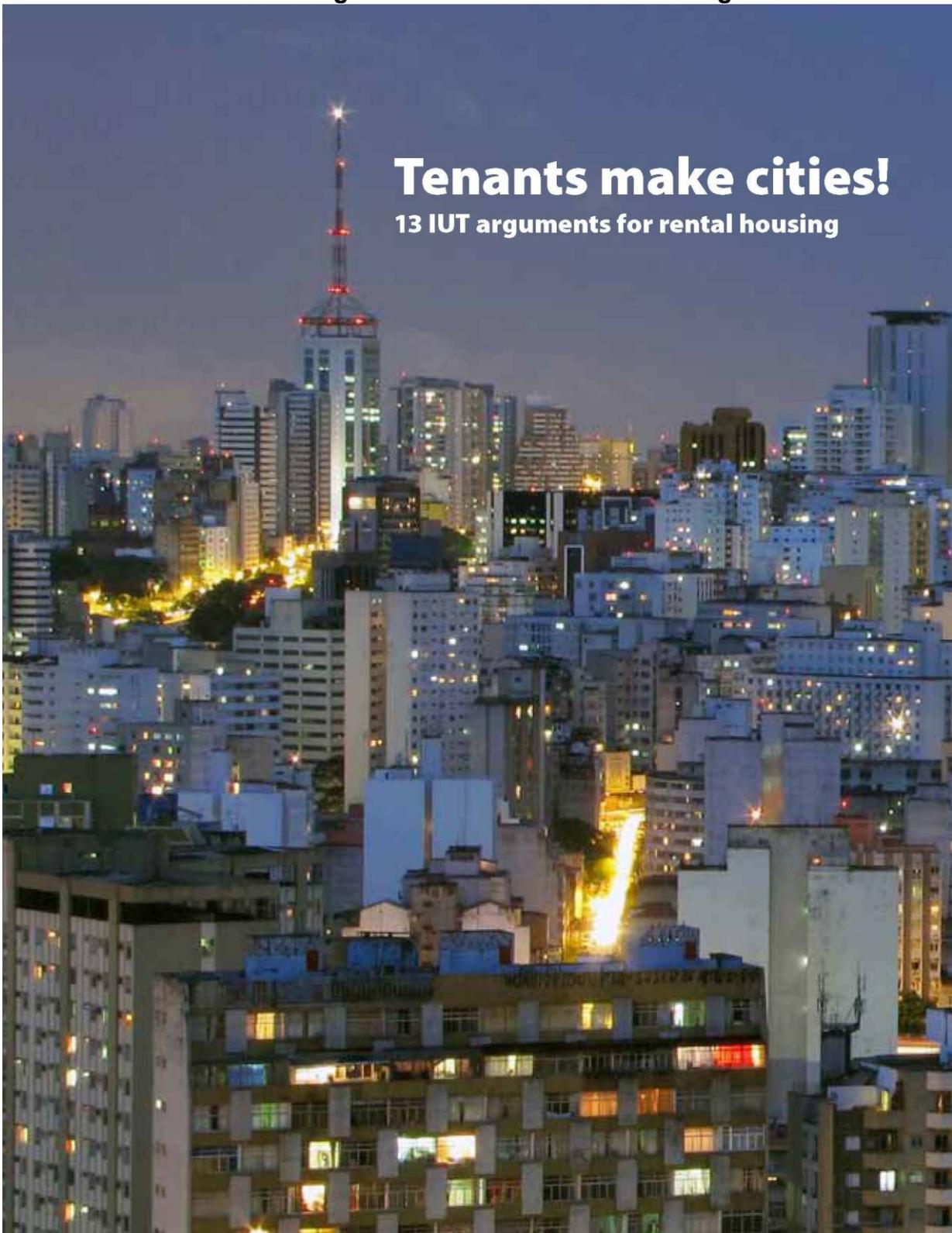


# GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE July 2012

**Les locataires font les villes !  
Les 13 arguments de l'IUT en faveur du logement locatif**



## Tenants make cities!

13 IUT arguments for rental housing

### **Sommaire :**

**Le droit au logement pour tous- que faire?**  
Edito de Nadja Shah  
Page 2

**Une société moderne a besoin d'un secteur locatif significatif**  
Sven Bergensträhle  
Page 3

**Pourquoi nous aimons le logement locatif !**  
Les 13 arguments de l'IUT pour la Journée des locataires  
Page 4

**L'énergie, les locataires et l'Union européenne**  
Des nouvelles de Bruxelles  
Page 6

**La Slovaquie, un pays où le secteur locatif est marginalisé**  
Page 8

**Australie ; Le droit au maintien dans les lieux**  
Page 9

**La mixité résidentielle à Vienne**  
Page 10

**Chicago, une ville de locataires**  
Page 12

**Brèves, nouvelles publications**  
Page 16

**Traduction d'anglais-français par  
Stéphanie Sotison**

## Edito

# Que faut-il?

### Que faut-il pour offrir des logements abordables et décents à tous les êtres humains ?

Dans beaucoup de conférences et de séminaires, les gens parlent sans arrêt de ce sujet. Au final, la réponse est plutôt simple, tout passe par un certain état d'esprit politique affirmant :

- le droit de tous d'avoir accès à un logement décent et abordable ;
- l'égalité des droits entre locataires et propriétaires ;
- la limitation des revenus tirés de la vente ou de la location d'un bien immobilier;
- la construction de logements à la hauteur des besoins et qu'il en va de la responsabilité de la société que cela se produise.

Beaucoup vont certainement réagir en objectant un « mais.. » et trouveront des obstacles empêchant d'atteindre ce but. Peut-être pouvons-nous tirer un enseignement d'un vieux proverbe chinois qui dit que « *celui qui veut atteindre ses objectifs trouve un moyen ; celui qui ne veut pas trouve des prétextes* ».

L'Autriche, en particulier Vienne, est un bon exemple de politique du logement réussie grâce à des hommes politiques qui souhaitent que tous aient accès à un logement décent et abordable. Ils ont commencé à appliquer cette politique à une époque où l'Europe était dévastée après la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale et où la vie à Vienne était très difficile. Ce fut donc sur ce terrain qu'un groupe de visionnaires ont conçu des plans afin de construire de nouveaux logements. Ils ont réussi à lever des capitaux malgré la période de vache maigre. En 20 ans, presque 64 000 nouveaux immeubles sont sortis de terre grâce à la volonté politique. Cette détermination et cet état d'esprit sont demeurés même après la Seconde guerre mondiale et ont contribué à ce que l'Autriche, aujourd'hui, et en particulier Vienne, demeure un modèle en matière de logement social.

Ainsi, si quelqu'un présente des arguments expliquant pourquoi le droit au logement pour tous n'est toujours pas une réalité, vous savez désormais que cela est dû au manque d'une véritable et profonde aspiration.

Nadja Shah

Directrice exécutive de l'Association autrichienne des locataires (Mietervereinigung Österreichs)



CALENDAR	
2012	
July 16–18:	TPAS England Annual Conference, Birmingham
August 1–4:	Housing in Latin America, Buenos Aires Argentina
September 1–7:	World Urban Forum, Naples Italy
September 16–19:	SAHF conference in Cape Town, South Africa
September 24–26:	73rd UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva
September 26–28:	Renewable energy and housing, Madrid Spain
October 1:	International Tenants Day
October 9–12:	Nordic Urban and Housing Research Conference, Helsinki Finland
October 26–28:	TPAS Scotland Annual Conference, in Crieff Scotland
October 30–November 2:	7.th National Australian Housing conference, in Brisbane
November 3–4:	Congress of Danish Tenant's Association, LLO
November 28–30:	'Ageing and housing' in Brussels Belgium
December 4:	Workshop: Housing and the city, in Paris
2013	
April 22–24:	2nd Housing Forum for Europe and Central Asia
June 19–22:	Overcoming Housing Crisis; integrating the Built City, Tarragona Spain
October 24–27:	IUT congress, Krakow Poland

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

## Une société moderne a besoin d'un secteur locatif significatif

**Le fait que chaque pays a un marché locatif montre l'importance de ce secteur mais, dans beaucoup de pays, des pans entiers de ce marché est informel, non comptabilisé dans les statistiques officielles, non encadré, sans aucune sécurité et dominé par la sous-location.**

Certains des pays européens faisant actuellement face à de sévères problèmes financiers comptent également un tout petit secteur locatif officiel et accordent des subventions importantes aux propriétaires. C'est le cas de la Grèce, l'Espagne, le Portugal, l'Irlande et l'Italie. En comparaison, l'Allemagne ou la Suisse, où le secteur locatif occupe une place importante, ne rencontrent pas les mêmes difficultés.

