

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

November 2011

Sommaire
novembre 2011

« Ici comme là-bas, les jeunes adultes comptent ! »

Edito de Magnus Hammar
page 2

Quel futur pour le logement social au Royaume-Uni ?
page 3

Du logement abordable pour les jeunes.
Compte-rendu de la Journée des locataires à Bruxelles
page 4

Les expulsions violent les droits de l'Homme- L'IUT proteste
page 8

Le logement et l'UE
page 6

La Norvège où triomphe l'accession à la propriété
page 10

Espagne : Provienda rend le logement accessible
page 11

NPTO, une organisation nationale pour les locataires du privé en Angleterre
page 12

Toronto, le degré zéro pour les nouveaux locataires
page 14

L'Afrique du Sud et son aspiration à loger tout le monde
page 16

L'Allemagne : le taux de natalité le plus faible d'Europe
page 18

Brèves
page 20

C O N T E N T S

'Young adults matter, here and there!'
Chronicle by Magnus Hammar
page 2

What future for social housing in the UK?
page 3

Affordable housing for the Young – report from Tenant's Day in Brussels
page 4

Evictions are against Human Rights – IUT protests
page 8

Housing, IUT and the EU
page 9

Norway, where homeownership triumphs
page 10

Spain: Provienda makes housing possible
page 11

NPTO, a national tenant organisation for private renters in England
page 12

Toronto; a ground zero for new Canadian renters
page 14

South Africa with an aspiration to house all
page 16

Germany with the lowest birth rate in Europe
page 18

Notices
page 20



Alliance Internationale des Locataires

site Web : www.iut.nu

e-mail : info@iut.nu

Ici comme là-bas, les jeunes adultes comptent

Lors de la Journée internationale des locataires, le 3 octobre dernier à Bruxelles, j'ai eu le plaisir de rencontrer pas mal d'amis et de connaissances. Beaucoup ont pu se rattacher et trouver un intérêt à notre thème, « les jeunes adultes et l'accès au logement locatif abordable ». Nous avons remarqué avec plaisir que plusieurs membres de l'IUT, partout dans le monde, se sont emparés du sujet.

Pourquoi les jeunes ont toujours, dans tous les pays, autant de difficultés à trouver un logement abordable ? Est-ce une sorte de loi naturelle ? Dans le contexte actuel, beaucoup de jeunes, disons de moins de 25 ans, n'ont pas les revenus nécessaires pour acheter ou pour louer. Par contre, franchement, comment pouvons-nous accepter que des gens de plus de 25 ans, voire même plus de 30 ans, ne puissent accéder à un logement ? Sans parler de ceux qui, arriver vers 20 ans, ont besoin de partir de la maison pour leurs études ou leur travail. Le manque de logements abordables semble surtout être un problème structurel et résultant d'une absence de volonté politique. Seulement, chaque Etat ou province a l'obligation de faciliter l'accès au logement à tous ses citoyens, point final ! Juste avant la Journée des locataires, j'ai eu le privilège de visiter l'Afrique du Sud, tout d'abord Le Cap et ensuite Durban où l'Organisation des droits civiques, membre de l'IUT, est très active. Si le logement en Europe est une grande préoccupation, imaginez l'ampleur du problème en Afrique du Sud ! Pour autant, les aspirations sont les mêmes: partir de la maison, étudier, trouver un travail et fonder une famille. A Durban, comme partout en Afrique, la seule alternative pour beaucoup de jeunes familles dans les townships est de s'entasser avec les parents - et souvent les grands-parents – dans un logement composé de deux ou trois pièces. Il est parfois nécessaire de remettre les choses en perspective.

Magnus Hammar,
Secrétaire général de l'IUT



Calendrier

2012

février 8-10: 6th Australasian Housing Researchers' conf. in Adelaide

février 27-mars 1: 2nd World Conference on Women's Shelters, Washington D.C.

avril 10-12: Housing California Annual Conference, in Sacramento

avril 21-22: Contemporary Housing Issues in a Changing Europe, Galway Ireland

avril 25-26: Annual Swedish national housing meeting, in Gävle

juin 11-15: 2012 World Indigenous Housing Conference, Vancouver Canada

juin 12-14: CIH Annual Conference and Exhibition, Manchester England

juin 15-17: National Conference of the Swedish Union of Tenants, in Stockholm

juin 24-27: ENHR Conference 2012 in Lillehammer, Norway

juillet 16-18: TPAS England Annual Conference, Birmingham

août 1-4: Housing in Latin America, Buenos Aires Argentina

septembre 1-7: World Urban Forum, Naples Italy

septembre 16-19: SAHF conference in Cape Town, South Africa

septembre 24-26: 73rd UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva

octobre 1: International Tenants Day

oct. 30-nov. 2: 7:th National Australian Housing conf. In Brisbane

Quel futur pour le logement social au Royaume-Uni ?

Depuis la promesse de Lloyd Georges « de maisons pour les héros » au rêve de Margaret Thatcher d'une démocratie de propriétaires, le logement a été au centre des politiques anglaises depuis plus d'un siècle et il n'a jamais été autant d'actualité maintenant. Voici pourquoi.

Les électeurs du Parti travailliste vivent dans le parc public. Les conservateurs sont propriétaires. Cela a toujours été la règle. Ainsi, pour un jeune député du Labour, faisant campagne dans sa circonscription électorale au début des années 80, il était hors de question d'aller frapper aux portes des copropriétés puisqu'ils votaient tous Conservateurs. Pour Tony Blair, c'était un signe que le parti s'était coupé de sa base, le milieu ouvrier.

Des millions de gens étaient propriétaires ou aspiraient à l'être. Le Parti travailliste n'avait-il rien à leur dire ? Les partisans de Blair, dans sa circonscription du Nord-est de l'Angleterre, faisant face à des niveaux de chômage écrasants, dans cette ancienne région minière, avaient besoin qu'on leur garantisse un logement décent pour leurs familles, avec un loyer raisonnable, tels que ceux pratiqués dans le secteur public.

Mais Blair, a mis les choses au clair à cette époque : le Labour ne serait plus jamais en position de les aider en tant que parti au pouvoir à moins qu'il apprenne à entrer en contact avec les propriétaires occupants, particulièrement dans le sud de l'Angleterre. Cette grande révélation de Blair fut à la hauteur de la révolution du « droit à l'achat » de Margaret Thatcher.

Donner aux locataires du secteur public l'opportunité d'acheter les logements qu'ils occupaient, grâce à des prix très bas, était l'un des piliers de l'ère Thatcher. Plus de deux millions de locataires du public en ont profité et beaucoup d'entre eux étaient des électeurs traditionnels du Labour.

A cette époque, il semblait que le vieux rêve des Conservateurs, initié dans les années 30, se réalisait enfin : créer une « démocratie de propriétaires ». Les députés conservateurs se félicitaient que, désormais, les familles ouvrières ordinaires possédaient un patrimoine qu'elles pourraient transmettre à leurs enfants. Cela représentait aussi une opportunité d'échapper à la condition modeste dont elles étaient issues.

Cette politique a été lancée en premier par le prédécesseur de Lady Thatcher, le leader conservateur Ted Heath, au début des années 70, même si les conseils municipaux avaient le droit de vendre leur parc, sur accord ministériel, depuis 1936.*

Depuis 1919, la loi exige des autorités locales qu'elles fournissent du logement municipal. La campagne de Lloyd Georges « des maisons pour les héros » a été initiée pour répondre aux préoccupations portant sur la condition physique affaiblie des recrues de l'armée.

C'est seulement après la Deuxième guerre mondiale que le logement municipal connu son âge d'or. Le gouvernement travailliste d'après-guerre de Clement Attlee construisit plus d'un million de logements, dont 80% étaient des logements publics, afin de remplacer ceux détruits par les bombardements de l'armée allemande.



Est-ce cela le futur du logement social au Royaume-Uni...



...ou est-ce cela ? La rénovation offre du logement locatif mixte à Manchester.

Le boom de la construction immobilière se poursuivit quand les Conservateurs revinrent au pouvoir en 1951 mais l'accent fut davantage porté, à la fin de la décennie, sur la destruction des taudis. Des millions de personnes ont été ainsi arrachées à leurs maisons exiguës et décrépies en centre-ville pour être relogées dans des tours ou dans des villes nouvelles.

Une génération a ainsi découvert les joies des toilettes à l'intérieur, des jardins devant et à l'arrière de la maison et des résidences avec des espaces verts, où comme les urbanistes s'en vantaient, un arbre pouvait être vu de chaque fenêtre.

Au début des années 70, les passerelles de béton et les « rues dans le ciel » qui, auparavant paraissaient immaculées et futuristes, devenaient des zones de non-droit, lugubres et sur le déclin.

Une forte odeur de corruption émanait aussi de certaines mairies. Les relations privilégiées entretenues entre des hommes politiques locaux, leurs amis du bâtiment et de l'architecture furent mises à nue, ainsi que la qualité exécrable de beaucoup de logements du réseau de construction qu'ils avaient créé.

Face à ce climat, le « droit à l'achat » a commencé à décoller quand la vente de logements municipaux en Angleterre est passée de 7 000 en 1970 à presque 46 000 en 1972. Au départ, le Parti travailliste ne s'y est pas opposé.

En 1977, le ministre travailliste du logement, Peter Shore, publia un livre blanc soutenant que l'accession à la propriété était un « désir naturel fort » auquel il fallait répondre.

Il approuvait la mise en place de fonds propres partagés afin d'aider les locataires à enclencher un parcours résidentiel ainsi que la croissance du mouvement des associations gestionnaires du logement. Cependant, il imaginait encore que les autorités locales devaient continuer à répondre aux besoins de logements abordables de la nation.

Mais le monde que décrivait Shore allait être balayé par la loi sur le logement de 1980 et l'explosion du « droit à l'achat ».

Le Parti travailliste, qui titubait sous la présidence de Michael Foot, s'opposa farouchement au « droit à l'achat », mettant en avant le fait que cela conduirait à une diminution dangereuse du parc de logements municipaux. Ils craignaient également que cela sonne la fin de la vision travailliste d'un Etat providence, prenant soin de ses citoyens du « berceau à la tombe », puisque la classe ouvrière adoptait un mode de vie thatcheriste, plus matérialiste. Lorsque Blair arriva au pouvoir en 1997, de telles notions idéalistes devinrent du passé.

