

## SOMMAIRE

GT Mars 2012

La participation des locataires écossais en mouvement  
**Page 2**

L'implication des locataires à travers l'Europe  
**Page 3**

La lutte des locataires pour participer en Nouvelle-Galles du Sud, Australie  
**Page 4**

La conception canadienne de la participation des locataires  
**Page 5**

Les locataires allemands : ok pour débattre mais pas pour décider  
**Page 6**

En Suède, les locataires négocient leurs propres loyers  
**Page 7**

Les hauts et les bas de la participation des locataires en Angleterre  
**Pages 8-9**

La participation des locataires en France: un environnement législatif à améliorer  
**Page 10**

La participation des locataires à l'italienne  
**Page 11**

Hong Kong : pas de pouvoir réel des locataires  
**Pages 12-13**

La Russie manque de logements étudiants  
**Page 14**

L'IUT à Naples et le Forum Urbain Mondial VI  
**Page 14**

L'Union Européenne pointe le manque de logements abordables  
**Page 15**

Brèves  
**Page 16**

# GLOBAL TENANT

IUT INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE March 2012



## C O N T E N T S

'Tenant Participation in Scotland, moving on'  
Chronicle by Lesley Baird  
page 2

Tenant engagement across Europe  
page 3

Striving for Tenant Participation in NSW, Australia  
page 4

Concept of Tenant Participation in Canada  
page 5

German tenants, join the debate, but not the decision making...  
page 6

Sweden, where tenants set the rents  
page 7

Tenant Participation in England – a roller coaster ride!  
page 8-9

Tenant Participation in France – a legal frame which needs mending  
page 10

Tenant Participation, the Italian way  
page 11

Hong Kong, with no real transfer of power  
page 12-13

Russia in need for student housing  
page 14

IUT to Naples and World Urban Forum  
page 14

EU points at lack of affordable housing  
page 15

Notices  
page 16

### THEME:

Tenant participation

租戶參與

Mieterbeteiligung

Participation des locataires

Partecipazione degli inquilini

TENANT APPROVED

## La participation des locataires écossais en mouvement

J'ai le meilleur boulot d'Ecosse. Travailler avec TPAS Ecosse (Service consultatif pour la participation des locataires) me permet de voyager dans les plus beaux coins d'Ecosse, de rencontrer des gens étonnants et d'être payée pour ça !

L'Ecosse a une longue tradition de locataires impliqués, qui prennent les choses en main afin d'améliorer les services dans le logement et leurs conditions de vie. Depuis des années, TPAS Ecosse soutient les locataires dans leur démarche de collaboration avec leurs bailleurs afin de trouver des solutions pour améliorer la situation du logement.

Depuis 18 mois, TPAS Ecosse planche, avec le gouvernement écossais, sur un projet de rédaction d'une Charte des locataires pour le logement en Ecosse. L'équipe de TPAS s'est rendue un peu partout en Ecosse, surtout dans les zones rurales, les communautés isolées et insulaires, pour poser aux locataires les questions suivantes : que devrait faire un bon bailleur ? Quels services devaient être fournis ? Comment les locataires devraient être intégrés dans la prise de décision ? La Charte deviendra un dispositif d'encadrement des bailleurs

sociaux locaux (municipalités et associations). Ce document a vraiment été rédigé par les locataires qui ont été au cœur du processus.

Depuis que le logement est devenu une compétence du Parlement écossais, que les décisions sont prises sur place, il semble que nos parlementaires entendent activement les revendications des locataires et soient même en quête de leur point de vue.

A travers toute l'Ecosse, les locataires ont formé des réseaux régionaux. Ces derniers sont soutenus par le gouvernement et permettent aux locataires d'entrer directement en contact avec le Parlement. Nous sommes fiers de la possibilité offerte aux locataires écossais pour influencer les puissants mais, nous sommes aussi conscients que nous devons encourager les communautés locales, les rues et villages en dehors de ces réseaux afin de garantir que leurs opinions soient prises en compte.

L'Ecosse se désigne elle-même comme étant le petit pays le meilleur du monde et, en termes d'implication des locataires, elle réussit plutôt bien jusqu'ici !

Lesley Baird, chef exécutif de TPAS Ecosse



### CALENDAR 2012

April 10-12:	Housing California Annual Conference, in Sacramento
April 21-22:	Contemporary Housing Issues in a Changing Europe, Galway Ireland
April 25-26:	Annual Swedish national housing meeting, in Gävle
May 5:	Congress of Finnish Tenants, Vuokralaiset ry, Helsinki
June 11-15:	2012 World Indigenous Housing Conference, Vancouver Canada
June 12-14:	CIH Annual Conference and Exhibition, Manchester England
June 15-17:	National Conference of the Swedish Union of Tenants, Stockholm
June 24-26:	NAHT Annual Conference, Washington D.C.
June 24-27:	ENHR Conference 2012 in Lillehammer, Norway
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
October 1:	International Tenants Day
October 26-28:	TPAS Scotland Annual Conference, Crieff Scotland
October 30-Nov. 2:	7th National Australian Housing conference, in Brisbane
November 3-4:	Congress of LLO, Danish Tenant Organisation

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

# L'implication des locataires à travers l'Europe

**Les bailleurs anglais ont des choses à apprendre des pratiques locatives au Danemark où le bail dure en moyenne sept ans. De quoi s'agit-il exactement ?**

**En Angleterre et en Europe**, l'implication des résidents est un sujet très important pour les bailleurs sociaux. Hyde Group, un bailleur social, a demandé à l'université Heriot Watt et au Réseau de la qualité du logement d'étudier les meilleures pratiques, à travers l'Europe, menées par d'autres grands organismes de logement social. Chose remarquable, tous les bailleurs que nous avons rencontrés nous ont dit vouloir que les résidents aient leur mot à dire sur leur travail. Ils pensent que c'est le meilleur moyen de conduire efficacement les affaires et de rester fidèles à leurs valeurs.

**Les locataires sont les mieux placés** pour repérer le gaspillage. C'est pour cela qu'aux Pays-Bas et au Danemark, les résidents participent aux décisions concernant l'expansion du patrimoine. Généralement, ils sont pour car cela renforce le parc et dilue les risques financiers. En Angleterre, par exemple, les locataires militent souvent pour des fusions entre bailleurs.

**A travers l'Europe**, nous avons identifié des techniques simples pour encourager la participation et améliorer les choses. Partout, des face-à-face réguliers avec les locataires portent ainsi leurs fruits. Les locataires restent impliqués s'ils savent que leurs avis comptent. Bien sûr, l'implication des locataires peut engendrer des dérives. Par exemple, au Danemark, des locataires ont poussé un cri d'alarme contre l'attitude jugée laxiste de leur bailleur envers ceux qui provoquaient des troubles de voisinage et ont exigé de prendre des mesures fermes.

**Les locataires qui s'impliquent** sont typiquement des hommes blancs âgés et, même si leurs contributions ont de la valeur, il est nécessaire de toucher tout le monde, par exemple, des journées conviviales et des projets spécifiques pour attirer les jeunes ont fait leurs preuves partout en Europe.