Christophe André a écrit dans le rapport 2010 de l'OCDE, *Un survol des marchés immobiliers de l'OCDE* : « Au milieu des années 90, le marché immobilier a commencé à se développer puis a explosé dans beaucoup de pays pour s'effondrer brutalement avec l'écroulement du marché des subprime aux Etats-Unis en 2007 [...] Dans les années suivantes, de nombreux marchés immobiliers semblent s'être enflammées, les espoirs de gains futurs sur les prix de l'immobilier s'étant ancré. Ces événements exigent un réexamen des politiques du logement. Les pays avec un système fiscal encourageant la propriété devraient progressivement revenir à une fiscalité plus neutre ».

L'IUT est d'accord avec l'OCDE pour dire que cette neutralité est cruciale. Les politiques gouvernementales en matière de logement ne devraient favoriser aucun secteur immobilier mais plutôt offrir aux ménages modestes la possibilité d'accéder à un logement répondant à leurs besoins. Elles devraient également permettre de construire suffisamment de logements locatifs abordables, de bonne qualité afin que chaque ménage puisse choisir où et comment il souhaite vivre.

**Pour encourager la croissance économique** dans chaque pays, il est nécessaire que le secteur locatif fonctionne bien, qu'il soit transparent et qu'il assure un équilibre entre les intérêts des bailleurs et des locataires.

**Ces exigences** devraient figurer dans le bail. Il devrait spécifier la taille et les équipements dans le logement, la durée du contrat, le montant du loyer, à qui il doit être versé et ce qu'il inclut. De plus, les obligations respectives du bailleur et du locataire devraient être inscrites. La loi devrait définir les droits et devoirs des locataires. Elle devrait les protéger contre les hausses de loyers excessives. Un tribunal doit être créé afin de résoudre les conflits bailleurs-locataires d'une manière juste et neutre.

**Chaque pays** a besoin d'un marché locatif significatif pour les raisons évidentes que vous découvrirez en lisant les pages suivantes présentant les 13 arguments de l'IUT visant à attirer davantage l'attention à porter sur les bienfaits du secteur locatif.

Merci d'utiliser ces arguments pour le 1<sup>er</sup> octobre, lors de la Journée internationale des locataires 2012 ou à n'importe quelle occasion nécessitant d'avoir sous la main des arguments pour défendre notre cause !

Par Sven Bergensträhle, président de l'IUT



Berlin fut pendant longtemps l'une des villes les plus abordables d'Europe pour louer un appartement et l'offre était satisfaisante. Aujourd'hui les prix à la vente et les loyers augmentent dans les quartiers à la mode comme Kreuzberg et Charlottenburg où des lampadaires à gaz sont toujours utilisés.



## Pourquoi nous aimons le logement locatif !

**Voici les 13 arguments de l'IUT afin d'accroître l'attention sur les avantages du logement locatif pour la Journée internationale des locataires du 1<sup>er</sup> octobre 2012 et pour d'autres occasions si vous tombez en panne d'arguments !**

**1-Le droit de choisir** est peut-être l'argument le plus important. L'IUT pense que toutes les sociétés se portent mieux s'il existe une mixité résidentielle entre du logement public/social, du secteur privé, des coopératives, de l'accès à la propriété et d'autres formes encore. Les profils variés des ménages, les différents stades de la vie appellent des formes de logement adaptées. Pour permettre aux gens de choisir, nous préconisons une plus grande neutralité de traitement des secteurs immobiliers. Lorsque les gouvernements promeuvent seulement la propriété, à travers des incitations fiscales par exemple, cela se fait au détriment du secteur locatif et donc réduit les possibilités de choix.

Certains choisissent d'être locataire simplement par convenance, pour la flexibilité ou pour la proximité avec son lieu de travail. D'autres sont locataires parce qu'ils veulent vivre au cœur des villes, là où tout se passe. Beaucoup font ce choix enfin parce qu'ils souhaitent dépenser leur argent pour autre chose, les loisirs, les voyages, etc.

Dans beaucoup de pays européens, les gens choisissent le logement locatif parce que ce secteur est sur un pied d'égalité avec l'accession à la propriété, en termes de statut et de droits juridiques. Les locataires des pays scandinaves, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Autriche et en Suisse, sont protégés par la loi contre des hausses élevées et inattendues de leur loyer, contre la rupture soudaine de leur bail, etc. les locataires savent que leur immeuble est entretenu et que les travaux sont faits régulièrement.



Les logements sociaux sont souvent mieux que le logement locatif privé en Hollande.

**2-Le confort** est l'un des autres critères de choix poussant de nombreuses personnes à préférer la location dans les pays où l'accès à des logements décentes et abordables est garanti et où le statut de locataire est protégé. Louer son logement est pratique, cela permet d'être proche des équipements collectifs de quartier, de son lieu de travail, des équipements scolaires et de transports publics bon marché. Ceci contribue à réduire les déplacements en voiture.

Lorsque vous louez, vous vous engagez (e) seulement engagé pour la durée du bail. Lorsqu'il se termine, vous pouvez déménager ailleurs. Vous n'avez pas à vous inquiéter des coûts de transaction. La plupart du temps, si le marché se porte bien, il est facile de trouver un lieu qui vous plaît davantage.

Pas de grosses réparations ni d'entretien pour les locataires. Mais pour les propriétaires, la tuyauterie bruyante peut devenir gênante et c'est très frustrant de ne plus d'avoir d'eau chaude le matin. Dans le meilleur des mondes, si vous êtes locataire, vous appelez simplement le gestionnaire et lui demandez qu'il vienne réparer.

Les moisissures et l'humidité sont des problèmes courants de nos jours et peuvent être une source de dépenses importantes pour ceux qui sont propriétaires de leur logement. Les insectes nuisibles peuvent faire de votre vie un enfer et vous coûter une fortune pour vous en débarrasser. En tant que locataire, vous n'avez pas à accepter ce genre de défauts dans votre appartement et le nettoyage devrait être gratuit.



Aller en vélo est confort !

**3-La flexibilité.** Dans la plupart des pays, il est facile et gratuit de mettre fin à votre bail et de déménager là où se trouvent les emplois ou votre famille. Quand le bail est fini, vous pouvez simplement partir. Quand vous êtes propriétaire, vous devez vendre votre maison avant de partir et ce, avec des frais supplémentaires. Vendre votre logement en bon état vous coûte de l'argent. Dans la plupart des pays, en tant que locataire quittant votre logement, votre seule obligation est laisser les lieux propres. Une fois la porte fermée derrière vous, vos obligations sont terminées. Ceux qui doivent déménager et vendre leur bien risquent souvent de perdre pas mal d'argent dans la vente.

Louer permet de négocier la période du contrat de location, c'est-à-dire que si vous devez déménager pour une raison ou pour une autre, vous pouvez le faire tant que vous n'avez pas signé un contrat stipulant une durée fixe. Mettre fin au bail peut être douloureux financièrement mais les locataires ont souvent des alternatives comme la sous-location, avec l'accord du bailleur, qui tolère cette situation jusqu'à ce qu'ils déménagent.

**4-La mobilité** est largement encouragée aujourd'hui et c'est dans l'intérêt général de la société de développer un système permettant aux gens de trouver des logements correspondant à leur besoins à n'importe quel moment de leur vie. La possibilité de bouger d'un logement à l'autre, d'un petit à un plus gros et vice-versa, d'une ville à l'autre est capitale.

Un marché immobilier sain, offrant le choix de devenir propriétaire ou d'être locataire est un prérequis pour la mobilité.

Louer permet de rester mobile et de suivre la délocalisation de son entreprise, d'accepter un meilleur poste ailleurs ou d'emménager avec un nouveau partenaire.

Plusieurs études soutiennent la théorie que les locataires sont généralement plus mobiles que les propriétaires. Andrew Oswald a donné nom à l'étude macro peut-être la plus célèbre, bien que controversée parmi les chercheurs en sciences sociales, sur les corrélations entre le statut d'occupation du logement et l'emploi. Dans ses hypothèses datant de 1996, il met en avant que la propriété entrave la mobilité des salariés et donc a un impact négatif sur l'emploi. De plus, la Banque centrale européenne, dans sa publication de 2003 « *Les facteurs structurels interférant sur les marchés immobiliers européens* », soutient la théorie que les taux relatifs de mobilité sont plus élevés parmi les locataires que les propriétaires occupants. La Banque a également pointé que les coûts de transactions et de recherche sont moins élevés dans le secteur locatif que pour la propriété et donc que cela facilite la mobilité.



**5-Les locataires s'en sortent mieux en période de récession.** Acheter un logement est un engagement à long terme. Si vous pensez ne pas rester plus de 5 ans dans le logement, alors acheter n'est probablement pas la meilleure option. Contrairement à ce que la plupart des banques veulent nous faire croire, les prix de l'immobilier n'augmentent pas toujours de manière stable. Si vous devez vendre dans les quelques années qui suivent, vous pourriez bien perdre quelques milliers de dollars, de livres ou d'euros. Les locataires n'acquiescent pas de capital mais n'en perdent pas non plus comme cela a été le cas dans beaucoup de pays durant la crise quand beaucoup de propriétaires sont devenus insolvable.