Le Nouveau Labour fut un champion enthousiaste du « droit à l'achat » et de l'accession à la propriété en général, considérant comme sa mission de garantir aux ouvriers, non pas des loyers abordables, mais de les aider à devenir propriétaires. M. Blair et son ministre des finances, Gordon Brown, ont présidé le boom sans précédent des prix de l'immobilier, alimenté par des crédits bon marché et une pénurie de logements locatifs accessibles.

Le phénomène du « droit à l'achat » a conduit, comme l'avaient prédit certains à gauche, à un manque massif de logements municipaux, aggravé par le refus des gouvernements successifs de permettre aux autorités locales d'utiliser les rentrées d'argent perçues des ventes des logements municipaux afin d'en construire de nouveaux.

La bulle immobilière fut également alimentée par le phénomène du « acheter pour louer ». Des spéculateurs ont ainsi acheté des anciens logements municipaux délabrés et les ont transformés en source de revenus. Les résidences publiques sont vite devenues des logements de dernier recours pour ceux laissés de côté par la société, prenant ainsi la place des familles de classe moyenne qui déménagèrent. Ces résidences ont fini par loger de plus en plus de personnes vivant d'allocations, de petits boulots ou souffrant de toxicomanie et d'alcoolisme. L'augmentation du nombre de demandeurs d'asile et des immigrants économiques, vers la fin du gouvernement travailliste, fut une source de pression supplémentaire sur le système.

Les efforts pour construire plus de logements sociaux, dans les derniers jours du mandat de premier ministre de Gordon Brown, étaient, d'après la plupart des observateurs, trop peu nombreux et arrivaient trop tard.

Puis, l'effondrement du système bancaire qui suivit mit fin aux espoirs de nombreux ménages aux revenus moyens d'avoir un jour leur propre maison.

La part demandée d'apport personnel pour obtenir un prêt bancaire est tellement élevée qu'un nombre grandissant de salariés se retrouvent piégés dans le secteur locatif privé jusqu'à la quarantaine.

Le gouvernement de coalition actuel sait que la crise du logement est l'un des plus gros problèmes auquel il doit faire face.

Le ministre conservateur du logement, Grant Shapps, a plaidé pour donner un coup de fouet à la construction, qui est tombée à son plus bas niveau depuis des décennies, en dégageant plus de foncier public et en abaissant les restrictions en matière d'urbanisme.

Mais il a aussi semé la panique parmi les associations caritatives en annonçant la fin du maintien dans les lieux, c'est-à-dire le fait d'avoir un logement public à vie. L'argument fut de dire que cela allait accélérer la mobilité sociale et permettre aux locataires de déménager dans tout le pays pour leur recherche d'emploi. Il est trop tôt pour dire si ces politiques auront l'effet voulu.

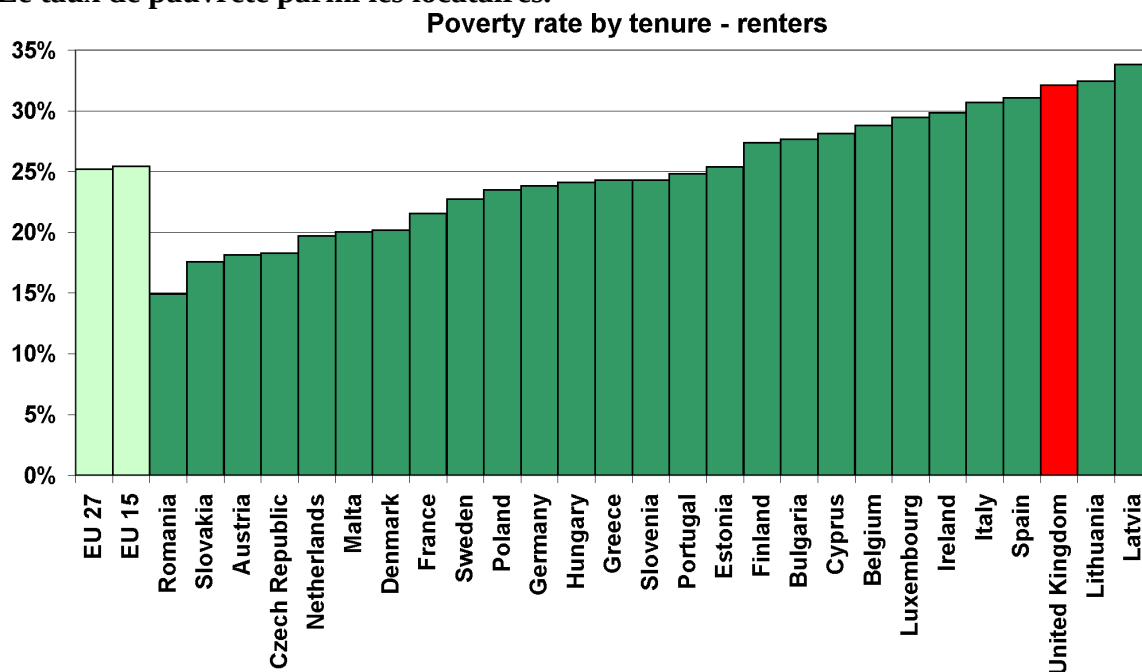
Mais le meilleur espoir des travaillistes de revenir au pouvoir à la prochaine élection pourrait reposer sur le fait de trouver un moyen d'aider ceux qui sont piégés dans des locations privées coûteuses et souvent inappropriées.

Certains à gauche espèrent peut-être que cela signifie un retour à la construction de logements municipaux, quelque chose que les ministres de la coalition n'ont pas exclu. Peu importe qui accède pouvoir, il n'y a aucune chance que l'on revienne au temps où les ministres d'un gouvernement coupaient fièrement le ruban d'une résidence municipale géante aux confins de la ville.

Le temps et les aspirations des électeurs, dans un pays où l'obsession nationale est les prix immobiliers, ont évolué.

Texte de Brian Wheeler, journaliste politique, BBC News, avec l'autorisation de BBC News, 4 août 2011.

Le taux de pauvreté parmi les locataires.



Source: EU Community Statistics on Income and Living Conditions; the data is the average for 2007 to 2009; updated Dec 2010

Au Royaume-Uni, 32% de tous les ménages locataires sont considérés comme « pauvres », c'est-à-dire un ménage qui se situe à 60% en dessous du revenu médian actuel, national, des ménages et avant la déduction des coûts du logement. Tous les revenus des ménages considérés ici le sont après la déduction des taxes et après ajustement selon la taille du ménage et sa composition. Ce niveau de revenu se réfère ici au seuil de pauvreté tel que utilisé par l'Union européenne.

La journée internationale des locataires 2011

Quelques actions en vue pour résoudre la situation des jeunes adultes dans le logement
Le thème « un logement locatif abordable pour les jeunes » a capté l'attention de beaucoup de membres de l'IUT à travers le monde car c'est un sujet qui touche beaucoup de personnes, soit en tant que jeune souffrant de mal-logement, soit en tant que parents ayant des enfants trentenaires qui ne peuvent pas accéder à leur propre logement ou encore en tant que quinquagénaire se souvenant de sa jeunesse et de son départ de la maison.

La journée de conférence de l'IUT, à Bruxelles, a été organisée pour battre en brèche les chiffres d'Eurostat montrant que presque la moitié -46%- de tous les jeunes adultes entre 18 et 34 ans en Europe vivaient toujours avec leurs parents en 2008. Un chiffre certainement encore plus élevé aujourd'hui.

La Journée internationale des locataires est une déclinaison IUT de la Journée mondiale de l'Habitat mise en place en 1986 par l'ONU et qui a lieu le premier lundi du mois d'octobre.

Les 25 intervenants ont parlé de la situation difficile du logement pour les jeunes en Europe mais aussi évoqué plusieurs solutions pour sortir du mal-logement. L'événement a attiré environ 130 délégués de 18 pays, notamment beaucoup d'instituts de recherche européens et d'institutions basées à Bruxelles, dont la Commission et le Parlement européen.

Même si l'Union européenne se bat contre l'exclusion sociale, à travers ses nombreux programmes et fonds, l'exclusion dans le logement est laissée de côté.

Le logement, en Europe, demeure, selon le principe de subsidiarité, une compétence nationale mais il n'y a pas ou peu d'actions en vue. Et si action il y a, il s'agit surtout de logements construits pour les ménages aisés. Les jeunes adultes doivent compter, la plupart du temps, sur leurs parents, les proches et le marché de la sous-location ou sur des amis avec qui ils peuvent d'entasser en colocation.

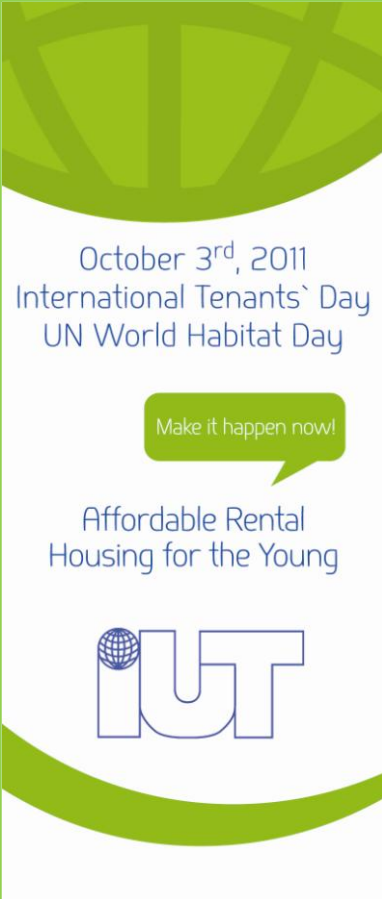
Les scénarios les plus dramatiques sont bien sûr l'hébergement d'urgence et les auberges de jeunesse, voire de se retrouver à la rue.

Aux USA, en Australie et au Canada, la réalité est similaire. Aux Etats-Unis, à la fin juin, le Bureau du recensement a établi que 1.4 millions de ménages vivaient dans le secteur locatif, soit une augmentation de 4% depuis 2010. Selon ce rapport, la demande locative est principalement alimentée par les ménages de moins de 30 ans qui ont différé leur premier achat de logement et ont choisi de louer compte tenu du contexte économique incertain.