Pour les défis à venir en Angleterre, nous pouvons nous inspirer d'autres pratiques de nos contemporains européens. Par exemple, la durée du bail est, en moyenne de sept ans au Danemark, c'est devenu une pierre angulaire pour l'accession à la propriété. De plus, les bailleurs danois mènent des consultations plus courtes, plus intenses, les unes à la suite des autres.

**Tous les bailleurs** que nous avons observés obtenaient des résultats substantiels en matière de participation des locataires. Cependant sur la question de la gouvernance, des disparités importantes existent. Au Danemark, les locataires sont majoritaires dans les conseils d'administration tandis qu'aux Pays-Bas, ils ne peuvent pas siéger au conseil de leur bailleur car on considère qu'il peut y avoir conflit d'intérêt.

Texte d'Alistair Mc Intosh, chef exécutif du Réseau de qualité du logement.

Réimprimé avec la permission du *Guardian*,

**Malgré tout, les bailleurs ont de nombreux points communs.** En effet, d'un côté, l'éducation, la santé, le système de soins sont soumis au contrôle et à l'intervention de l'Etat, ce qui n'est pas le cas du logement. De plus, ce qui les rassemble est qu'ils sont tous soumis à la menace du retour à la centralisation. Comment lutter contre cette dernière ? En s'inspirant peut-être des bailleurs hollandais qui ont créé leur propre système pour vérifier que tous leurs membres offrent des services de qualité à leurs locataires. Le gouvernement hollandais leur fait d'ailleurs confiance.

Le groupe Hyde a investi un peu d'argent dans la commande de cette étude pour que tous les autres bailleurs sociaux anglais puissent avoir connaissance de ce qui se fait ailleurs, dans un contexte où le régulateur ne joue plus aucun rôle dans la définition des meilleures pratiques pour impliquer les résidents.

Peut-être devons-nous aller plus loin en nous emparant davantage de la loi. Les bailleurs anglais pourraient ainsi gérer les normes d'habitation selon leurs propres grilles strictes

d'évaluation. Il semble logique que ce soit la prochaine étape. Si nous obtenons ce droit, le rôle de l'Etat sera réduit et celui des résidents locaux pourra prendre de l'ampleur.



La politique danoise du logement social est marquée par une longue tradition d'autogestion et par la participation des locataires qui est encadrée par la Loi sur la démocratie locative de 1984. Les locataires vivant dans le secteur public élisent leur conseil d'administration en charge des finances et des opérations quotidiennes. L'assemblée générale annuelle est l'organe décisionnel où chaque ménage a généralement deux voix.

## Australie

### La lutte des locataires pour participer en Nouvelle-Galles du Sud, Australie

**La participation des locataires dans le logement social apparaît souvent comme une évidence, un droit inaliénable facile à mettre en œuvre. Cela reste théorique partout, notamment en Nouvelle-Galles du Sud.**

**Qu'un locataire vive** dans le secteur privé ou public, il estime qu'il a le droit de jouer un rôle dans la prise de décisions de son bailleur, qu'il s'agisse de la fixation du loyer ou de la vente de son logement.

Malheureusement, la théorie et la pratique de la participation des locataires sont déconnectées l'une de l'autre en raison d'un dilemme : le bailleur public est à la fois un prestataire de services- avec ce que cela comporte de raisonnement commercial- et un acteur social garantissant un certain niveau de sécurité.

**La participation** a autant d'avantage pour les bailleurs que les locataires, même si vivre dans le logement social, avec sa bureaucratie, sa gestion complexe et son personnel débordé peut être fatigant et décourageant. Permettre aux locataires de contrôler davantage ce qui se passe dans leur logement leur permet de monter en compétences, de renforcer leur assurance et de faire preuve de confiance envers des personnes qui ont souvent lutté pour cela. Cela permet également d'incarner le principe fondamental de justice sociale qui consiste à inclure, dans le processus de décision, ceux qui sont le plus affectés par la décision en question.

**Même s'il n'y a aucune exigence légale** en matière de participation dans le logement social, certains modèles de gestion la considèrent comme faisant plus ou moins partie fondamentalement de leur fonctionnement.

Bien que, dans cet article, nous parlons seulement du logement public, il est important de noter qu'il existe d'autres formes de logement social dans lesquelles la participation effective des locataires est un aspect essentiel et très préservé, comme dans les municipalités des terres aborigènes et les coopératives de logement en pleine croissance.

**Le secteur public** représente jusqu'à 90% des logements sociaux produits en Nouvelle-Galles du Sud. *Housing NSW*, l'organisme de logement public du territoire, identifie, grâce à sa politique de service de la participation et des ressources, les résultats escomptés : *« Les locataires sont engagés dans la vie de quartier, leurs besoins et priorités sont identifiées et sont pris en compte dans les plannings et dans les services fournis. Les locataires sont informés de leurs droits et de leurs devoirs et sont soutenus. De plus, les locataires disposent de compétences et de ressources pour participer à la vie de la communauté et bénéficier de services coordonnés, flexibles et répondant à leurs besoins ».*

**La façon dont la participation des locataires** est mise en œuvre en Nouvelle-Galles du Sud fait l'objet de très peu d'études. La vague connaissance que nous en avons provient des expériences de nos propres salariés et du vécu que nous relatent des locataires. Ceci ne peut pas refléter la gamme complète des expériences.

Nous pensons que le système de participation actuellement à l'œuvre comporte quelques défauts fondamentaux. Le principal problème est le manque de temps nécessaire et de préparation soumis à l'impératif de l'immédiateté. C'est, en effet, bien plus rapide pour un bailleur de prendre une décision seul dans son coin que d'organiser des rencontres. De plus, ces réunions, quand enfin elles ont lieu, prennent trop souvent la forme de sessions d'information plutôt qu'un véritable débat.

Il est courant de voir des représentants des locataires siéger dans les conseils d'administration des bailleurs. Cependant certains considèrent que leur présence est avant tout un geste symbolique de la part des bailleurs. Les décisions importantes sont souvent prises sans leur apport significatif, alors même qu'ils siègent à la même table.

**Texte de** Leo Patterson Ross, BSW, chargé de mission juridique, Union des locataires de Nouvelle-Galles du Sud, Australie



## La conception canadienne de la participation des locataires

La conception canadienne de la participation des locataires peut être envisagée sous des aspects différents. Les orientations d'organisation de TRAC sont guidées par les informations obtenues sur le terrain à travers notre infoline locataires, les ateliers publics de formation juridique, des séances de militantisme et d'autres services encore.

**Nous identifions** des tendances et des modèles et relayons ces trouvailles auprès du gouvernement et d'autres acteurs, dans l'espoir d'impulser des changements législatifs et politiques. En d'autres termes, les locataires, avec qui nous interagissons quotidiennement, participent collectivement à alimenter notre agenda et nos recommandations.

