Global Tenant, Version française, novembre 2010

SOMMAIRE

« Se battre pour le logement locatif abordable »
Edito par le Président de l'IUT, Sven Bergenstråhle
page 2

La mort du logement social en Angleterre?
page 3

Compte rendu du Congrès de l'IUT 2010
page 4-6

Quelques visages du Congrès 2010
page 7

Concevoir le logement pour
une génération vieillissante
en Europe
page 8

Suite du « cas hollandais »
page 9

Expulsions et expropriations au Kenya
page 10

A quel prix ? Réflexions d'une
locataire australienne
page 11

Contrastes saisissants en Lettonie
page 12

Le logement en Croatie et la justice sociale
page 13

Revitaliser le logement social en Hongrie
page 14

Les locataires de Vancouver
page 15

Brèves
page 16

Traduction par Stéphanie Sotison

Se battre pour le logement locatif abordable

Le logement locatif a un bel avenir si les lois et les conditions sont uniquement du coté des locataires. Nous vivons dans une société en mutation, dans laquelle de nouveaux métiers apparaissent et les emplois industriels disparaissent. Plus rien n'est sûr. Les propriétaires qui veulent déménager doivent trouver un acheteur, cela peut être difficile et il y a même un risque de perte financière important. Mais, bien sûr, parfois, ils font une plus-value. Mais, ils ne savent pas vraiment s'ils vont perdre ou gagner et quand ils vont devoir déménager. Pour les locataires, cela n'est pas une préoccupation. C'est pourquoi plusieurs études ont montré que le marché du logement a besoin d'une part importante de logements locatifs pour accélérer la mobilité dans le marché du travail et combattre le chômage.

Les prix des biens immobiliers sont souvent trop élevés pour les ménages modestes. Les études ont aussi démontré que beaucoup de propriétaires à bas revenus ne peuvent pas se permettre de maintenir en état ou même de réparer leur bien. C'est aussi difficile pour une personne à faibles revenus d'obtenir un prêt. Ils sont donc piégés dans des logements de mauvaise qualité et souvent malsains. Promouvoir seulement la propriété privée est une voie sans issue pour la société.

Investir dans l'habitat locatif social est l'un des meilleurs mécanismes pour renverser la tendance de l'augmentation du chômage. De tels investissements ont des effets leviers importants en terme d'emploi et un impact à long terme plus important sur le marché du travail que les autres investissements dans la construction.

Trop de gouvernements ne semblent pas réaliser ces faits. Les temps deviennent plus difficiles pour les locataires et le logement locatif devient marginalisé dans de nombreux pays. Les gouvernements soutiennent la propriété privée et aggravent les conditions du logement locatif. Les lois qui devraient protéger les locataires sont souvent conçues pour seulement garantir les intérêts des bailleurs et des propriétaires. De plus en plus, beaucoup n'ont pas accès à un logement abordable et décent. Nous devons essayer de renverser ces tendances.

Beaucoup de nos organisations membres de l'IUT ont des moyens financiers et humains limités, mais néanmoins, elles arrivent à se faire entendre et à parler de ces injustices contre les droits des locataires. Nous avons de nombreux amis avec qui coopérer et peut-être nous associer pour réaliser nos objectifs. Les membres de l'IUT peuvent apprendre beaucoup les uns des autres et s'inspirer de bonnes pratiques.

Et peut-être le plus important de tout :

Unissez-vous, organisez-vous

et battez-vous !

Sven Bergenstråhle.
Président de l'IUT

La mort du logement social en Angleterre ?

Par Magnus Hammar, IUT

Le nouveau gouvernement conservateur a l'intention de modifier le secteur du logement en Angleterre de manière dramatique avec plusieurs mesures. Ce sera la première fois depuis 1945 qu'il n'y aura pas de financement direct des logements sociaux en Angleterre. Les grands axes de la politique seront : fixer un seuil pour les allocations logement versées aux locataires du secteur privé, permettre aux associations gestionnaires du logement de faire payer des loyers pratiquement aux taux du marché et réduire de 10% les aides au logement au bout d'un an pour ceux qui perçoivent des allocations chômage.

Le ministre du Logement, Grant Shapps, a annoncé en octobre dernier que le nouveau gouvernement n'a aucunement l'intention de financer de nouveau prêts directs pour le logement social d'ici les cinq prochaines années. Le terme de logements ou de loyers « abordables » a été introduit pour marquer un changement de cap dans la politique.
Le ministère aux collectivités locales a proposé que les logements construits avec des fonds publics soient loués à 80 % des loyers du marché et que le secteur ne bénéficie plus de fonds pour construire des logements sociaux. Dans certaines zones comme Londres ou le sud-ouest de l'Angleterre, où les coûts du logement sont élevés, des loyers à 80% des loyers du marché ne sont pas vraiment dans l'intérêt des locataires. Dans les zones les moins chères d'Angleterre, comme le Nord et les Midlands, les constructeurs de logements craignent qu'il y ait peu de différence entre le loyer social et les loyers à 80% des prix du marché, particulièrement pour les 3 pièces et donc cela ne généra pas des revenus supplémentaires importants.
L'un des plans du gouvernement est aussi de fixer un seuil de loyer abordable qui ne dépasse pas les plafonds des aides au logement locales. Pour recevoir des subventions, les bailleurs, souhaitant fixer des loyers en-dessous de cette limite, devront convaincre le gouvernement qu'ils peuvent livrer plus de logements avec moins d'argent. Le gouvernement lui-même pense que le plan permettra aux bailleurs de croiser les subventions pour financer 150 000 logements d'ici 2015, incluant les 60 000 déjà en route.
La coalition a, en plus, annoncé des mesures qui vont limiter les aides au logement pour les locataires du secteur privé à partir d'avril 2011, à environ 290 £ (environ 340 €) par semaine pour un logement avec deux chambres et à 400£ (environ 470€) pour un logement avec quatre chambres. A partir de 2013, le gouvernement a aussi prévu de réduire de 10% les allocations aux chômeurs lorsqu'ils sont sans emploi depuis plus d'un an.

Les constats des acteurs majeurs des politiques du logement en Angleterre sont sévères :
Inside Housing,le premier hebdomadaire du logement, prédit un résultat très net : *« Les bailleurs risquent d'expulser des familles en difficulté pour des arriérés de loyers alors que l'effort national en matière de construction de logements sociaux pour les démunis est en train de s'amenuiser* ».
La BBC écrit que 775 000 demandeurs pourraient être affectés par les modifications dans les calculs des montants des aides au logement locales.
The Guardian, a honteusement décrit la réforme comme une « solution finale » pour les pauvres !
A Londres, depuis 2000, les loyers ont augmenté de 65 % en moyenne, alors que l'Indice des prix à la consommation a seulement augmenté de 17%. Boris Johnson, le maire de Londres, prévient que : « *à Londres, où les loyers et le coût de la vie sont, de manière significative, plus élevés, la limite de 400 £ par semaine forcerait environ 82 000 familles à quitter la ville, le plus mouvement de population depuis la Seconde guerre mondiale.* »
L'organisation caritative pour les sans-abri Shelter explique qu' à Londres, certains ménages, recevant actuellement des aides au logement, vont devoir faire face à une baisse d'au moins 1, 548 £ par mois pour payer leurs dépenses de logement. Pour les députés de l'opposition, cela va conduire à une « épuration sociale » des locataires les plus pauvres dans les quartiers les plus riches.
Toujours dans *Inside Housing*, David Orr, le directeur exécutif de la Fédération nationale du logement, a déclaré que *« La dure réalité est que, à cause de ces coupes budgétaires, les nouveaux logements sociaux, dont le pays a désespéremment besoin, vont devoir désormais n'être construits que d'une seule façon, en augmentant de manière dramatique les loyers des plus vulnérables et des plus pauvres de notre société »*.
Le gouvernement a aussi annoncé que les nouveaux locataires ne bénéficieront pas de la garantie du maintien dans les lieux.
Dans le même temps, des milliers de ménages modestes vont être confrontés à des expulsions puisque la plupart n'auront certainement pas les moyens de payer des loyers à 80% des prix du marché.
Cora Carter, décorée de l'Ordre de l'Empire Britannique et présidente de TAROE, l'Organisation anglaise des locataires et des résidents, explique que « *Ces propositions sapent complètement ce que le secteur symbolise. Il faut se rappeler que nous parlons du logement des gens. La garantie de maintien dans les lieux est l'un des pilliers du secteur et le supprimer aura des conséquences majeures pour le caractère durable et la stabilité de nos communautés. »*