Selon l'indicateur des valeurs immobilières de mars 2012 de *The Economist*, les prix ont chuté de 30% depuis 2007 aux Etats-Unis. Beaucoup de nouveaux propriétaires, convaincus par l'administration Clinton que la propriété était le Graal, ont fait l'amère expérience de la chute du marché après avoir acheté leur maison. En décembre 2011, environ 3 millions de logements américains avaient été saisis depuis la fin du boom immobilier en 2006, un chiffre qui pourrait doubler en 2013, d'après les experts.



Les propriétaires irlandais ont vu les prix de l'immobilier chuter de presque 50% depuis 2007. Les prix au Danemark et en Espagne ont baissé de 17% et au Japon, ainsi qu'au Royaume-Uni, de 10%.

Avoir acheté une maison 300 000 € et qui n'en vaut plus que 200 000 est plutôt effrayant !

De plus, aux Pays-Bas, 38% des jeunes propriétaires de moins de 35 ans vivent dans un logement dont la valeur est inférieure aujourd'hui à celle de l'achat.

En Europe centrale et de l'est, après quasiment 50 ans de logement public, la propriété est devenue très prisée et les prix ont grimpé en flèche. Mais beaucoup de propriétaires ayant acheté leur maison en 2007 et après, ont vu la valeur de leur logement décroître considérablement. En Hongrie, à la fin 2011, les prix étaient inférieurs de 30% à ce qu'ils avaient été au début 2007. La valeur immobilière en Lettonie a chuté de plus de 50% en 2009. En Estonie, les valeurs ont diminué de 30% et de 27% en Lituanie. En Pologne, le prix de demande dans les 6 villes principales a chuté de presque 5% par an.

**6-Le logement locatif contrebalance les effets des bulles immobilières.** Beaucoup pensent qu'un secteur locatif aussi important proportionnellement que la propriété peut avoir des effets positifs pour la stabilité du marché immobilier parce qu'il est moins vulnérable aux tendances économiques. La stabilité du marché immobilier global dépend de la taille du secteur locatif. Si ce secteur est suffisamment large, alors les conséquences économiques sur le marché de la propriété immobilière affectent seulement un nombre limité de ménages.

Les pays avec un grand secteur locatif, autant public que privé, comme l'Allemagne, la Suisse et l'Autriche, ont généralement été moins touchés par les crises financières. Cela contraste avec l'Irlande et l'Espagne, deux des pays qui ont connu le boom immobilier le plus important et qui ont aussi de tous petits secteurs locatifs.

Croyez-le ou non, mais en Allemagne, l'idée même que des amis puissent parler entre eux de l'augmentation de la valeur de leurs maisons est totalement étrangère à la plupart des Allemands !

Des universitaires, comme Hugo Primus et Marja Elsinga de l'université de Delft, défendent l'idée que des politiques du logement neutres envers les différents secteurs du logement contribueront grandement à la stabilité des marchés immobiliers. Les politiques publiques et les subventions ne devraient pas pousser les gens vers quelque secteur que ce soit, ni l'accès à la propriété ni le secteur locatif. De plus, dans une étude de l'OCDE de 2010, *Un survol des marchés immobiliers de l'OCDE*, Christophe André suggère que l'existence d'un secteur locatif performant pourrait aider à réduire la volatilité des prix des logements.

**7-Le logement locatif améliore l'intégration et la cohésion sociale.** La plupart des gens déclarent aimer les quartiers animés avec des restaurants, des bars et offrant un accès à des activités culturelles. Les mêmes vous disent qu'ils apprécient également la mixité sociale. Or, tout le monde sait aussi que, dès qu'un quartier devient attractif, des ménages avec des revenus plus élevés viennent s'installer. S'en suit une augmentation des prix et des loyers. Le quartier devient rapidement un repère de jeunes cadres dynamiques, ce que personne ne souhaite.

La gentrification est souvent décrite comme négative et repoussante. Mais elle peut aussi contribuer à empêcher la détérioration d'un quartier et encourager la mixité résidentielle. Ce résultat n'est obtenu seulement si cet embourgeoisement s'organise sous la surveillance de la municipalité.

Des mesures doivent être prises pour que les résidents d'origine puissent rester dans le quartier. Elles doivent inclure la préservation d'un logement locatif abordable.

A Vienne, où le secteur locatif domine, la ville développe une méthode efficace pour neutraliser l'effet de la gentrification et de l'exclusion sociale. Vienne promeut depuis longtemps et activement la cohésion sociale. Les locataires viennois sont ainsi protégés des augmentations de loyers importantes, même si le quartier est requalifié ou en cas de changement de bailleur. De plus, trois formes d'occupation sont encouragées à Vienne au sein d'une même résidence : la vente, la location au prix du marché et le logement social.

Voir article p.12



Fresque murale à Spanish Harlem New York.

**8-L'hébergement d'urgence** est nécessaire dans chaque société et le secteur locatif peut fournir les logements nécessaires. Nombreux sont ceux aujourd'hui qui perdent leurs emplois. Si vous êtes un propriétaire, que vous perdez votre travail et que vous ne pouvez plus rembourser votre prêt immobilier, il est bien plus difficile de quitter votre logement qu'en tant que locataire. Les pays avec un secteur social adéquat peuvent souvent offrir des logements à ceux qui n'ont pas de revenus stables ou ceux sans aucun revenu, les sans-abri.

En Europe, le taux de chômage en avril 2012 était de 11% environ. Avec le plus faible niveau de logement locatif (11%) en Europe, l'Espagne comptait, en mars 2012, le plus fort taux de chômage, soit quasiment 24%. Les plus faibles taux de chômage se trouvent dans les pays comptant le plus de locataires : la Suisse (3.2%), l'Autriche (4.2%) et l'Allemagne (5.7%).

Les gens divorcent, ont soudainement besoin d'un logement supplémentaire et les frais grimpent. Environ 1 mariage sur 2 se termine par un divorce aux États-Unis, en Suède, en Finlande et au Royaume-Uni. 1 mariage sur 3 en Australie. Le logement locatif est pour beaucoup le seul moyen de résoudre la situation.

**9-Les jeunes adultes plébiscitent le logement locatif.** La plupart des jeunes n'ont pas assez de capital pour acheter un logement, pour déposer le dépôt de garantie ou obtenir un prêt. Les jeunes sont souvent uniquement dirigés vers le secteur locatif. La vie des jeunes change souvent : les partenaires vont et viennent tout comme les emplois. Lorsqu'il faut déménager pour un emploi ou emménager avec un nouveau partenaire, acheter n'est peut-être pas un choix très judicieux.

La flexibilité du logement locatif aide les jeunes dans leur carrière qui peut exiger de déménager, d'autant plus ceux qui commencent leur vie professionnelle. Même si un jeune doit partir avant la fin de son bail, il/elle perdra certainement moins d'argent qu'en essayant de revendre un logement rapidement.

Les couples qui souhaitent avoir des enfants repoussent l'échéance jusqu'à ce qu'ils trouvent un logement approprié où vivre à long terme. Ceci implique que les politiques du logement soutenant l'accès à un logement abordable sont peut-être la clé à la croissance future de la population dans les pays avec un faible taux de natalité.

**10-Les personnes âgées** apprécient le confort apporté par le logement locatif. Au lieu de rester dans le logement familial indéfiniment, beaucoup de personnes âgées préfèrent la liberté apportée par le fait de réduire la taille de leur logement, que ce soit en termes de revenus ou d'entretien.

Après avoir pris leur retraite, beaucoup de seniors souhaitent avoir une vie active et confortable et le fait de louer leur logement leur convient plus que d'être propriétaire. Beaucoup apprécient d'avoir juste à claquer la porte et de partir sur un coup de tête pour aller voir leurs petits-enfants, des amis et, s'ils peuvent se le permettre, de voyager. Ils ne veulent donc pas s'inquiéter de l'entretien de la pelouse, des fuites de toit ou des cambrioleurs.



Les seniors peuvent aussi vouloir consommer le capital engrangé par la vente de leur maison, en passant de propriétaire à locataire.

**En Europe centrale et de l'Est**, beaucoup de personnes âgées vivent dans des appartements trop grands pour eux sans confort moderne. Comme il n'existe pas d'alternative convenable, les seniors, vivant souvent avec des pensions de retraites très faibles, restent dans leur logement. En même temps, beaucoup de jeunes familles, avec des ressources limitées, vivent dans des logements surpeuplés dans les villes comme Prague, Cracovie et Bratislava. Si des logements abordables disponibles pouvaient accueillir les personnes âgées, de plus grands logements pourraient être alloués à des jeunes familles.