**Les punaises de lit** sont devenues un vrai fléau au Canada. L'un des meilleurs exemples actuels de participation des locataires est certainement la création d'un registre en ligne sur les punaises de lit où les internautes peuvent poster des mises à jour sur le statut des immeubles de leur quartier. Le registre fonctionne comme un canal de communication grâce auquel les locataires peuvent partager des informations pertinentes et dénoncer les bailleurs négligents. Comme il gagne en popularité, nous espérons vivement que de plus en plus de locataires iront vérifier sur le site, en prévention, avant de signer leur bail. En conséquence, un nombre grandissant de bailleurs seront dissuadés de laisser les punaises infester leurs biens à louer.



**Malheureusement**, la participation des locataires en Colombie Britannique n'est toujours pas à l'ordre du jour. Récemment, le Groupe de travail d'engagement civique de la ville de North Vancouver a publié un rapport pressant la municipalité de tendre la main aux locataires durant les élections municipales et les processus de consultation publique.

Les prises de décisions municipales ont un impact sur les normes d'arrêtés municipaux divers touchant à l'urbanisme, au logement. De plus, en général, les locataires ne se sentent toujours pas obligés de s'informer sur ces questions, de voter ou même de participer, au contraire des propriétaires. Des chercheurs basés en Colombie Britannique, Kennedy Stewart, Stuart Young et Noreen Verberg, pour en nommer que quelques-uns, ont mené des études montrant que les propriétaires votent et participent davantage, ont plus de connaissances en matière de logement que les locataires.

**Chaque province a sa propre législation** en matière de participation des locataires. Par exemple, l'Ontario reconnaît aux locataires le droit de s'organiser en associations. Tandis qu'en Colombie Britannique, la loi sur les rapports locatifs garantit la jouissance paisible de son logement, la protection contre les ingérences répétées du bailleur et le droit d'accueillir des invités dans des circonstances raisonnables, la législation de l'Ontario va plus loin en considérant comme infraction le fait, pour un

bailleur, d'harceler, d'entraver par quelconque moyen, un locataire qui tenterait de participer à ou de monter une association.

**Selon Geordie Dent**, le directeur exécutif de la Fédération des associations de locataires de la métropole de Toronto (FMTA), ceci expliquerait pourquoi les locataires de l'Ontario sont plus prompts à s'organiser pour résoudre les problèmes, par rapport à ceux de Colombie Britannique. D'après son expérience à la FMTA, les associations affiliées sont généralement plus aptes à organiser des événements de quartier, à faire face aux problèmes d'entretien, à faire pression sur leur bailleur pour installer des systèmes de sécurité et également à gérer les conflits bailleurs-locataires.

**Les Locataires en Danger** est un groupe de citoyens engagés de Colombie Britannique qui se battent, sur le terrain, contre les grandes compagnies de gestion locative et promeuvent les droits des locataires. Ces dernières années, des bailleurs ont tenté d'expulser un grand nombre de locataires dans le but de relouer leurs appartements, une fois légèrement rénovés, à des loyers bien plus élevés. Ces expulsions/rénovations massives sont un sujet largement débattu à Vancouver. Depuis leur formation, *Les Locataires en Danger* ont combattu avec succès des expulsions/rénovations illégales et continuent de militer pour la mise en vigueur d'amendements tels que le droit d'un premier refus en cas d'expulsion. Ils représentent un exemple positif de la manière dont les locataires peuvent se rassembler et contribuer à protéger leurs droits à un logement locatif abordable et à la sécurité du bail.

**Texte** d'Andrew Sakamoto, directeur exécutif, TRAC, Tenant resource and advisory centre



## Allemagne

### Les locataires allemands : ok pour débattre mais pas pour décider

**En Allemagne, à l'opposé du monde du travail, il n'existe aucune loi, dans la législation nationale, faisant référence à un droit des locataires leur permettant de participer aux prises de décisions clés des bailleurs.**

**Cependant, il existe de nombreux exemples positifs.** A Berlin, on trouve des amicales de locataires dans quasiment tous les organismes bailleurs depuis 1983, date de la directive du Sénat de Berlin. Ces conseils de locataires sont élus par les résidents d'un immeuble et représentent leurs intérêts face aux bailleurs.

**L'Association des locataires allemands, DMB,** milite pour que les locataires puissent davantage participer. Les Comités consultatifs locatifs sont importants parce qu'ils exercent des droits qui ne seraient jamais appliqués sinon. L'existence même de ces comités peut conduire à une meilleure gestion des logements.

**L'existence de Comités consultatifs locatifs** ne doit pas faire oublier qu'en général, les locataires manquent à l'appel dans les conseils d'administration des organismes bailleurs. Leurs pouvoirs sont limités et on ne leur accorde généralement que peu de considération, une attitude des bailleurs qui peut se résumer ainsi :

*« Vous joindre à la conversation ? Pas de problème ! Participer à la prise de décision ? Ah certainement pas ! ».*

De plus, les Comités consultatifs locatifs ne peuvent participer qu'au niveau des organismes bailleurs nationaux. En ce qui concerne le secteur privé, les bailleurs peuvent dormir sur leurs deux oreilles car il n'existe tout simplement pas de conseils de locataires élus démocratiquement.

**Wohnbau Gießen,** un organisme de logement municipal, dans la ville de Gießen, met en pratique un modèle ascendant de participation (bottom-up) des locataires depuis 1992. Les locataires choisissent des représentants des conseils de districts qui participeront à la planification des opérations de construction. Par ailleurs, ces représentants choisissent un « Unternehmensmieterrat », c'est-à-dire un Conseil de gestion locative qui peut influencer les décisions sur la gestion de l'entretien et de la modernisation des logements. Enfin, deux locataires sont représentés au conseil d'administration. Selon Wohnbau Gießen, le retour expérience est plutôt positif.

**En termes de coûts,** les bailleurs ont tout à gagner en intégrant les locataires dans la gestion des logements. Lors de la construction de nouveaux

immeubles, la participation des locataires est aussi utile car ils peuvent décider eux-mêmes de la façon dont ils souhaitent utiliser au mieux les parties communes et s'ils veulent contribuer à l'entretien afin de réduire les coûts d'exploitation.



**Wohnbau Gießen,** un organisme de logement municipal, dans la ville de Gießen, met en pratique un modèle ascendant de participation (bottom-up) des locataires depuis 1992.

**De nombreux projets** de modernisation de vieux bâtiments montrent que la participation permet aux locataires et aux bailleurs de faire des économies. Les locataires peuvent décider quel type de cuisine ou d'équipements de salle de bain ils veulent avoir, ce qui aura un impact sur le loyer, bien sûr. De plus, les locataires peuvent décider eux-mêmes s'ils souhaitent fournir des services ou s'impliquer financièrement.

**Il est évident** que la participation des locataires progresse. En particulier dans les quartiers défavorisés, la participation des locataires peut contribuer grandement à la politique du logement. Malheureusement, la majorité des organismes bailleurs considèrent toujours l'implication des locataires avec un certain scepticisme. Davantage de droits démocratiques pour les locataires sont plus que jamais nécessaires.