Congrès de l'IUT 2010 : un plaidoyer pour le logement abordable

Des participants venant de 25 pays se sont rassemblés le 1er octobre à Prague pour participer pendant trois jours au Congrès de l'IUT. Milan TARABA, le Président de l'Association tchèque des locataires, SON, hôte du Congrès, a accueilli les délégués. Le Congrès n'a pas seulement élu un nouveau président, mais a aussi débattu sur les conditions de vie très différentes des locataires, un peu partout dans le monde. Il a aussi découvert des similitudes et des questions communes non seulement en ce qui concerne la dureté des différentes politiques nationales, voire régionales, mais aussi en termes de visions, d'espoirs et d'idées.

Solidarité, possibilités et action sont les mots qui résument le fil conducteur du 18ème Congrès de l'IUT. Ce sont les trois mots qui ressortent le plus de l'approbation unanime de la Déclaration finale du Congrès : *Un nouveau pacte pour un logement locatif abordable*. Cette déclaration pointe avec précision les questions portant sur le logement locatif et pousse les gouvernements à agir de manière décisive afin de soutenir le logement abordable, ce qui est crucial pour garantir la mixité sociale.

Dans son discours d'ouverture, le Président sortant de l'IUT, Sven Carlsson, a rappelé aux 80 délégués que : « *Malgré le dur travail mené et la bonne volonté de tous les acteurs impliqués, certains points du plan d'action existant ont dû être reportés à plus tard car beaucoup de nos actions prennent du temps à se concrétiser. Nous devons donc travailler avec ces acteurs plus longtemps que la période entre deux congrès* ». Il a continué en disant : « *L'IUT doit aussi trouver sa place dans un monde en rapide mutation. Un des changement dévastateur qui continue d'affecter des centaines de milliers de locataires, est la grande récession financière qui frappe partout dans le monde depuis le dernier Congrès de l'IUT à Berlin en 2007 »*.

Après avoir souhaité à Sven Carlsson bonne chance dans sa nouvelle vie de retraité et après une salve d'applaudissements, Sven Bergenstråhle-le nouveau président de l'IUT- a remercié les délégués du Congrès pour leur confiance. Sven Bergenstråhle a promis de faire de son mieux pour répondre aux attentes. Comme il porte également le prénom Sven, il a commencé par expliquer l'origine de ce prénom suédois : un jeune garçon inexpérimenté.

« ***Je ne suis pas un jeune homme,*** *et d'une certaine manière, inexpérimenté au niveau des dossiers internationaux concernant le logement* », a-t-il continué. « *Je vais devoir apprendre beaucoup de vous pour être capable non seulement de maintenir, mais aussi d'améliorer l'IUT en tant qu'outil actif pour ses organisations membres. Retourner les lois sur les rapports locatifs en faveur des locataires, et pas seulement les bailleurs et les propriétaires, est un grand défi alors que beaucoup d'organisations membres manquent tout autant de ressources financières qu'humaines* » a résumé le nouveau président de ce qu'il pense être la mission de l'organisation. Il a continué ainsi : « *Pour réussir, il est important que nous coopérions et nous nous unifions avec d'autres forces, comme les ONG du logement qui ont des objectifs similaires aux notres* ».

Le plan d'action de l'IUT, ses objectifs et ses intentions, a été présenté par le Secrétaire général, Magnus Hammar et par Barbara Steenbergen, du bureau de liaison de l'IUT auprès de l'Union Européenne. Ils ont tous les deux insisté sur l'importance des conventions internationales majeures sur le droit au logement : la Déclaration universelle des droits de l'Homme de l'ONU, la Convention des droits économiques, sociaux et culturels (article 11), la Charte sociale européenne révisée (article 31) sur le droit au logement ainsi que la Charte de l'Union Européenne sur les droits fondamentaux (article 34) sur la sécurité et l'aide sociales. ***« Les chartes doivent être ratifiées et pas seulement signées »*** a insisté Barbara Steenbergen et a souligné l'importance pour l'IUT et ses organisations membres de forcer les gouvernements à intégrer, dans les législations nationales, l'article 31 de la Charte sociale européenne. Les autres sujets mis en avant ont été le cas des « locataires occupants » dans les anciens pays communistes de l'Europe de l'Est et la lutte pour donner aux locataires davantage de moyens d'avoir prise sur les coûts croissants de l'énergie domestique.

Le magazine Global Tenant, distribué désormais à quelques 1 500 adhérents partout dans le monde, et aussi traduit en Français, a désormais des lecteurs en Russie.
« *Nous sommes sur le point de traduire Global Tenant en Russe avec l'aide bénévole d'étudiants* », a expliqué le professeur Elena Shomina, Vice-présidente de l'Association russe des locataires. « *Les informations fournies dans ce magazine sont très importantes pour informer nos locataires des politiques locatives partout dans le monde !* ».

Lorsqu'il a fallut unir les forces, le Congrès a fait preuve d'un grand sens de la prise de décision en signant la déclaration commune sur le « cas hollandais », soutenant ainsi l'Association des locataires hollandais, Nederlandse Woonbond, qui se bat actuellement contre une directive européenne. Cette dernière est basée sur une proposition du gouvernement hollandais de réduire le logement social aux ménages disposant d'un revenu maximum de 33 000 €, contre 38 000 € auparavant. « *Cela va causer de gros problèmes de logement et va avoir de graves effets négatifs sur l'intégration* », a expliqué René Van Genugten en exposant les inquiétudes de son association aux congressistes. « *Une large frange des citoyens va rencontrer de sérieuses difficultés pour acquérir un logement parce qu'ils ne gagnent pas assez ni pour acheter un appartement ni pour louer dans le secteur privé, ce qui requiert des revenus substantiellement plus élevés »* a–t-il ajouté. Le Congrès a adopté une déclaration adressée au gouvernement hollandais avec la recommandation d'abolir la limite des revenus ou, au moins, de relever le plafond de ressources.

« Soyez combatifs en Europe *ou vous vivrez la même situation horrible que nous avons en Australie »* a averti Penny Carr de l'Association des locataires du Queensland. « *En Australie, les locataires dans le logement social sont largement dépendants des aides sociales et ont souvent des problèmes sociaux ou médicaux et les conditions sont dures. Par exemple, dans certains Etats, le délai de congé sans motif donné aux locataires en instance d'expulsion est de deux semaines ! Au Queensland, où ce même congé a été récemment rallongé à deux mois, le lobby des agences immobilières est en train d'essayer de convaincre le Ministre du Logement de le réduire à un mois et d'augmenter le congé que les locataires doivent donner !* ».

