

Global Tenant, mai 2010 version français



En tant que nouveau venu dans la famille de l'IUT, je voudrais présenter brièvement aux lecteurs de Global Tenant, la situation du logement russe et notre association des locataires russes. Pendant des années, le logement locatif était le modèle unique en Russie et représentait pratiquement 100%. Nous avions des loyers bas, les expulsions n'existaient pas et les logements étaient attribués par l'Etat. La privatisation a commencé en 1991 et maintenant 85% des logements sont détenus par des propriétaires privés, mais, les bâtiments appartiennent toujours aux municipalités. Si vous êtes une famille avec des revenus modestes, vous pouvez déposer une demande de logement dans votre mairie et, au bout de quelques années, vous obtiendrez certainement un logement social. Aujourd'hui, on estime qu'il reste 16 millions de locataires vivant dans le secteur public en Russie, des résidents qui n'ont pas acheté leurs appartements pour différentes raisons. Le secteur privé locatif n'est pas encore bien organisé en Russie. Pourtant, beaucoup de russes louent leurs appartements à des petits propriétaires, mais aussi à des locataires du secteur public. De manière générale, il s'agit d'un secteur parallèle estimé à 10-15 millions de bailleurs privés. Donc, l'un dans l'autre, il y a peut-être environ 30 millions de locataires en Russie.

Ils doivent faire face à beaucoup de problèmes : l'absence de contrats de location, le manque de sécurité, des loyers élevés et des droits bafoués. Mais, les locataires ignorent aussi leurs devoirs et ils sont en quelque sorte incultes en matière de logement. Beaucoup attendent que l'Etat prenne tout en charge.

Nos revendications sont: la protection des locataires, nous voulons qu'ils soient respectés et que leurs voix soient entendues.

Nous avons créé une école des locataires dans 45 régions de Russie et nous rencontrons des gens intéressants. Des jeunes, des retraités, des hommes politiques et aussi des agents immobiliers.

La question des locataires est en fait devenue un sujet de discussion publique à tous les niveaux de toutes les régions de Russie.

Nous espérons que l'Union des locataires russes sera capable de non seulement attirer l'attention sur les locataires et leurs problèmes, mais aussi d'améliorer leurs statuts et les aider en dispensant de l'information et des conseils juridiques.

Grâce à nos collègues de l'IUT, nous pouvons enrichir nos pratiques et nous voulons aussi traduire Global Tenant en Russe.

Prof. Elena Shomina



La demande de logement social est élevée au Royaume-Uni, alors pourquoi ne construisons- nous pas des logements de tailles adaptées aux des gens et qu'est-il entrepris pour y parvenir ? demande Bob Kerslake, le directeur exécutif de *Homes and Communities Agency*, HCA, l'agence nationale du logement et de la rénovation.

En Anglais, pour parler d'un « trou à rat », il existe une expression : « *there's not enough room to swing a cat* », que l'on pourrait traduire par « il n'y a pas assez de place pour bercer un chat ». C'est en tout cas ce dont se plaignent trop souvent les gens à propos de leurs appartements. C'est un cliché peut-être amusant, mais qui souligne le sérieux problème du d'espace et de l'agencement dans la vie moderne.

Cela suggère que les logements construits aujourd'hui, comparé aux anciens logements, ne sont pas toujours adaptés aux besoins des

consommateurs. Ce qui inclut plus d'espaces de rangement, plus de chambres, des espaces extérieurs et un espace de vie flexible. La qualité de nos logements est, après tout, primordiale pour notre bien-être et notre santé mentale. Alors pourquoi y-a-t-il une telle inadéquation ?

Les normes de surface habitable sont devenues plus sophistiquées, mais ce n'est pas un secret que le Royaume-Uni détient le record peu flatteur de construire les plus petites pièces en moyenne et les plus petits logements en Europe.

Bizarrement, l'Angleterre, à la différence de presque tous les pays européens et des Etats-Unis, utilise un système de calcul de la surface par le comptage des chambres du logement au lieu d'utiliser une surface en m² pour indiquer la taille -et aussi l'attrait- du bien.

Ce problème m'est venu à l'esprit durant la phase de recherche pour le récent rapport HAPPI, dans lequel un panel d'experts dirigé le HCA a milité pour loger décentement notre population âgée et a comparé des projets exemplaires à travers l'Europe. Le point central de ces projets est d'aménager les logements autour des besoins des résidents.

En Angleterre, les nouveaux logements sociaux sont souvent plus spacieux que les logements dans le privé. Depuis quelques temps, les promoteurs ont tendance à réduire la surface totale des biens tout en essayant de les vendre le plus cher possible. Dans les centres-ville, on a donné la priorité aux petits appartements d'une ou deux chambres qui sont maintenant vendus à perte.

Cela peut être vu comme une réponse à la demande importante de logements. Mais dans beaucoup de cas, la commercialisation intelligente des ventes sur plan pour les primo accédants cachent souvent un petit bien avec une surface d'utilisation très limitée.

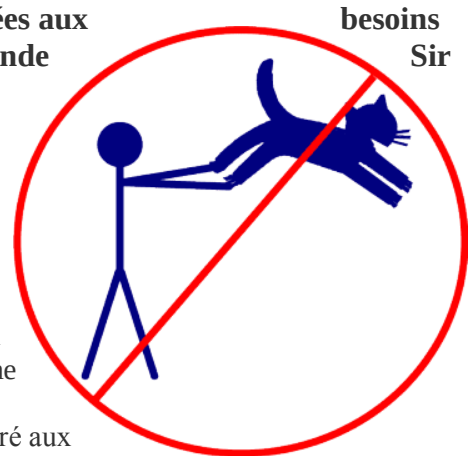
Ailleurs en Europe, les normes de surface sont promues à travers des incitations fiscales ou la régulation. Les règles de planification et de construction sont combinées dans un seul permis qui inclut des standards de surface. Nous pourrions apprendre de cela.

Le problème majeur au Royaume-Uni est que le pays manque de normes unifiées pour la construction de logements. Etrangement, l'Angleterre et le Pays de Galles sont les seuls pays européens sans norme minimum de surface habitable.

Diverses sociétés subventionnées ont mis en place et gèrent des normes pour améliorer la qualité du logement, mais il n'y a pas de recoupements entre elles. La confusion règne.

En tant qu'Agence nationale du logement et de rénovation et avec nos attributions pour créer des lieux de vie attractifs, l'HCA est la plus à même à mener le débat et à peser de tout son poids sur la nécessité de développer les normes nécessaires en matière de logement.

Je suis impatient de voir bientôt publié notre corpus de normes harmonisées concernant la consultation, le dépôt de candidature pour les nouvelles maisons construites par l'HCA ou



construites sur nos terrains. Nous espérons que nos recommandations deviendront un point de référence pour l'ensemble de l'industrie du logement.