[heike.zuhse@mieterbund.de](mailto:heike.zuhse@mieterbund.de)

**Texte de Heike Zuhse,**  
Association des Locataires  
Allemands, Deutscher  
Mieterbund e.V. DMB



## Suède : Les locataires suédois négocient leurs propres loyers

Les locataires suédois ont une grande influence sur leurs conditions de vie. L'aspect le plus frappant est la fixation des loyers, autant dans le public que dans le privé, sur la base de négociations annuelles entre les représentants de l'Association suédoise des locataires (SUT) et les représentants des bailleurs.

**Au-delà d'influencer** les augmentations annuelles de loyers, la participation des locataires s'incarne à travers des accords entre les branches locales de la SUT et les 310 organismes de logements publics.

**Via ces accords**, les organismes de logement allouent des fonds aux associations locales de locataires pour qu'elles puissent organiser leurs réunions avec les résidents. Il s'agit pour le bailleur de consulter les locataires sur, par exemple, des projets de rénovation, de reconstruction, de mise à jour des normes dans les appartements et les parties communes ou encore sur les espaces verts. La gestion des laveries, des terrains de jeux, des stations de recyclage et de la sécurité de proximité est également abordée.

Jusqu'en 2010, ces consultations étaient volontaires mais, depuis 2011 la loi stipule que les organismes de logements publics doivent offrir à leurs locataires la possibilité de participer jusqu'à un certain degré.

**La vaste rénovation** de la résidence Brogården à Alingsås est un bon exemple de la participation des locataires à la suédoise. Ces logements sont tous issus du programme « un million de logements » mené entre 1965 et 1975.

Comme les logements à Brogården avaient désespérément besoin de réparations, l'organisme municipal bailleur s'est orienté, en 2008, vers une rénovation totale. Des travaux d'économies d'énergies ont ainsi été réalisés : rénovation des fenêtres, isolation thermique, nouvelle plomberie, techniques de maison passive. Par ailleurs, tous les locataires doivent être évacués pendant six mois, ce qui génère généralement de l'anxiété et beaucoup de questions. Pour éviter cela, le bailleur a choisi d'entamer un dialogue avec les résidents bien avant le début des travaux. Brogården est une cité composée d'immeubles de trois étages, traditionnels, avec en tout 299 appartements.

**Les seize immeubles** sont rénovés les uns après les autres. Une évaluation est menée auprès des locataires après l'achèvement de chaque immeuble. Le but est de savoir ce qui a fonctionné ou pas. Le chantier devrait être achevé en 2013. Les ménages sont régulièrement informés sur l'avancée des travaux grâce à une lettre d'information distribuée conjointement par le bailleur Alingsåshem et SUT.

De plus, Alingsåshem a installé un bureau d'information où les locataires peuvent venir se renseigner auprès d'un membre de l'Association des locataires, spécialement recruté pour cela.

Un groupe de référence, composé de membres de l'organisme bailleur, de l'entrepreneur BTP Skanska et de l'Association des locataires, s'assure que toute l'information disponible sur le projet soit bien diffusée auprès des résidents. Ainsi, ces derniers reçoivent la même information des trois côtés, peu importe à qui ils s'adressent.



Texte de Silla Odhnoff, SUT,  
silla.odhnoff@hyresgastforeningen.se



Les logements à Brogårde



Des résidents du bailleur Jubilee Gardens à Heath, Cardiff (Pays de Galles) se sont organisés pour travailler ensemble afin d'améliorer leur environnement. Parmi plusieurs récompenses, le groupement de locataires a reçu le Prix de l'amélioration de l'environnement décerné en 2010 par le TPAS Cymru Awards. Les membres de cette association organisent des ramassages d'ordures, des activités manuelles pour les enfants sur le thème de la nature, des séances de plantation et sont en train de créer un jardin de fleurs sauvages sur un terrain inutilisé.

Photo : Cadwyn Housing Association

## Angleterre : Les hauts et les bas de la participation des locataires

En Angleterre, la participation des locataires signifie un apport significatif dans la gestion de leurs logements.

Même si l'approche théorique était bonne, l'application concrète restait une coquille vide et les locataires n'ont pas vu leurs droits renforcés.

**TPAS** Depuis 24 ans, TPAS, le service consultatif pour la participation des locataires d'Angleterre, promeut l'implication des locataires. TPAS représente désormais plus de 1 800 organisations de résidents et de locataires et plus de 240 bailleurs qui doivent s'engager à travailler en partenariat avec les locataires. Bien que nous ayons atteint l'objectif d'une plus grande participation des locataires, cela n'a pas été de tout repos. Alors que nous entrons dans une ère d'auto-gestion, nous connaissons toujours des hauts et des bas.

Pendant les deux décennies qui ont suivi, aucun encadrement légal n'est venu soutenir ces nombreux locataires qui militaient pour être enfin autorisés à négocier avec leur bailleur, même s'il existait quelques rares cas de travail collaboratif entre des bailleurs et des locataires. Ces derniers avaient donc besoin d'une législation garantissant une véritable participation à la gestion de leurs logements.

Le mouvement anglais des locataires est parti de rien avec de simples associations locales de locataires. Certaines se sont ensuite fédérées afin d'avoir plus de voix. L'entrée en vigueur de l'obligation de consulter les locataires (en 1990) et d'établir un accord locatif (en 1995) a permis aux locataires, notamment du secteur public, d'avoir plus d'influence sur leurs bailleurs.

L'Autorité des services aux locataires, TSA, a été créée en 2008 comme instance régulatrice de quelques 1 800 bailleurs sociaux. Les locataires accueillirent prudemment la création de cette nouvelle entité, mais au moins le mot « locataire » figurait dans l'intitulé.

La Voix nationale des locataires, NTV, a été créée en février 2010. Cette organisation est formée d'un conseil et un Bureau comptant respectivement 50 et 15 locataires. Cette Voix a été soutenue très fortement par les organisations nationales de locataires.

Pour la première fois, un budget substantiel de 1.25 millions de livres était alloué pour soutenir l'action des locataires.

TSA publia un règlement pour les bailleurs sociaux composé de six règles décrivant les résultats que devraient atteindre les bailleurs et ses attentes en tant que régulateur. Il semblait alors que les principes pour lesquels se battaient TPAS et d'autres organisations étaient enfin protégés par la loi.

**Mais la situation a rapidement changé.** En octobre 2010, le Ministre du logement de la nouvelle coalition gouvernementale a annoncé la mort de TSA et la fin des crédits pour NTV. L'Agence du logement et des quartiers a été nommée comme nouveau régulateur et ne s'occupera pas de savoir si les règles sont bien appliquées en matière de participation. Si les locataires ne sont pas satisfaits, ils devront aller se plaindre ailleurs.

**Est-ce que nous devons cesser définitivement de rêver** à une gestion partagée entre bailleurs et locataires ? Avec une approche aussi molle de la régulation, les bailleurs seront-ils désormais autorisés à mettre de côté la nécessité d'installer un partenariat avec les locataires ?