Au Canada, où la situation du logement est similaire à celle en Australie, un grand travail a été réalisé en matière d'éducation. Martha Lewis, administratrice du TRAC, Centre de ressources et de conseils pour les locataires à Vancouver, a expliqué la situation de la plupart des locataires au Canada.
« *Sur les 250 000 immigrés qui arrivent chaque année, on estime qu'environ un tiers achète leur logement et pour arrondir les fins de mois, ils deviennent souvent bailleurs en louant une partie de leur logement*». Bien souvent, par ignorance des lois qui protègent les locataires, ces nouveaux bailleurs arrivent du Tiers-monde avec leurs visions des relations bailleur-locataire. Pour contrecarrer cette situation, TRAC produit des informations dans un grand nombre de langues. Aujourd'hui, les lois canadiennes régissant les rapports locatifs sont disponibles dans 19 langues, parmi lesquelles le Penjabi, le Chinois, le Cantonnais et l'Espagnol.

Le partage d'informations est aussi d'une grande importance pour l'un des derniers membres ayant rejoint l'IUT, l'Association russe des locataires. *« Plus ou moins tout le monde dans cet auditoire a participé à la naissance de notre nouvelle association de locataires – nous avons utilisé beaucoup de vos articles »*, a expliqué le Pr. Elena Shomina de Moscou.

Le président du CECODHAS, M. Vít Vaníček, a déclaré :
« Actuellement, la Commission européenne est en train de revoir sa décision sur les aides publiques. Cela va être vital, pour l'IUT et pour le CECODHAS, d'unir leurs forces pour s'assurer que le logement sera abordable pour tous et que nous ne créons pas les ghettos de demain ».

L'ONU-Habitat était représentée par le Dr. Christian Schlosser. **L'ONU-Habitat** voit les migrations continuelles des campagnes vers les villes comme un grand défi pour l'avenir. En 2030, on estime que 60% de la population mondiale vivra dans un environnement urbain. Ces déplacements de masse, qui ont lieu dans les pays en développement, engendrent une croissance sans précédent des bidonvilles. *« 38% de la progression urbaine mondiale est liée à cette croissance, ce qui représente un défi pour construire du logement abordable dans les villes du monde »* a résumé le docteur Schlosser.

Daniela Grabmüllerova, directrice du Ministère du développement régional, a présenté des faits intéressants concernant le pays hôte du Congrès. Peut-être l'information la plus frappante est que la République Tchèque détient le plus bas taux de rique de pauvreté et le plus bas taux d'inégalité de la distribution des revenus de tous les 27 Etats membres. « *La politique tchèque du logement est globale et est axée sur l'accessibilité totale du logement* ». Il existe plusieurs programmes de subventions publiques dédiés à la contruction de logements, mais aussi aux travaux de rénovation du parc de logements anciens.

Petr Sunega, de l'Institut de Sociologie de la République tchèque a donné un aperçu des prévisions pour le futur du logement locatif dans la République Tchèque : « *Il se pourrait bien que la part des logements publics continue de décroître et nous allons probablement connaître une situation de rapide privatisation comme en Hongrie et en Estonie ».*

Michael Smyth, Directeur du département des sciences économiques à l'Université d'Ulster, a fait part de ses idées sur la manière de trouver des fonds alternatifs pour construire du logement social. Les fonds de pension pourraient être la solution selon lui. « *Aujourd'hui, nos gouvernements mettent la moitié des sommes et l'autre moitié provient des associations gestionnaires du logement. Nous voulons construire autant de logements que possible et un des moyens serait d'obtenir des prêts durables des fonds de pension musulmans* », a expliqué M. Smyth qui avait un rendez-vous prévu quelques temps après à Bahreïn. *« Ils ne croient pas à l'usure et pensent davantage à un retour sur investissement à long terme ».*

Le docteur Sayed Iqbal Mohamed représentait l'Organisation des droits civiques de Durban. Il a résumé la situation du logement en Afrique du Sud depuis les premières élections générales libres de 1994 :
« *Même si le contraste frappant entre riches et pauvres s'aggrave et que 40% de la population vit dans la pauvreté, plus de gens que jamais, 70% de la population, ont désormais accès à l'électricité, l'eau et aux sanitaires. Aujourd'hui, nous avons une solide loi pour les locataires et le logement locatif avec des tribunaux comme au Canada, mais avec une juridiction de magistrats professionnels* », a-t-il continué.
De plus, selon lui, les logements municipaux d'Afrique du Sud, particulièrement dans la ville de Durban, sont rénovés et ensuite cédés aux locataires occupants pour qu'ils deviennent propriétaires, même si, vue leur pauvreté, ils n'ont pas payé de loyers depuis peut-être 20 ans! *« La chose surprenante est que même les plus pauvres des pauvres dédient le peu de ressources qu'ils ont pour payer. Un certain nombre de choses ont été faites pour minimiser les coûts comme diminuer les taux d'intérêts immobiliers du gouvernement à zéro. Mais, bien sûr, les accédants à la propriété ont besoin de participer à une série d'ateliers pédagogiques pour leur expliquer les droits et devoirs et ce qu'il se passe s'ils oublient de payer les charges ».*

Il y a eu d'autres présentations très enrichissantes, comme celle de Lene R. Edvardsen de la Banque publique norvégienne du logement et celle de Juraj Kliment qui a parlé des « locataires occupants » en Slovaquie. Kazuo Takashima a décrit la situation des locataires au Japon tandis que Xavi Pastor, de FAVIBC, a présenté ses réflexions sur le développement historique du logement social en Catalogne (Espagne).

Phil Morgan, président de séance, a résumé le contenu du Congrès en trois parties :
-concernant les dépenses gouvernementales des impôts dans le logement : est-ce que le gouvernement investit dans le logement, et si oui, comment l'argent est-il dépensé ? Est-il dépensé dans le logement social ou dans d'autres types de logements ?
-les politiques publiques concernant les droits des locataires ; quels sont les droits accordés aux locataires et ont-ils les mêmes droits s'ils vivent dans le secteur social ou privé ou y-a-t-il des régles différentes qui s'appliquent selon le type de bailleur ?
- la participation des locataires : quelles sont les possibilités des locataires d'influencer les services rendus ?

Texte : Göran Schüsseleder, journaliste indépendant

Les présentations du Congrès sont disponibles sur www.iut.nu/conference.htm

Concevoir le logement pour une génération vieillissante – à la recherche d'une approche européenne

Par Janine Bontenbal, RICS

L'IUT associé au RICS- Royal Institute of Chartered Surveyors- [1], en tant co-présidents du Forum Européen du Logement (EHF), a organisé une série de quatre après-midi de conférences[2] entre mars et juin 2010 pour débattre de l'impact des changements des modes de vie et de la démographie sur le secteur du logement. Les différentes conférences regroupées sous le nom de « Changer les modes de vie, changer le climat – le rôle du logement dans l'Union Européenne » avaient pour objectif de rassembler tout ceux intéressés par l'enrichissement de leurs connaissances et qui souhaitaient exprimer leurs visions sur différents sujets liés au logement, avec comme but final de créer une feuille de route pour le Forum contenant des recommandations pour les décideurs de l'UE et les acteurs du logement.
La 3ème conférence était animée par Ingrid Matthäus-Maier, un ancien membre du parlement allemand et membre du conseil d'administration de l'Association allemande du logement, de l'urbanisation et du développement territorial et s'intitulait « Je ne veux pas quitter ma maison ! - les exigences d'une génération vieillissante dans le logement ».