Faisant référence aux différents accords, traités et conventions internationaux reconnaissant le droit au logement, le président de l'IUT, Sven Bergenstråhle, a déclaré :

« Ces déclarations ne sont pas des paroles en l'air ». « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement... ». Ceci est une citation directe de la Déclaration universelle des droits de l'Homme et de la Convention de l'ONU portant sur les droits économique, sociaux et culturels. D'ailleurs, la Charte sociale européenne révisée, à l'article 31, couvre également l'accès au logement, la prévention de l'exclusion et la nécessité d'un logement abordable.

Sven Bergenstråhle



M. Bergensträhle, a particulièrement insisté sur le fait que : « Ces accords doivent être mis en œuvre et s'appliquer à tous, notamment, bien sûr, aux jeunes adultes. Il y a quelque chose qui ne tourne pas rond quand pratiquement 1 jeune adulte sur 2 en Europe vit toujours avec ses parents ».

La Stratégie mondiale du logement d'ici 2025 a été présentée par **Claudio Acioly**, le chef de la section politique du logement à l'ONU-Habitat à Nairobi. L'organisation s'attaque au défi mondial de créer du logement accessible pour tous.

« Le logement locatif n'est pas seulement une question dans les pays en développement mais, peut-être, davantage dans les pays développés où beaucoup, peut-être la majorité des gens, louent leur logement avec peu ou pas de droits » a déclaré M. Acioly. « Dans l'un des plus grands bidonvilles d'Afrique, Kibera, à Nairobi, le secteur locatif couvre environ 95% du parc total ».



De plus, dans les ex-républiques du bloc soviétique, où le secteur locatif a quasiment disparu après 1991, il existe actuellement une crise du logement due, en partie, à l'absence de choix entre les types d'habitat. Dans sa conclusion, M. Acioly a remarqué que : « Les pays avec des taux de propriétaires très élevés et des choix limités ont tendance à avoir une proportion plus élevée de ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement ».

Plusieurs intervenants ont réclamé de pouvoir lutter à armes égales avec le secteur privé, comme l'a souligné M. Bergensträhle : « Tous les pays de l'Union, sans exception, subventionnent l'accession à la propriété via des incitations fiscales, cela au détriment du secteur locatif. C'est d'autant plus d'argent qui ne va pas au secteur locatif et qui contribue à une faible production ».

Le professeur Hugo Primus, de l'université de Delft, a aussi insisté sur la nécessité d'instaurer plus d'égalité entre locataires et accédants grâce à des politiques du logement plus équilibrées et des allocations logement en fonction des revenus. Il a également commenté le resserrement actuel du crédit et la crise de l'Euro : « La demande de logement se déplace désormais du logement cher au logement bon marché et de l'accession à la location. Or, la plupart des gouvernements réagissent précisément de manière inverse en poussant les organismes de logements sociaux à vendre leur parc et en stimulant l'accession. Ils font fausse route et cela va aggraver la crise financière et les problèmes sur les marchés immobiliers.



A la place, nous avons besoin de plus d'investissements dans le logement, en particulier, le locatif ».

Le professeur Hugo Primus de l'université de Delft et le professeur Yelena Shomina de Moscou ont comparé leurs expériences dans le domaine du logement

« **Pourquoi les jeunes adultes vivent avec leurs parents** », s'est interrogée Ylva Westander, analyste à l'IUT et en charge de la veille politique au sein de l'Union suédoise des locataires. On constate que dans les pays scandinaves, seulement 20% des jeunes vivent avec leurs parents tandis que dans les pays méditerranéens et l'ancien bloc soviétique, plus de 50% des jeunes de 18-34 ans vivaient avec leurs parents en 2008.

L'Eurobaromètre, dans une enquête de 2007 sur les jeunes, révèle que le manque de ressources financières explique pourquoi 3 jeunes sur 4, âgés de 15 à 30 ans, continuent de vivre chez leurs parents. 16% admettent ouvertement qu'ils préfèrent vivre « chez maman ». On peut supposer que les jeunes scandinaves, malgré un manque de logements abordables, partent de la maison simplement en raison d'un fort besoin d'émancipation.

Dans son discours d'ouverture, **Karima Delli** s'est décrit ainsi : « Je suis députée mais aussi militante ». Elle a poursuivi en décrivant son parcours engagé. Avant de devenir eurodéputée pour le groupe des Verts français, elle était un membre actif du collectif Jeudi Noir. Elle a expliqué comment ces militants réquisitionnent les logements vides à Paris. Ce collectif s'appelle Jeudi noir en référence au jour de parution des journaux de petites annonces immobilières dans lequel des jeunes Français cherchent des appartements à louer.

Pour Mme Delli, le chômage, particulièrement parmi les jeunes, est l'une des causes principales de la crise du logement. La France est l'un des pays les plus riches du monde mais 3 millions de personnes souffrent du mal-logement. Une des solutions serait de créer un salaire minimum jeunes.



« Les fonctionnaires de l'Union et d'autres organisations internationales, qui ont de très bons revenus, ont fait grimper les loyers à Bruxelles », selon **Alain Hutchinson**. Député du Parlement bruxellois et eurodéputé jusqu'à 2009, il a expliqué que les fonctionnaires et les salariés avec des revenus faibles ou moyens doivent souvent chercher un logement social ou aller vivre dans des villes voisines et font de longs trajets pour venir travailler à Bruxelles. De plus, la situation du logement s'est dégradée en raison d'une très forte spéculation sur le foncier et les biens immobiliers.

Après la pause café du matin, la parole a été donnée à ceux directement ou indirectement affectés par la crise du logement.

Kathleen Kelly, de la fondation Joseph Rowntree, a insisté sur les facteurs de réussite pour les jeunes lorsqu'ils quittent leurs parents : diffuser de l'information à travers le système scolaire le plus tôt possible et donner aux jeunes des clés pour comprendre la réalité, les contraintes quand on a un logement. De plus, il faut traiter les jeunes en tant qu'individu, avec respect et une ouverture d'esprit. Ils ne sont pas juste un numéro de dossier.



Etre sans-abri quand on est jeune vous rend extrêmement vulnérable et sape rapidement votre estime de soi et votre confiance en soi, comme en ont témoigné **Mariam Ahmed et Alan Tien** (photo à gauche), deux jeunes anglais qui représentaient le groupe de référence nationale de la jeunesse et l'organisation Saint Basil's. Cette dernière travaille directement avec des jeunes de 16-25 ans dans la région de Birmingham afin d'éviter qu'ils se retrouvent à la rue. Selon eux, les mesures les plus efficaces sont de mettre en place une médiation familiale le plus tôt possible et d'offrir, dans les quartiers, des activités l'après-midi et en soirée, de préférence menées par d'autres jeunes. Lorsqu'ils sont sans domicile fixe, les

jeunes ont besoin d'une information de qualité, adaptée, prodiguée par d'autres jeunes qui sauront vraiment communiquer avec eux, les conseiller, à la différence des administrations seulement ouvertes de 9h à 17h.

L'Italie est l'un des pays d'Europe, avec la Grèce et la Croatie, où les jeunes sont le plus durement touchés par le chômage et le manque d'accessibilité au logement. Presque 60% des jeunes de moins de 34 ans vivent avec leurs parents. Irene Manera, représentant l'Association des locataires italiens, SICET, a expliqué que : « Depuis la période d'après-guerre et jusqu'à maintenant, l'Italie a développé, à l'instar d'autres pays méditerranéens, l'accès à la propriété. L'émancipation retardée des jeunes va avoir un effet boomerang sur tout le système économique en terme de démographie, de gestion des retraites, de productivité et de développement social ».

Stéphanie Sotison, à droit, représentant la Confédération Nationale du Logement, association française des locataires, a présenté une vue d'ensemble du logement social en France, qui en théorie, selon les plafonds de ressources en vigueur, peut accueillir environ 60% de la population, sauf que 1.3 millions de personnes sont en attente d'un logement social. Ainsi, obtenir un logement social à Paris peut prendre 10 ans. Les étudiants en France peuvent obtenir des bourses d'études mais il y a actuellement 600 000 boursiers pour seulement 165 500 logements sociaux étudiants. Le secteur privé locatif reste alors la seule solution. Le problème est que les bailleurs demandent systématiquement un revenu mensuel trois fois supérieur au loyer.



Xavi Pastor et Albert Arnau, le président de l'Association espagnole FAVIBC, la Fédération des associations de quartiers et de logements sociaux de Catalogne, ont dressé le portrait d'un pays en profonde récession, où le taux de chômage des jeunes est le fort d'Europe (plus de 40%) et où les jeunes ne quittent pas la maison avant la trentaine. En même temps, 1.2 millions de logements sont vides dont la moitié parce qu'ils ne peuvent pas être vendus et 360 000 autres sont inachevés. C'est un énorme échec politique selon FAVIBC.

En Pologne, un pays où le logement social n'existe pratiquement pas, les jeunes sont obligés de chercher un logement via le marché de l'accession ou dans le secteur locatif privé très restreint. Les deux sont inaccessibles pour la plupart, selon **Karol Szylo**, un avocat travaillant avec l'Association des locataires polonais, PZL. Le prix moyen d'un appartement à Cracovie est d'environ 1 600 € du m2 alors que le salaire moyen polonais est de 780 € et de seulement 500 € pour les jeunes. Il n'est alors pas étonnant que les jeunes restent avec leurs parents.

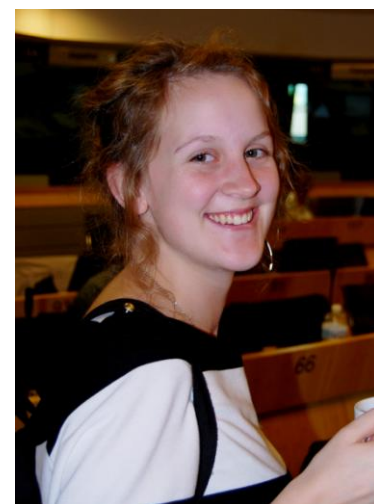


Le logement tchèque, de 1991 à nos jours, se caractérise par le phénomène de restitution et de privatisation. **Václav Procházka**, de l'Union tchèque des locataires (SON), a brossé le tableau d'un marché immobilier tchèque rigide, offrant quelques logements sociaux pour les plus pauvres comme des foyers, etc. Le secteur privé locatif est très restreint car il compte seulement 150 000 appartements dans tout le pays, inaccessibles pour la plupart des gens. Cependant, le gouvernement tchèque a annoncé une nouvelle politique dans le

but, d'ici 2020, de soutenir la construction de logements locatifs, d'une surface allant de 35 à 80 m2, à travers des prêts à des faibles taux d'intérêt, garantis par l'Etat.