Aucun débat ne peut ignorer l'impact environnemental de la construction. Actuellement, seulement quelques uns des projets de logements du HCA ont atteint le niveau 4 du code pour le logement durable, nous devons nous améliorer. A cette fin, la dimension durable est l'une de nos priorités lors de nos consultations sur les normes.

Nous voulons que des projets phares tel que Hanham Hall près de Bristol- le premier projet immobilier à zéro carbone- deviennent largement répandus. Nous savons que nous empêcher l'impact du changement climatique et des ressources naturelles décroissantes.

C'est l'une de nos plus grandes missions, particulièrement en ces temps économiques difficiles.

L'industrie immobilière a la responsabilité de jouer un rôle majeur. Nous devons chercher simultanément à accroître de manière significative le nombre de nouveaux logements que nous construisons et diminuer leurs empreintes carbone. Nous savons que cela va être dur mais créer un ensemble unifié de normes fondamentales sera un pas majeur de fait sur ce chemin.

Alors qu'il faudrait plus de recherche sur les besoins des consommateurs, nous en savons déjà assez pour avancer et améliorer la qualité de ce qui est construit. La question est maintenant de savoir comment nous mettons en place ce que nous savons déjà. Nous devons nous mettre d'accord sur ce que signifie concrètement une bonne conception et comment les normes devraient être utilisées pour la réaliser.

Peut-être que le système de planification devrait faire plus pour assurer des plans de haute qualité.

Cela doit être combiné avec des contrôles qualité plus approfondis lors de la phase de construction et avec une bonne conception dès le départ. Cela s'applique aux secteurs publics et privés.

Si nous pouvons faire cela, alors nous serons capables de laisser le proverbial chat s'étendre et dormir en paix.

Cet article a été publié en premier dans Inside Housing, le 9 février 2010. Reproduit avec autorisation.
www.insidehousing.co.uk

Invitation

IUT XVIII Congress, Prague October 1–3, 2010



Theme:

A new Deal for Affordable Rental housing

We invite you to come to Prague and the 18th congress of IUT to meet with colleagues and friends from all over the world!

The congress is a joint event by the IUT and Sdružení Nájemníků ČR, SON – Czech Union of Tenants

Speakers include

- **Rostislav Vondruška** Minister for Regional Development, Czech Republic (tbc)
- **Sven Carlsson**, President of International Union of Tenants
- **Stanislav Křeček**, President of Czech Union of Tenants
- **Jan Olbrycht**, Member European Parliament, Poland, and President of EU Urban Intergroup (conf.)
- **Daniela Grabmüllerová**, Director, Ministry for Regional Development, CZ (conf.)
- **Michael Smyth**, head of Economics, University of Ulster, Northern Ireland (conf.)
- **Christian Schlosser** UN Habitat, Human Settlements, Financing Division (conf.)
- **Martin Lux / Petr Sunega**, Research Centre, Institute of Sociology, Academy of Sciences of the Czech Republic. (conf.)
- **President of CECODHAS** (tbc)
- **IUT members** speaking on housing in Canada, Australia, South Africa and many more countries!

On the program:

- presentations of the housing situation in different countries
- study visits (Sunday)
- social activities

More information, about program and fees, deadlines etc., on www.iut.nu



Page 5, 16

Le congrès d'IUT 2010

Le logement abordable : pas le cas partout !

Le logement abordable a toujours été un élément central dans le succès d'une mixité sociale florissante. Avec des prix immobiliers et la hausse rapide des loyers durant les dernières années, même avec la chute actuelle du marché, l'accessibilité est plus importante que jamais.

Le chez-soi joue un rôle des plus importants en tant qu'espace sanctuaire pour tous. Beaucoup disent que la propriété est le seul moyen de garder ce sanctuaire. L'IUT pense que tout est une question de sécurité du contrat, de justice, de participation des locataires, de qualité et d'accessibilité.

Le choix de louer ou d'acheter devrait être possible dans tous les pays. Dans les pays où ce choix est possible, nous pouvons clairement observer un lien entre, d'un côté, la répartition propriétaire-locataire et de l'autre côté, des ingrédients tels que la participation des locataires, la sécurité du contrat de location, des loyers raisonnables et accessibles. En d'autres mots, il y a un bon approvisionnement de logements locatifs de qualité dans les pays où les locataires se sentent en sécurité et sont bien traités. Aux Pays-Bas, en Autriche, en Allemagne, au Danemark, en Suisse et en Suède, la part du logement locatif par rapport à la propriété est de 40%, voire plus. Ces pays possèdent aussi un haut niveau des critères de sécurité pour les locataires.

La sécurité des contrats de location existe là où tous les ménages sont considérés égaux, locataires comme propriétaires, où des cadres juridiques et des normes sont établis, où les locataires sont tout autant protégés que les propriétaires.

L'accessibilité va aussi de paire avec un certain niveau de protection juridique contre les hausses de loyers, avec de bonnes normes de construction et avec une attitude positive de l'Etat et de la municipalité envers le logement locatif.

L'accessibilité concerne les coûts de l'énergie, les coûts de maintenance, les coûts de rénovation, les coûts des loyers et aussi les salaires.

Les prix de l'énergie continuent d'être un fléau pour les ménages en Europe. Tous associés, les prix de l'énergie dans l'Union Européenne ont augmenté en moyenne de 4% entre janvier 2009 et janvier 2010¹. Mais, dans les pays de l'OCDE, durant la même période, les prix de l'énergie ont augmenté de près de 11% avec un stupéfiant 19% aux Etats-Unis.

A Malte, en Finlande, en Suède, en Pologne et à Chypre, plus de la moitié des personnes interrogées de l'Eurobaromètre² 2006, considéraient l'électricité comme inaccessible ou ayant un prix excessif. Pour le gaz, la Pologne a enregistré la plus grande proportion de la population, 49% considéraient le prix comme inaccessible ou excessif, suivi par la France, 46%, et par l'Allemagne, 44%.



¹ Indice des prix à la consommation de l'OCDE, janvier 2010

² Les consommateurs en Europe, Eurostat, 2009

En 2005, selon la publication de l'Eurostat ² « consommateurs en Europe 2009 », les dépenses totales pour le logement, l'eau, l'électricité, le gaz et autres carburants représentaient environ 28% des dépenses totales des ménages dans l'Europe des 27. Dans des pays comme la Pologne et la Bulgarie, ces coûts dépassent 30%.

Les propriétaires sans prêt paient seulement 16% et ceux avec un prêt, 21%³.

Pour les locataires urbains louant au prix du marché, les coûts du logement se montent à presque 34% du revenu disponible. Au Royaume-Uni et en Espagne, les locataires sont les plus mal lotis et consacrent plus de 40% de leurs revenus disponibles au loyer. Ils sont suivis par les locataires en Slovaquie, Pologne, Lituanie, Irlande, Estonie et en Belgique qui dédient plus de 35% de leurs revenus.