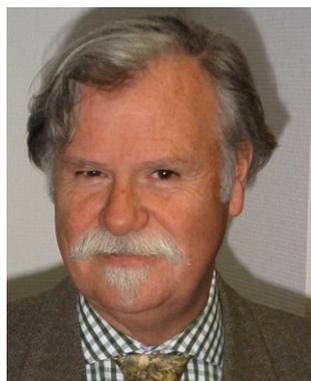
Nous sommes déterminés à garantir que cela ne se produise pas. TPAS travaille avec les autres organisations nationales de locataires et avec un large panel de locataires et de bailleurs afin de prouver que la participation n'est pas seulement la bonne chose à faire mais aussi la seule chose intelligente à faire. Nous promouvons ainsi les études de cas montrant l'impact positif de la surveillance des bailleurs par les locataires.

Nous continuerons de porter haut et fort la voix des locataires anglais mais il reste à faire pour garantir qu'elle soit entendue et que les décideurs publics lui répondent. Le tour de montagne russe continue.

**Texte de** Richard Hewgill, membre du bureau de  
TPAS England,  
[rhewgill@tiscali.co.uk](mailto:rhewgill@tiscali.co.uk),  
[www.tpas.org.uk](http://www.tpas.org.uk)

**Des locataires payés en retour.** Le ministre du logement, Shapps, a lancé une initiative qui permet aux locataires du secteur social d'être payés en échange de petites réparations dans leur logement. Ils peuvent réclamer à leur bailleur jusqu'à 500 £ par an. Le dispositif inclut également des cours basiques de bricolage.

**Le pouvoir aux locataires.** TPAS Angleterre et TAROE (l'Organisation des locataires et des résidents d'Angleterre) ont donné 102 cours sur le thème « grandir ensemble » durant les 7 derniers mois. Ces cours font partie du programme national de formation pour les locataires grâce auquel ils peuvent apprendre comment une législation pro co-gestion pourrait leur permettre d'avoir plus de pouvoir pour surveiller les organismes gestionnaire de logements.



## France : La participation des locataires en France : un environnement législatif à améliorer

En France, la participation des locataires dans le secteur du logement social s'est progressivement renforcée depuis les années 80. Différents dispositifs légaux existent pour que les locataires ou leurs représentants participent à l'élaboration de mesures concernant le logement, au niveau local ou national.

Au niveau local, grâce à des élections dans le secteur HLM tous les quatre ans, les locataires peuvent voter, pour des représentants (depuis 1947, avec une interruption entre 1963 et 1978) qui siègeront au conseil d'administration des organismes bailleurs. La plupart des candidats appartiennent à l'une des cinq grandes organisations nationales de locataires reconnues par l'Etat. La Confédération Nationale du Logement (CNL), avec près de 800 administrateurs, est la première association de locataires nationale représentative.

Tout comme n'importe quel autre administrateur, les représentants des locataires ont leur mot à dire sur les questions de gestion. Grâce à leur voix délibérative, ils jouent également un rôle actif dans le débat sur les augmentations de loyer et le budget.

Ces élections déterminent également la représentativité d'une association de locataires, au niveau local et national, ce qui en fait une interlocutrice incontournable pour les bailleurs sociaux et les autorités du logement.

**La loi de solidarité et de renouvellement urbain**, entrée en vigueur en 2000, oblige les villes de plus de 3 500 habitants à construire un minimum de 20% de logements sociaux. La loi a également rendu obligatoire la création d'un Conseil de concertation locative dans lequel les deux parties discutent des plans d'actions à mettre en place et des moyens financiers à mettre en œuvre pour que les associations de locataires puissent correctement mener leurs actions.

En cas de travaux de rénovation engendrant des hausses de loyer ou des charges locatives, les bailleurs doivent consulter les représentants des locataires afin de conclure un accord collectif local. Les associations ont la possibilité de négocier. Si le projet de travaux est refusé par plus de la moitié des locataires, il est alors annulé.

Au niveau national, les associations s'expriment également à travers deux dispositifs : la

Commission nationale de la concertation (CNC) et le Conseil national de l'habitat (CNH).



**Tous les villes ainsi que les arrondissements de Paris comptant plus de 3 500 habitants, ont l'obligation de construire un minimum de 20% de logements sociaux, y compris dans le quartier du Trocadéro, dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement qui l'un des plus riches de la capitale. La municipalité de Paris a mis en place un système d'aide pour les locataires aux revenus faibles. Mais certaines villes riches, comme Neuilly-sur-Seine, dont Sarkozy a été le maire, préfèrent payer des amendes plutôt que de construire du logement social.**

**La CNC dépend** du ministère du logement et rassemble les fédérations des bailleurs sociaux et les associations nationales représentatives des locataires. A travers des avis, des propositions et des études, la mission générale de la CNC est d'améliorer les relations bailleurs-locataires. Le CNH, quant à lui, s'exprime, à l'attention du ministre du logement, sur n'importe quel aspect de la politique nationale en matière de logement.

Il rassemble tous les acteurs incontournables ayant un rôle actif sur les questions du logement, dont la CNL.

**La théorie est séduisante mais la réalité est bien différente.** Durant les dernières élections des représentants des locataires en 2010, alors que plus de 4 millions de ménages étaient concernés, les autorités publiques n'ont financé aucune campagne de publicité dans les médias et localement, les bailleurs ont souvent fait le minimum légal. Par ailleurs, les statuts des représentants ne sont pas identiques d'un type d'organisme de logement social à l'autre. Ainsi, dans certains, les locataires ont une simple voix consultative. De plus, un locataire candidat doit être à jour de son loyer pour se présenter aux élections alors qu'on ne demande pas aux candidats politiques d'être à jour du paiement de leurs impôts sur le revenu.

**Le cadre législatif pourrait être renforcé.** La CNL milite ainsi pour que les conditions d'exercice de la fonction de représentant des locataires s'améliorent car il est de plus en plus difficile de concilier temps militant et temps salarié. La CNL propose d'établir un véritable statut de l'élu social pour les représentants des locataires, à l'instar de ce qui se fait pour les délégués syndicaux en entreprises qui bénéficient d'heures de délégation syndicale. Il est enfin nécessaire que les représentants des locataires reçoivent une réelle formation technique et théorique sur le logement, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Texte de Stéphanie Sotison, pour la CNL

---

## Italie : La participation des locataires à l'italienne

**L'Italie est l'un des pays d'Europe ayant le plus petit secteur locatif, environ 20% du parc total de logements, dont seulement 5% sont des logements sociaux publics.**

**La législation sur le logement locatif** en Italie n'offre pas la possibilité d'avoir un rôle direct et actif dans les processus de décision, notamment la fixation des loyers. Néanmoins, les locataires italiens sont représentés par six associations nationales, parmi lesquelles seulement trois jouent un rôle plus important : SUNIA, UNIAT et SICET. Chacune est affiliée à l'un des principaux syndicats de travailleurs.