**11-Les finances publiques.** Au contraire des prêts immobiliers déductibles des impôts qui coûtent des milliards aux Etats, l'aide au logement locatif réduit les pressions inflationnistes. De plus, le logement social constitue du patrimoine national supplémentaire. La construction de logements sociaux/publics a été couramment utilisée par les Etats en période de récession afin de créer des emplois et faire que la machine économique redémarre, ce dont nous manquons aujourd'hui.

Dans trop de pays, les possibilités de prêts immobiliers généreux déductibles des impôts ont engendré des effets négatifs, telle que la crise financière. L'IUT affirme que les biais fiscaux constituent des barrières structurelles à un logement locatif abordable. Ainsi, seules des politiques neutres du logement contribueront à des marchés immobiliers plus stables.

Le gouvernement fédéral américain dépense chaque année 155 milliards de dollars (118 milliards d'euros) à l'aide à l'accession à la propriété à travers des déductions fiscales. Les propriétaires américains peuvent ainsi déduire de leur revenu net les intérêts de leurs prêts immobiliers. Ce système bénéficie de manière disproportionnée aux ménages fortunés. Dans le même temps, seulement 25% des locataires modestes éligibles reçoivent une aide au logement. Les propriétaires australiens reçoivent environ 31 milliards de dollars australiens pour les aides à l'accession en 2008-2009. Selon une estimation, les propriétaires suédois ont reçu 4.3 milliards d'euros à travers des prêts à taux déduits ainsi que des déductions fiscales pour les rénovations et les travaux.

**12-Les fonctionnaires.** Alors que les saisies immobilières continuent et que le crédit reste contracté, un secteur locatif stable va devenir d'autant plus crucial pour les travailleurs essentiels à notre société, les fonctionnaires : les enseignements, la police, les pompiers, le personnel médical, etc. Mais le logement décent, accessible aux familles de la classe ouvrière ou moyenne manque cruellement dans la plupart des villes. Selon la Coalition nationale du logement des faibles revenus, aux Etats-Unis, aucune famille n'a les moyens de se payer un modeste appartement avec deux chambres en gagnant le salaire minimum. En 2006, environ la moitié de tous les locataires dépensaient plus de 30% de leur revenus pour le logement alors que 25%, soit 9 millions de locataires, consacrent plus de 50% de leurs revenus.

**13-Dans les pays en voie de développement**, louer donne aux gens une liberté considérable sur la manière dont ils gèrent leur budget domestique : pouvoir emménager dans un logement moins cher quand les temps deviennent difficiles et dans un meilleur logement quand les revenus s'accroissent. Dans les pays les plus pauvres, louer son logement libère plus de revenus pour des besoins essentiels comme la nourriture, les soins médicaux et l'éducation.

L'ONU Habitat, dans sa publication « *Un guide des pratiques pour le logement locatif dans les pays en voie de développement* » (2011), soutient que louer un logement temporairement en ville permet aux gens d'envoyer plus d'argent à leurs proches dans leur village d'origine où ils peuvent ensuite acheter du terrain ou construire une maison.

L'ONU Habitat conclut en affirmant qu'une offre adéquate de logements locatifs à des prix raisonnables pourrait réduire la tentation des familles pauvres d'occuper de manière illicite les terres ou d'acheter un bout de terrain sur des parcelles illégales. Développer le secteur locatif permet de densifier des quartiers où il est ensuite plus facile d'organiser des transports publics.

L'ONU recommande aux gouvernements de rendre le marché immobilier capable d'offrir aux gens un réel choix entre les différentes formes de logement qui soient abordables et adaptés à leurs besoins.

La version complète du texte des 13 arguments de l'IUT, avec des références, est disponible sur [www.iut.nu](http://www.iut.nu)

Texte de Magnus Hammar, IUT



Shirley Ebrahim avec son fils en dehors de sa maison de location à Durban, Afrique du Sud.

## Les nouvelles de l'Union européenne vues de Bruxelles

**Les principaux sujets d'actualité de l'UE pour les locataires ont trait aux questions énergétiques. Comme nous le savons tous, les dépenses de chauffage et d'éclairage ne cessent d'augmenter.**

Au Royaume-Uni, les factures énergétiques des ménages grimpent plus vite que les revenus. Selon un rapport récent d'Uswitch, depuis 2004-2005, le coût de l'énergie domestique au Royaume-Uni a augmenté cinq fois plus que le revenu moyen des ménages. Alors qu'il a augmenté de 20% depuis 2004, sur la même période, la facture énergétique moyenne des ménages a explosé de 140%. Pour l'électricité et le gaz, elle est passée, en moyenne, de 522 £ par an -en 2004- à 1 252 £ par an actuellement.

A Bruxelles, en février, la Commission de l'industrie, de la recherche et de l'énergie a voté une proposition de directive sur l'efficacité énergétique introduisant plusieurs changements au texte de la Commission européenne.

**Les principaux changements ont pour objectif de :** (1) Assurer plusieurs sources de financement pour les investissements en efficacité énergétique, par exemple des fonds venant à la fois des institutions financières de l'Union et des Etats-membres. (2) Réaliser l'objectif de 80% réduction dans la consommation énergétique d'ici 2050, comparée au niveau de 2010. Il s'agit également de rénover 2.5% du parc de logements publics. (3) Offrir des mesures destinées à supprimer les barrières à l'efficacité énergétique, concernant notamment : « *la répartition des primes entre les propriétaires et les locataires d'un immeuble* ».

**L'IUT a fait du lobbying** auprès des institutions européennes afin de garantir que les locataires ne soient pas financièrement pénalisés par les travaux d'économie d'énergie. Ce travail de lobbying a porté ses fruits : en effet, le texte du Parlement européen donne désormais des moyens financiers pouvant « *servir à des opérations rentables de rénovation à destination des ménages aux revenus faibles et moyens* » et « *à inciter les bailleurs à louer autant que possible des logements peu énergivore* ». A travers le schéma d'obligation d'efficacité énergétique « *les Etats membres devraient inclure une composante sociale, notamment en exigeant qu'une partie des mesures soit, en priorité, mise en œuvre auprès des ménages en situation de précarité énergétique* ».

**En Juin, lors de la discussion entre le Parlement européen, le Conseil et la Commission, la directive sur l'efficacité énergétique** a finalement été acceptée. Le Conseil a édulcoré de manière significative les textes originaux du Parlement et de la Commission afin de laisser plus de flexibilité pour les Etats membres, les organismes industriels et publics. En même temps, cela réduit le niveau de l'ambition des dispositions concernant la rénovation des bâtiments publics et les obligations d'économies d'énergie.

Avec cette directive, la Commission table sur un ajout de 17% d'économies d'énergie, ce qui signifie un écart de 3% à combler par rapport aux projections d'ici 2020.

Ainsi, il est demandé aux Etats membres d'adopter des stratégies à long terme afin d'encourager les travaux d'économie d'énergie, dans les bâtiments publics et privés, notamment des approches efficaces économiquement afin de développer ces rénovations :

(1) rénover 3% des bâtiments administratifs publics, ce qui signifie que la plupart du parc de logements publics/sociaux des pays membres n'est pas concerné par la directive ;

(2) mettre en place des mesures annuelles permettant des économies d'énergie dont le montant égalerait 1.5% des ventes annuelles d'énergie. Cela passerait par l'obligation de faire des économies d'énergie ou par prendre des mesures alternatives comme, par exemple, offrir des déductions fiscales sur les investissements en efficacité énergétique ;



Commissaire à l'énergie, Günther Oettinger

(3) adapter l'installation de compteurs individuels « *autant que possible techniquement et selon si cela est financièrement raisonnable et dosé en fonction des économies d'énergie attendues* ».

(4) et enfin, il faut revoir les dispositifs de réductions fiscales accordés aux bailleurs pour réaliser des travaux d'économies d'énergie car ils ne bénéficient pas aux locataires, alors que ce sont eux qui paient la facture d'électricité, « *sans pour instant porter préjudice aux principes fondamentaux des lois sur les rapports locatifs des Etats membres* ».

Un vote du Parlement européen est attendu en septembre 2012.



### **S'attaquer à la précarité énergétique**

L'IUT fait partie d'un groupe de travail de la Commission sur les consommateurs vulnérables dont l'objectif est de s'opposer aux pratiques des coupures de gaz ou d'électricité et l'augmentation constante des prix de l'énergie. L'IUT pense que l'efficacité énergétique est une réponse efficace à la précarité énergétique seulement si elle est soutenue par des outils financiers solides. C'est pour cela que l'IUT a participé à la consultation menée par la Commission sur le financement de l'efficacité énergétique en proposant l'établissement d'un fonds spécifique.

### **Les fonds structurels et l'énergie**

L'autre dossier en cours concerne la politique régionale de l'Union, une question très importante pour les locataires car les fonds structurels peuvent co-financer des projets d'efficacité énergétique dans le logement. Depuis 2009, 4% du Fonds européen de développement régional (FEDER) peut être utilisé pour cet objectif. De nouvelles dispositions pour la période 2014-2020 suppriment ce seuil et établissent à 20% le seuil maximal de fonds pouvant être alloué à la réduction de la consommation énergétique. C'est une très belle réussite, mais nous nous battons pour s'assurer que ce fonds soit bien dédié aux rénovations dans le logement et ne devienne pas une coquille vide.