En 2007, le taux d'effort moyen pour se loger à travers l'Union européenne était d'environ 21% des revenus disponibles. Pour les actifs vivant seuls, les coûts moyens tournent autour de 34% du revenu disponible et environ 32% pour les familles monoparentales.

Les locataires américains, environ 38 millions ou un tiers de tous les ménages, ont des perspectives d'avenir bien sombres. Selon une étude récente⁴, en moyenne, une famille doit gagner 38 355 \$ par an, 18.44\$ par heure, pour s'offrir un appartement de deux chambres à un loyer s'élevant, en moyenne, à 959 \$.

Cependant, le salaire moyen des locataires américains qui était de 14.44\$ par heure est tombé à 14.69 \$ l'an dernier. De plus, plus de 60% des locataires américains vivent dans des comtés où même le loyer d'un simple appartement avec une chambre coûte en moyenne 805 \$, ce qui n'est pas accessible pour les personnes ayant un salaire moyen, a conclu l'étude. Ces dernières sont les plus désavantagées. Selon la mesure standard d'accessibilité, les coûts du logement ne devraient pas dépasser 30% du revenu, ceux qui travaillent à plein temps au salaire minimum ne peuvent pas s'offrir des appartements avec une chambre, même si le Congrès a augmenté le salaire minimum de 6.55 \$ par heure à 7.25\$ l'année dernière.

Le soi-disant logement accessible devient de plus en plus dur à trouver. Le Centre de liaison pour les études sur le logement d'Harvard estime que 200 000 appartements, pour lesquels les locataires paient moins de 30% de leurs revenus pour le loyer et les charges, sont perdus chaque année aux Etats-Unis.

Le mal-logement est courant en Australie. En 2008, environ 35% des ménages recevant des allocations logement, payaient plus de 30% de leurs revenus pour le loyer. En février 2008, plus de 1.5 millions de ménages en Australie recevaient des aides au logement sur un total de 9 millions de ménages locataires.

Les pauvres paient plus. Pour les actifs européens qui vivent seuls avec des revenus sous le seuil de pauvreté, la situation est des plus sombres. Ils consacrent 57% de leurs revenus disponibles au loyer. A travers l'Union européenne, les locataires urbains sous le seuil de pauvreté louant aux prix du marché, ont un taux d'effort de 48% en moyenne. Parmi eux, les locataires espagnols, estoniens, polonais, slovaques et britanniques connaissent une situation critique avec un taux d'effort de 60% des revenus.

Chers gouvernements, ce n'est pas réellement accessible, n'est-ce pas ?

Texte : Magnus Hammar, IUT

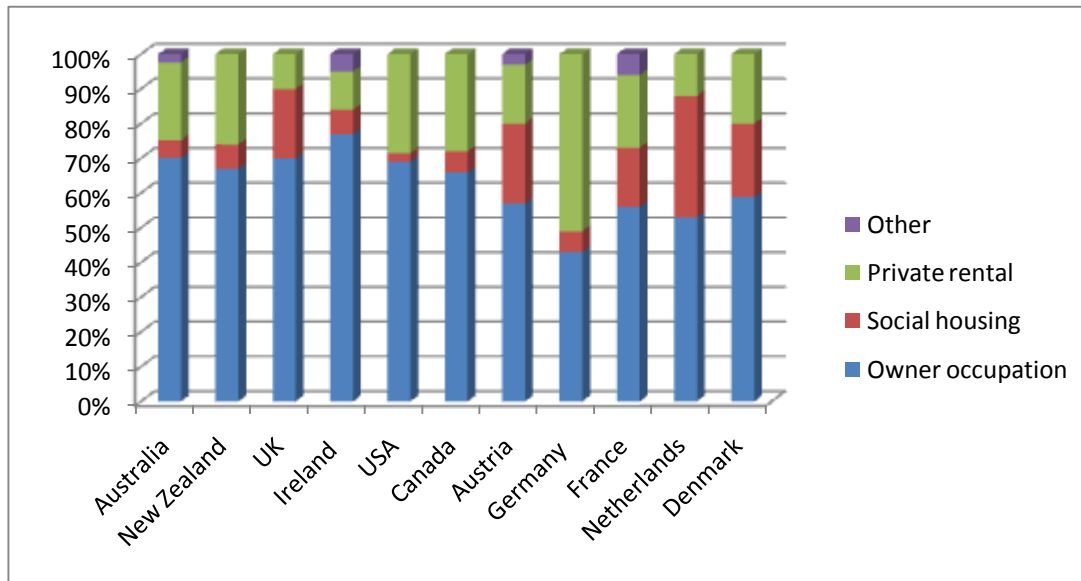
³ La situation sociale dans l'UE en 2009, Eurostat 2010, chapitre 3.2.3

⁴ Out of Reach 2010 (Hors de portée 2010) par la National Low Income Housing Coalition (Coalition nationale du logement social)

Un aperçu du logement et du marché locatif australiens

Le marché immobilier australien est dominé par les propriétaires occupants qui représentent environ 65-68% de tous les ménages. Le reste est surtout logé dans le secteur locatif privé. Seulement un petit pourcentage de ménages vit dans le secteur social.

Le tableau ci-dessous compare le type de logements en Australie avec d'autres pays. Données 2005-2007, source Lawson and Milligan, 2007.



Compilés par l'Association nationale des organisations de locataires (NATO) d'Australie, 2010.

Qui sont les bailleurs ?

La vaste majorité des locataires australiens louent dans le secteur privé tandis que le secteur du logement social accueille environ 4% des ménages australiens et environ 15% des locataires. Le secteur privé locatif est dominé par les agences immobilières dans les Etats du Queensland, du New South Wales, de Victoria et du Territoire de la capitale australienne, Canberra.

Des contrats au mois

Au cours des douze dernier mois, selon le Conseil national de la construction du logement, les locataires en Australie ont été susceptibles de déménager trois fois plus que les propriétaires occupants.

La relation entre bailleurs et locataires se caractérise par des baux à durée courte et non sécurisés. Parmi les locataires du privé, 17, 7% ont un bail d'une durée de 6 mois ; 38, 2% de douze mois et seulement 3, 7% pour une autre période limitée.

De manière significative, 16, 5% des locataires ont un contrat de location mensuel ; 7, 5% ont un bail à durée indéterminée et 14, 9% n'ont pas de contrat.

Textes et tableaux : Penny Carr, coordinatrice, Union des locataires du Queensland.

Petit tour d'Australie

Queensland : mesure individuelle de l'énergie

Le gouvernement du Queensland a annoncé que tous les nouveaux immeubles de bureaux et d'habitation vont devoir être équipés de compteurs électriques individuels. Le ministre de l'Energie, Stephen Robertson, a affirmé que le changement récompensera ceux qui utilisent moins d'électricité.