My Malmeström-Sobeli (à droit) a présenté le réseau « jagvillhabostad.nu » (« Je veux un logement maintenant »), crée par de jeunes Suédois en galère de logement. Las de la pénurie de logements dans les grandes villes du pays, ils ont décidé d'agir. Le réseau a attiré l'attention du secteur de la construction et des architectes. Ensemble, ils ont dessiné les plans d'un immeuble rentable, convenant à des jeunes avec des revenus limités. En 2007, le premier immeuble, appelé VillBo, a été livré. Il comptait 31 appartements et il proposait cette année-là, les loyers les plus bas de Stockholm, dans la construction récente.

Guiseppe Porcaro, le Secrétaire général du Forum européen de la jeunesse, basé à Bruxelles, a fait le lien entre le droit au logement et le droit à l'autonomie. « Nous avons besoin d'avoir une conception holistique des jeunes, de leurs logements, en lien avec l'urbanisme. Nous devons tout faire pour empêcher la création de ghettos de jeunes », a-t-il insisté.



Hegyí Gyula, représentait le commissaire européen László Andor, responsable pour l'emploi, les affaires sociales et l'insertion. M. Gyula a décrit la stratégie 2020 de l'Union européenne qui inclut les objectifs suivants : 75% de la population âgée entre 20-64 ans devrait avoir un emploi, la part des jeunes quittant trop tôt l'école devrait passer la barre des 10%, au moins 40% de la plus jeune génération devrait être diplômée de l'enseignement supérieur, - réduire de 20 millions le nombre de personnes en grande précarité. « Ces objectifs incluent aussi la dimension du logement car l'abandon précoce de l'école conduit souvent à des difficultés pour se loger et la pauvreté inclut aussi la précarité dans le logement », a expliqué M. Gyula.

De son côté, **Libor Rouček**, eurodéputé du Parti tchèque social démocrate, a dressé le constat suivant : « Les politiques sont tout bonnement incapables de faire face à la crise financière ». Dans son discours, M. Rouček s'est référé à la situation dans l'Europe de l'après-guerre lorsque la plupart des villes étaient en ruine, que le chômage était important pour ensuite souligner que seul un programme de construction massive, notamment de logements, avait contribué au redémarrage de l'économie. Cette recette pourrait et devrait être utilisée à nouveau.

L'un des derniers intervenants, **Conny Reuter**, le Secrétaire général de SOLIDAR et président de la Plateforme sociale, a insisté sur le fait que le marché ne peut pas s'autoréguler et qu'il n'a aucune dimension sociale. Il est donc nécessaire que l'Etat intervienne dans les domaines cruciaux, pour le bien-être de tous, dont l'accès à un logement abordable.

Texte et photos de Magnus Hammar



Conny Reuter, président de la Plateforme sociale a fait remarquer que la gentrification est un phénomène qui s'auto-entretient, ce qui participe à la hausse des prix immobiliers

Quelques propositions en vrac pour accroître la production de logements locatifs accessibles, particulièrement pour les jeunes adultes :

- Promouvoir des politiques neutres du logement, avec un traitement équitable entre l'accession à la propriété et la location, par exemple, en diminuant les déductions fiscales pour les propriétaires ;
- Taxer les logements vides afin d'arrêter la spéculation ;
- Arrêter la conversion de logements en bureaux ;
- Améliorer le système d'attribution des logements, la liste d'attente pour les logements municipaux ;
- Être conscient que la gentrification conduit souvent à une augmentation des loyers ;
- La construction de logements locatifs grâce à des prêts à faibles taux d'intérêt garantis par l'Etat ;
- Allouer plus de foncier pour le logement public et pour la conception de logements pour les jeunes ;
- L'Etat doit se porter garant pour les contrats de location des jeunes ;
- Les jeunes ont besoin de conseils et de médiation familiale le plus tôt possible afin d'éviter de se retrouver à la rue en cas de conflit avec les parents ;
- Développer des partenariats public-privé est une bonne chose s'ils permettent d'offrir des logements abordables ;
- Instaurer un revenu minimum jeunes afin de leur permettre d'entrer sur le marché immobilier ;
- Mettre fin à la possibilité de donner congé sans motivation ;
- Encourager les gouvernements à utiliser les possibilités offertes par les fonds européens pour le logement ;
- En ces temps de crise financière, les gouvernements devraient utiliser le secteur du bâtiment, notamment le secteur locatif, comme un moyen pour dynamiser l'économie.

Retrouver le rapport complet avec plus de propositions via www.iut.nu/conferences.htm

L'IUT proteste contre les projets visant à expulser les familles des émeutiers au Royaume-Uni

« Nous mettrons dehors les émeutiers reconnus coupables et leurs familles » fut le réflexe de beaucoup de bailleurs sociaux anglais aux émeutes qui ont eu lieu à Londres et Manchester en août. Le ministre du logement, Grant Shapps et d'autres dans son gouvernement ont repris ce refrain en chœur.

L'IUT, dans une lettre adressée au ministre Shapps, a remis en cause cette manière de punir collectivement les familles des émeutiers.

Pour l'IUT, il faut punir les émeutiers par tous les moyens mais il ne faut pas infliger de peine collective à toute la famille qui a déjà certainement beaucoup souffert de la situation. L'IUT a demandé au ministre Shapps comment il pouvait penser que les expulsions puissent résoudre le problème sur le long terme. Est-ce que ces familles vont être mises à la rue ou est-ce que le « problème » sera juste déplacé dans une autre municipalité ?

Dans son courrier, le secrétariat du ministre Shapps répond que les expulsions telles que celles évoquées existent déjà dans l'actuelle législation en cas de troubles du voisinage. De plus, le gouvernement pense qu'il est absolument normal que les parents soient tenus responsables du comportement de leurs enfants. Le gouvernement considère que les locataires expulsés pour troubles du voisinage sont responsables de leur sort s'ils se retrouvent à la rue. Les autorités n'ont donc pas à leur fournir un nouveau logement.

L'IUT reconnaît qu'il est du devoir des parents de veiller au comportement de leurs enfants mais, tout le monde sait qu'avoir à la maison un ado de 17 ou 18 ans, ce n'est pas toujours facile. Il ne faut pas être un parent ou un devin pour savoir que les adolescents ne se comportent pas toujours comme voulu. Ainsi, nous pouvons présumer que ces gamins ne sont pas très proches de leurs parents et probablement, pour plusieurs raisons, passent plus de temps dehors qu'à l'intérieur de la maison. Expulser entièrement la famille aggraverait encore plus les choses.

Pour l'IUT, les expulsions collectives sont intolérables, au Royaume-Uni comme partout ailleurs.

Texte de Magnus Hammar, IUT



Les expulsions collectives violent les conventions de l'ONU, explique un expert des droits de l'Homme
Les expulsions collectives sont une violation importante des droits de l'Homme, explique Bret Thiele, co-directeur exécutif de l'ONG Initiative mondiale pour les droits économiques, sociaux et culturels.

L'expulsion *manu militari* du logement social, en particulier comme moyen de punition collective, est une violation des droits de l'Homme qui doit être sanctionnée.

L'Initiative mondiale pour les droits économiques, sociaux et culturels est une ONG internationale de défense des droits de l'Homme qui travaille, entre autres, à promouvoir et à protéger les droits du logement.

En tant que telle, nous sommes alarmés par l'annonce que les émeutiers de Londres et leurs familles pourraient être expulsés de chez eux, ajoute Bret Thiele. Le Royaume-Uni est signataire de la Convention internationale sur les droits économiques, sociaux et culturels et est ainsi obligé de respecter, de protéger et de satisfaire le droit à un logement adéquat. Pour cela, il faut garantir que le logement social soit disponible pour ceux qui en ont besoin.

Les obligations de respecter et de protéger le droit au logement suppose que les résidents ne puissent pas être expulsés de force.

Cela devrait être clair que, continue Bret Thiele, lorsque des expulsions forcées sont utilisées comme une punition, elles sont non seulement une violation des droits de l'Homme mais exacerberont la marginalisation, nourrissant ainsi les protestations. En conséquence, notre ONG exige que les autorités reconsidèrent ces politiques en flagrante illégalité. Si ces politiques sont finalement mises en œuvre, nous exhortons les défenseurs des droits de l'Homme à dénoncer publiquement de tels agissements, afin que ces autorités soient condamnées.

L'union européenne : les sujets en cours concernant le logement

La réduction de 80% de la consommation énergétique

La Directive européenne sur l'efficacité énergétique (EED) est un projet de résolution législative du parlement européen. La Commission européenne propose, concernant la rénovation de logement, que les Etats membres aient comme objectif de réduire de 80%, d'ici décembre 2050, la consommation d'énergie du parc immobilier existant. De plus, les Etats membres devront développer des politiques et prendre des mesures pour stimuler la rénovation des bâtiments, incluant des rénovations de fond. D'ici le 1^{er} janvier 2014, ils devront établir et rendre public des plans nationaux qui devront inclure, au moins : les bâtiments différenciés par catégorie devront être répertoriés ; des objectifs de rénovations profondes pour 2020, 2030 et 2040, différenciés par catégorie de logements ; la mesure individuelle de la consommation d'énergie dans les appartements. Le rapporteur au Parlement européen, M. Claude Turmes, a suggéré un amendement dans l'article 3 afin de garantir que les locataires ne soient pas financièrement pénalisés.



Les FEDR ayant une dimension logement

La Commission européenne a enfin reconnu que, même si le logement restait une compétence pleine des Etats membres, l'Union européenne devait soutenir l'amélioration des logements pour au moins deux raisons : le basculement nécessaire vers une économie faiblement émettrice de carbone et la promotion de l'insertion sociale. La Commission européenne est en train de réfléchir à la possibilité pour les régions de soutenir, sans limite d'utilisation des FEDR, l'efficacité énergétique dans les bâtiments publics et dans le secteur immobilier. De plus, la Commission devrait aussi permettre aux régions d'investir dans les infrastructures, la rénovation des quartiers défavorisés et dans un développement urbain durable où les logements abordables joueraient un rôle-clé.

