

Le logement social dans une vraie Europe sociale

Selon le principe de subsidiarité, les politiques concernant le logement social, municipal ou public sont décidées par les gouvernements locaux, nationaux et ne sont pas une compétence européenne. Le fait que les politiques concernant le logement social soient une compétence nationale est une bonne chose. Des logements sociaux abordables de bonne qualité, durables et en nombre suffisant sont largement dépendants des circonstances locales et de la situation de l'offre et de la demande sur les marchés locaux et régionaux du logement. C'est pour cela que l'IUT pense que le logement doit rester une compétence nationale et non européenne.

Voilà pour la version officielle. La réalité est toute autre. Le traité européen régissant les subventions publiques constitue une grande menace pour la mise en oeuvre de bonnes politiques nationales du logement. Au bénéfice de l'économie libérale et des bailleurs commerciaux, ce traité européen interdit strictement que les Etats versent des subventions (pour la construction ou la rénovation), à moins qu'il soit prouvé que cela ne fausse pas la concurrence sur le marché. Grâce à ces règles, la Fédération Européenne de la Propriété Immobilière (FEPI) a pu déposer une série de plaintes devant la Commission européenne. La FEPI accuse les gouvernements hollandais et suédois de verser des subventions illégales au secteur du logement social et elle espère que la Commission européenne va la soutenir. Bien qu'elle n'ait pas encore statué sur les plaintes, cela a déjà un effet négatif très fort sur les politiques nationales du logement, par exemple aux Pays-Bas. Le ministre hollandais du Logement a récemment proposé de limiter les aides au secteur du logement social logeant les ménages les plus pauvres parce que la Commission européenne n'autorisera pas une cible plus large. Aux Pays-Bas, l'intérêt général de fournir suffisamment de logements de bonne qualité et abordables est remis en cause.

Le logement social joue un rôle clé dans la réduction du manque de logements, dans la prévention de la ségrégation. Il permet d'accélérer l'amélioration des villes et des quartiers et est une garantie à l'accès au logement. Il sert donc des intérêts publics de première importance. Les règles européennes ne devraient pas entraver les gouvernements nationaux. Le logement social devrait être considéré comme un service social très important pour l'intérêt général. Ainsi, pour réaliser ce service, la règle européenne devrait changer. Il faut passer de « Les subventions sont interdites, sauf si... » en « Les subventions sont permises dans tous les cas ».

par René Van GENUGTEN

Conseiller politique de l'Association Néerlandaise des Locataires et membre du comité consultatif de l'IUT sur l'Europe.

Calendrier

2009

1 – 3 octobre : Journée internationale des locataires à Bucarest, Roumanie

5 octobre : Journée internationale des locataires au Parlement européen, Bruxelles

Journée mondiale de l'Habitat de l'ONU

5 octobre : Journée nationale des droits des habitants organisée par la CNL, France

5 – 8 octobre : « Journées ouvertes à Bruxelles », semaine européenne des régions et des villes

9 octobre : Journée du Droit au Logement, par Polskie Zrzeszenie Lokatorów à Cracovie, Pologne

11-14 octobre : Conférence internationale du South African Housing Foundation (La fondation sud-africaine du Logement), exposition et médailles du Logement, Le Cap, Afrique du Sud

16-18 octobre : Conférence sur le logement organisée par « Make Dom » et l'IUT à Skopje, Macédoine

23 octobre : « Partager le pouvoir-travailler ensemble », conférence de la FEANTSA à Copenhague

23-25 novembre : L'efficacité énergétique dans le logement, conférence organisée par la CEE (Commission Economique des Nations Unies pour l'Europe) et le CECODHAS à Vienne

31 octobre -1^{er} novembre : Congrès de l'Association Danoise des Locataires, LLO, à Odense, Danemark

25-27 novembre : Conférence nationale du logement, Melbourne, Australie

2010

4-7 juillet : Conférence du Réseau européen pour la recherche sur le Logement à Istanbul, Turquie

1 – 3 octobre : Congrès de l'IUT à Prague, République Tchèque

26-29 octobre : Congrès mondial de l'AISH (Association Internationale des Sciences Hydrologiques), à Santander, Espagne

Pour plus d'informations sur les conférences : www.iut.nu/conferences.htm

Les locataires et LLO, l'organisation des locataires au Danemark

Que vous viviez dans le secteur locatif privé ou social, vous pouvez devenir membre de l'Association Danoise des Locataires ou, en Danois, Lejernes Landsorganisation (LLO).