« Ceux qui vivent en appartement et qui agissent dans le bon sens en économisant de l'électricité vont recevoir des factures d'électricité reflétant leur véritable consommation », a-t-il déclaré.

Bien sûr, ceux qui gaspillent verront leurs factures augmenter et ce sera un bon reflet de leur véritable usage ». Source : www.abc.net.au



New South Wales: les loyers à Sydney restent stables

Les locataires à Sydney ont été épargnés par les augmentations de loyers prévues pour le 1^{er} trimestre de cette année. Dans beaucoup de quartiers de la ville, les loyers sont restés stables.

Le loyer hebdomadaire médian pour louer un appartement à Sydney et dans les banlieues est resté à 750 \$ soit 520 € par semaine ; dans certaines banlieues du sud-ouest, les loyers se sont stabilisés à 420\$ soit 290 € la semaine.

Cette année, les économistes avaient prédit la reprise économique et l'augmentation des taux d'intérêt qui auraient pu provoquer une hausse des loyers, mais cela ne s'est pas vraiment produit.

Chris Martin, chargé des politiques à l'Union des locataires de NSW, explique que la stagnation des loyers reflète l'incapacité de beaucoup de locataires à pouvoir payer plus.

« Le caractère abordable ou non est un frein pour l'augmentation des loyers. Au moins un quart du marché locatif correspond à une situation de mal-logement. L'idée que les loyers peuvent augmenter de manière continue indépendamment des revenus des gens ou du caractère abordable est fausse ».

Le prix médian des loyers à Sydney est resté bas, contrairement à d'autres capitales régionales d'Australie où les loyers ont augmenté jusqu'à 10%. Le loyer médian demandé par semaine à Melbourne et à Perth a augmenté de 2, 8% ; à Adélaïde de 3, 1% et à Darwin de 10%. Source : Sydney Morning Herald.

Victoria : les foyers exploitent les demandeurs de logements

Compte tenu du manque chronique de logements abordables à Melbourne, le secteur des foyers privés a explosé dans la dernière décennie. Après des années d'inaction, le gouvernement de Victoria prévoit enfin de serrer la vis aux propriétaires des foyers louches.

En mars 2010, une étude a révélé que seulement 5, 3% des logements à louer étaient abordables pour les revenus modestes. Deux ans plus tôt, 16,8% étaient considérés comme abordables. En conséquence, de plus en plus de personnes seules et des familles, dont des femmes et des enfants, se tournent vers les foyers privés en dernier ressort. La majorité des foyers sont détenus par des particuliers ou par des entreprises. Le secteur est maintenant dominé par des fournisseurs qui exploitent les vides juridiques afin de maximiser leurs profits au détriment de la sécurité des résidents et sans considération des règles existantes en matière de santé et de construction. Ils s'enrichissent en faisant payer des loyers exorbitants et en surpeuplant les logements. Malgré la vulnérabilité reconnue des résidents, le secteur des foyers reste largement non réglementé en Victoria. Sur les foyers visités par l'Union des locataires de Victoria, TUV, 90% faisaient du marché noir. En juillet 2009, le gouvernement de Victoria a annoncé que plus de 1 million de dollars allait être dépensé pour intensifier les efforts d'application en embauchant douze inspecteurs des affaires des consommateurs de Victoria spécialement formés et dédiés aux questions des foyers. Le TUV a participé aux délibérations du groupe de travail et attend de voir, une fois finalisées, les recommandations mises en place. Source : Tenant News, TUV

Tasmanie : un logement avec peu de normes

Actuellement, la Tasmanie est l'Etat qui a le moins de normes de toute l'Australie car il est simplement exigé des bailleurs de maintenir les logements dans des conditions aussi proches que celle au début du bail, excepté ce qui relève de l'usure normale du temps. Toutes les autres juridictions exigent que les locaux doivent être maintenus en bon état de réparations.

L'avocat principal de l'Union des locataires, Sandy Duncanson explique: « En ce moment en Tasmanie, un logement peut être loué avec de la moisissure partout et la Loi sur les contrats de location ferme les yeux là-dessus. Avec de faibles taux de vacance dans toutes les villes tasmaniennes, les locataires désespérés sont obligés de prendre ces logements en très mauvais état. »

L'Union des locataires a récemment achevé sa mission auprès du gouvernement tasmanien sur cette loi. Elle a recommandé d'introduire un minimum de normes pour le logement locatif.

Source : Rent rant, Union des locataires de Tasmanie

Page 9 : UE : renforcer les programmes de lutte contre la pauvreté

A travers toute l'Europe, la pauvreté est toujours un fléau majeur pour beaucoup de locataires. En conséquence, il faut intensifier les efforts sur les programmes de lutte contre la pauvreté déjà inclus dans le programme Europe 2020, la stratégie de croissance durable de l'Union européenne. Il en va de même des questions énergétiques puisque que les énergies représentent un coût très important pour des milliers de locataires en Europe.

Voici quelques unes des conclusions de la réunion du 11 mars avec l'Intergroupe¹ Urban-Logement¹ au Parlement européen à Strasbourg. Cet intergroupe compte 69 membres, des eurodéputés représentant tous les comités et tous les groupes politiques. Les objectifs principaux de l'Intergroupe sont : contrôler le travail législatif et non législatif des comités du Parlement ; formuler des stratégies européennes communes sur les sujets du logement et fournir des bases de réflexion sur les besoins urbains dans les politiques de l'Union européenne.

La réunion était présidée par Jan Olbrycht, député polonais du Parti Populaire Européen (chrétiens-démocrates).

Discutant des moyens d'influencer la stratégie Europe 2020, Barbara Steenbergen, du bureau de liaison de l'IUT pour l'UE, a regretté que le Conseil de l'Union européenne ait affaibli la stratégie proposée. Toutefois, elle s'est félicité de l'ambition de cette stratégie clairement affichée de traiter les problèmes de pauvreté et de ne pas se limiter à des propositions de stimulation de croissance économique.

Pour obtenir un réel impact, il faut renforcer les mesures et être plus concret, a conclu Barbara Steenbergen. Elle a ajouté que des fonds substantiels pour réduire la pauvreté devraient aussi être inclus. Quant aux efforts déployés pour intéresser les eurodéputés aux questions du logement, Barbara Steenbergen s'est dit plutôt confiante sur les résultats. « La plupart des eurodéputés s'intéressent aux sujets du logement et sont ouverts à la discussion. Donc, en leur présentant les bons arguments, les politiques pourraient évoluer dans un sens positif pour les locataires européens », a-t-elle ajouté.