Les aides publiques et le logement social

En septembre, la DG de la Commission européenne pour la concurrence a fait parvenir aux Etats membres son projet sur la manière dont les Services d'intérêt économique général (SIEG) devraient être appliqués, notamment en matière de subventions publiques envers le logement social.

Tout d'abord, les règles de subventions publiques s'appliquent seulement si l'activité concernée est menée sur un marché concurrentiel. De plus, les Etats membres disposent d'un large pouvoir dans la définition de ce qu'est ou pas un SIEG, dans l'attribution de subventions compensatoires destinées aux fournisseurs de services. Par contre, aucune « super-subvention » n'est autorisée. La compensation ne peut pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir une partie ou la totalité des coûts contractés dans la décharge des obligations de service public, en prenant en compte un profit raisonnable. La Commission examine seulement les aides financières accordées par les Etats dépassant 200 000 € par contrat, pour une période de trois ans. Tous les deux ans, les Etats membres doivent rapporter à la Commission leurs activités en matière de subventions.

L'agenda européen pour le logement social

Le droit à un logement décent et abordable concerne des millions d'européens. **Alain Hutchinson** (à droite), membre du Parlement de la région capitale de Bruxelles, membre du Comité des régions de l'Union européenne, propose un réel agenda européen pour le logement social. Il a ainsi déclaré que : « Il y a un besoin urgent d'une politique du logement social. En Europe, 44 millions de personnes vivent dans la précarité et leur taux d'effort pour se loger dépassent parfois plus de 40% de leurs revenus. L'accès à un logement abordable devrait être une priorité de la politique économique et sociale de l'Union européenne et des pays membres ». De plus, Alain Hutchinson explique qu'il faut lutter contre la formation de bulles immobilières car c'est une sérieuse menace pour les économies des pays membres.

Des politiques régionales et locales

Aujourd'hui, plus de deux tiers de la population européenne habitent dans des zones urbaines et cette part continue de croître. Le développement de nos villes déterminera le futur développement économique, social et territorial de l'Union. Le rapport de la Commission européenne "les villes de demain", est le résultat de groupes de travail conduits en 2010. Il porte sur l'efficacité et la précarité énergétique, la ségrégation spatiale, l'exclusion, une population vieillissante. Les questions d'un nouveau modèle de développement durable urbain et de gouvernance, à travers la mobilisation des résidents, sont également abordées.

Plus d'informations peuvent être obtenues auprès du bureau de l'IUT à Bruxelles, Barbara Steenberg :

barbara.steenbergen@iut.nu

Le modèle norvégien du logement - La propriété triomphante

L'accession à la propriété fait partie intégrante du modèle norvégien du logement. Depuis 1945, les politiques, de gauche ou de droite, ont systématiquement milité de plus en plus pour l'expansion de la propriété. Cela explique sans doute pourquoi le secteur locatif soit tombé dans les oubliettes de la politique norvégienne du logement.

Depuis les années 40, l'Etat norvégien n'a cessé de promouvoir la propriété individuelle sous forme de coopérative. A l'inverse de la plupart des pays européens comme, par exemple, la Suède et le Danemark voisins, le logement public n'a joué qu'un rôle marginal après la Seconde guerre mondiale. La politique norvégienne du logement, incluant des subventions à la construction, des déductions fiscales et des allocations logement, a été entièrement conçue pour accompagner l'expansion de la propriété immobilière. Actuellement, 80% des ménages norvégiens sont propriétaires d'une façon ou d'une autre. De plus, on estime que 95% de la population est propriétaire durant des périodes plus ou moins courtes dans leur vie. Le logement locatif est une étape temporaire pour la plupart des Norvégiens, ils sont rarement locataires à vie.

Cependant, la vision politique dominante de la propriété a vraiment évolué au cours des années. Les sociaux-démocrates, le parti pratiquement au pouvoir sans interruption entre 1935 et 1981, avait sa propre conception de l'accès à la propriété. Le Parti travailliste considérait les coopératives comme un outil d'amélioration des conditions de logement dans les zones urbaines et d'éradication du pouvoir abusif des bailleurs. L'objectif à long terme du Parti et de ses alliés dans le mouvement du logement, incluant l'association des locataires, était de remplacer tous les logements détenus à titre individuel par des coopératives de logement détenues collectivement. Selon les sociaux-démocrates, la propriété donnait aux familles une sécurité, un logement décent et accessible mais elles n'avaient pas le droit de vendre leurs maisons au prix du marché.

Dans la lignée de cette conception non spéculative de l'accès à la propriété, la vente d'appartements dans les coopératives fut soumise à un encadrement strict des prix jusque dans les années 80.

Les structures politiques et économiques norvégiennes de l'accession à la propriété ont changé dans les années 80 et 90. On est passé d'un encadrement public à une forme d'accession gérée par le marché et les particuliers. Les subventions de la Banque d'Etat pour le logement, destinées aux accédants, ont été progressivement supprimées. Cette évolution suit la tendance actuelle, à travers l'Europe, de politiques du logement de plus en plus dominées par une logique de marché. En effet, la dérégulation financière du marché immobilier a augmenté les risques et les libertés des propriétaires.

Dans les années 70 et 80, le Parti travailliste continua d'exiger un encadrement des prix et des restrictions sur le marché immobilier. Il ne restait plus grand-chose de cette conception sociale-démocrate de l'accession dans les années 90. Tous les principaux partis politiques acceptent aujourd'hui l'idée que les propriétaires puissent vendre leurs logements aux prix du marché.

Globalement, nous sommes passés d'une conception du logement comme étant un bien commun à une vision plus individualiste.

Actuellement, le soutien politique au modèle norvégien semble être plus fort que jamais. Même si le taux de propriétaire est l'un des plus élevés d'Europe, le gouvernement fera toujours plus pour développer l'accession. Dans une Norvège riche de pétrole, îlot de prospérité dans une Europe en pleine récession avec de sombres perspectives, les ménages modestes sont encouragés à devenir propriétaires. Il ne fait aucun doute que la focalisation sur l'accession ait jeté le logement locatif aux oubliettes.



Il y a donc de quoi faire pour que le logement locatif soit réellement considéré par l'Etat. Tout d'abord, l'Etat accorde des milliards en déductions fiscales aux propriétaires chaque année, au détriment des locataires. Il est donc nécessaire de réformer la taxation immobilière pour mettre fin à cette injustice. Deuxièmement, il semble y avoir un important problème de discrimination ethnique dans le secteur locatif.

Troisièmement, nous avons évidemment besoin d'une association de locataires plus forte avec une couverture nationale afin de renforcer leur position sur le marché immobilier et de faire entendre leurs voix politiquement parlant. D'ailleurs, un comité public a suggéré récemment qu'il était impératif que l'Etat aide financièrement les organisations de locataires à bien fonctionner. La domination écrasante de la propriété immobilière en Norvège contraste radicalement avec la Suède voisine où environ 500 000 ménages sont membre de l'Union nationale des locataires.

Texte de Jardar Sørvoll, doctorant, membre du Centre norvégien de recherche sociale et du Reassess (le Centre nordique d'excellence dans la recherche sur la sécurité sociale).

Un programme de médiation locative en Espagne

La constitution espagnole reconnaît « le droit de bénéficier d'un logement décent et adéquat » mais les politiques du logement social en Espagne ont longtemps été tournées vers l'accession à la propriété. Ceux qui ne peuvent pas s'offrir le luxe de devenir propriétaires ou qui ne le veulent pas, rencontrent des difficultés pour se loger. L'intervention de l'Etat se fait surtout via les mécanismes du marché, l'aide financière à travers des taux d'intérêt réduits, des subventions et des déductions fiscales pour les propriétaires.

Au niveau national, 82 % de l'ensemble du parc de logement est constitué de propriétaires, le deuxième pourcentage le plus haut en Europe. Ensuite, vient le secteur locatif avec 10% de logements sociaux et 8% de logements dans le secteur privé. Une part significative de la population lutte pour trouver un logement décent, notamment beaucoup de gens avec des difficultés sociales. L'augmentation continue des loyers et des prix de l'immobilier, alors que les salaires n'ont pas augmenté, a conduit à l'aggravation du taux d'effort des ménages. Dans beaucoup de cas, les familles consacrent, pour se loger, plus de 40% de leurs revenus. En résulte, notamment, des problèmes de surpopulation avec des conditions de vie misérables pour ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter leur propre logement ou qui sont inéligibles au logement social. Dans le même temps, en 2007, plus de deux millions de logements étaient vides en Espagne.

Provivienda, une ONG non lucrative, sert de médiateur entre les propriétaires de biens et des individus traversant des difficultés pour trouver un logement. Provivienda a été créée en 1989 et sa mission initiale consistait à assurer aux jeunes l'accès au marché locatif.

La méthodologie a été ensuite adaptée pour répondre aux besoins d'autres groupes exposés au risque d'exclusion sociale et avec des moyens financiers limités.

Les bailleurs sont systématiquement méfiants ou imposent des clauses abusives lorsqu'ils comprennent que leurs locataires ont des revenus irréguliers. Provivienda s'attaque à cela en mettant en œuvre des garanties d'assurance multirisques pour le paiement des loyers, soit à travers une compagnie d'assurance ou, plus souvent, en fournissant ces garanties elle-même. Les loyers proposés sont approximativement 20% moins chers que sur le marché tout en restant attractifs pour les bailleurs, particulièrement pour ceux dont les logements sont restés vides.

En 2010, Provivienda a été directement impliquée dans 32 projets différents dans 5 régions d'Espagne, logeant environ 12 000 personnes et offrant environ 1 900 crédits à des jeunes. Durant les 20 dernières années, le programme a permis de loger 87 000 personnes et l'organisation s'est progressivement développée dans la région de Madrid et s'est ensuite étendue à d'autres régions où elle opère dans 25 municipalités.



Un secteur privé locatif de plus en plus important en Angleterre

Le secteur privé locatif en Angleterre comprend 3.4 millions de logements, soit environ 16% de tous les ménages et sa part a augmenté de 40% durant ces cinq dernières années. Les facteurs qui ont contribué à la croissance du secteur sont, notamment, le manque de logements sociaux et une accession à la propriété devenue trop chère pour beaucoup. Les locataires dans le secteur privé peuvent maintenant, à travers leurs associations locales, devenir membres de la nouvelle Organisation nationale des locataires du privé.