### **Un agenda européen pour le logement social**

Le 16 mai, le groupe de l'Alliance progressiste des sociaux-démocrates du Parlement européen a reconnu qu'il est nécessaire de s'attaquer aux conditions difficiles de logement que rencontre un nombre croissant de citoyens européens. Constanze Krehl, eurodéputée allemande, qu'il ne fallait pas hésiter à utiliser la nouvelle génération de fonds structurels pour la construction durable de logements sociaux. A cette occasion, le groupe des socialistes européens (PES) a lancé la publication d'un « *agenda européen pour le logement social* ». L'IUT y contribue avec un texte sur le besoin de mesures spécifiques pour le logement des jeunes adultes. Plus d'informations sur [www.pes.cor.europa.eu/roof.html](http://www.pes.cor.europa.eu/roof.html)



### **Le logement abordable**

La publication d'une brochure de 16 pages par le forum européen du logement (EHF), « *Le logement abordable en dépit des restrictions budgétaires* », disponible sur [www.iut.nu](http://www.iut.nu), fut le point culminant de la campagne de lobbying de l'IUT.

Le principal message véhiculé est que les Etats membres doivent adopter des politiques neutres envers les différents secteurs immobiliers, simplifier l'accès aux fonds pour les projets immobiliers et s'attaquer à la situation difficile des locataires occupants des appartements restitués, en Europe centrale et de l'Est.

Texte de Barbara Steenbergen et de Davide Lanzillotti, bureau de l'IUT à Bruxelles

## La Slovaquie, un pays où le secteur locatif est marginalisé

Depuis que la Slovaquie est devenue indépendante en 1993, la privatisation et la restitution ont conduit à une situation où plus de 90% de la population est propriétaire.

Dans les zones rurales du pays, ce phénomène prend ses racines dans le système communiste qui soutenait généreusement la construction d'immeubles résidentiels en allouant aux ménages des allocations et des aides diverses.

La mainmise directe de l'Etat sur le logement de ses citoyens perdura quelques années après la chute du régime. Dans les années 90, la réforme du système immobilier a permis aux locataires du secteur public d'acheter leur logement à des prix, artificiellement favorables, fixés par une loi spécifique. Les prix ont rarement représenté plus de 5 à 10% du prix du marché.

**Le logement locatif** a été de facto aboli en Slovaquie. La législation a été adaptée à la nouvelle situation et la protection des locataires a été progressivement réduite car, puisque l'Etat slovaque offrait à ses citoyens la chance de devenir propriétaires, il n'était plus nécessaire de maintenir un secteur locatif. Un groupe en particulier de Slovaques fut victime de la situation : les locataires occupants des appartements restitués à leurs anciens propriétaires (avant le régime communiste) car ils furent exclus de la réforme. De plus, ils furent menacés par la réduction des droits des locataires.

**La propriété privée** a créé un marché de l'immobilier, en décalage avec le pouvoir d'achat réel de la population. Du coup, les ménages, en particulier les jeunes, ont contracté de plus en plus de crédits immobiliers. La demande d'achat d'appartements a augmenté rapidement, accompagnée d'un boom de la construction, notamment à Bratislava. Ce boom, conjugué à un désir de devenir propriétaire a provoqué une hausse spectaculaire du prix moyen du m<sup>2</sup> à Bratislava : + 250% entre 2002 et 2008. Bien entendu cette augmentation ne correspondait en rien avec l'augmentation des salaires.

**Le fossé entre les prix de l'immobilier** et le pouvoir d'achat réel de la population est devenu frappant après le début de la crise économique en 2009. Pendant le boom économique, beaucoup de ménages se sont mis à rêver, ont contracté des crédits immobiliers très élevés et rencontrent désormais des difficultés à rembourser leurs emprunts. Aujourd'hui, beaucoup d'immeubles construits durant le boom restent invendus. ..Même si les slovaques sont disciplinés dans le paiement de leurs traites, en comparaison avec d'autres pays européens. Cela est lié, notamment, à la tradition slovaque d'aider ses enfants même après qu'ils aient quitté la maison et soient devenus indépendants.

**Alors que de jeunes familles sont touchées** par les coûts élevés des nouveaux logements en accession à la propriété, le logement locatif est toujours un phénomène marginal dans le système immobilier slovaque. La protection juridique des locataires est insuffisante et l'exemple des locataires occupants décourage n'importe qui d'être locataire toute sa vie.



**Le fossé entre les prix** des appartements d'un côté et les revenus réels de l'autre reste important. Les jeunes ont peu de possibilité : soit ils ont des parents généreux qui les aident ; soit ils doivent acheter le logement avec leurs propres ressources. Dans le 2<sup>ème</sup> cas, ils vivent sous la pression de la société. Beaucoup de jeunes cherchent du travail hors de la Slovaquie car ils ne reçoivent aucun soutien financier de leurs parents et doivent gagner de l'argent pour se payer leur appartement.

**Le gouvernement essaie** de résoudre le problème de l'accessibilité du logement depuis des années. Le nouveau gouvernement a déclaré sa volonté de promouvoir le logement locatif avec l'implication d'investisseurs privés. Cependant, ils n'investissent que si les opérations sont rentables, c'est-à-dire pratiquer des loyers élevés, ce qui rendra ces logements

quasiment inabordables et peu attractifs. Dans les déclarations officielles, rien n'a été dit sur la façon dont le fossé entre les prix élevés des logements et les bas salaires peut être comblé.

L'exemple slovaque montre clairement que des réformes sans un minimum de normes peuvent engendrer des situations anormales avec de nombreux problèmes à la clé.

**Texte de Kristián Straka, Président, Droit au logement (Právo na bývanie)**

## Australie : Droit au maintien dans les lieux dans l'Etat de Victoria

**Les locataires australiens, du secteur privé comme public, ne bénéficient pas d'une grande sécurité. Leurs bailleurs peuvent donner congé, sans motif particulier au moment du renouvellement périodique ou à l'échéance de leur bail.**

L'Australie est signataire de la Convention internationale des droits civiques et politiques comme de la Convention internationale des droits économiques, sociaux et culturels, toutes deux protégeant le droit des locataires à être maintenus dans les lieux. Actuellement, seuls l'Etat de Victoria et le Territoire de la capitale australienne ont transposé, en partie, ces conventions en lois pouvant empêcher des expulsions injustes.

**En 2006, la loi sur la charte des droits et des devoirs** de l'Etat de Victoria a soulevé de grands espoirs chez les locataires du secteur public d'obtenir enfin la reconnaissance de leurs droits de rester dans leur logement. Ces espoirs ont été temporairement exaucés par la décision, en 2010, du tribunal civil et administratif de Victoria dans l'affaire du Directeur du logement contre Sudi.

Depuis 6 mois, un père célibataire, M. Sudi vivait seul, avec son fils de 3 ans, dans l'appartement de sa mère récemment décédée, lorsqu'il reçut un avis d'expulsion. M. Sudi avait occupé ce logement pendant 7 ans lorsqu'il était jeune homme. En juin 2008, la séparation avec sa compagne, sa situation financière, le fait d'avoir un jeune enfant à charge, l'ont forcé à retourner vivre chez sa mère. L'avis d'expulsion, envoyé 6 mois plus tard, ne donnait aucun motif.

**Le Directeur du Logement**, responsable des attributions des logements publics, refusa de justifier sa décision d'expulser M. Sudi car la législation de l'Etat de Victoria autorise les expulsions non motivées.

Le juge, Justice Bell, soutenait le locataire. Sa sentence a établi qu'expulser un locataire sans motif (ou sans apporter une explication) était contraire à la charte des droits et des devoirs de l'Etat de Victoria.

Justice Bell s'est basée sur les décisions de la Cour européenne des Droits de l'Homme sur le droit à l'intimité dans le logement et sur la protection contre les expulsions pour déclarer que les locataires du secteur public de Victoria, à l'instar des locataires européens, doivent bénéficier du droit fondamental au maintien dans les lieux et qu'il devrait être reconnu par n'importe quelle cour prononçant des expulsions.

Dans le cas de M. Sudi, le juge a statué que ce droit avait été dénié : M. Sudi pouvait considérer l'appartement de sa mère comme le sien car il l'avait occupé pendant presque 8 ans, même s'il y a eu des interruptions. De plus, l'expulser lui et son fils les jetterait à la rue, sans solution de relogement.



