 1994, les loyers étaient fixés par décrets, au niveau national ou municipal. A partir de 1995, lorsque la majorité des logements publics d'Etat ont été transférés aux municipalités et ensuite à des propriétaires individuels, de nouveaux baux ont été négociés entre les bailleurs et les locataires, à la fois pour les logements locatifs publics et ceux du secteur

négociés entre les bailleurs et les locataires, à la fois pour les logements locatifs publics privé.

Pour les locataires vivant dans des appartements « restitués », le montant du loyer a augmenté mais de manière encadrée jusqu'en 2002. En raison de conflits entre le secteur privé et l'Etat, les loyers ont été gelés entre 2002 et 2006 tandis que de nouveaux règlements ont été mis en place permettant aux bailleurs d'augmenter les loyers jusqu'à une certaine limite déterminée par la loi. Quatre ans plus tard, en décembre 2010, la validité de cette loi a expiré pour environ 60% du territoire national mais a été étendue jusqu'au 31 décembre 2012 pour Prague et les grandes villes de Brno et Pilsen.

Au final, jusqu'en décembre 2012, les loyers en République Tchèque seront fixés selon deux modèles : soit selon des accords entre les bailleurs et les locataires sur 60% du territoire, soit, comme à Prague et dans les villes importantes, où ils seront toujours encadrés.

A partir de janvier 2013, tous les loyers, excepté ceux du secteur municipal, ne seront plus encadrés. L'Etat est conscient du fait que cette dérégulation va engendrer des difficultés pour les ménages modestes et encourage donc, dès maintenant, les municipalités à augmenter la construction de logements publics.

SON négocie actuellement les loyers avec les propriétaires d'environ 65 000 appartements dans les régions de Ostrava et de Ústi. En novembre 2010, SON a réussi à obtenir un accord important avec un grand bailleur, propriétaire d'un important parc de logements qui appartenait autrefois à une compagnie minière d'Etat. Cet accord sécurise davantage le bail puisque les locataires bénéficient désormais d'une garantie du maintien dans les lieux pour une durée indéterminée. De plus, un nouveau système a été mis en place pour fixer les loyers et le bailleur a accepté de créer un fonds social d'aide pour les locataires modestes. Une commission d'arbitrage, dans laquelle SON est représentée, sera chargée de résoudre les conflits.

Texte de Milan Taraba, président de SON et d'Anna Pachtová, en charge des relations internationales.

Les différents secteurs d'habitation en République Tchèque en 2007. Source: CECODHAS, 2007 Propriété privée: 66 %, Logements locatifs publics municipaux: 20%, Logements locatifs privés: 13%, Autres: 1 % Brèves

Tanzanie : Le président contre les démolitions

Le président de la République Kikwete a ordonné à la Corporation nationale du logement de réduire les loyers des logements et les prix de vente car ils sont inaccessibles pour beaucoup de Tanzaniens. Il a également recommandé aux fonctionnaires de résister à la tentation de la corruption. De plus, le président a mis fin à la démolition de logements lorsque de nouvelles routes sont en cours de construction. Il a également déclaré que des équipes seront spécialement formées pour juger les conflits. Source : The Citizen

Pologne : Le logement social freiné par manque d'investissements

Aucune municipalité polonaise ne dispose d'un parc de logements sociaux suffisamment important pour satisfaire les besoins des citoyens les plus pauvres, selon le chef du bureau d'audit polonais. Actuellement, seulement 17, 5 % des demandeurs éligibles se voient accordés un logement social. En 2010, il apparaît que le gouvernement a financé seulement 10% du budget promis aux municipalités pour soutenir le logement social et les infrastructures pour les sans-abri. Les municipalités pourraient demander des moyens financiers auprès d'un fonds spécial mais la plupart sont cependant réticentes à le faire car cela suppose un cofinancement. Source : FEANTSA

Afrique du Sud : De nouveaux logements sociaux pour Le Cap

« Nous avons toujours dit que là où nous résidons devrait être l'endroit où nous jouons, où nous prions et où nous travaillons » a déclaré le ministre des installations humaines, Tokyo Sexwale lors du lancement, en mars, du projet de logements sociaux Drommedaris Brooklyn au Cap. Il a expliqué : « C'est important de loger les gens près de leur lieu de travail mais aussi près des autres équipements ». Le projet fait partie de l'initiative du secrétariat d'Etat au logement social dont le but est d'offrir des logements aux personnes qui ne bénéficient pas de logements subventionnés par l'Etat tout en étant incapables de pouvoir accéder aux prêts immobiliers des banques.

Source: www.southafrica.info

Canada, Ontario: Toujours plus d'attente pour un logement

Selon un rapport publié le 6 juin par l'association du logement à but non-lucratif de l'Ontario, ONPHA, le nombre de demandeurs de logement social inscrits sur les listes d'attente à travers l'Ontario a grimpé de 18%, soit 152 077 de plus durant les

deux dernières années. En réalité, le vrai nombre de personnes ayant besoin d'aide est bien plus élevé. Beaucoup de travailleurs pensent qu'ils devront atteindre des années pour être logés. Découragés par des temps d'atteinte très longs, dans certains cas jusqu'à quinze ans, beaucoup de ménages dans le besoin ne font même pas les démarches pour déposer un dossier. « Plus de 260 000 ménages dépensent plus de la moitié de leurs revenus pour le logement alors que presque tous seraient éligibles au logement subventionné », a expliqué Sharad Kur, directeur exécutif de ONPHA.

Source: www.newswire.ca

Affordable rental housing for the Young

Invitation to:
International Tenants Day 3 October 2011 / World Habitat Day

Location: B-1040 Brussels, Committee of the Regions (CoR),
Rue Belliard 99-101, Room JDE 51, 9.30 – 17.00 h