La stratégie Europe 2020 a été abordée par Claire Roumet, secrétaire générale du CECODHAS, le comité de liaison européen pour le logement social, qui représente plus de 39 000 entreprises du logement social en Europe qu'elles soient publiques, bénévoles ou sous forme coopérative et qui fournissent 25 millions de logements à 12% des ménages européens.

C'est certainement un défi d'essayer de renforcer l'importance des questions de logement dans la prochaine stratégie, a expliqué Claire Roumet.

CECODHAS veut la mise en place d'un plan plus vigoureux afin de passer à une économie qui prend en compte la réduction des émissions de CO₂. Un certain nombre d'initiatives ciblent les locataires modestes, ce qui inclut de développer des fonds pour les quartiers et des économies locales vertes, de repenser les coûts du logement et de promouvoir des réseaux intelligents pour une production décentralisée de l'énergie.

CECODHAS promeut aussi l'obligation de service public pour contribuer à l'efficacité énergétique et pour combattre les coûts élevés des carburants.

Nos propositions pour réduire les coûts de l'énergie réduiraient les factures des locataires de 40%, a conclu Claire Roumet.

La question des aides publiques aux entreprises de logement social aux Pays-Bas a aussi été abordée durant la réunion. L'association de locataires hollandais, la Woonbond, s'oppose fortement à la décision de la Commission européenne sur le logement social hollandais, a dit René Van Genugten (voir page 8). Le système hollandais du logement social sert de nombreux et importants intérêts publics, bien plus que les intérêts individuels des seuls locataires. Le système joue un rôle clé contre le manque de logements disponibles, il accélère la restructuration et l'amélioration des villes.

Texte et photo : David Dahmen, journaliste indépendant

Photo : Jan Olbrycht, eurodéputé et président de l'Intergroupe Urban-Logement ; Heide Rühle, eurodéputé du groupe des Verts ; Claire Roumet, secrétaire générale du CECODHAS ; Barbara Steenbergen, représentante du bureau de liaison de l'IUT à Bruxelles et René van Genugten du Nederlandse Woonbond.



¹ les intergroupes interparlementaires de l'Union Européenne peuvent être formés par des députés sur questions qui ne sont pas des sujets proprement européens tels le sport, les droits des femmes, la Palestine, les droits des homosexuels, le Tibet et le Logement.

Sid 10 :

Pologne : de nouvelles lois et de nouvelles menaces pour les locataires



Une proposition de changer la loi polonaise sur le logement a été présentée fin 2009. Cette proposition réduirait de manière radicale les droits des locataires en Pologne. Durant la consultation sociale, toutes les organisations polonaises de locataires, dont **Polskie Zrzeszenie Lokatorów (PZL)**, l'Association des locataires polonais, se sont **massivement opposés à cette proposition**.

La proposition du gouvernement fait référence à la loi sur la protection des droits des locataires, APTR. Elle est entrée en vigueur en 2001 avec le but principal de régler les

problèmes des « locataires occupants » en Pologne. Il s'agit de locataires dont le logement a été attribué durant le régime socialiste, mais, qui depuis la restitution, sont devenus locataires du secteur privé. Beaucoup de ces locataires vivent dans leurs appartements depuis plus de 40 ans.

Les changements proposés supprimeraient la restriction faite aux bailleurs d'augmenter les loyers seulement une fois tous les six mois et de justifier la hausse. Selon la proposition, les bailleurs, s'ils veulent augmenter les loyers, pourraient se contenter d'avertir le locataire juste un mois avant, donc théoriquement, ils seraient autorisés à augmenter les loyers chaque mois. L'obligation de justifier la hausse serait supprimée. De plus, la période pendant laquelle les locataires peuvent contester les augmentations de loyers serait raccourcie de deux mois, actuellement, à un mois. En fait, cela va conduire à une situation dans laquelle les loyers seraient totalement libres.

L'amendement raccourcirait aussi la durée, de trois ans à un an, du bail pour les locataires des logements restitués. Le bailleur n'aurait pas à justifier le congé donné au locataire. Aujourd'hui, il doit au moins avoir une raison valable pour mettre fin au bail, souvent il s'agit de propriétaires qui souhaitent vivre dans l'appartement, ce qui ne peut pas être remis en cause.

Si l'amendement est voté, les promoteurs immobiliers pourront, sans contraintes, acheter des appartements avec les locataires occupants et ensuite de les forcer à partir. Ceci aurait bien sûr de graves effets sur les locataires vivant dans des appartements en centre-ville, souvent des personnes âgées.

Pour résumer, si les changements proposés entrent en vigueur, il n'y aura plus de contrats de locations sécurisés pour les locataires polonais et des milliers de familles vont probablement perdre leurs logements.

Des grues sont visibles partout dans les villes polonaises et vous pouvez voir que les promoteurs immobiliers construisent pas mal de logements. Mais, en fait, les nouveaux appartements ne peuvent être achetés seulement que par un faible pourcentage de Polonais, ceux qui ont de l'argent et les jeunes qui peuvent obtenir des crédits bancaires pour 25 à 30 ans. Le plus gros groupe parmi les locataires occupants est constitué de personnes âgées dont le revenu se résume à une toute petite retraite, les gens d'âges moyens dont les enfants sont à la maison et d'autres ménages modestes. Ces groupes ne peuvent pas se permettre d'acheter ou même de louer un nouveau logement sur le marché libre. Les pouvoirs publics polonais ne semblent pas vouloir reconnaître ces problèmes.

Ces amendements sont imbriqués dans une proposition de loi bien plus large intitulé « la loi de réduction des barrières aux citoyens et aux entreprises ». Apparemment, les droits des locataires sont perçus comme une barrière pour le business des bailleurs. C'est une bonne illustration de l'attitude du gouvernement qui doit changer immédiatement, si nous voulons éviter une tragédie sociale de locataires perdant leurs logements.

De fortes protestations ont émané de toutes les organisations polonaises des locataires. Cette mobilisation a montré quelques résultats. Début avril, le gouvernement polonais a décidé de reconsidérer sa proposition. La PZL, en coopération avec d'autres organisations, prépare une campagne contre la proposition gouvernementale de modifier la loi sur le logement.

Texte : Karol Szytko, membre du Bureau de PZL



Nouvelles

Le gouvernement roumain, en février, a approuvé une loi sur les logements locatifs construits par l'Etat et sur l'amélioration des immeubles à étages. Les logements construits par l'Agence nationale du logement (ANL), conçus pour être loués, peuvent être vendus à leurs locataires sur demande après au moins une année de location ininterrompue. Les revenus de la vente iront à la construction de nouveaux logements grâce à l'ANL.