La population d'origine somalienne dans l'Etat de Victoria a commencé à augmenter après l'éclatement de la guerre civile en Somalie en 1991. Beaucoup sont arrivés en Australie en tant que réfugiés dans le cadre d'un programme humanitaire, comme Abdinor Ali qui travaille maintenant dans un café. Warfa Sudi, cité dans l'article, est venu en Victoria avec sa mère, attiré par les perspectives d'emplois, la réputation de Melbourne en matière de diversité culturelle et sa communauté musulmane bien établie.

**La victoire fut de courte durée.** Le 6 septembre 2011, la Cour suprême de Victoria a annulé la décision de Justice Bell et donc a donné l'autorisation au Directeur du Logement d'expulser M. Sudi. La décision de la Cour Suprême est liée à une question technique consistant à se demander si le tribunal civil et administratif de Victoria avait l'autorité pour statuer de l'illégalité des expulsions dans le cadre de la charte des droits et des devoirs. A l'unanimité, la cour suprême a considéré que ce n'était pas le cas pour des motifs technico-juridiques et parce que le tribunal visait à proposer un règlement rapide des conflits au moindre coût. Les juges de la Cour suprême ont bien examiné les jurisprudences européennes mais, ils ont considéré que les lois de l'Etat de Victoria présentaient des « différences rédhibitoires ».

**Le raisonnement de la Cour** suprême ne se conforme pas au droit international, en particulier aux décisions de la Cour européenne des Droits de l'Homme, dont la plus célèbre est l'affaire Mc Cann contre le Royaume-Uni. La Cour européenne a clairement statué que n'importe quelle cour devant prononcer une expulsion, même s'il s'agit du plus petit niveau de juridiction du pays ne disposant que d'une petite compétence sur le sujet, doit prendre en compte, dans sa décision, le droit fondamental au maintien dans le logement.

**La Cour européenne des Droits de l'Homme** considère qu'accroître le rôle de ces petites juridictions ne « *devrait pas avoir de conséquences sérieuses sur le fonctionnement du système juridique ou sur une loi encadrant les rapports locatifs* » et que, dans la plupart des cas, les locataires ne feront pas valoir leurs

droits. En d'autres termes, respecter le droit au maintien dans les lieux n'engendra pas une surcharge des petites juridictions.

Au final, la Convention internationale des droits civiques et politiques, dont l'Australie est signataire et sur laquelle la charte de Victoria est basée, stipule que chaque autorité d'un Etat, que ce soit un gouvernement local ou une petite juridiction, doit respecter et appliquer les Droits de l'Homme.

Malheureusement, la Cour suprême de Victoria a choisi d'ignorer les lois internationales sur le droit au maintien dans les lieux. Il est possible que cette décision ait été prise afin d'anticiper la révision attendue de la charte qui devrait abaisser la protection qu'elle offre, en particulier le pouvoir donné aux cours de réexaminer les violations des droits de l'Homme.

**Text par** Dr. Nathalie Wharton, University of Queensland

## La mixité résidentielle à Vienne

**L'intégration et la mixité sont depuis longtemps une marque de fabrique de la politique viennoise du logement et la mixité résidentielle en est l'un des ingrédients importants.**

Entre 2000 et 2003, deux promoteurs immobiliers à but non lucratif ont construit 5 immeubles - comptant en tout 430 logements et 3 locaux commerciaux- dans le district de Leopoldstadt, à quelques encablures du centre de Vienne.

Je suis l'un des résidents et, à première vue, vous ne pouvez pas deviner que notre immeuble est un projet mixte. Les jardins entre les immeubles sont ouverts à tous, peu importe que vous soyez propriétaire ou locataire. Seuls les plus petits jardins loués aux locataires vivant au rez-de-chaussée sont à usage privatif. De plus, l'un des immeubles accueille un supermarché et une crèche. Le garage en sous-sol est utilisé par tous les résidents.

L'immeuble où je vis compte 48 appartements répartis en un rez-de-chaussée, 6 étages et un dernier étage sous le toit. Chaque appartement a un balcon, une loggia ou une terrasse et ceux en rez-de-chaussée ont un petit jardin.

Les appartements des étages inférieurs appartiennent à l'association à but non lucratif qui a géré la construction des immeubles et sont loués à des ménages dont les revenus n'excèdent pas le plafond de ressources du logement social. Les loyers sont encadrés par la loi sur le logement social de Vienne. Les locataires peuvent, s'ils le souhaitent, acheter leur appartement après 10 ans de location.

Pendant la construction, 6 appartements, un au 6<sup>ème</sup> étage et les autres au dernier étage, ont été répartis entre secteur privé et secteur social.

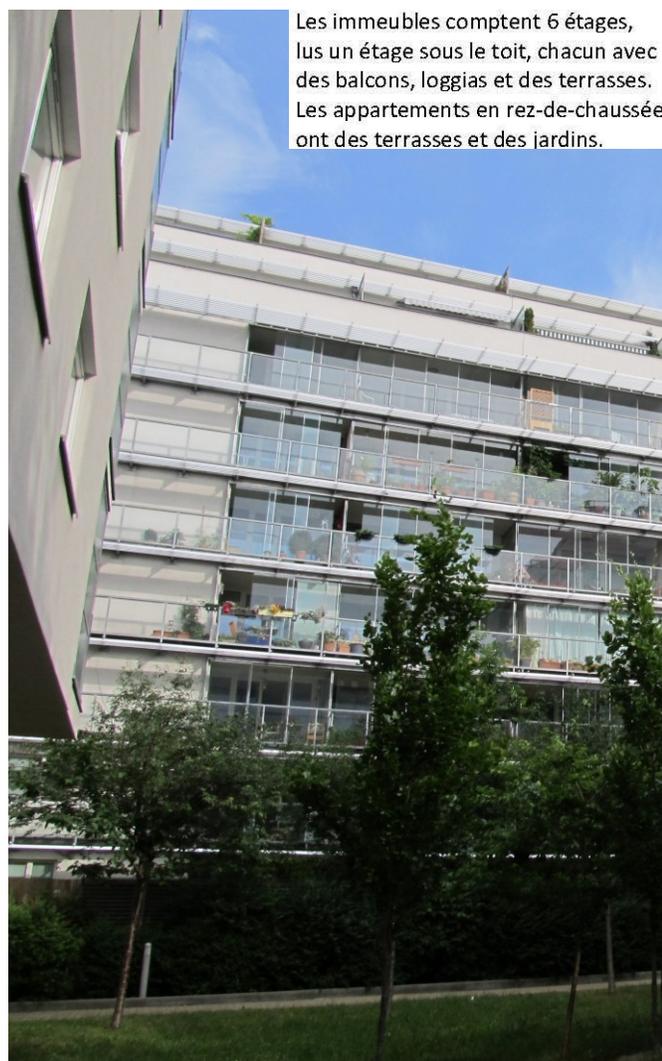
**Je possède un appartement** au dernier étage avec une terrasse. J'ai emménagé juste après la fin des travaux en décembre 2002, comme la plupart des résidents. Il n'y a pratiquement eu aucun déménagement depuis. Durant toutes ces années, je n'ai jamais entendu quiconque se plaindre de différences entre les appartements. Les problèmes de voisinage, tels que les disputes et querelles, sont dus au comportement des gens et non à leur statut de locataire du social ou du privé ou de propriétaire.

Dans notre immeuble, comme dans tous les autres, il y a un local pour les vélos et les poussettes de bébé ainsi qu'une laverie commune. Deux des immeubles possèdent de grandes pièces communes qui peuvent être utilisées pour des soirées d'anniversaire, des cours de gym ou d'autres rassemblements organisés par les résidents. Il y a également un vaste toit-terrasse au sommet de l'un des immeubles accessibles à tous.

Les normes de qualité élevées proposées par les constructeurs furent les mêmes, à la base, pour tous les appartements. Toutefois, les futurs propriétaires et locataires pouvaient commander des équipements intérieurs spécifiques, par exemple la pose de parquet plutôt que de la moquette ; d'autres sortes de carreaux ; plus de prises électriques. Quand l'immeuble fut achevé, le style et la qualité des appartements dépendirent plus des souhaits de leurs occupants que d'une distinction appartements à vendre et à louer.

Les normes de qualité élevées proposées par les constructeurs furent les mêmes, à la base, pour tous les appartements. Toutefois, les futurs propriétaires et locataires pouvaient commander des équipements intérieurs spécifiques, par exemple la pose de parquet plutôt que de la moquette ; d'autres sortes de carreaux ; plus de prises électriques. Quand l'immeuble fut achevé, le style et la qualité des appartements dépendirent plus des souhaits de leurs occupants que d'une distinction appartements à vendre et à louer.