LLO est une organisation nationale apolitique qui compte 50 000 adhérents et dont le but est de défendre les intérêts des locataires autant dans le secteur locatif privé que social. Elle travaille également au renforcement des droits des locataires, par exemple à travers la législation et en maintenant la régulation des loyers dans le secteur privé. Elle aide aussi au renforcement et au développement de la démocratie participative dans le logement pour que les locataires aient plus d'influence sur leurs logements et le logement en général.

Le Danemark compte 2, 7 millions de logements. Parmi eux, plus d'un million sont des logements locatifs qui se décomposent de la manière suivante : 520 000 détenus par des bailleurs privés et 540 000 par des entreprises du logement social.

Dans le secteur privé, 80% des logements sont loués selon le principe d'un loyer régulé. Une plus petite proportion de logements construits après 1991 ont un loyer libre « sans limite ». Le logement social est géré par plus de 700 entreprises du logement. Le logement social comprend des bâtiments relativement neufs, avec moins de 2% de logements construits avant 1940.

LLO aide ses adhérents lorsqu'ils rencontrent des problèmes avec les hausses de loyers, le manque de travaux, la fin du bail ou tout autre problème qui pourrait survenir entre le locataire et le bailleur. LLO aide également les locataires à régler leurs conflits avec l'aide des médiateurs municipaux et, si le conflit est porté au tribunal, LLO guide le locataire avec des conseils juridiques ou lui fournit l'aide d'un avocat.

Cette organisation de locataires est largement reconnue pour son engagement et ses points de vue sont souvent repris dans les médias nationaux ou locaux.

LLO est systématiquement consultée sur la législation concernant les droits des locataires et elle est présente dans beaucoup de comités et de commissions publics incluant des délégués LLO pour défendre les intérêts des locataires (commissions municipales de régulation des loyers, comités des plaintes, commissions du logement, agences pour le renouvellement urbain, etc.).

Entre 2000 et 2008, le fossé entre les conditions de vie des bailleurs et des locataires s'est considérablement agrandi. Depuis quelques années, un grand nombre d'études ont montré que les bénéfices du boom économique n'ont pas été les mêmes pour tous. Un des secteurs où le déséquilibre est le plus flagrant, c'est celui du logement. Malgré le plein emploi, la prospérité et un accroissement des richesses dans l'ensemble de la société, les études ont clairement démontré que les différences de revenus et de chance de réussir entre différents groupes sociaux étaient en train d'augmenter. La différence de capital détenu par un propriétaire et un locataire était évaluée en 2004 à plus de 1 million de Couronnes danoises soit environ 133 000 euros. Alors que le patrimoine immobilier des propriétaires a pris de la valeur pendant des années, le tableau est beaucoup plus sombre pour les locataires. Il y a une tendance générale à la disparition de logements à loyers abordables pour les gens avec des revenus ordinaires, ce qui contraint ces gens et les personnes vivant seules à quitter leur logement, chassés des grandes villes. Texte par Helene Toxvaerd, présidente de LLO

Situation du logement en 2005 au Danemark

Secteur locatif public/social : 20%

Secteur locatif privé: 26%

Propriété : 53%

Autres : 1%

Source : CECODHAS, le logement en Europe, 2007

L'Europe fait la différence !

La correspondante de Global Tenant, Anna Ostberg, a rencontré Barbara Steenbergen, la lobbyiste de l'IUT à Bruxelles.

GT : Barbara, vous passez des heures à arpenter le Parlement européen, situé à cinq minutes de votre bureau de l'IUT. Pouvez-vous en quelques mots décrire le rôle et les objectifs du Parlement ?

BS : Le Parlement européen est l'une des trois plus importantes institutions politiques de l'Union européenne. Les propositions législatives, ou directives européennes, sont conçues par la Commission européenne. Le Parlement peut modifier ces propositions par des amendements. La troisième institution c'est le Conseil de l'Union Européenne qui statue sur la version finale du projet de loi. Le résultat devient une directive européenne qui doit être intégrée aux lois nationales des 27 états membres.



Barbara Steenbergen

GT : Est-ce que vous pouvez décrire ce Parlement européen. Qui peut voter ?

BS : Les élections ont lieu tous les cinq ans. Chaque citoyen européen a le droit de voter et d'être candidat. Chacun des 27 Etats est représenté selon l'importance de sa population. Il y a 736 sièges. En juin, 375 millions de citoyens européens ont potentiellement voté pour le nouveau Parlement. Le taux de participation n'a malheureusement été que de 43% . Les membres du Parlement se regroupent selon leurs appartenances idéologiques et non selon les nationalités.

GT : Quels sont ces groupes politiques et comment sont-ils répartis ?