Le vieillissement de la population est un challenge majeur pour l'Europe aujourd'hui. La génération du baby-boom commence à partir en masse à la retraite. La population âgée de 60 ans et plus va continuer à croître de 2 millions chaque année dans les 25 prochaines années, avec comme groupe d'âge ayant la plus forte croissance, les personnes de 80 ans et plus. Seulement 1% des stocks de logements sociaux européens est adapté aux besoins des personnes âgées. Ce pourcentage change de manière significative selon les Etats membres de l'UE : les Pays-Bas, par exemple, possède un stock de logements dont 5% sont adaptés et dont 50% sont construits pour pouvoir être adaptés ultérieurement. La plupart des pays possèdent seulement une petite proportion de leur parc de logements 100% accessible aux personnes à mobilité réduite.
La plupart des personnes âgées préfèrent vieillir dans leurs logements. Le fait qu'il y aura plus de personnes âgées signifie qu'il va falloir un nombre suffisamment élevé de logements adaptés à leurs besoins. Ainsi, plus de logements ont besoin d'être construits dans le but de faire face au nombre croissant de personnes vivant seules. Ces logements doivent aussi être adaptés à des besoins différents. Ce n'est pas seulement qu'une question d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et aux équipements à l'intérieur des appartements. Il s'agit aussi d'un environnement résidentiel approprié : accès aux soins et aux commerces, aux transports publics locaux ou aux infrastructures sociales de proximité. Tout cela peut aider les personnes à rester à leur domicile. L'habitat accessible aux personnes à mobilité réduite n'est pas seulement lié aux personnes âgées, les jeunes familles avec enfants set les personnes handicapées peuvent aussi bénéficier de ces conditions de vie.
Le nombre d'actifs déclinant, et étant donné qu'il y a de plus en plus de personnes à prendre en charge, il est certain que le système public de retraite va être réformé. Cela signifie que les personnes âgées auront de plus en plus de difficulté à assumer le coût du logement et donc auront du mal à y accéder. Le challenge repose sur des politiques de logement souples pour permettre aux personnes âgées d'accéder financièrement à un logement : des solutions créatives doivent être trouvées pour empêcher l'exclusion des personnes âgées et leur assurer une bonne qualité de vie. Cependant, le logement n'est pas seulement un coût. Il peut être aussi une source de revenus, en particulier pour les propriétaires. De nouveaux produits financiers comme les rentes et les systèmes de fonds propres pourraient faciliter la transformation de biens immobiliers en revenus réguliers pour la retraite. Plus de transparence et une formation financière sont nécessaires pour utiliser pleinement ces possibilités.

Le Forum Européen du Logement (EHF) recommande que l'UE incite au développement d'initiatives de coopération entre les constructeurs, les prestataires de services, les résidents et les gouvernements locaux dans le but d'adapter le parc de logements européen aux besoins des personnes âgées. Une attention particulière doit être portée aux certifications d'associations de consommateurs pour les services de logement aux personnes âgées. La certification pour ces services n'est pas encadrée par la loi. Des processus volontaires de certification et une meilleure gestion de la qualité doivent être mis en valeur et lancés par des initiatives au niveau européen.
Enfin, l'UE devrait aussi assister et soutenir les Etats membres dans l'analyse de leurs besoins en matière d'adaptation de logements à cause du vieillissement de la population, dans la mise en place de politiques nationales et régionales, dans la création d'outils et de programmes. A côté de cela, l'EHF fait tout pour lancer une initiative de comparaison au niveau européen afin de soutenir des échanges de bonnes pratiques.

Suite du cas « hollandais »

A partir du 1er janvier 2011, le logement social aux Pays-Bas, c'est-à-dire des appartements avec un loyer inférieur à 648 €, va être exclusivement destiné aux ménages avec un revenu brut en dessous de 33 000 €. De plus, la construction de logements publics devra faire l'objet d'appels d'offres.

Le Parlement hollandais a donné son accord sur ces changements le 28 octobre à travers la mise en vigueur du décret ministériel relatif au logement social et aux Services d'intérêt économique général définis par l'Union Européenne. Ce décret fait suite à la décision de la Commission européenne sur les aides publiques de décembre 2009.

Aedes (l'Association des bailleurs sociaux hollandais), Woonbond (l'Association hollandaise des locataires) et VNG (l'Association des municipalités hollandaises) n'ont cessé de répéter que l'introduction rapide de nouvelles règles va encore plus aggraver les problèmes sur un marché immobilier hollandais déjà saturé.
Le Parlement hollandais a reconnu, plus tôt dans l'année, ces problèmes et a proposé à plusieurs reprises que des recherches soient entreprises sur les effets de la réforme afin de remettre à plus tard la mise en vigueur. Selon les données disponibles, un large groupe de ménages aux revenus moyens, juste au-dessus de 33 000 €, va souffrir des conséquences dans une grande partie du pays.
Sur le marché actuel du logement, ils n'auront pas d'alternative. En plus, avec ce décret, il faut s'attendre à des problèmes organisationnels et administratifs majeurs.

Beaucoup d'organisations hollandaises du logement, Cecodhas, Aedes, VNG et le Woonbond, en partenariat avec l'IUT, des experts du logement, des avocats et autres acteurs importants, se sont exprimés lors d'une audience au Parlement, en octobre. Le professeur émérite Priemus a dit qu'il fallait s'attendre au « chaos ».

Le Ministre des Affaires intérieures, Piet Hein Donner, conserve la même position que ses prédécesseurs et explique qu'il n'a pas d'autre choix que d'implémenter le projet car les Pays-Bas ont l'obligation légale de le faire puisqu'il s'agit d'une décision européenne. Il considère l'utilisation d'un plafond de ressources comme inévitable parce que l'Europe exige de définir un groupe de personnes ciblées comme « défavorisées socialement ».
«D*ans d'autres législations, en matière de logement et au-delà, il y a des critères de revenus* » a-t-il dit. *« Le fait est que 42% des ménages hollandais gagnant moins de 33 000 € sont considérés par l'UE comme "défavorisés socialement" ».*

AEDES

Expulsions et expropriations au Kenya

Depuis des décennies, le gouvernement kenyan entreprend des expulsions forcées à grande échelle dans les bidonvilles.
Ces expulsions musclées de masse font partie généralement partie des projets gouvernementaux ou des promoteurs immobiliers revendiquant la propriété des terrains.
Des résidents sont expulsés, et leurs maisons détruites par les bulldozers du gouvernement, en ayant reçu un congé de très courte durée, voire pas de congé du tout. Aucun effort n'est fait pour reloger ou dédommager les résidents. Des familles deviennent sans domicile fixe et beaucoup se retrouvent totalement démunies lorsque leurs petits commerces sont détruits.

La voix des résidents n'est pas entendue et ils ne sont pas consultés ou même informés des décisions qui affectent leurs vies. Ils doivent faire face à de sérieux problèmes tels que la hausse des prix alimentaires, le manque de services de santé et d'éducation. Les expulsions forcées sont souvent menées de nuit ou dans de mauvaises conditions climatiques et une force excessive est souvent déployée.
Les délais donnés aux gens sont inadéquats, souvent aucun délai n'est donné et les effets personnels des gens sont détruits avec leurs maisons.
Les expulsions s'accompagnent de la destruction des biens et elles empêchent le développement d'initiatives et les déplacements contrecarrent les efforts des agences de développement et ceux des institutions religieuses. Les conséquences sont : des vies perdues, des enfants déscolarisés, des moyens d'existence détruits, des maisons rasées et des enfants sont jetés à la rue tandis que les parents se demandent où et comment recommencer une nouvelle vie ailleurs.
La question du foncier dans les centres urbains n'est pas seulement vaste et complexe, mais c'est un sujet politiquement et économiquement sensible. Le foncier est le composant de base de toute activité humaine. Les terrains publics sont alloués aux individus et aux organisations et c'est devenu un des moyens à travers lequel les politiciens sont récompensés.
Ceux qui perpètrent des expulsions sont surtout : les autorités locales, les promoteurs immobiliers, les organisations privées, des institutions publiques, des particuliers, des entreprises publiques et des compagnies fidèles au gouvernement actuel.