L'augmentation du nombre de locataires dans le privé a été accompagnée par une petite chute du nombre de locataires dans le social - aujourd'hui, 17% de tous les ménages- et du nombre de propriétaires, 67%.

La dérégulation de 1988 n'a pas engendré une hausse significative de la taille du secteur locatif privé mais, par contre, a introduit une certaine insécurité du statut de locataire et des loyers aux prix du marché. Louer dans le privé devient de plus en plus la seule option pour beaucoup de ménages. Les loyers ont augmenté en raison d'une demande supérieure à l'offre. La grande majorité des bailleurs privés sont surtout des particuliers ou des couples gérant quelques biens, souvent à mi-temps et qui voient leurs biens comme un investissement. Seulement un tout petit pourcentage de bailleurs appartient à des organisations professionnelles. Seulement la moitié des agences immobilières est affiliée à des organisations professionnelles autorégulées. **Un logement décent** doit répondre aux normes modernes de bien-être, de conception, d'efficacité énergétique et d'équipements. En février dernier, l'Enquête sur le logement anglais a établi qu'environ 40% des logements loués dans le privé ne répondent pas aux normes requises de décence. Ce pourcentage est plus important que pour le secteur social et la propriété immobilière. De plus, ces logements privés rencontrent plus de problèmes d'humidité que les autres logements des autres secteurs. Les logements les moins bien notés en termes d'efficacité énergétique se trouvent dans le secteur privé. Les municipalités anglaises admettent que 1 477 bailleurs connus posent continuellement problème, selon un rapport de Shelter. Cette organisation explique que les plaintes concernant des risques sérieux, voire mortels, ont augmenté de 25% durant ces deux dernières années. Sur la même période, malgré une explosion des problèmes, seulement 270 poursuites judiciaires, engagées par des municipalités contre des bailleurs, ont abouti. Par peur de l'expulsion, beaucoup de locataires n'osent pas raconter leurs problèmes aux autorités et se plaindre à leurs bailleurs.

L'absence de régulation du secteur, le manque de professionnalisme et la négligence des bailleurs envers les locataires expliquent, entre autres, les problèmes évoqués ci-dessus. De plus, il faut ajouter la suppression de l'aide juridictionnelle et les changements dans le calcul des aides au logement pour les familles modestes. Cela va aggraver la situation des locataires. Certaines décisions des tribunaux ont affaibli les lois protégeant les dépôts de garantie des locataires. L'ancien gouvernement envisageait d'encadrer le secteur en rendant obligatoire l'obtention, par les bailleurs, d'une licence mais le gouvernement actuel n'a pas développé ce projet.

L'Organisation nationale des locataires du privé, NPTO, a été créée en septembre 2011 par 4 organisations situées à Blackpool, Brent, Camden London et Scarborough.



L'objectif de NPTO est d'œuvrer pour que les logements loués dans le privé soient gérés de manière professionnelle, que le statut des locataires soit protégé et qu'ils soient localisés dans des quartiers durables. Les objectifs spécifiques de NPTO incluent : de donner plus de voix aux locataires, en encourageant l'adhésion de membres individuels et de groupements de locataires, d'encourager les locataires à mettre sur pied des groupements dans leurs propres quartiers, de faire campagne pour des changements législatifs, de mettre en place des stratégies, des politiques et des pratiques. L'adhésion à NPTO peut-être individuelle, en groupe et d'autres organisations peuvent adhérer en tant qu'associées.

Les municipalités doivent être plus volontaires pour mener des inspections et poursuivre en justice les récidivistes afin d'envoyer un message clair : les locataires du privé méritent les mêmes logements décents que ceux du social ou que les propriétaires. Beaucoup de locataires ont peur d'être expulsés s'ils essaient de faire respecter leurs droits, explique Richard Harrod, membre fondateur de NPTO.

L'ignorance de leurs droits légaux est courante parmi les locataires du privé. NPTO pense qu'une loi devrait être instaurée pour arrêter les expulsions par vengeance, suite aux plaintes des locataires concernant le manque de travaux et de normes. De telles lois existent dans certains Etats aux USA, en Australie et en Nouvelle-Zélande.

Le gouvernement britannique prévoit d'utiliser le secteur privé afin de loger les familles privées de domicile. La question de l'amélioration des normes devient donc urgente. Selon les statistiques récentes du gouvernement, le nombre de ménages considérés comme sans domicile a augmenté de 10% par rapport aux années précédentes.

Le rôle du secteur locatif privé dans l'offre de logements s'accroît de manière importante. Il faut mieux encadrer, au niveau législatif, les rapports locatifs. Enfin, il faut revenir à une meilleure protection des droits des locataires, à l'encadrement des loyers, à des normes minimum obligatoires pour les logements et mettre en place un plan national de licences accordées aux bailleurs privés. Parallèlement, NPTO milite pour un ensemble de mesures afin d'améliorer le secteur.

Texte de Kevin Allen, président de NPTO et du groupe de Scarborough pour les droits des locataires du privé, www.npto.btck.co.uk

Stockholm proteste contre la privatisation du logement public

Durant les deux dernières décennies, les politiques suédoises ont été fortement marquées par le choix de privatiser des secteurs entiers. Les écoles, les transports publics, la santé, l'aide à l'enfance, etc. ont été privatisés par décrets gouvernementaux. Aujourd'hui, on observe le même phénomène dans le logement, au niveau local.

En Suède, en 2010, on comptait environ 46% de propriétaires contre 36% de locataires. 18% des ménages suédois vivent dans des coopératives gérées par les locataires. A Stockholm, le parc immobilier compte 58% de logements locatifs, soit 210 000 appartements, tandis que 42% des locataires vivent en coopératives.

Les locataires, aussi bien dans le secteur privé que municipal, sont encouragés à devenir accédants à la propriété. Il faut une majorité de deux tiers pour que les résidents puissent former une coopérative. Les locataires du secteur social peuvent acheter leurs logements grâce à des réductions importantes, la plupart du temps entre 50 à 70% de la valeur du marché. C'est donc une offre à laquelle il est difficile de résister.

A la fin d'octobre, 23 300 logements, soit 11% de tous les logements locatifs, ont été privatisés à Stockholm et sa banlieue. Mais la privatisation rencontre souvent la résistance de ceux qui ne veulent pas acheter et de celle de l'Union suédoise des locataires qui craint que la ville ne devienne uniquement accessible à quelques ménages privilégiés qui pourront payer le prix fort pour se loger.



Des locataires protestent contre la vente de logements municipaux à Stockholm. Via la privatisation, il ne reste plus que 11 000 appartements dans Stockholm intra-muros, soit une diminution de 50% depuis 2006, selon le magazine Hem & Hyra.

Text de Magnus Hammar / IUT

Toronto, le degré zéro pour les nouveaux locataires

Le Canada a désespérément besoin d'une stratégie pour le logement. Bien que souvent comparé à l'Europe en termes de programmes sociaux et de modèle de sécurité sociale, le Canada, en fait, est à la traîne des USA dans beaucoup de domaines en termes de logement. L'une des plus vieilles organisations au Canada, la Fédération des Associations de Locataires de la Métropole, organise les locataires de la région de Toronto.

Au début des années 90, la politique du logement au Canada a pris un virage brutal avec la suppression des financements fédéraux destinés au logement social. Depuis, les tentatives constantes pour recréer une stratégie de construction de logements abordables ont échoué.

L'effet sur le parc de logements et sur la population de locataires a été dramatique. En 2007 et en 2009, l'ONU a adressé un blâme au Canada pour son manque d'action contre le mal-logement.

C'est dans la plus grande ville du Canada, Toronto, que les effets se font le plus durement ressentir. 50% de la population vit dans le secteur locatif et pourtant Toronto est le « degré zéro » de la location, notamment pour les nouveaux Canadiens. Leurs conditions de logement et leur niveau de revenus s'effondrent. Le revenu moyen dans les banlieues de Toronto, où sont concentrés les locataires, a diminué de 6 000 \$ ces dernières années. Par ailleurs, en raison d'un manque d'entretien, beaucoup de bâtiments sont sur le point de s'effondrer.



Même si la situation semble souvent être sombre, les militants de FMTA travaillent dur pour que la question du logement soit au cœur des débats à Toronto.

Les loyers ont explosé durant les périodes de faible taux de vacance. Vancouver a vu les loyers moyens doubler durant la période des Jeux olympiques d'hiver de 2010. De son côté, Toronto, en raison d'un phénomène de gentrification, connaît un faible taux de vacance, ce qui entraîne un pic des loyers.

C'est bien sûr le parc social qui souffre le plus de la situation. L'organisme public de logement social de Toronto est l'un de organismes de bailleurs les plus grands d'Amérique du Nord. Il a été créé durant les années 90 lorsque le Premier ministre du Canada, Mike Harris, a transféré des provinces aux municipalités la compétence pour le logement social.

Depuis ce transfert de compétences, beaucoup de bâtiments sont dans un état permanent d'abandon. L'épidémie des punaises de lit a touché des immeubles entiers en raison de la lenteur de l'administration publique pour se saisir du problème. La privatisation de la gestion locative dans ces résidences publiques a conduit à des expulsions générées par ordinateur, à un manque de communication et à la mise en péril des normes de sécurité. Les services sociaux pour les résidents de ces immeubles, sont, dans beaucoup de cas, inexistantes et les problèmes de santé mentale sévères, les conflits de voisinage ne sont pas pris en charge. C'est triste à dire mais beaucoup de ces locataires à problèmes sont les petits chanceux qui accèdent au logement social. Dans une province de 1.3 millions d'habitants, environ 150 000 sont sur liste d'attente pour un logement social dont 70 000 à Toronto. Le temps d'attente moyen est de 10 ans.

Le manque de financement, plus un manque de stratégie, est devenu un problème majeur. En 2008, le gouvernement fédéral s'est engagé à financer le logement à hauteur de 1.9 milliards de dollars, soit 1.4 milliards d'euros, dans les 10 provinces, pour une période de cinq ans. Mais il y a eu de nombreuses complications pour la mise en œuvre concrète des projets. Ainsi, aujourd'hui, seulement 500 millions de dollars sur les 1.9 milliards ont été dépensés. Récemment, les provinces et le gouvernement fédéral se sont accordés pour débloquer l'argent avec moins de conditions strictes. Malgré cela, de nouvelles querelles internes entre les différents niveaux de gouvernement ont bloqué 108 millions de dollars supposés revenir à Toronto.