**Le secteur locatif privé** est encadré par la loi sur le logement qui pose comme principe que les associations de locataires et la fédération de la propriété immobilière doivent conclure un accord national tous les quatre ans sur la fixation des loyers. Les locataires du secteur privé ont la possibilité de participer à des assemblées générales où ils ont leur mot à dire, par exemple, sur le chauffage et les questions liées aux parkings et aux espaces verts.

**Les locataires du secteur public** sont souvent organisés en comités rassemblant 10 à 20 locataires au niveau de l'immeuble. Les locataires ont la possibilité d'autogérer les coûts liés au chauffage, à l'électricité, à l'eau, le nettoyage, etc. et cette gestion est financée par les cotisations volontaires des locataires. Ensuite, le bureau du comité rémunère, grâce à cet argent récolté, le/les prestataires de services. Les questions liées à l'entretien sont, par contre, toujours arbitrées par l'organisme bailleur.

Les candidatures pour un logement social sont examinées par des commissions publiques, en fonction de la perspective du nombre de nouveaux locataires. Les règles sont strictes et les plafonds de ressources varient de 13 000 € à 21 000 € par an et par ménage. Le nombre d'enfants et la situation actuelle de logement sont deux autres critères examinés et les candidats ne doivent pas posséder un autre logement.

**La pauvreté** se répand selon les statistiques de la Banque d'Italie et le fossé entre locataires et propriétaires est flagrant. 31% des ménages locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus pour payer leur loyer tandis que les propriétaires sont seulement 3% à consacrer une part équivalente de leurs revenus pour rembourser leur prêt immobilier. **Le logement locatif en Italie** dépend de différentes institutions, à différents niveaux. L'Etat s'occupe des lois qui régulent le secteur privé, notamment les loyers. Le logement public, dans les 20 régions et plus de 8 000 communes, est financé par le gouvernement national. Les régions produisent les lois encadrant les loyers publics, notamment les critères d'éligibilité, tandis que les municipalités stipulent les niveaux de revenus pour recevoir des aides au logement.

**La participation des locataires** devrait être améliorée en renforçant le pouvoir et la compétence des représentants syndicaux. En particulier, SICET considère que la création d'instance de médiation, de tribunaux locatifs devrait être facilitée, ce qui rendrait inutile l'intervention des tribunaux dans la plupart des cas.

SICET aimerait également que l'on établisse un organisme bilatéral, une nouvelle institution composée de gestionnaires des organismes publics de logement et des représentants des syndicats pour s'occuper des subventions pour les locataires, des charges locatives, de l'entretien et des travaux d'économies d'énergies dans les bâtiments.

Texte de Massimo Petterlin, SICET, [massimo.petterlin@cisl.it](mailto:massimo.petterlin@cisl.it)

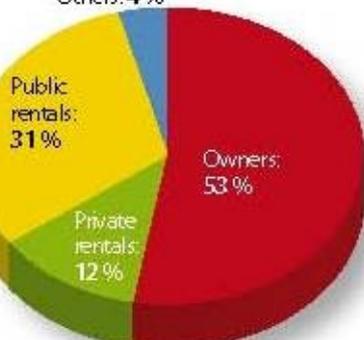


## Hong Kong : Pas de pouvoir réel des locataires

Depuis les années 50, le gouvernement de Hong Kong fournit des logements aux populations à faibles revenus. La participation des locataires à Hong Kong se fait à travers les comités consultatifs de gestion immobilière, les EMACs.

### Tenure in Hong Kong, 2011

Others: 4%



Source: Hong Kong Census and Statistics Department (2011)

Environ 30% de la population, soit 2 millions des 7.1 millions de Hongkongais, vit dans le secteur public, principalement dans les logements construits par l'Autorité du logement de Hong Kong, HKHA.

Après un essai fructueux mené dans huit immeubles en 1995, les EMACs se sont implantés dans les 139 résidences de logement public gérées par HKHA. La création des EMACs est considérée comme une réponse à la demande croissante de transparence dans le fonctionnement des agences locales et dans le recours à des prestataires privés pour le nettoyage, l'entretien et les services de sécurité à l'intérieur des résidences.

**Les EMACs ne sont pas présidés** par des locataires mais par des gestionnaires immobiliers qui sont des fonctionnaires du gouvernement. Les EMACs comptent également un représentant de l'association des locataires du parc commercial de HKHA et des membres élus des conseils de district. Tous les membres ont un mandat de deux ans. Généralement, les conseils se tiennent

tous les deux mois et font des recommandations aux gestionnaires sur l'entretien, les travaux d'amélioration à l'intérieur des résidences, sur la sécurité, l'ordre, la propreté ainsi que sur la gestion des chaussées et des places de parking.

De plus, les comités se chargent de l'agrément et du renouvellement des contrats de services et conçoivent des plans d'action pour l'entretien et la gestion du patrimoine. Les comités doivent refléter les points de vue des locataires sur les sujets liés à la gestion du patrimoine, notamment l'entretien et les travaux d'amélioration.

Les EMACs ont également en charge l'estimation, l'évaluation des performances des prestataires de service et peuvent proposer des activités de quartier.

**A partir de la liste** des responsabilités ci-dessus, nous comprenons que les EMACs restent avant tout des organes consultatifs et qu'il n'y a pas de réel transfert de pouvoir. Le gestionnaire immobilier conserve un contrôle total de la gestion tel que la mise en place des conditions de bail et l'encadrement de l'environnement de la résidence. Sur l'ensemble du patrimoine, les orientations portant sur les loyers, les charges, restent définies par HKHA.



Des locataires de la résidence Ship Kip Mei, Mei Ho house, Hong Kong

**Actuellement, le montant du financement** est de 80 000 \$ HK par an (environ 8 000 €) pour les résidences avec maximum 600 appartements et de 100 000 \$ HK (environ 10 000 €) pour les résidences de 601 à 1000 appartements. 100 \$ HK de plus, par an et par logement sont offerts pour toutes les résidences avec plus de 1 000 appartements.

La moitié des fonds est destinée à financer directement les animations de quartier, l'impression de lettres d'information ou de petits travaux d'amélioration.

L'autre moitié sert de réserve centrale gérée par l'équipe du Ministère du logement. Dans cette réserve, 10 % va aux petits travaux d'embellissement des espaces verts ; 10% pour des dépenses d'hygiène ; 30% pour encourager le partenariat entre les EMACs et les ONG afin de promouvoir le vivre ensemble dans les résidences de logement public.

**Les EMACs** sont plutôt bien vus par les gestionnaires et les locataires, selon des études locales. De plus, les gestionnaires accueillent la participation des locataires à bras ouverts car elle contribue au suivi des performances des prestataires de service. Cependant, d'un autre côté, un sondage HKHA de 2011 indique que seulement 37% des locataires répondants connaissent leur existence.