Les expulsions sont souvent sans pitié et brutale parce que les expulsés ne sont pas dédommagés, leurs familles n'ont pas assez de temps pour déménager ou pour porter plainte contre de telles actions. Les bulldozers arrivent de manière abrupte, souvent à des horaires inconvenables ? Les biens, les matériaux de construction sont détruits. Un congé légal est rarement donné avant que l'expulsion ait lieu. Les parties politiques se divisent sur la question, ainsi un parti soutient les expulsés tandis qu'un autre soutient ceux qui expulsent.
Le gouvernement devrait chercher de meilleures solutions pour reloger les expulsés afin de réduire le nombre de familles à la rue et apporter une réponse à la hauteur des besoins de base de tous les citoyens.

Par Kennedy Miheso, Secrétaire général de l'Association du bien-être des locataires du Kenya e-mail: ktwelfareunion@yahoo.com

A quel prix ?

Réflexion par Jen Rignold, locataire dans le secteur social et militante de AIRDS, NSW

Le logement en NSW, Nouvelle Galles du Sud, excelle pour nous faire déménager et nous faire partir, mais n'est pas aussi bon lorsqu'il s'agit d'amortir l'impact sur nos vies. Nous, qui vivons dans le secteur public du logement, sommes endurants et nous survivrons à un déménagement, mais, je me demande à quel prix.

Une maison est faite de briques et de mortier, mais c'est aussi quelque chose de bien plus grand, de bien plus intangible, il s'agit aussi d'amour.
Et c'est vrai. Pour en être convaincu, il suffit d'écouter ceux qui perdent leurs maisons : l'émotion dans leurs voix, les larmes dans leurs yeux et surtout le plus important, la peur derrière leurs yeux.
Vous ne pouvez pas mettre un prix sur quelque chose d'intangible et en faire un produit parce qu'une maison, c'est de l'amour, des souvenirs, un refuge, la sécurité et bien plus.
Les résidents qui sont relogés ailleurs m'ont dit : *« Où vais-je aller ? Que ferai-je ? Mes voisins sont ma famille. Ils me soutiennent. Je ne peux pas partir ! »*
J'étais désolée pour ces gens, mais je n'étais pas concernée directement. Même si c'était mes voisins, je n'étais pas celle qui devait partir. Jusqu'à maintenant. Je dois désormais analyser ce que cela fait de perdre sa maison car je dois quitter la mienne.
Les mots que prononcent les gens dans ces cas-là résonnent durement maintenant dans mon cœur, dans mon âme. Des mots comme la perte et la tristesse.
La maison est là où réside le cœur. Mes voisins parlent de sentiments de sécurité lorsqu'ils referment la porte de leur maison sur le reste du monde.
Une famille vous parlera de l'impact sur ses enfants. Le changement d'écoles et comment cela perturbe grandement leurs vies. Pour un jeune, cela fait peur de quitter un ami et d'avoir à le remplacer par un autre. Un ami m'a dit que c'était comme une trahison de leur amitié.
Pour une personne plus âgée, cela peut paraître trop difficile. Pour moi, à 53 ans, avec de l'arthrite dégénérative, tout le travail qu'implique le déménagement me fait peur car cela va rendre ma souffrance intolérable. J'envie ceux qui peuvent plier bagages, déménager et commencer une nouvelle vie ailleurs.
J'ai élevé trois enfants dans ma maison. C'était leur fondation, leur refuge quand ça n'allait pas, qu'ils avaient des problèmes, un de mes fils est séparé et cela me détruirait en tant que mère de savoir que le jour où il vient me voir, je ne suis pas là.

Ma maison, comme la votre, est pétrie de souvenirs. C'est un reflet intime de moi-même. Ma maison est faite des rires de mes enfants, des larmes versées lors du décès de ma mère et du réconfort d'un ami. Quitter ma maison, c'est sacrifier une part de moi-même.
Ma maison est tellement plus que des briques et du ciment. Ma maison est un point central de mon existence. C'est ma fondation, mon sanctuaire qui me donne la force de sortir dehors et de faire tout ce que je fais. On me le prend et je dois recommencer ma vie dans un nouveau lieu.
Et je me demande encore … À quel prix ?

Le logement australien : faits et chiffres

Le profil du logement social en Australie

Durant la période récente 2003-2008, l'Accord du Commonwealth sur le logement public a permis de fournir plus de 400 000 logements chaque année pour les ménages dans le besoin. Entre 2008 et 2009, plus de 170 000 ménages étaient sur les listes d'attente pour accéder à un logement public.
Le profil démographique des ménages vivant dans le secteur du logement social montre que la majorité ont des revenus très faibles, avec comme revenu principal, des aides sociales. Les gens seuls représentent la plus grande proportion, environ 50% des ménages et sont plus agés, avec un âge médian de 54 ans, que la population australienne en général dont l'âge médian est de 37 ans.
Le rapport est disponible auprès de l'Institut australien de la santé et de l'aide sociale, AIHW : www.aihw.gov.au/publications/index.cfm/title/10720

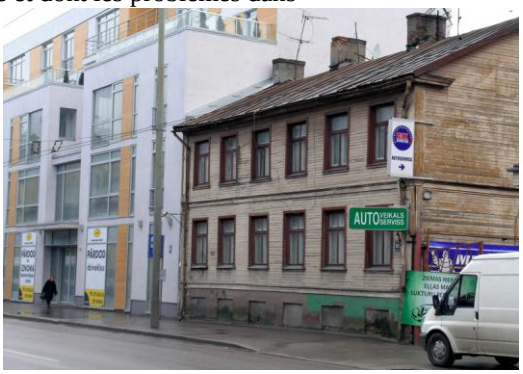
Un aperçu chiffré rapide du logement en Australie

Le rapport de l'association caritative Shelter NSW décrit que 1, 1 million d'Australiens étaient en situation de mal-logement en 2007, c'est-à-dire qu'ils consacraient plus de 30 % de leurs revenus pour payer leurs quittances. Parmi eux, 61% étaient locataires dans le privé. Le taux de propriétaires en Australie est de 67%, 21% de locataires dans le privé et 5% dans le secteur public/social. Seulement 34% des Aborigènes sont propriétaires. Le loyer mensuel médian dans le privé était de 720 €. De plus, 105 000 personnes étaient considérées comme sans-abri selon le recensement de 2006.
Le rapport est disponible sur le site de ShelterNSW : www.shelternsw.org.au

Contrastes saisissants en Lettonie

La ville de Riga ressemble aux autres capitales de l'Europe de l'Est, une cité charmante avec beaucoup de monuments historiques intéressants.
Pour les visiteurs, l'accueil est chaleureux et tout semble plaisant, mais derrière la belle vitrine, se cache malheureusement une face sombre en matière de logement, un fait que l'on retrouve souvent en Europe centrale et de l'Est.

Les locataires sont expulsés légalement sur ordre des tribunaux sans offre de relogement et souvent sans qu'il y ait faute de leur part.
En seulement deux ans, jusqu'en avril 2009, 1 515 familles ont été expulsées sur jugement du tribunal, sans proposition d'hébergement alternatif. Parmi elles, beaucoup vivaient dans les logements dénationalisés en tant que « les locataires occupants », c'est-à-dire des locataires dont les appartements ont été rendus à leurs propriétaires initiaux ou leurs descendants après la chute du régime communiste et dont les problèmes dans d'autres pays ont été exposés précédemment dans *Global Tenant*.