On a vraiment besoin d'argent car le secteur locatif continue d'être à la traîne des autres secteurs immobiliers à Toronto. Alors que la demande de logements publics continue d'augmenter et que l'offre ne suit pas, seulement 8% des nouveaux projets immobiliers, mis en chantier ces cinq dernières années, sont destinés à la location tandis que 92% des logements construits sont proposés en accession.

Les questions du logement ne sont pas vraiment au cœur des élections fédérales, provinciales et municipales, la raison avancée serait la faible participation des locataires aux élections.

Dans le cadre d'une élection provinciale, qui a eu lieu le 6 octobre 2011, environ une douzaine d'agences du logement à Toronto ont organisé une longue série d'ateliers pendant un mois ainsi que des forums, des débats avec les candidats, des films pour promouvoir la question du logement.

Des centaines de locataires y ont participé. Même si nous avons, depuis le début, un succès médiatique, nous savons que construire un mouvement de locataires prend du temps. Nous projetons de le faire dans le futur et nous continuerons à garder un œil sur nos amis de l'IUT et dans le monde pour continuer d'être inspirés. Ensemble, nous sommes forts.

La Fédération des associations de locataires de la métropole (FMTA) est une ONG qui milite pour de meilleurs droits pour les locataires. Fondée en 1974, FMTA est la plus ancienne et la plus grosse fédération de locataires du pays. Le FMTA comprend des associations de locataires affiliées et des adhérents individuels. Nous avons plus de 3 000 membres et nous ne cessons de nous renforcer.

Texte de Geordie Dent, directeur exécutif de FMTA, www.torontotenants.org



Le Japon face aux désastres

Le 11 mars 2011, environ 400 000 bâtiments ont été partiellement ou totalement détruits par le tremblement de terre suivi du tsunami qui a touché la côte est du district Tohoku.

Environ 20 000 personnes ont été retrouvées mortes ou sont toujours portées disparues.

Environ 470 000 personnes sont devenues sans abri et ont dû être hébergées dans des écoles, des gymnases, des hôtels. L'Etat a décidé de construire 60 000 logements temporaires et de

réquisitionner les logements vacants dans le secteur privé et social. Cinq mois plus tard, en août, 20% des logements temporaires nouvellement construits n'étaient pas occupés en raison des difficultés de transports jusqu'aux lieux de travail ou les écoles et la place exigüe au sol.

De même, en août, 8 500 réfugiés vivaient toujours dans des abris tandis que 37 000 personnes vivaient dans des logements temporaires. De plus, 15 500 logements sociaux et 50 500 logements du secteur privé étaient réquisitionnés comme logements temporaires.

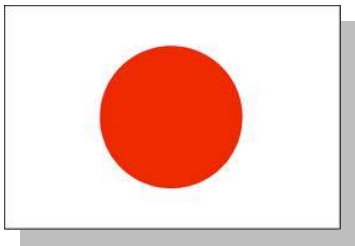
Les gouvernements locaux ont décidé la gratuité des loyers dans les refuges et les logements temporaires, pendant un ou deux ans. Mais, dans le secteur privé, les loyers ont été limités à moins de 60 000 Yen, soit 600 €. Pour les familles de 5 personnes ou plus, les loyers sont limités à 900 €.

Les conséquences sociales du désastre sont très dures : on estime qu'il y a environ 200 000 chômeurs dans les zones sinistrées, notamment les préfectures de Fukushima, Miyagi et Iwate.

De plus, il y a des conditions très strictes pour être éligibles au logement locatif conçu pour les réfugiés. Les candidats doivent avoir directement perdu leur maison durant le désastre, soit en raison du tsunami soit à cause des menaces de radiation et justifier qu'ils n'ont pas les moyens de payer un loyer. Cependant, il est prévu qu'ils partent de leur logement au bout d'un ou deux ans alors que, dans le même temps, certains habitants ont déjà des difficultés à faire face au coût de la vie.

Le gouvernement a négligé les droits au logement des ménages modestes jusqu'à maintenant et il utilise aujourd'hui la même politique pour les réfugiés vivant dans les zones sinistrées.

Texte de Kazuo Takashima, JTA Tokyo



L'Afrique du Sud et son aspiration à loger tout le monde



Depuis 1994, l'Afrique du Sud a entrepris la tâche de loger ses citoyens, principalement via des programmes d'accession à la propriété généreusement subventionnés, ce qui est devenu très coûteux. Cependant, on estime que 90 % de tous les Africains du Sud n'ont toujours pas les moyens d'acheter aux prix du marché.

Le préambule de la « nouvelle politique du logement » de 1994, dit : « Loger la Nation est l'un des plus grands défis auquel doit faire face le gouvernement d'unité nationale. L'étendue du challenge est liée à l'énorme manque de logements, le désespoir et l'impatience des sans-abri mais découle aussi de la bureaucratie, de l'administration, du cadre financier et institutionnel extrêmement compliqués, hérités du gouvernement précédent ».

Le premier gouvernement de Nelson Mandela estimait qu'environ seulement 58% de tous les ménages, soit 4.8 millions, vivaient en sécurité dans leur logement : ils étaient propriétaires, locataires avec un bail en bonne et due forme. En 1994, environ 18% de tous les ménages, soit 7.4 millions, vivaient dans des squats, des cabanes d'arrière-cour ou dans des conditions de surpeuplement, sans bail légal pour leur logement. En 2010, on estime toujours que 13% de la population, soit 1.1 million de personnes, vivent dans des conditions de vie indécentes.

L'accession à la propriété a été le choix prédominant depuis la fin de l'Apartheid. C'est en partie dû au fait que les Noirs étaient exclus de la propriété urbaine jusqu'en 1994. Depuis lors, le gouvernement a financé la construction de 2.4 millions de logements, alloués aux citoyens dans le besoin. Si vous êtes sud-africain, majeur, avec quelqu'un à charge et que vous êtes éligible à l'aide de l'Etat, vous pouvez vous inscrire sur la liste pour obtenir un logement gratuit ou subventionné. Au bout de quelques années, quand la personne obtient son logement, au lieu d'y emménager, elle laisse le logement à d'autres et retourne dans une forme informelle de logement. On estime ainsi que 90% des logements subventionnés par l'Etat, construits ces quinze dernières années, sont occupés par des gens qui ne sont pas éligibles à l'aide publique.

Après 17 ans, 90% de la population ne peut toujours pas prétendre à acheter un logement. Le droit au logement en Afrique du Sud a été fermement enraciné avec la mise en vigueur de la Loi sur le logement de 1997 et le code national du logement de 2 000. La constitution de 1996 garantit sans équivoque le droit à un logement adéquat : tout le monde a le droit d'avoir accès à un logement correct et l'Etat, selon ses ressources disponibles, doit prendre des mesures, notamment législatives, afin de mettre en œuvre progressivement de ce droit.

En septembre, la Fondation sud-africaine du logement social a organisé, au Cap, une conférence qui a réuni des experts venant d'autres pays africains, des Etats-Unis et d'Europe. Le gouvernement sud-africain estime qu'il manque plus de 2.1 millions de logements, soit environ 12.5 millions de personnes dont beaucoup vivent dans l'un des 2 700 logements informels en Afrique du Sud. Seulement 220 000 logements sont produits chaque année, soit 10%. Cependant la capacité, sur le long terme, du gouvernement à offrir aux ménages dans le besoin des logements partiellement ou totalement subventionnés est remise en question.



Le gouvernement sud-africain a subventionné la construction de 2.4 millions de logements, dont la plupart sont des maisons de 40-50 m², avec une chambre ou deux, comme ces maisons près du Cape Town.

Pour Rory Gallocher, le PDG de la Compagnie de Logements Sociaux de Johannesburg, JOSHCO : « S'il est sympathique que l'Etat investisse, pour ses citoyens, dans le logement car c'est un signe de progrès social, ce n'est pas tenable d'un point de vue économique. Au final, si nous ne commençons pas à exclure le logement du package de l'Etat providence, nous rejoindrons le groupe de la Grèce ».

Le secteur locatif en Afrique du Sud représente 17 à 20 % du parc total. Ce secteur inclut tout, de la cabane d'arrière-cour aux logements privés dans les villes. Plus de 40% des ménages locataires vivent dans des bidonvilles. Le marché locatif normal, d'un point de vue européen, est inaccessible pour la majorité.

Dans les environs du Cap Town, la taille moyenne d'un appartement en location est petite, seulement 8 m², avec un loyer en général de 700 R par mois. Un appartement de 40m² coûte, en moyenne, en centre-ville, 3 500 R, soit environ 300 € alors que dans le même temps, 55% de tous les sud-africains ont des revenus de moins de 3500 R par mois. Pour ceux qui gagnent plus ou moins cette somme, 75% possèdent leur logement et seulement 15% louent. Les 10% restant vivent dans un logement gratuit, selon Nedbank. Même si l'accession est favorisée, le gouvernement, à travers la « stratégie nationale pour le logement », s'est engagé à livrer 100 000 logements dans la période 2007-2008/ 2011-12. Les officiels du gouvernement disent qu'il y a une vraie marge de développement du marché locatif, qui pourrait représenter jusqu'à 50% du parc total de logements. Le logement locatif a donc clairement de l'avenir en Afrique du Sud.

Le logement et les droits des locataires sont des droits civiques majeurs

L'organisation des droits civiques, l'OCR, a été fondée en 1984 par Billy Nair (1929-2008), qui fut l'un des camarades de Nelson Mandela. Billy Nair a créé l'organisation à peine deux mois après sa sortie de Robben Island où il fut détenu pendant 20 ans dans le bloc B pour les prisonniers politiques. Aujourd'hui, l'OCR est une ONG, implantée dans les quartiers et dirigée par un militant du logement tout aussi dévoué, Dr. Sayed Iqbal Mohamed. L'OCR est membre de l'IUT depuis 2005. Le siège de l'organisation est situé dans le centre de Durban, un avant-poste bien connu des locataires dans le besoin, en particulier dans la province du Kwazulu Natal. Au niveau national, l'organisation fournit son aide aux locataires, en leur proposant notamment des formations pour leur donner les moyens d'agir sur leur quotidien.