**La ville de Vienne a financé** le projet grâce à des prêts à taux zéro (ce type de subvention n'est plus actuellement accordé). Les promoteurs à but non lucratif ont financé les coûts restant avec leurs propres ressources et grâce à des prêts bancaires. On a demandé aux locataires un acompte (ces contributions sont ensuite remboursées avec des intérêts lorsque les locataires déménagent). Le montant de ce paiement s'élevait à environ 400 euros par m<sup>2</sup> en 2002. Les ménages modestes ont pu avoir accès à des prêts



Les immeubles comptent 6 étages, plus un étage sous le toit, chacun avec des balcons, loggias et des terrasses. Les appartements en rez-de-chaussée ont des terrasses et des jardins.

publics avec des taux d'intérêt faibles. La quittance mensuelle incluant le loyer, les charges locatives et la TVA a été relevée de 5 à 6 € du m<sup>2</sup> en 2002.

Les prix fixés pour les copropriétés subventionnées variaient de 1 500 à 2 000 € du m<sup>2</sup>. L'acheteur devait payer un tiers du prix fixé, un tiers était couvert par les subventions et le dernier tiers par le prêt bancaire. Le coût des charges mensuelles pour les copropriétés a été estimé entre 6 à 7 € du m<sup>2</sup>. Le prix de vente d'un appartement non subventionné tournait autour de 2 100 € du m<sup>2</sup>.

**Cette mixité résidentielle** au sein d'une même résidence était plutôt courante entre 1999 et 2003 car à l'époque, la ville de Vienne accordait ces prêts non remboursables. Dans d'autres parties de l'Autriche, ce système était à peine utilisé.

Aujourd'hui, les promoteurs mélangent encore parfois le logement social et privé mais, d'un côté, la demande d'accession à la propriété a cessé dans le logement social. De l'autre côté, de tels projets mixtes engendrent des dépenses plus importantes. Les promoteurs doivent employer des méthodes de marketing plus agressives et cela requière une gestion des biens plus exigeante.

D'un point de vue politique, les projets de mixité résidentielle, en allemand « Mischobjekte », tel que celui cité ici, pourraient contribuer à promouvoir l'intégration spatiale et ainsi éviter la création de quartiers chauds. Après tout, à Vienne nous sommes fiers qu'il n'existe aucun ghetto sociale et de la mixité sociale plutôt réussie dans les grands ensembles.



Texte de Dr. Daniela Strassl, Vienne  
daniela.strassl@wien.gv.at

---

## Le Fonds pour le logement de Salzbourg, un modèle pour l'Europe ?

**Le système de financement du logement subventionné dans le länders de Salzbourg pourrait bientôt s'appliquer dans tout le pays et devenir un modèle pour l'Europe ?**

Le système salzbourgeois de financement du logement accélère depuis plus de six ans la construction de logements sociaux mais aussi en accession à la propriété. Ce modèle a été présenté en mai à Salzbourg lors d'une conférence de presse. Lors d'une visite de site en compagnie de son homologue de Carinthie, Christian Ragger et de Barbara Steenbergen, du bureau de l'IUT à Bruxelles, le ministre fédéral du logement, Walter Blachfellner a déclaré : « *Le Fonds pour le logement de Salzbourg est devenu un best-seller. C'est pourquoi je l'ai présenté aux autres länders* ».

**Voilà comment cela fonctionne** : le Fonds pour le logement concentre, en un seul dispositif, tous les financements pour la construction, le logement et la rénovation dans l'Etat de Salzbourg. Jusqu'à présent, plus de 1.5 milliards d'euros de prêt ont été alloués.

« *Le principal intérêt du Fonds pour le logement est que le länders de Salzbourg obtient des conditions sur le marché des capitaux bien plus avantageuses que n'importe quelle banque pourrait accorder à des promoteurs immobiliers. En résumé, nous offrons des prêts élevés avec des taux d'intérêt stables d'environ 2.5%. Le Fonds de Salzbourg offre des prêts largement moins chers que les banques à tous ceux qui souhaitent construire leur maison* », a expliqué le ministre du logement.

Le Fonds est conçu continuer à être autofinancé pendant encore 20 à 25 ans. Cet autofinancement est garanti grâce à une incitation attractive : les emprunteurs remboursant le plus rapidement leur crédit économisent la moitié de leurs dettes. Chaque année, environ 70 millions d'euros de revenus reviennent dans le Fonds.

Comme l'explique Barbara Steenbergen : « l'IUT considère le système de financement de Salzbourg comme un très bon modèle pour l'Europe. Le montant moyen d'un loyer par m<sup>2</sup> à Salzbourg est de 13.49 €. Grâce au Fonds, les locataires économisent beaucoup d'argent car, alors, le montant du loyer est abaissé à 8.50 €/m<sup>2</sup>. En moyenne, le loyer d'un appartement de 70 m<sup>2</sup> dans le centre-ville est de 944.30 €. Avec le Fonds, les locataires paient seulement 595 €, soit une économie de quasiment 350 € !

**Source** : Salzbourg Nachrichten et Barbara Steenbergen, chef du bureau de liaison avec l'UE, IUT



Des enseignes de rue dans Getreidegasse. Salzbourg possède une architecture baroque reconnue internationalement et est l'un des centres villes les mieux préservés au nord des Alpes.

## Chicago, une ville de locataires

Selon le recensement américain de 2010, quasiment 55% des habitants de Chicago sont des locataires. Ils vivent dans tous les quartiers de la ville et sont un moteur économique important. En 2007, le revenu locatif a généré presque 450 millions de dollars.

Le parc locatif de Chicago va de petits immeubles de deux appartements à de grands ensembles résidentiels. Selon le *Rapport sur l'état du secteur locatif* de l'Organisation des locataires de la métropole, quasiment la moitié de tous les locataires vivent dans des

immeubles comptant moins de 5 appartements. Globalement, le parc de logements de Chicago a tendance à être plus vieux que dans les autres villes des Etats-Unis. La plupart des logements ont, en effet, été construits avant 1950.

**On surnomme souvent Chicago la ville des quartiers.** Les 77 quartiers communautaires de la ville contribuent à la maintenir vivable. Selon l'ancien maire, Jane Byrne, « *les quartiers de la ville ont toujours été sa plus grande force* ».

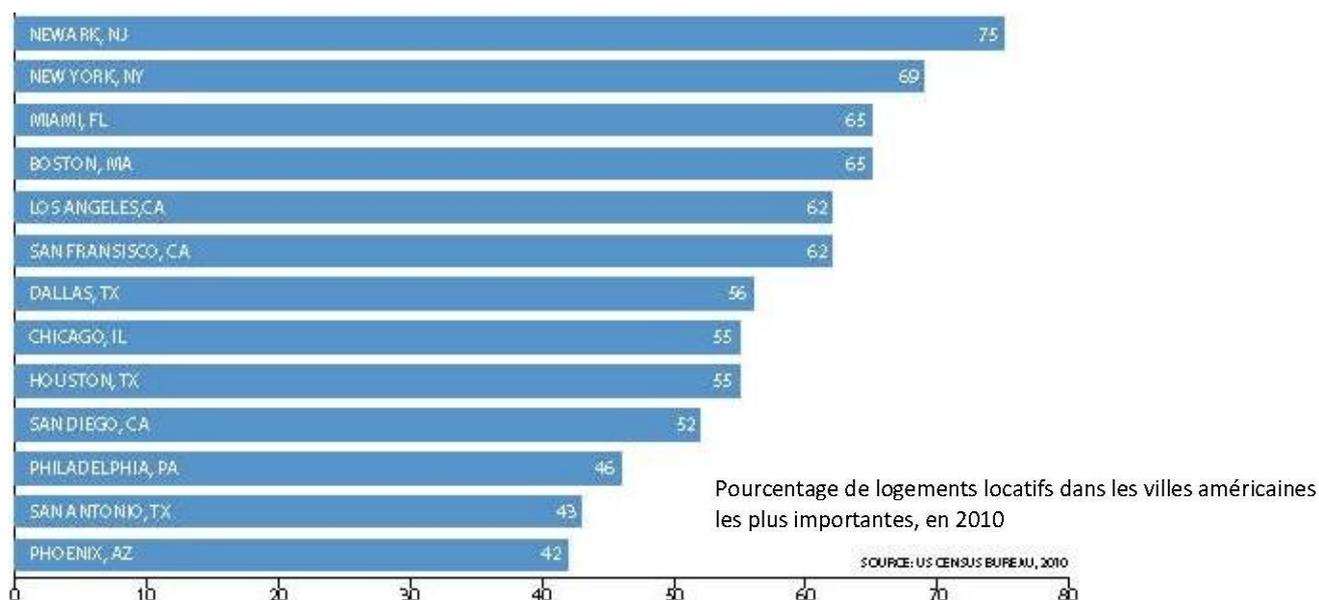
Cependant, la plupart de ces quartiers sont basés sur l'appartenance ethnique de ses résidents. Alors que Chicago se félicite de sa diversité, c'est l'une des villes les plus ségréguées des Etats-Unis. Ces quartiers enferment souvent des locataires des minorités visibles, aux revenus faibles, les transports publics sont quasi inexistantes, les gens ont peu de ressources et des conditions de logement dégradées. De bien des façons, les quartiers définissent encore où les minorités peuvent se déplacer et les opportunités qui leur sont offertes.