BS : Les députés européens se regroupent en 7 groupes politiques. Le groupe conservateur, le Parti populaire Européen (PPE) est le groupe le plus important avec 36% des votes. L'Alliance Progressistes des Socialistes et des Démocrates (S&D) a beaucoup perdu de voix et a seulement obtenu 25% des sièges. Le troisième est le groupe libéral ALDE avec 11, 4% des voix. Les Verts, par contraste, ont obtenu de bons résultats avec 7, 5%. Le cinquième groupe le plus important est le ECR, le groupe des euro-sceptiques et des anti-fédéralistes avec 7,3%. Le groupe de gauche GUE/ NGL a obtenu 4,8% et enfin un autre groupe euro-sceptique de droite, EFD, a eu 4,3%. Les indépendants ont eu 3,7%.

GT : Lors de ces élections, est-ce qu'il y a eu une tendance politique qui s'est dégagée ?

BS : Oui. Alors que la vaste majorité des euro-députés représentent des partis politiques pro-européens, le nombre croissant de votes pour des partis d'extrême-droite est préoccupant. Les Anglais ont voté pour deux députés du Parti National Anglais. D'autres députés d'extrême droite, avec des slogans racistes ou contre l'immigration, ont aussi été élus en Autriche, en Italie, aux Pays-Bas, au Danemark, en Slovaquie, en Hongrie et en France.

GT : Pour quelqu'un qui n'est pas Européen, comment expliqueriez-vous le Traité de Lisbonne et son rôle ?

BS : Le traité de Lisbonne, signé le 13 décembre 2007, est un traité conçu pour réformer les méthodes de travail de l'Union européenne. Mais le traité ne peut pas entrer en vigueur tant qu'il n'a pas été ratifié par tous les Etats membres. Les Irlandais ont voté « non » en juin 2008, donc le « vieux » traité de Nice est toujours en cours. Le traité de Lisbonne prescrit 751 sièges au lieu de 736 actuellement. Par ailleurs, le Traité préconise de donner plus de pouvoir au Parlement, incluant la création d'un poste très puissant de Président de la Commission européenne.

GT : Quelle influence a le Parlement européen sur les Etats membres et sur la situation des locataires ?
BS : Il a beaucoup d'influence ! La législation européenne détermine plus de 80 % des législations nationales des Etats membres. Les directives européennes ont un impacte directe sur les politiques nationales du logement et de l'énergie. Le Parlement européen joue le même rôle que les parlements nationaux. Tout comme au niveau national, nous avons besoin de partenaires pour s'assurer que la législation couvre bien les droits et les intérêts des locataires.

GT : Est-ce que vous pourriez donner quelques exemples de lois européennes qui concernent les locataires ?

BS : Oui, par exemple la directive sur les énergies renouvelables. L'obligation est faite pour chaque pays d'installer des équipements permettant l'utilisation de sources d'énergies renouvelables lors de la rénovation ou de la construction d'un logement.

Ensuite, la directive pour la performance énergétique des bâtiments avec l'obligation pour les bailleurs de faire faire des diagnostics énergétiques afin de permettre aux locataires de vérifier le coût et la consommation d'énergie. Il y a également des fonds disponibles grâce au Fonds structurel européen pour les travaux d'économies d'énergies (voir plus loin page 5).

GT : En quoi l'ouverture de ce Fonds structurel pour le logement et la cohésion des politiques européennes affecte les locataires ?

BS : Les projets de cohésion européenne sont financés par les fonds structurels. La priorité absolue pour l'IUT est de lutter contre l'exclusion. Aujourd'hui, 16% des Européens vivent dans la pauvreté et le mal-logement. Dans beaucoup de pays d'Europe de l'Est, les expulsions locatives sont fréquentes, simplement parce que les lois sont mal faites et, si des lois existent, elles ne sont pas appliquées correctement et la corruption est fréquente.

GT : Quels sont les événements à venir concernant le logement ?

BS : La Journée internationale des locataires au Parlement européen est, bien sûr, le principal événement de l'IUT pour l'année 2009. C'est une opportunité pour faire entendre notre voix et tous ceux intéressés sont les bienvenus pour se joindre à la conférence (voir plus loin page 16). En Janvier 2010, l'Espagne succédera à la Suède à la présidence de l'Union européenne et elle organisera une rencontre des ministres du logement en juin. Ces rencontres sont des dates importantes pour de nouvelles lignes politiques européennes sur le logement.

Text : Anna Ostberg, conseillère technique des politiques européennes au sein du l'Union Suédois des Locataires.

Des étapes importantes pour les locataires
« les locataires font une Europe plus sociale »



L'IUT envoie 5 requêtes aux eurodéputés récemment élus au Parlement européen.