**Les EMACs** pourraient certainement être plus efficaces et plus représentatifs si les membres n'étaient pas nommés par le gouvernement mais élus par les locataires des résidences. De plus, il est de notoriété publique que la plupart des EMACs sont inactifs et beaucoup n'ont toujours pas organisé leur assemblée générale annuelle pour élire les membres du comité directeur.

Beaucoup reste donc à faire car comment pouvons-nous attendre d'un comité qu'il représente d'autres locataires alors qu'il est inactif et sans légitimité?

Texte du professeur Lau Yu, université de Hong Kong, [sakylau@cityu.edu.hk](mailto:sakylau@cityu.edu.hk)



La résidence Tai Hang est un logement public dans Shek Kip Mei à Kowloon, Hong Kong. Cette résidence fut construite par le gouvernement britannique en 1955 après que le feu se soit déclaré dans un squat du quartier en 1952. Des travaux de rénovation et des constructions supplémentaires ont eu lieu dans les années 70 jusque dans les années 80.

## Russie: Moscou et le logement étudiant abordable

Aujourd'hui, le problème du logement étudiant et des jeunes diplômés devient très urgent et attire beaucoup l'attention des universités et des organisations publiques.



En février, l'Association des locataires russes, en collaboration avec l'association étudiante de l'université publique et l'École supérieure d'économie de Moscou, a organisé une table ronde sur l'insuffisance du marché locatif, particulièrement pour les jeunes. Des étudiants et des locataires expérimentés ont assisté à l'événement, ainsi que des représentants de Best realty Corporation, l'une des plus grandes agences immobilières de Moscou. Les participants ont discuté des problèmes rencontrés par les étudiants lorsqu'ils cherchent à se loger et des solutions pour y remédier.

Le professeur Elena Shomina a fait connaître des expériences russes et étrangères en matière de logement locatif, a présenté l'IUT et l'Association des locataires russes. Elle a poursuivi par un exposé sur le projet « Loue avec un ami ». Il a été lancé par un étudiant, Stanislav Novichenko, afin d'aider les étudiants moscovites à trouver des colocataires et à louer des appartements ensemble.

S'en est suivi un débat animé qui a fourni beaucoup d'informations utiles pour les étudiants.

L'Association des locataires russes a conclu la table ronde en distribuant des publications russes et étrangères sur le logement locatif.

A la fin de la table ronde, il a été décidé de créer l'Union des locataires étudiants moscovites, qui sera une composante de

l'Association des locataires russes et aura pour fonction de former les étudiants des universités de Moscou. Avec l'aide de cette organisation, nous prévoyons dans le futur d'organiser d'autres rencontres de ce type de manière permanente.

Texte du professeur Elena Shomina, vice-présidente de l'Association des Locataires Russes,

[www.ranj.ru](http://www.ranj.ru)

## L'IUT à Naples et le Forum Urbain Mondial VI



Le Forum Urbain Mondial, créé par l'ONU en 2002, a lieu tous les deux ans. Le futur des villes est le thème de cette 6<sup>ème</sup> édition et l'IUT a choisi de mettre en avant le problème des jeunes adultes. Ces derniers ont une vision sombre de l'avenir. Dans chaque pays, les jeunes doivent se battre pour devenir indépendants, autonomes financièrement et pour trouver un logement. Il faut ajouter à cela des chiffres record du chômage dans beaucoup de pays. Ainsi, les jeunes partent de chez leurs parents de plus en plus tard. Cette émancipation remise à plus tard cause souvent des tensions familiales, reporte la fin des études et l'entrée sur le marché du travail. En conséquence, les hommes et les femmes ont tendance à attendre d'avoir une situation plus stable avant d'avoir leur premier enfant.

La situation des jeunes en matière de logement et le besoin urgent de logements abordables sera le message de l'IUT à l'Assemblée de la jeunesse et aussi lors des autres événements majeurs du Forum Mondial, qui aura lieu du 1<sup>er</sup> au 7 septembre. Plus d'informations sur le site du forum [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org) sur « events » (événements) et si vous avez des questions sur la participation de l'IUT : [info@iut.nu](mailto:info@iut.nu)

## L'Union européenne pointe le manque de logements abordables

Durant la dernière décennie, les logements sont devenus de moins en moins abordables, le nombre de sans-abris a augmenté, une polarisation sociale et dans le logement s'est développée et de nouvelles formes de privation de logement sont devenues un sujet de préoccupation des politiques publiques. De même, la précarité énergétique s'étend en Europe. L'accès à un logement abordable est un besoin fondamental, rappelle la Commission européenne.

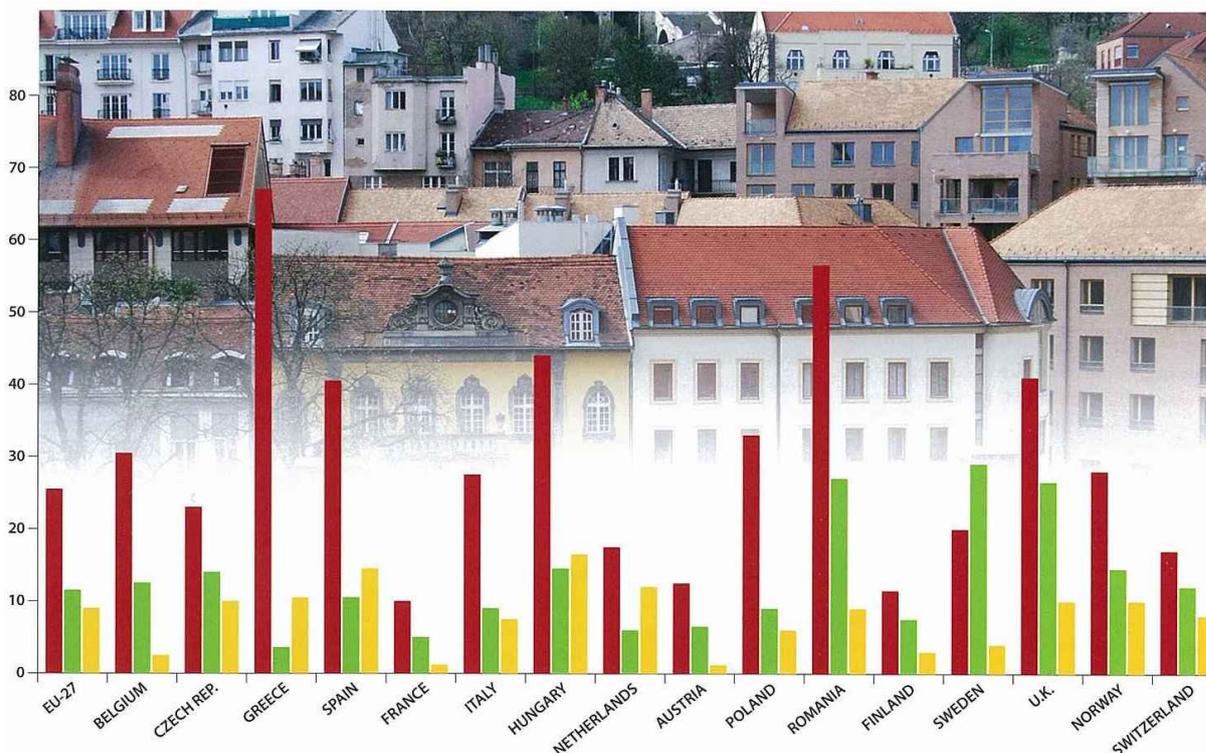
Avec la crise et la hausse du chômage, la plupart des pays font état de défauts de paiement des prêts immobiliers, de saisies et d'augmentation des cas d'expulsions. Les états membres ont souvent réagi en mettant en place des mesures de protection des détenteurs de prêts, en renforçant les aides et en améliorant l'offre de logement social et public.