L'Association des locataires de Lettonie à Riga (LTA), en coopération avec l'IUT, a organisé un séminaire sur les « locataires occupants » en juin. Son président, Edvards Kvasņevskis, a tenté de faire reconnaître la situation critique de ces locataires. Depuis décembre 2006, un dossier est examiné par la Cour Européenne des droits de l'Homme, la CEDH, il est toujours en cours et, pendant ce temps, les expulsions continuent. Il s'agit d'une plainte collective de dix familles, dont deux ont été expulsées par un jugement du tribunal sans proposition d'hébergements et deux autres sont en instance d'expulsion.

Le séminaire avait pour thème les derniers développements, notamment la reconnaissance récente par le Comité Européen des Droits Sociaux (CEDS), du bien-fondé de la plainte collective de locataires slovènes contre la République de Slovénie. Il a s'agit de voir si d'autres cas ou actions pourraient émerger pour essayer de faire reconnaître le problème en Lettonie. Dans sa décision rendue publique en février 2010, le CEDS a estimé que les réformes du gouvernement slovène dans le domaine du logement ont placé les locataires, vivant dans les logements restitués à leurs anciens propriétaires, dans une situation précaire et ce en opposition avec l'article 31 de la Charte sociale révisée du conseil de l'Europe. Une instruction venant du Comité des ministres européens, à la suite d'une communication du CEDS, doit recevoir une réponse par la nation destinataire. A ce jour, la République Slovène n'a donné aucune réponse.

L'Association des locataires de Lettonie a réussi à obtenir la coopération de deux avocats très connus internationalement, spécialisés dans les Droits de l'Homme, le professeur Jeremy Mc Bride et le professeur Bill Bowring. La présentation du Pr. Bill Bowring a eu d'autant plus d'impacts qu'il parle couramment Russe.
Plus de 100 délégués ont participé au séminaire, dont des officiels du gouvernement, de la mairie, des représentants des syndicats, des partis politiques et aussi beaucoup de locataires. Le jour suivant, les avocats ont rencontré des locataires pour parler d'éventuels dépôts de plaintes.

Qu'est-il ressorti de la conférence ?
Premièrement, il est temps de mener des actions en justice et trouver une solution politique devient urgent. Tandis que certains dossiers sont réellement exploitables, il est de plus en plus difficile de trouver des cas qui puissent être utilisés pour créer une jurisprudence pour d'autres locataires. Il est aussi vital qu'un avocat local spécialisé puisse répondre aux questions relatives aux lois nationales et soit disponible pour aider les locataires. Cela représente un problème majeur pour beaucoup de groupes de locataires qui n'ont pas les moyens pour se payer de tels services et il est difficile de trouver des avocats prêts à travailler gratuitement.
La meilleure réponse serait peut-être d'essayer de lister les personnalités nationales qui pourraient apporter leur aide en médiatisant les problèmes des locataires occupants et de faire pression sur les gouvernements afin qu'ils engagent une action positive pour aider à résoudre leurs problèmes. Ce ne sera pas facile, mais l'IUT va faire tout son possible pour faire connaître la situation critique des « locataires occupants » et pour les soutenir en attirant l'attention sur leurs besoins.

Par Richard Hewgill, Vice-président de l'IUT

Le logement en Croatie et la justice sociale

Réponse à l'article « De jeunes familles en situation de mal logement », *Global Tenant*, Décembre 2009 **Texte** : Ms. Borka Bobovec, architecte.

Nous estimons qu'il est nécessaire d'apporter des informations et des données afin de permettre une meilleure compréhension et des conclusions plus justes concernant le logement et la construction en République de Croatie.

La Croatie a obtenu son indépendance au prix d'une guerre défensive, de 1991 à 1995, durant laquelle une grande partie du parc de logements a été détruite, particulièrement dans les zones occupées temporairement, ce qui a engendré la migration de la population. Tout ceci a obligé l'Etat à fournir des logements pour les citoyens ayant perdu leurs maisons durant la guerre. Il faut aussi savoir qu'en Croatie, 95% des logements sont de la propriété privée.

Dans un souci de justice sociale, trois programmes de construction et d'achat de logements sont mis en oeuvre avec comme objectif d'être à la hauteur des besoins de logements de populations spécifiques qui ne sont pas nécessairement en danger socialement parlant, mais qui sont toutefois exposées au risque d'exclusion sociale. Ces programmes sont les suivants : le Programme social de logements pour les victimes de guerre, le Programme de construction de logements sociaux subventionnés et enfin le Programme social de logements pour les anciens détenteurs d'un droit de bail. Tous ces programmes sont financés par le budget de l'Etat.

Dans le premier programme, depuis 1997 jusqu'à maintenant, un total de 5 994 logements dans 311 localités en Croatie ont été construits ou achetés, pour lesquels 2 183 566 395 Kuna (environ 300 millions aujourd'hui) ont été dépensés. A coté de cela, 182 maisons familliales ont aussi été construites et spécialement adaptées pour les vétérans de guerre handicapés.

Le programme de construction de logement social subventionné est mis en oeuvre par L'Agence nationale pour le logement (APN). Cela englobe la construction d'appartements ou d'immeubles résidentiels en utilisant des fonds publics et des emprunts contractés ailleurs. Les appartements sont vendus via un paiement par traites à des conditions plus favorables (30 à 40 % de moins) que celles sur le marché en terme de prix de construction, taux d'intérêt et d'échéances de remboursements. Depuis le lancement en 2 000 et jusqu'à maintenant, un total de 4 863 appartements ont été construits dans 56 localités en Croatie.

Le programme social de logements pour les rapatriés est mis en place par l'APN en coopération avec le Ministère du développement régional, de la gestion des forêts et des Eaux. Depuis le début du programme jusqu'à la fin de 2009, 1 029 appartements ont été construits pour lesquels 575 017 433 Kuna, soit 78 millions d'euros du budget de l'Etat, ont été alloués.

« Le memorandum conjoint sur l'insertion sociale de la république de Croatie » est un projet mis en oeuvre par le gouvernement croate en coopération avec la Commission Européenne. Le but du projet est d'aider la Croatie dans sa lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et de moderniser son système de protection sociale afin de l'aligner sur les normes européennes et ainsi préparer l'entrée dans l'Union. Dans ce contexte, le Ministère pour la protection de l'Environnement, la Santé et le Logement a reçu la compétence de définir le concept de logement social et doit accélérer la résolution du problème du logement, en particulier pour ceux qui jouissaient d'un droit de bail.

Le concept de logement social va être défini à travers la Stratégie pour le logement social qui est en pleine préparation. Dans ce but, l'analyse de « l'estimation des besoins de logements en Croatie » a été demandée par le Centre de Zagreb pour le développement des ONG. Afin de réduire les impacts négatifs de la crise économique dans le domaine de la construction, la loi sur la vente des logements subventionnés a été adoptée en 2009. Avec cette loi, les primo-accédants ou ceux qui achètent un appartement plus grand que le précédent, peuvent acheter l'appartement en utilisant des subventions publiques et bénéficier ainsi de meilleures conditions de prêts. Pour ces acheteurs, le taux d'intérêt bancaire est réduit de 1 à 1,4 points. On estime que ce modèle est de 23 à 34 % plus intéressant que les prêts commerciaux disponibles pour un crédit sur 20 ans tandis que le crédit sur 30 ans est même plus intéressant de 47%.

Ce ministère prévoit de commencer, en coopération avec des coopératives qui ont exprimé leur intention de construire du logement locatif dans les quatre prochaines années, un cycle de construction de logement locatif auquel le Conseil de la banque de développement de l'Europe va participer financièrement.