La Chine et le comportement anti-social

Les pauvres pourraient être jetés hors des logements sociaux pour des crachats fréquents selon une ébauche de plan en train d'être réfléchi dans la province du Guangdong. Le contrat pourrait être résilié si le locataire commet trop de méfaits dans une période de deux ans. Selon le projet, considéré comme le premier du genre en Chine continentale et qui ressemble à un plan de Hong Kong, les méfaits incluent le fait de cracher, de jeter des ordures et de se garer en dehors des zones prévues à cet effet.

Tous les méfaits sont soumis à des points de pénalité qui varient selon le caractère sérieux de l'offense. Si celui qui commet des méfaits accumule plus de 20 points en deux ans, le contrat de location est terminé. Cracher compte pour trois points.

Source : China Daily

Danemark, Copenhague

Les loyers à Copenhague ont augmenté en 2009 de 7, 2% et de 5% en moyenne dans tout le pays.

Source : ekstrabladet.dk

Etats-Unis, New York : Les locataires remportent une victoire

Un groupe de locataires du Bronx a remporté une victoire au tribunal, en janvier. Ils ont obtenu la réduction de récentes hausses de loyers. Cette décision pourrait renforcer les protections autour de l'encadrement des loyers dans tout le pays.

Les locataires du 1 600 Sedgwick Avenue ont poursuivi en justice leur bailleur pour avoir augmenté les loyers pour 80 appartements après les avoir retirés d'un programme fédéral d'encadrement des loyers. Les avocats des locataires ont démontré que cela avait été fait illégalement.

En décembre dernier, un juge de la Court suprême d'Etat a rendu une injonction préliminaire exigeant que le bailleur fasse payer des loyers encadrés.

Riverview Redevelopment, le bailleur, a retiré les 80 appartements du Programme fédéral au début de l'année dernière et a ensuite augmenté les loyers de plusieurs centaines de dollars.

Le bailleur avait déjà commencé les procédures d'expulsion contre une demi-douzaine de locataires pour non paiement de loyer à temps. Le Centre de justice urbaine (UJC) a intenté un procès contre lui.

Les 383 immeubles du bailleur ont été construits avant le 1^{er} janvier 1974 et comportent plus de six logements, ils tombent donc automatiquement sous le régime de régulation publique des loyers, ont argué les avocats des locataires.

Source : New York times

Sydney, New South Wales

Le secteur du logement non commercial profite actuellement d'une belle croissance. En plus des 9 000 nouveaux logements en train d'être construits, il y a trois nouvelles réformes encadrant cette croissance. L'une d'elles introduit la création d'un registre du logement public auprès duquel les promoteurs doivent s'enregistrer. Ils doivent respecter un nouveau code réglementaire qui inclut huit zones de performance. Le secteur du logement public devrait passer de 13 000 à 30 000 biens en 10 ans.

Source : Tenant News

Les droits dans le logement et les « super-événements »

Le 24 mars, le conseil des Nations Unies pour les Droits de l'Homme a adopté une résolution sur les droits dans le logement dans le contexte de « super-événements » tels que la Coupe du monde de football ou les Jeux olympiques.

Une étude montre que les projets de développement adoptés en préparation de « super-événements » entraînent souvent une violation importante des Droits de l'Homme, particulièrement en ce qui concerne le droit à un logement adéquat. Ces événements peuvent être organisés sans expulser les gens par la force, sans criminaliser les sans-abri et sans rendre le logement inaccessible.

La résolution appelle les Etats, qui accueillent des « super-événements », à promouvoir le droit à un logement adéquat, à créer une législation durable sur le développement du logement et à lutter dans cet objectif.

Source : Centre pour les droits du logement et contre les expulsions (COHRE) et les Nations Unies

Irlande : les mairies croulent sous les demandes de logement

L'effondrement du marché immobilier irlandais a engendré le quasi doublement de la liste de demandeurs de logement social dans les villes les plus importantes. Les chiffres obtenus auprès des autorités locales et diffusés par le Irish Independent montrent que Dublin, Cork, Limerick, Galway et Waterford font face à une explosion de la demande de logement social depuis 18 mois. Une hausse de 64% à Cork, 23% à Dublin, 39% à Galway et 48% à Limerick. Les mairies irlandaises à court de liquidités se battent pour mettre fin au flot des demandes de logement au milieu d'une pression grandissante pour sécuriser sur le long terme les résidences privées « fantômes », avec des contrats à prix réduits.

Source : Irish Independent

Abu Dhabi : de nouveaux observatoires de loyers pour résoudre les conflits

Les nouveaux observatoires des loyers mis en place à Abu Dhabi vont régler les conflits entre les bailleurs et les locataires. Leur mise en place pourrait permettre de réduire les conflits autour des loyers ainsi que la plupart des affaires. Cependant, il ne faut pas trop fonder d'espoir dans ces observatoires car les propriétaires ne jouent pas vraiment le jeu.

Source : Gulf News

Afrique du Sud : une nouvelle publication, Locataire et Bailleur

Une brochure pratique, écrite par le Docteur Sayed Iqbal Mohammed, est sortie à Durban en février. Le livre présente des conseils pratiques pour les locataires, les bailleurs, les logeuses, les agents immobiliers, les tribunaux du logement locatif. Le livre traite des droits, des devoirs et des responsabilités des locataires et des bailleurs des résidences, mais aussi comment déposer plainte, les règles sur les expulsions, les hausses de loyers, les dépôts de garantie, les discriminations illégales et donne des exemples de jurisprudences, entre autres.

244 pages, publiée par l'Organisation des droits civiques - www.ocr.org.za

L'Albanie connaît une transformation rapide et dramatique

Shpresa (« espoir » en Albanais) est professeur et est mariée à un ancien officier militaire. Lorsque j'ai entendu parler d'eux, ils dépendaient tous les deux des aides sociales à cause de réformes structurelles. Comme beaucoup de militaires de la période socialiste, la famille a été transférée de la capitale vers d'autres villes. Après la chute du communisme, ils sont revenus dans la capitale, mais leur maison à Tirana n'était plus disponible. Ils louent désormais un appartement à prix d'or sur le marché libre, mais, ils doivent souvent déménager. L'instabilité de leur situation a aggravé la santé mentale de leur fils de 19 ans qui a tenté de se suicider plusieurs fois. Parmi d'autres, c'est l'un des cas les plus frappants gravé dans mon esprit et qui démontre le terrible impact du mal-logement.

La population albanaise a connu des périodes difficiles : 50 ans de régime communiste centralisé a laissé de profondes blessures chez beaucoup. Les changements radicaux des années 90, associés à la thérapie de choc et une approche néo-libérale, nécessaires pour introduire les mécanismes de marché, ont aggravé la situation économique, sociale de beaucoup de familles et ont polarisé la société.