**L'Organisation des locataires de la métropole (MTO)** est la plus grande fédération de locataires. Elle aide des milliers de locataires chaque année. L'agence gère une assistance téléphonique pour les locataires de Chicago. Nos conseillers entendent quotidiennement leurs histoires. L'une des questions majeures pour eux, c'est le prix trop élevé des loyers. Une récente analyse du recensement américain menée par le Réseau des réhabilitations de Chicago montre qu'1 locataire sur 2 consacre plus de 30% de son revenu au loyer et quasiment 20% y dédie plus de la moitié de leurs revenus.

Ce taux de charge élevé engendre des problèmes. Par exemple, MTO aide actuellement des locataires âgés à s'organiser dans le nord de la ville. Ils ont dû faire face à de nombreuses intrusions dans leur immeuble durant les derniers mois, poussant l'association des locataires à demander un dispositif de sécurité 24h/24. Le gestionnaire a répondu que s'il met en place ce dispositif, il devra augmenter le loyer de tout le monde de 15 \$ par mois. Pour les personnes âgées, cela revient à faire un choix entre leur sécurité et payer leurs médicaments, comme l'exprime un sénior, « *J'ai travaillé toute ma vie et ce n'est pas un choix que je devrais avoir à faire* ». La majorité des logements de Chicago se trouve dans le secteur privé et ne sont pas subventionnés. Environ 20% du parc de logements de la ville reçoit des aides publiques. Clairement, ce n'est pas à la hauteur des besoins. Quand l'Autorité du logement de Chicago a ouvert sa liste d'attente, plus de 250 000 personnes ont déposé un dossier de candidature pour espérer décrocher l'un des 40 000 logements attribués par la ville.



Des femmes manifestant à Chicago, sur Daley Plaza, contre la vente de logements publics et la gentrification de leurs quartiers.



**L'impossibilité d'obtenir des bailleurs** qu'ils fassent les réparations nécessaires est de loin le plus gros sujet de plainte entendu par nos conseillers de l'assistance téléphonique de MTO. L'Ordonnance de 1986 régissant les rapports locatifs à Chicago stipule que les locataires ont la possibilité d'obtenir que les réparations soient faites quand leurs bailleurs refusent d'obtempérer. Pour les petites réparations, les locataires peuvent en fait déduire de leur loyer l'argent nécessaire pour les faire eux-mêmes. Pour les réparations plus importantes telles que des fuites de toit, des problèmes de chauffage, les locataires peuvent suspendre le paiement d'une partie de leur loyer.

La loi fournit aux locataires des alternatives juridiques pour négocier avec les loueurs de taudis. Ces alternatives sont particulièrement efficaces lorsque les locataires font partie d'une association. Malheureusement, la plupart des locataires de Chicago ne sont pas organisés. La majorité a peur d'utiliser les options qui leur sont offertes car ils craignent que leur bailleur se venge et qu'ils puissent perdre leur logement.

**Afin de vaincre la peur des locataires**, MTO et ses membres se mobilisent actuellement pour que le conseil municipal vote un programme d'inspection obligatoire. La loi exigerait que tous les bailleurs enregistrent leur immeuble et paient une taxe par logement. Elle rendrait obligatoire l'inspection périodique de chaque logement sur les questions de santé et de sécurité. Ainsi, ce ne serait plus aux locataires de rapporter les violations au code. Cela forcerait les bailleurs à maintenir leurs immeubles en bon état sous peine de payer des amendes importantes.

MTO enrôle des supporters issus du conseil municipal dans une campagne qui, nous l'espérons, améliorera les conditions de vie des locataires et fera de Chicago une ville plus accueillante pour eux.

Par John Bartlett, directeur exécutif de MTO [www.tenants-rights-org](http://www.tenants-rights-org)

#### Brèves

##### **Vietnam : Un besoin de plus de logements locatifs**

Afin d'accroître le taux de logements locatifs, le ministre de la Construction est bientôt sur le point d'exiger des promoteurs immobiliers de réserver au moins 10% de leurs projets pour construire des logements à louer. Au niveau national, le logement locatif représente seulement 6.3% du parc et 19% à Ho Chi Minh.

Source : Viet Nam News

##### **Singapour : Une surveillance à la Big Brother**

Singapour est en train d'installer des caméras de surveillance policière qui au final, couvriront 10 000 immeubles de logements sociaux à travers l'île.

Cette décision intervenue en avril a immédiatement soulevé des réactions mitigées dans cette cité-Etat déjà célèbre pour être l'une des sociétés les plus sûres du monde mais qui traverse une transition politique car les citoyens exigent une plus grande liberté vis-à-vis du contrôle exercé par le gouvernement

## Un nouveau guide sur les droits de l'Homme

Le rapporteur spécial de l'ONU sur le logement adéquat a conçu un guide résumant les normes juridiques internationales en matière de droits de l'Homme concernant les expulsions forcées causées par des projets d'infrastructure publics et privés ainsi que par l'urbanisation. Il indique la marche à suivre à tous les acteurs concernés : urbanistes, architectes, autorités publiques, communauté juridique, organismes financiers nationaux ou internationaux, gouvernements, société civile et populations affectées.

Pour accéder au guide : [http://issuu.com/unhousing/docs/guide\\_forced\\_eviction/1](http://issuu.com/unhousing/docs/guide_forced_eviction/1)

## Les organismes de logements sociaux : une réponse innovante pour les sans-abri, par le groupe de travail sur le logement de la FEANTSA.

Le groupe de travail sur le logement de la FEANTSA pense que mettre fin au phénomène des sans-abris passe par développer, tester et élargir toute une gamme de réponses. Ce rapport met en avant les agences pour le logement social comme exemple d'une innovation dans le domaine de la gestion des sans-abri. Cela démontre que le modèle des agences a un potentiel considérable de satisfaire les besoins de logement des sans-abri en Europe.

Rapport complet à télécharger sur : [www.feantsa.or](http://www.feantsa.or)

## Un logement abordable pour tous !

Le logement abordable en dépit des restrictions budgétaires, une brochure de recommandations issues de 4 conférences qui se sont déroulées lors du Forum Européen sur le Logement en 2011.

Disponible sur : [www.iut.nu/EU/EHF/IUT\\_EHF\\_Brochure\\_2012.pdf](http://www.iut.nu/EU/EHF/IUT_EHF_Brochure_2012.pdf)



### Inde : Le gouvernement sur le point de créer un comité sur le parc locatif

Le gouvernement va former un comité chargé de suggérer des mesures pour créer un parc de logements à louer destiné à ceux qui n'ont pas les moyens de s'acheter une maison. D'après le ministre du logement, « il y a actuellement un déficit de 27 millions de logements et au moins la moitié sont des gens qui ont les moyens d'acheter et l'autre moitié ne peut pas. Il est nécessaire de créer un parc de logements locatifs dans le pays ». Source : firstpost.com



### Angleterre : L'autogestion, bien loin de la réalité

Depuis près de 20 ans, les locataires du secteur public ont la possibilité juridique de gérer eux-mêmes les services dans leurs résidences. Introduite en 1993, cette politique a été érigée comme un moyen efficace de déclencher une vague d'autonomisation des locataires. Mais, près de deux décennies plus tard, une toute petite part, environ 2%, des logements publics sont autogérés par les locataires. Source : guardian.co.uk



### Australie : Logement : l'investissement le plus faible de tous les temps

Les données sur les autorisations de financement du logement du Bureau australien des statistiques montrent que, après l'investissement du gouvernement Rudd dans le logement social en tant que mesure du pack de stimulation économique contre la crise financière, le niveau national de l'investissement dans le logement social a atteint le niveau le plus bas de tous les temps, au deuxième semestre 2011. En conséquence, en mars 2012, il a été décidé que seulement 172 logements dans tout le pays auraient droit à une subvention. Source : [www.crikey.com.au/2012/05/15/](http://www.crikey.com.au/2012/05/15/)

## L'IUT se rend au 6<sup>ème</sup> Forum urbain mondial à Naples

Les forums mondiaux urbains sont organisés tous les deux ans conjointement par l'ONU pour l'Habitat, les gouvernements nationaux et les villes hôtes. Le thème de cette année est le Futur urbain et aura lieu du 2 au 5 septembre à Naples, en Italie. En parallèle des conférences les plus importantes, il y a aura 160 séances complémentaires de formation et de réseautage. L'exposition du Forum montrera les villes leaders et des innovations en matière d'urbanisme.

La contribution de l'IUT est une séance de réseautage, le 3 septembre, de 17 à 19h intitulé « Les locataires font la ville et les villes ont besoin de logements locatifs abordables ».

Pour plus d'informations : [www.iut.nu](http://www.iut.nu) et [www.worldurbanforum.org](http://www.worldurbanforum.org)