L'OCR et le Dr. Sayed Iqbal Mohamed se battent contre les marchands de sommeil qui louent des appartements délabrés à des locataires vulnérables et contre ceux qui logent des réfugiés contre un loyer astronomique juste pour une couchette (voir photo). Les locataires en Afrique du Sud sont pourtant bien protégés par la loi mais peu en ont conscience ou ne savent pas comment faire respecter leurs droits quand ils en ont besoin. En tant qu'ancien membre du tribunal pour le logement du Kwazulu Natal, le Dr. Mohamed est bien armé pour traiter des questions juridiques en matière de logement, il connaît bien la loi. Les relations bailleurs-locataires en Afrique du Sud sont marquées par un système féodal, explique-t-il. Des locataires se retrouvent enfermés dehors, vivent dans des appartements sans eau ni électricité, ont des loyers au-dessus des prix du marché et doivent payer un bakchich afin d'obtenir illégalement un logement. Bien évidemment, aucune facture n'est fournie et les dossiers ne sont pas conservés.

Ces pratiques prévalent parce qu'il y a une pénurie générale de logements en Afrique du Sud et parce que les locataires continuent d'être marginalisés. Après la fin de l'Apartheid, le gouvernement Mandela a promu une politique du logement qui s'est focalisée sur l'accession à la propriété. Pour lui, permettre aux gens de posséder leur logement, c'était leur offrir une protection. Il en a résulté un programme national massif de construction de logements et qu'équipements, pour lequel le gouvernement avait promis, de manière ambitieuse, 1 million de nouveaux logements durant les 5 premières années.

Malheureusement, pour le Dr. Mohamed, ceci a plombé le secteur locatif. Le gouvernement doit travailler avec le secteur privé pour offrir aux ménages pauvres davantage de logements.

Texte et photos de Magnus Hammar, IUT



« Aider les locataires est un métier à risque en Afrique du Sud, explique le Dr. Sayed Iqbal Mohamed, le président de l'organisation des droits civiques. Certains bailleurs arrivent, un revolver à la main, pour collecter les loyers. C'est un job dangereux à cause de cette mentalité maffieuse. J'ai été frappé plusieurs fois, autant par les bailleurs que par des locataires et on failli me tirer dessus ».

L'Allemagne : le taux de natalité le plus faible d'Europe

De plus en plus de couples allemands décident de ne pas avoir d'enfants ou alors pas plus d'un. En même temps, le nombre de personnes âgées s'accroît. La création d'un environnement accueillant pour les familles, les enfants et une coexistence heureuse entre générations est donc une question essentielle pour la vitalité de la ville.

Le dernier micro-recensement, l'enquête annuelle sur les ménages, révèle qu'en 2010, il y avait 13.1 millions d'enfants, âgés de moins de 18 ans en Allemagne. Dix ans auparavant, ce chiffre était de 15.2 millions. C'est une perte de près de 10% à l'Ouest et environ 29% dans la partie Est.

Roderick Egeler, président du Bureau fédéral de la statistique, a commenté le rapport *Comment vivent les enfants en Allemagne* lors d'une conférence de presse : « Ceci fait de l'Allemagne le pays le moins peuplé d'enfants en Europe ». Le rapport explique même qu'aucun autre pays européen ne compte une part aussi faible de jeunes dans sa population totale : seulement 16.5 % des 81 millions d'Allemands ont moins de 18 ans.

Les jeunes Allemands semblent grandir moins vite de nos jours, selon le même rapport.

« Les jeunes hommes, en particulier aiment rester longtemps « chez maman », explique Roderick Egeler. « A l'âge de 25 ans, seulement un cinquième des jeunes femmes vivaient toujours chez leurs parents en 2010 tandis que les hommes du même âge étaient deux fois plus nombreux à vivre avec leurs parents, soit 38% ». « Si nous regardons en arrière, en 1980, seulement 21% des jeunes Allemands à l'Ouest, de moins de 25 ans, vivaient chez leurs parents contre 30% en 2010.



Les aires de jeux sont encore fréquentées par beaucoup d'enfants, mais pour combien de temps encore?

Le chômage, les petits boulots, le manque de sécurité financière, tout cela empêche les jeunes de fonder une famille. Ce sont les résultats d'un sondage réalisé en août par l'Institut de Leipzig pour la recherche marketing. Beaucoup de couples souhaitent d'abord s'installer avec un premier emploi, veulent avancer dans leur carrière professionnelle avant de décider d'avoir des enfants. A cela s'ajoute l'incompatibilité entre le travail et la famille à cause du manque de structures d'accueil pour les enfants en journée. Cela rend la vie des parents difficile. C'est une des raisons qui explique le faible taux de natalité en Allemagne

Le sondage révèle également que 85% des personnes interrogées demandent des horaires de travail compatibles avec une vie de famille. Ils expliquent que les longues journées de travail est la raison principale pour retarder la venue du premier enfant. Deux tiers des personnes interrogées ont demandé de meilleurs systèmes de garderie et plus d'environnements accueillants dans l'habitat, par exemple des aires de jeux pour enfants.

Les loyers augmentent à Berlin. En mai 2011, le nouvel indice des loyers a été publié et il démontre, selon l'Association des locataires de Berlin, que les loyers augmentent de partout dans la ville. En général, le loyer net a augmenté de 4%. On remarque notamment des hausses de loyers pour les vieux immeubles, construits avant 1918, ainsi que pour les logements dans les quartiers populaires et les appartements d'une surface allant de 40 et 90 m².

Les raisons principales de ces augmentations de loyers sont l'insuffisance de l'offre locative d'un côté et la forte demande de l'autre, en particulier dans les zones densément peuplées ou dans les quartiers universitaires.

C'est pourquoi DMB, l'Association des Locataires Allemands, voudrait que les länder investissent davantage dans la construction de nouveaux logements locatifs.

Texte de Heike Zuhse, DMB, Deutscher Mieterbund, Allemagne



Australie : Le logement social loge des locataires heureux...

...et de sécurité sociale (AIHW), dans son sondage national 2010 sur le logement social, rapporte que 9 personnes interrogées sur 10 se déclarent satisfaites de vivre dans le secteur social. Le sondage porte sur les ménages vivant dans le secteur locatif public et celui géré par des associations. De plus, 3 locataires sur 4 ont déclaré que leur logement répondait à leurs besoins en termes de situation géographique et d'équipements.

Aspect moins reluisant, le taux de chômage des ménages interrogés était six fois supérieur à la moyenne nationale et le niveau de qualification postscolaire et professionnelle était bien inférieur à celui constaté dans la population en général.

Source : AIHW



Hong Kong : Une personne sur deux dans un logement subventionné

Le logement public à Hong Kong, destiné aux ménages aux revenus modestes, est au cœur des stratégies de logement. Selon le recensement de 2006, 3.3 millions de résidents hongkongais, soit 49% de la population totale, vivaient dans le secteur locatif public. Parmi eux, 31% vivaient dans le logement public locatif, 17% vivaient dans des logements destinés à la vente et subventionnés et environ 1% vivaient dans les logements

gérés par la Housing Society de Hong Kong, une ONG. En août, la municipalité a mis en vente un certain nombre de résidences dans lesquelles on a construit des logements de petites et moyennes tailles afin de mieux répondre aux besoins de la demande.

« La demande de logements est soutenue et je comprends parfaitement l'importance d'avoir un chez-soi », a déclaré le chef de l'exécutif de Hong Kong, Donald Tsang.

Pour répondre aux besoins de logement des familles et des individus modestes, Tsang a déclaré que le conseil municipal continuera à trouver des terrains pour construire du logement public locatif afin de maintenir le temps moyen d'attente à trois ans.

Source : xinhuanet.com



New York : Le programme 80/20, une loterie

L'agence de financement du logement de l'Etat de New York subventionne les immeubles comptant 20% de logements loués à des ménages modestes et dont le reste est loué aux prix du marché. Le loyer maximum pour tous les logements concernés ne peut pas excéder 30% des plafonds de ressources en vigueur. Le programme 80/20 est l'un des dispositifs de subventions les plus populaires à New York City et dans les

autres zones chères de l'Etat de New York. Tous les candidats doivent remplir les exigences du programme individuel pour être éligibles et être sélectionnés via le système ouvert de loterie afin de garantir une distribution juste et équitable de logements pour les candidats.

Angleterre : L'augmentation des combats de chiens

Le Pitt bull est l'une des espèces interdite par la loi sur les chiens dangereux de 1991 or, le nombre de chiots élevés ou croisés avec d'autres espèces autorisées, notamment le Staffordshire et le bull terrier anglais, est en train d'augmenter en Angleterre. Au-delà d'être utilisés dans les combats de chiens, ils sont devenus très populaires en tant qu'arme de défense pour intimider les autres. Au lieu de sortir avec un couteau ou une arme à feu, pour lesquels les peines sont bien plus lourdes, certains préfèrent se promener dans la rue avec ces chiens. Le taux de prise d'espèces interdites dans la région de Birmingham a doublé cette année. Il y a aussi de l'argent à se faire. Un éleveur raconte qu'avec trois portées par an, il a gagné 500 £ par chiot. Il a aussi décrit des combats de chiens ayant lieu dans le quartier tous les quinze jours. Les refuges de chiens disent se battre pour mettre fin à la vague d'abandon de bulls. Environ 80% de ceux contactés par la BBC ont déclaré être submergés de demandes pour les accueillir.

Source : BBC



Un chien de combat balaféré



La Charte sociale européenne fête ses 50 ans

« Il y a toujours un long chemin afin que les droits sociaux bénéficient de la même reconnaissance que les droits politiques et civiques », a déclaré le secrétaire général Thorbjørn Jagland, dans son discours d'ouverture à l'occasion du cinquantième anniversaire de la Charte sociale européenne, à Strasbourg, le 17 octobre dernier.

La Convention des droits de l'Homme a été adoptée en 1950 mais il a fallu plus de 10 ans de négociations difficiles afin que cette charte soit enfin signée à Turin, le 18 octobre 1961. L'adoption de la Charte sociale européenne révisée dans les années 90, qui inclut les droits au logement et la procédure de plainte collective, en a fait un véritable mécanisme pour les droits de l'Homme avec aujourd'hui 43 Etats signataires.