La vente du parc de logements publics entre 1993 et 1994 aux locataires occupants pour une somme dérisoire a alimenté le marché. Par la sous-location, la vente, en hypothéquant leur nouveau patrimoine, les familles ont commencé à utiliser leurs ressources comme un moyen d'améliorer leur budget et leurs conditions de logement. Les barrières de libre circulation une fois abolies, les migrants venus des campagnes ont commencé à envahir les zones urbaines. L'attitude de laissez-faire envers le secteur privé a donné naissance au développement des squats qui représentent maintenant 25-30 % du parc total de logements en Albanie.

Les marchés immobiliers formel et informel ont prospéré à un tel point qu'ils sont l'un des secteurs les plus florissants de l'économie et ont accru le parc total de logements de près de 33% en quinze ans. Même dans ce secteur, la consommation n'est pas répartie de manière égale. Certains groupes de la population ont profité de la période de transition pour tirer bénéfice du développement du marché. Cela n'a pas résolu les problèmes de logement pour beaucoup d'autres. Cela montre bien que le marché seul ne peut pas assurer l'efficacité et la justice dans la distribution de la richesse.

Lorsque que le projet de logement social a commencé en 2007, décrit dans l'article ci-contre du professeur Sasha Tsenkova, beaucoup de sceptiques pensaient que « pour les Albanais, posséder une maison est considéré comme leur droit depuis la naissance, alors que louer est vu comme infantilisant ». Un stéréotype trouvant ses racines dans la culture rurale méditerranéenne, mais aussi dans le besoin d'échapper au système de logement socialiste. De manière surprenante, le projet a éveillé l'intérêt de ceux qui ne peuvent pas accéder à des solutions alternatives telles le programme de subventions sur les taux d'intérêt. Les personnes handicapées, les personnes âgées qui ne peuvent pas obtenir un crédit à la banque, les jeunes couples qui n'ont pas assez mis d'argent de côté pour obtenir un prêt immobilier, sont ceux qui souhaitent avoir fréquemment des informations sur l'avancée du projet. Ils exercent un contrôle, une pression, ils nous poussent à agir. Ce n'est peut-être pas le meilleur projet réalisé dans le secteur du logement social, mais c'est un début qui peut donner de l'espoir aux gens comme Shpresa. C'est une façon de remettre en cause le mythe « des petits pays pauvres incapables de s'offrir du logement social ». C'est un point de départ qui ouvrira d'autres portes à explorer. C'est un investissement qui a nourri les compagnies privées dans une période de crise et qui a aidé l'administration locale, où ce projet est en train d'être mis en place, à rendre son action plus visible aux yeux des administrés.



Texte : Doris Andoni, directrice du département des politiques du logement, Ministère du travail public, des transports et des télécommunications, Tirana, Albanie
Contact : doris.andoni@mpptt.gov.al

.....

L'Albanie, un nouveau modèle de logement social pour la région de la CEI

L'Albanie, comme la plupart des pays post-soviétiques, a fait l'expérience d'une privatisation rapide du logement public, d'une croissance rapide des prix du logement sur les marchés immobiliers en pleine expansion dans les villes et la raréfaction des logements abordables pour les familles modestes. Comme le gouvernement ne s'occupe pas des questions du logement, les migrants venus des campagnes se logent eux-mêmes depuis 15 ans, conduisant à une prolifération rapide des bidonvilles dans les zones périurbaines.

Lancé en 2007, un nouveau projet, basé sur des partenariats entre le gouvernement central et local, présente un modèle innovant pour un nouveau mode d'approvisionnement du logement social. Le projet vise à prendre en main le manque de logements, qui affecte les ménages modestes et les revenus moyens en Albanie, à travers la construction de 1 200 appartements publics dans huit villes. Le gouvernement d'Albanie finance le projet par un emprunt public de 15 millions d'euros auprès de la Banque de développement du Conseil de l'Europe, ce qui couvre jusqu'à 60% des coûts de développement. Les coûts restant devraient être co-financés par le gouvernement et les municipalités participantes. Les conseils municipaux contribuent en fournissant les terrains et les infrastructures et aussi en remboursant le prêt accordé par la Banque du conseil de l'Europe.

Le nouveau logement social intègre des services sociaux, des petits détaillants et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, qui pourraient générer des revenus très attendus pour assurer la maintenance et la gestion des bâtiments. Selon les critères d'éligibilité, les locataires de ces nouveaux logements municipaux ont des revenus faibles. Il s'agit de groupes vulnérables tels que les pauvres, les victimes de violence, les personnes handicapées et les orphelins qui ne peuvent pas avoir accès au logement traditionnel. Les locataires devraient payer un loyer mensuel qui représente environ 4% des coûts de construction.

Le projet joue un rôle important d'apprentissage et d'innovation pour le futur mode d'approvisionnement du logement social en Albanie, tout comme dans les autres pays post-soviétiques de l'Europe du Sud-Est qui doivent faire face à des défis similaires. Ce projet a créé un partenariat clair entre les gouvernements locaux et centraux et a mis en valeur la capacité des municipalités participantes à fournir des logements pour les groupes socialement vulnérables. Ce projet pilote, bien avancé dans la phase de mise en œuvre, nous donne des leçons importantes. Les gouvernements post-

soviétiques ont besoin de développer de nouveaux modèles pour la construction de logements sociaux en collaboration avec les organisations internationales et les gouvernements locaux. De plus, il est particulièrement important de promouvoir une gestion efficace du logement social au niveau municipal à travers la création de structures décentralisées de mise en place de projets responsables pour la construction, l'attribution et la gestion des nouveaux patrimoines de logements sociaux. A long terme, la durabilité du parc de logement social a besoin d'être assurée à travers la conception de politiques locatives visant le recouvrement des coûts avec des subventions ciblées sous condition de ressources pour les locataires afin de maintenir une accession facile au logement.



Texte : Dr. Sasha Tsenkova, professeur à l'Université de Calgary : tsenkova@ucalgary.ca

Genève : une crise permanente du logement depuis 60 ans

Depuis les années 1960, le Canton de Genève - territoire entouré par la frontière avec la France - connaît une crise du logement dont elle n'est jamais vraiment sortie. Certes le parc des logements est passé de 248'000 unités en 1960 à 384'000 en 2000, soit un accroissement de 54%. Toutefois, pendant la même période, la population est passée de 253'000 à 458'000 habitants, soit une augmentation de 81% des résidents. Ceci explique qu'à Genève le taux de vacance des logements est inférieur à 2 % depuis plus de trois décennies.

Reste que l'on peut se demander comment le Canton de Genève et la Ville de Genève n'ont jamais réussi à résoudre la situation. Cela d'autant plus que la population est composée de locataires à plus de 80% et que les loyers genevois sont devenus les plus chers de Suisse.