En 2009, 12.2% de la population européenne vivait dans un ménage dépensant plus de 40% de leur revenu disponible pour le logement. On trouve les taux de charge les plus élevés, pour les locataires du secteur privé, en Grèce (67% des revenus), suivie par la Roumanie (57%), la Hongrie (44%) et le Royaume-Uni (41%). Voir le diagramme.

En novembre 2011, la Commission a publié son rapport *Progrès sur la stratégie Europe 2020*. L'annexe du rapport démontre que le coût et la qualité du logement jouent un rôle clé pour les normes de conditions de vie et de bien-être, en particulier pour les gens les plus vulnérables. Le rapport montre également que, dans l'Union européenne, 38% des personnes exposées au risque de pauvreté dépensent plus de 40% de leur revenu disponible pour le logement.

Le rapport de la Commission analyse également les coûts du logement dans le détail. Les loyers et les intérêts payés pour les crédits immobiliers représentent seulement 30% environ des coûts brut du logement, alors que d'autres éléments, les réparations, l'entretien, l'énergie et différents coûts d'autre nature représentent jusqu'à 70%. Selon l'Enquête sur le budget des ménages de la Commission, les dépenses liées au logement, à l'eau, l'électricité, le gaz et autres carburants représentent le poste le plus important de la consommation des ménages, soit 27.7%.

Texte de Magnus Hammar, IUT



Dans l'Europe des 27, pour environ 25% de tous les locataires qui louent au prix du marché, le total des coûts du logement dépasse 40% de leur revenu disponible.

Le taux de charge logement est le pourcentage de la population vivant dans des ménages où les coûts totaux du logement (net des allocations logement) représente plus de 40% du revenu disponible.

The housing cost overburden rate by tenure, 2009. In the EU 27, for some 25% of all tenants that rent at market rates, total housing costs exceed 40% of disposable income. The housing cost overburden rate is the percentage of the population living in households where the total housing costs ('net' of housing allowances) represent more than 40% of disposable income ('net' of housing allowances).  
Source: Eurostat.

For full table: [www.iut.nu/EU/HousingCosts2009.pdf](http://www.iut.nu/EU/HousingCosts2009.pdf)

■ Tenant market price  
■ Tenant reduced price, or free  
■ Owner occupation with loan or mortgage

Source Eurostat. Pour un tableau complet : [www.iut.nu/EU/HousingCosts2009.pdf](http://www.iut.nu/EU/HousingCosts2009.pdf)

## Brèves

### USA : la course à la location

Selon les données du recensement, le taux de propriétaires a chuté de 69.4%, en 2004, à 66%, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, ce qui signifie que 2 millions de ménages supplémentaires sont devenus locataires. Le nombre de familles touchées par la récession a doublé et beaucoup de chômeurs âgés de 20 ans et plus vivent avec leurs parents. Presque 60% des emplois créés durant les deux dernières années ont été attribués aux 20-34 ans, une classe d'âge qui constitue le premier groupe de locataires, selon une analyse basée sur des données du Ministère du travail. L'offre limitée fait grimper les prix, notamment à Boston, Austin (Texas) et New York. A San Francisco, les loyers ont augmenté de 5% l'an dernier.

Source : New York Times

### Ecosse : la Charte du logement social approuvée

La première charte du logement social a été approuvée par le Parlement écossais le 14 mars dernier. Elle est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril. La Charte liste les objectifs à atteindre par les bailleurs. Elle sera utilisée par l'instance de régulation du logement pour défendre les intérêts des locataires, des sans-abri et de tous les autres usagers des services offerts par les bailleurs sociaux.

Source : <http://housingcharter.scotland.gov.uk>

### Suède : des inquiétudes à propos de la vente de logements publics

A Stockholm, la vente de logements publics dure depuis des années, non sans controverse. La semaine dernière, plusieurs organismes municipaux ont décidé de vendre presque 3 000 appartements à Stockholm. Des milliers de locataires vivant dans la capitale sont rentrés chez eux avec une surprise dans leur boîte aux lettres jeudi soir. La lettre commençait ainsi : « Agence immobilière de gestion locative Willhem, votre nouveau bailleur ». L'organisme municipal, Familjebostäder, qui possède les biens en question, a, en effet, décidé de les vendre à une société privée. La décision a provoqué un vif émoi parmi les locataires, qui ont l'impression que le marché a été conclu dans leur dos.

Source : Radio Suède

### Israël : des années de négligence du logement public

Après des années de négligence, le logement public en Israël est dans un état lamentable. Selon le Ministère du logement, il n'y a eu aucune construction de logement public dans le pays depuis plus de 20 ans. Depuis l'an 2 000, à cause des privatisations, le parc de logements publics disponibles a chuté de 107 000 à 64 000, soit une chute d'environ 40% en un peu moins d'une décennie. La liste d'attente officielle compte plus de 2 400 personnes mais, *Community Advocacy* pointe le fait que 40 000 immigrants sont inscrits sur la liste d'attente du Ministère de l'intégration.

Source : The Jerusalem Post

### Les Pays-Bas : augmentation des loyers de 13% à la relocation

Les organismes bailleurs hollandais sont en train de faire grimper les coûts dans le logement social de 13% pour les locataires entrants, selon l'étude menée par l'Association des locataires hollandais, Woonbond. Ceci correspond à environ 55 € de plus par mois. « *Le logement social est en train de devenir trop cher pour les gens à bas revenus* », a déclaré Ronald Paping, le directeur de Woonbond. Le prix d'un logement social est déterminé à travers un système basé sur des points, avec des points supplémentaires pour le chauffage central et selon l'existence d'équipements locaux de qualité, par exemple.

Source : DutchNews.nl

### Le Maroc se concentre sur le logement

Le déficit de logements du pays se maintient à environ 608 000 logements en 2011. Il existe une pénurie significative de logements publics, exacerbée, en partie, à cause des changements insufflés dans le royaume pour éliminer les bidonvilles et déplacer les résidents dans de vrais logements. Le projet, appelé Villes sans Bidonvilles, a été lancé en 2004 et a pour objectif de reloger des familles de quartiers très pauvres dans des logements neufs, en zone urbaine. Le programme, qui touche désormais 1. 75 million de personnes, a fait des progrès remarquables pour atteindre ses objectifs.

Source : Oxford Business Group