Revitaliser le logement social en Hongrie

La nature des problèmes liés à l'habitat social en Hongrie a changé ces 20 dernières années, suite à la chute du communisme et au passage à une économie de marché, révèle une étude récente conduite par le Metropolitan Research Institute pour le compte de *Habitat for Humanity*, une ONG internationale pour le logement qui cherche à combattre la précarité dans le logement.

Dans les années 80, la politique hongroise du logement a traité les problèmes de logement en termes de pénuries quantitatives et qualitatives, c'est-à-dire le manque de logements pour les ménages et l'inadéquation des logements en termes de taille et d'aménagements basiques. Actuellement, le plus gros challenge est de gérer les difficultés de paiement des coûts du logement pour les ménages à faibles revenus ou, pour faire simple, construire des logements décents bon marché, conclut l'étude.

Les revenus des ménages ayant diminué dans le pays suite à la transition politique et économique, les subventions publiques ont été supprimées et l'investissement dans le logement a chuté, les coûts du logement augmentant ainsi de manière dramatique. Dans le même temps, en passant sous la responsabilité du gouvernement local mais sans les fonds nécessaires qu'aurait dû lui donner le gouvernement central, le nombre de logements sociaux diminue constamment. D'où la volonté des autorités locales de se débarrasser des stocks de logements sociaux le plus rapidement possible.

La loi sur le logement de 1993 a donné le droit aux locataires en place d'acheter leurs logements et, par conséquent, 85% du parc de logements a été privatisé. En conséquence, la part de logements municipaux n'est plus que de 4% alors que, d'après les estimations, au minimum 300.000 logements sociaux sont nécessaires, soit environ 8% du stock.

Les familles à bas revenus du pays ne peuvent se permettre de prendre un emprunt et d'acheter leur propre maison. Ces personnes dépendent totalement du logement social. Cependant, les logements qui sont disponibles via ce système sont souvent dans un mauvais état et nécessitent absolument des réparations. La plupart des logements qui appartiennent toujours au gouvernement n'ont subit que très peu, voire aucune réparation ces 20 dernières années, principalement à cause du manque de moyens financiers de l'Etat. Les récents projets d'Habitat de rénovation des logements ont pour but de stopper la perte de ces stocks vitaux de logements sociaux et d'améliorer les conditions de vie pour les ménages à bas revenus qui habitent actuellement dans ces logements.

Habitat for Humanity en Hongrie s'est lancé dans une initiative de revitalisation du logement après qu'elle ait été forcée de mettre fin à ses programmes de construction. La décision a été prise après que le gouvernement hongrois ait supprimé les aides sociales à l'achat de nouveaux logements. Cela faisait partie des mesures d'austérité pour combattre la crise financière de 2008. *Habitat for Humanity* est actif en Hongrie depuis 1995 et n'a pas voulu arrêter ses programmes de logement. Au contraire, elle a commencé à chercher de nouveaux moyens pour aider les ménages vulnérables.

Depuis 2008, *Habitat for Humanity* mène des projets expérimentaux de revitalisation et, depuis l'année dernière, implique des volontaires internationaux dans des travaux de rénovation. Une des initiatives est de rénover trois immeubles de logements sociaux pour 40 familles à Nagykanizsa. Le travail est effectué en collaboration avec le College of social theory à Budapest. Les immeubles ont naguère appartenu à un hôpital militaire et ont été transformés en logements sociaux après la Seconde guerre mondiale. La réhabilitation faite par *Habitat* permet non seulement aux familles d'améliorer leur espace de vie en isolant les murs et les greniers, mais permet aussi à ceux en difficulté financière d'avoir des réductions de loyer grâce à leur travail. Une journée de travail sur le site de rénovation correspond à une ristourne de 23 $ sur le loyer.

La plupart des projets de rénovation sont financés via des systèmes de microfinance. Pour *Habitat*, de tels microcrédits aident à résoudre certains des problèmes ayant émergé à cause de la crise financière, étant donné que les sponsors sont moins enclins à soutenir les projets et que les fonds du gouvernement ont diminué. En même temps, être une organisation internationale respectée comme *Habitat* permet d'avoir

accès aux prêts commerciaux dans des conditions bien plus favorables que celles qu'auraient obtenu les propriétaires, surtout ceux avec de faibles revenus.
Le résultat est que les propriétaires modestes peuvent obtenir des prêts à des conditions favorables et pour une durée de remboursement plus longue.
Texte : Katerina Bezgachina, *Habitat for Humanity* kbezgachina@habitat.org

Les locataires de Vancouver et les Jeux Olympiques d'hiver 2010

La ville de Vancouver avait pris des mesures pour empêcher les locataires de perdre leurs logements à Vancouver durant les Jeux Olympiques d'hiver de 2010. Un arrêté municipal sur le logement temporaire a été pris, une campagne publique pédagogique a été menée auprès des bailleurs et des locataires. La ville s'est aussi associée avec les autorités du logement au niveau de la Province afin d'augmenter leurs services et a donné des fonds à TRAC, le Centre de ressources et de conseils pour les locataires dans le but d'aider ceux risquant d'être expulsés.

Tout s'est bien passé et ce grâce à plusieurs facteurs, notamment la campagne municipale destinée à alerter l'opinion publique. Vancouver a crée des postes de travailleurs sociaux pour aider les locataires vivant sous la menace d'une expulsion, avant et pendant les Jeux de 2010. La ville craignait que des locataires puissent être délogés parce qu'il est évident que les Jeux Olympiques et autres méga événements ont conduit, ailleurs dans le monde, à des expulsions et même à jeter des gens à la rue. Les assistants ont réussi à créer une meilleure compréhension des rapports locatifs et bailleurs et locataires ont pu résoudre des petits conflits avant qu'ils ne prennent de l'ampleur et mettre en danger le bail. Dans les faits, TRAC n'a eu l'écho que d'un seul cas où un locataire a été expulsé illégalement à cause des Jeux. Tout aussi surprenant que cela puisse être, seulement deux appels téléphoniques de locataires concernaient des bailleurs hors la loi qui ont profité des Jeux pour les expulser. Un autre facteur fut la mise en place de sessions publiques de cours de Droit auxquelles ont participé des bailleurs et des loctaires. Une question commune, avant que les Jeux Olympiques ne commencent, était de savoir si les locataires pouvaient héberger des visiteurs durant les Jeux ou si les bailleurs pouvaient contrôler le nombre d'invités ainsi que la durée de leurs séjours. Cependant, durant les J.O, TRAC n'a pas eu vent que cela avait posé problème.

Beaucoup ont eu peur que les J.O de 2010 puissent engendrer un grand nombre d'expulsions locatives à Vancouver et dans le Lower Mainland. Une fois les Jeux finis, il est apparu que très peu de locataires ont perdu leurs logements. La question est de savoir pourquoi l'impact n'a pas été aussi important que ce que l'on pensait.
Une des raisons est que Vancouver est la plus grande ville nord-américaine qui ait accueilli des Jeux Olympiques. Compte tenu de sa population importante, l'impact n'a pas été aussi flagrant que dans les plus petites villes telles que Salt Lake City, dans l'Utah, qui a accueilli les jeux de 2002. La deuxième raison est la récession économique mondiale qui a eu un effet sur le nombre de personnes ayant décidé de visiter Vancouver pour les J.O.

Le taux de vacance pour les biens à la location dans la zone de Vancouver a diminué de manière surprenante avant les Jeux. Le Rapport sur le marché de la location de la Corporation canadienne du logement et du prêt immobilier montre que le taux de vacance pour un appartement avec une chambre à Vancouver était de 0,5 % en octobre 2008, mais avait grimpé à 2, 1% en octobre 2009.
Encore une fois, cela est peut-être dû à la récession économique quand certaines personnes, en particulier les jeunes, ont perdu leurs jobs à Vancouver et sont retourné dans leurs régions.