Des années 1950 aux années 1980, Genève - grande ville de Suisse romande, centre industriel, place bancaire, siège de l'Onu et des organisations internationales - a vu le nombre d'emplois croître fortement et attirer de très nombreux salariés provenant de Suisse, des pays traditionnels d'émigration comme l'Italie, l'Espagne et le Portugal, mais aussi du reste du monde. Cette expansion économique a nécessité une rapide extension des zones à bâtir et un programme de construction rapide de logements. A la fin des années 1950, le parlement local dans un consensus politique remarquable adopta deux lois fondamentales qui ont permis produire des dizaines de milliers de logements. Une première loi - la Loi générale sur les zones de développement - a permis de déclasser une zone très importante du territoire et de fixer les règles de densification. La deuxième loi - la Loi générale sur le logement - mettait en place un partenariat public privé avant l'heure pour la construction de logements locatifs. Les promoteurs privés construisaient et l'Etat distribuait sur une période de 10 à 20 ans des subventions à ceux-ci réduisant les coûts d'exploitation des immeubles et donc les loyers. Avec ces mécanismes, le logement social représentait 20% du parc immobilier au début des années 1980.

À la fin des années 1980 la machine à produire du logement commença à s'enrayer. L'épuisement des zones à bâtir, l'opposition populaire aux densifications urbaines, la volonté des pouvoirs publics de réduire l'effort financier en faveur du logement social et la faible production de logement expliquent le caractère aigu de la crise du logement.

La réaction politique s'est faite longtemps attendre. Le déclassement de nouvelles terres en zone de construction se confronta à une vive opposition populaire environnementaliste malgré la violente crise aiguë du logement et la baisse de la part des logements sociaux à environ 10% du parc immobilier. En raison de l'absence de consensus politique, ce n'est que très progressivement que des déclassements purent s'effectuer pendant les années 2000-2010. Presque chaque projet déclassement fut l'objet de batailles politiques ou juridiques. Aujourd'hui, finalement d'importants périmètres autour de Genève sont déclassés ou en voie de l'être. Mais il faudra encore attendre 5 à 10 ans pour que les logements soient mis sur le marché.

Or, pendant ces 20 dernières années, en raison de la continuelle expansion économique de la région et de l'installation de nombreux sièges européens ou mondiaux de multinationales à Genève notamment pour des motifs fiscaux, mais aussi en raison de la récente libre circulation des personnes européennes, la population a augmenté de manière importante avec une pression énorme sur le marché du logement, alors que l'offre n'a pas suivi.

Les conséquences sont dramatiques. Les rares disponibilités de logements sont accaparées par les multinationales. D'autre part, les loyers explosent. Au cours des cinq dernières années, si les loyers ont augmentés en moyenne générale entre 1 à 2 % par année, les loyers initiaux à la conclusion du bail ont augmenté en moyenne entre 15 et 18 %. Par ailleurs, les services publics de logement comptent plusieurs milliers de demandeurs de logement..

Carlo Sommaruga, Secrétaire général ASLOCA

www.asloca.ch



La Suisse, le plus de locataires au monde, mais dans des logements coûteux

Le coût de la vie est élevé en Suisse. Une étude récente de l'OCDE a ainsi révélé que les loyers suisses sont environ 60% supérieurs à la moyenne européenne, ce qui fait du logement le premier poste de dépense pour les 2,2 millions de ménages suisses locataires, bien devant les impôts et l'assurance santé.

Les locataires, qui représentent environ 58% de l'ensemble des ménages suisses, paient pratiquement autant qu'en France, mais un peu moins que les locataires allemands. La situation des ménages aux revenus modestes et moyens est très difficile car les logements sociaux sont vraiment rares dans les villes. Le taux de vacance dans les régions urbaines telles que Zurich, Genève, Lausanne, Berne ou Zoug- où vivent 70% des Suisses- est pratiquement nul. Dans les cantons ruraux, tel le Glaris ou le Jura où il y a peu d'emploi, l'offre de logements est suffisante.

L'assèchement du marché immobilier dans les zones urbaines entraîne une hausse constante des loyers pour les locataires en place, particulièrement lors du renouvellement du bail ou pour les nouveaux locataires dans des logements récemment construits ou rénovés. Un appartement dans le quartier à la mode de Seefeld à Zurich, au bord du lac, avec une surface de 96 m² coûte 4 500 CHF, soit 3 140 € par mois alors que le salaire moyen mensuel suisse est d'environ 70 000 CHF soit 5 300 €.



Le taux d'immigration est élevé en Suisse.

On estime que 21% des 7,7 millions d'habitants sont étrangers. En 2008, environ 100 000 personnes sont arrivées en Suisse. Cet afflux de personnes contribue clairement à la raréfaction des logements disponibles sur le marché locatif. Une majeure partie des immigrants récemment arrivés sont des professionnels hautement qualifiés. Les coopératives fournissent 160 000 logements à bas loyers et, grâce à un modèle orienté vers le non-profit, elles peuvent louer des appartements en moyenne 15% moins chers que les prix du marché. Pour des raisons historiques, on trouve le plus grand nombre de logements gérés par des coopératives à Zurich. Toutefois, les résidences construites entre 1920 et 1950 ont besoin d'être rénovées ou de subir un ravalement de façade et commencent à être remplacées par de nouveaux immeubles.

L'autre option, pour faire de la place aux nouvelles constructions, passe par la maîtrise des résidences.

Les prix élevés des terrains, lorsqu'on en trouve de disponibles, rend la construction de logements sociaux plus difficile. Le prix des terrains a au moins doublé durant les dernières années. De plus, les mesures de planification urbaine dans les communes et l'utilisation de plans de zonage sont nécessaires pour déterminer la part réservée pour les constructions de logements non commerciaux. Dans le paradis fiscal de la ville de Zoug, où l'on manque traditionnellement de logements, cette mesure a été mise en place avec succès. A Zurich, notre association Mieterinnen und Mieterverband Deutschschweiz a lancé un débat sur le sujet car les loyers élevés et le désespoir des ménages de trouver un logement à bas prix sont de sujets prioritaires.

Le Mieterinnen und Mieterverband Deutschschweiz (l'Association des locataires de Suisse allemande) compte 110 000 membres et représente les intérêts des locataires face aux autorités gouvernementales en matière de lois sur les rapports locatifs. Nous militons pour la construction de logements, la planification spatiale ou encore l'efficacité énergétique. Les adhérents bénéficient de nombreux services : conseils juridiques, organisation de la défense en cas de procès et des nombreuses brochures concernant les lois sur les rapports locatifs.

Par Regula Mühlebach, administratrice de Mieterinnen und Mieterverband Deutschschweiz (l'Association des locataires de Suisse allemande) www.mieterverband.ch



© **Association Internationale des Locataires, 2010**

P.O. Box 7514

SE-103 92 Stockholm, Suède

Editor: Magnus Hammar, info@iut.nu

Traduit, d'anglais-français, par Stéphanie Sotison.