Vancouver est aussi une destination touristique et de congrès, elle est donc capable de loger des visiteurs tout au long de l'année. Beaucoup de visiteurs avaient prévu leurs modes d'hébergements bien avant 2010, c'est-à-dire juste après que Vancouver ait gagné les Jeux. Certains effets se sont donc fait sentir il y a plus d'un an. TRAC a entendu dire que des agences immobilières ont acheté des immeubles trois ans auparavant avec le but de les louer pour les Jeux et ensuite de les vendre. Un grand nombre d'immeubles a été construit dans la zone métropolitaine de Vancouver ces dernières années, ce qui a peut-être adouci la pression sur les locataires.

L'arrêté municipal sur le logement temporaire a permis à des propriétaires de louer des pièces de leurs maisons, ce qui a empêché de jeter des personnes à la rue. Quelques 400 agréments ont été accordés grâce à cet arrêté.
Les loyers ont bien augmenté de manière substantielle après que les Jeux aient été attribués à la Colombie Britannique en 2002. Dans certaines zones, les loyers ont augmenté de 39% entre 2002 et 2009, ce qui a, en effet, rendu le logement moins abordable.
Mais l'un dans l'autre, la peur qu'un grand nombre de locataires puissent être expulsés à cause des Jeux ne s'est heureusement pas concrétisée.

Karl Marx Hof célèbre à Vienne ses 80 ans

Un projet d'habitation révolutionnaire qui symbolise l'histoire socialiste de Vienne, l'impressionnant complexe Karl Marx Hof a célébré son 80ème anniversaire en octobre en tant qu'une des caractéristiques les plus marquantes de la ville.

« Quand nous ne seront plus, ces pierres raconteront notre histoire », déclara le maire de la capitale autrichienne, Karl Seitz le 12 octobre 1930 lors de l'inauguration de ce projet forteresse, une illustration de la politique d'amélioration des conditions de vie de la classe ouvrière. Karl Marx Hof a survécu à la révolte populaire de 1934, à l'invasion nazi, aux bombardements alliés et autres ravages du temps pour rester un symbole du caractère socialiste de «Vienne la Rouge ».

Le complexe possède 1 300 logements pour 3 000 habitants et dispose fièrement d'une garderie, une maternelle, d'un centre pédiatrique, de laveries et de boutiques. Le vaste complexe offre de l'habitat bon marché dans un quartier au nord de Vienne qui s'est embourgeoisé avec des loyers très élevés.

Karl Marx Hof était la tête de proue architecturale du programme politique des Sociaux-démocrates à cette époque. Il a gravé dans le marbre les politiques du Parti pour sortir les classes ouvrières de leurs conditions de vie insalubres et exiguës. Le gouvernement social-démocrate, toujours au pouvoir, a construit 65 000 habitations de ce type dans la ville entre la Première et la Deuxième guerre mondiale.

L'habitat public aux USA s'effondre, l'argent fédéral ayant été incapable de subvenir aux besoins de réparations d'immeubles vieux de plus d'un demi siècle. Cumulés sur les 15 dernières années, 150 000 logements publics aux USA ont été perdus, les agences du logement public ayant vendu ou laissé tomber des immeubles en décrépitude. 5 700 logements de plus risquent d'être retirés des programmes fédéraux d'habitat public. La pire situation est probablement à New York où l'autorité pour le logement a supprimé 1 540 ordres de travaux entre 2005 et 2009. Pendant ce temps, les locataires des logements publics de New York disent que les délais de réparation n'ont jamais été aussi mauvais. En octobre, l'autorité comptait 106 000 devis non accomplis, 9 000 d'entre eux étant prévus pour 2012 et 300 de plus déjà prévus pour 2013. La colère des locataires s'accroît de plus en plus, certains résidents ayant même entrepris des actions en justice pour obtenir des réparations dans leurs appartements.

Par ailleurs, des questions plus importantes, telles que la plomberie vétuste et les fuites de toitures ne sont pas réglées, créant encore plus de problèmes.

Source : New York Times

Les nouveaux locataires écossais vivant sans le secteur social vont perdre le « droit à l'achat » de leurs logements suite à la mise en vigueur, en novembre, d'une loi sur le logement. Plus de 50 000 logements sociaux ont été vendus en Ecosse quand le système d'accession à la propriété a été mis en place par Margaret Thatcher dans les années 1980. Mais récemment, les conseils municipaux ont été forcés de suspendre ce système étant donné que le nombre de logements sociaux disponibles a baissé alors que la demande est de plus en plus forte.

Source : Financial Times

Le Danemark envisage de détruire le secteur du logement social. Le gouvernement Centre-droit danois a présenté en octobre une série d'initiatives pour en finir avec les ghettos d'immigrants qui souffrent d'insécurité, de chômage et d'isolement. « *Les outils du gouvernement vont frapper d'incapacité et stigmatiser les locataires des logements sociaux et les traiter comme des citoyens de seconde zone* » a dit Helene Toxværd, Directrice de LLO, l'Association des locataires du Danemark.

« ***La crise des sans-abri en Irlande*** *sera probablement bien pire que ce que nous avons connu dans les années 1980 »,* a averti en septembre Focus Ireland, une association humanitaire irlandaise à Dublin. Jusqu'à 5 000 personnes étaient sans logement en septembre et 100 000 de plus sur les listes d'attente des logements sociaux. En 2008, ces mêmes listes contenaient 56 000 demandeurs.
Source : the Independent.ie

La Chine doit s'attaquer à la bulle du logement et veut freiner le marché de l'immobilier en annonçant que le plan du gouvernement est de construire, en 2010, 5,8 millions de logements pour les personnes les plus pauvres. La Chine a essayé de développer le logement public, mais les investissements ont étés stoppés et des controverses ont émergé quand certains logements ont été attribués à des personnes à forts revenus. Les prix des logements ont continué à nourrir la colère de l'opinion publique et le gouvernement essaye maintenant de l'atténuer avec un programme le plus ambitieux de tous les temps. En Chine, il y a des logements abordables pour seulement 6% de la population urbaine. Le pays doit construire 50 millions de logements de plus pour atteindre les 30% et cela pourrait prendre 30 ans.
Source : Reuters

Taipei, Taiwan : le gouvernement a décidé de construire plus de 1 000 logements sociaux sur 3 ou 4 sites publics pour les personnes démunies et les étudiants avant la fin de cette année. Ces appartements seront à louer uniquement à des prix inférieurs aux prix du marché. C'est la première fois que le terme « logement social » a été utilisé officiellement par le gouvernement.
Source : the China Post

Le métro parisien, via la chaleur générée par les corps humains, va aider à chauffer un projet de logement public. L'immeuble, situé dans la fameuse rue Beaubourg, près du Centre Pompidou, est en cours de rénovation selon des critères écologiques.
« *L'immeuble est connecté au métro par une cage d'escalier* », explique François Wachnick de Paris Habitat.
Les calories émises par les usagers, environ 100 watts par personne, combinées avec la chaleur des trains se déplaçant le long des voies et la situation souterraine, du métro signifient que les températures des couloirs sont de 14 à 20 ^{0} C toute l'année. *Source : Reuter*

Le Conseil des droits de l'Homme des Nations Unies, durant sa 15ème session fin septembre, a décidé De rallonger, pour une période de 3 ans, jusqu'à 2014, le mandat du Rapporteur spécial sur le droit à un logement décent, M^{me} Raquel Rolnik.

Plus d'informations sur : www.iut.nu/iut_un.htm#UNSpecialRapporteur