1-Tout le monde devrait avoir le droit à un logement abordable et décent. Le Droit au Logement est un droit fondamental

La constitution de l'Europe, le Traité de Lisbonne, doit garantir les droits sociaux sur des territoires clés. Le Droit au Logement est un droit fondamental qui doit faire partie autant des constitutions nationales que du Traité de Lisbonne.

2- Utiliser les subventions européennes pour aider nos systèmes nationaux de financement de logements abordables

Un logement décent et abordable dans un environnement décent et salubre est l'un des piliers majeurs des politiques de cohésion sociale et territoriale. Les Etats membres devraient activement promouvoir la construction et la mise aux normes du Logement social. La Commission européenne devrait subventionner ces politiques et non pas les remettre en cause.

3- Lutter contre l'exclusion et la précarité énergétique en garantissant que les fonds publics européens s'engagent à rendre les logements écologiques plus abordables pour les ménages à faibles revenus.

78 millions de personnes, 16% de la population européenne, sont exposées au risque de devenir pauvres. Les coûts du logement et des énergies ont augmenté rapidement. Les ménages aux faibles revenus vivent dans des logements en mauvais état, ce qui peut les plonger dans la précarité énergétique. Les travaux d'économies d'énergies sont le moyen le plus efficace pour lutter contre la précarité énergétique.

L'engagement de l'UE sur le climat « 20 20 20 » (20% de moins d'émissions de gaz à effet de serre ; 20% de plus d'efficacité énergétique ; 20% de part d'énergies renouvelables jusqu'à 2020) ne sera pas atteint si l'on ne se concentre pas sur le parc existant de logements responsables de 40% des émissions européennes de gaz à effet de serre.

Le Fonds structurel de l'UE devrait accélérer le processus de travaux d'économies d'énergies dans les logements. L'ouverture de ce Fonds est une avancée importante et qui doit s'inscrire dans la continuité. L'UE doit garantir des financements stables du Fonds structurel pour la période actuelle et future après 2013.

La Banque européenne d'investissement doit fournir de nouveaux outils financiers et des fonds pour l'amélioration de l'efficacité énergétique dans les logements des secteurs privés et publics.

4- Rendre l'efficacité énergétique visible dans le logement

Assurer une labélisation transparente et respectueuse des consommateurs en ayant pour priorité l'adaptation de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments en 2009.

Remanier cette directive sera un grand pas vers plus de transparence sur le marché du logement. Sachant que la performance énergétique d'un immeuble est le premier pas pour économiser de l'énergie, les locataires soutiennent fermement cette directive et exigent une procédure législative rapide. Les locataires appellent à la responsabilité des bailleurs et sont prêts à offrir un partenariat stratégique pour augmenter les investissements dans l'efficacité énergétique.

5- Contourner la crise financière avec un nouvel ordre pour un logement abordable et un développement social urbain

Le logement et la construction sont parmi les secteurs les plus importants en Europe. Ce sont aussi des secteurs clé pour contourner la crise économique, financière en dynamisant le marché du travail et les économies nationales. Promouvoir les investissements dans le secteur du logement est une solution pour sortir de la crise. Les entreprises non lucratives et celles du logement social sont responsables du retour sur investissements pour nos villes. Le développement social urbain est un outil approprié pour s'attaquer aux inégalités et pour lutter contre la profonde instabilité causée par la ségrégation. Le Plan de relance européen et la politique de cohésion territoriale sont des étapes qui vont dans le bon sens. Les futurs financements européens devraient être ciblés sur la lutte contre les ghettos et sur la création d'environnements décents et stables avec des logements abordables.

8 millions € disponibles pour le logement

L'argent provenant du Fonds Européen pour le Développement Régional (FEDR) permet désormais aux 27 Etats membres de postuler pour bénéficier de ces fonds pour l'investissement dans les économies d'énergies et des mesures d'énergies renouvelables dans les logements. Le 2 avril, le Parlement européen a adopté cette mesure attendue depuis très longtemps. Le but est double : économiser de l'énergie et de l'argent et, en retour, réduire les émissions de CO₂. Le but est aussi de soutenir la cohésion sociale dans tous les pays européens. L'engagement financier, jusqu'en 2013 est d'allouer 4% du budget total du FEDR, soit près de 8 millions sur un total de 195 millions €.

Ces financements peuvent être utilisés dans des logements préexistants seulement pour l'isolation des murs et des toits, pour installer des fenêtres double vitrage, pour des panneaux solaires, pour une nouvelle tuyauterie ou encore le remplacement des vieux chauffe-eau.

Cet argent peut être utilisé dans le logement social, dans les coopératives et dans le secteur privé. Mais comme ces fonds doivent soutenir la cohésion sociale dans les quartiers défavorisés, le logement social et les coopératives vont être plus probablement retenues que le secteur privé. Ce Fonds va peut-être être aussi utilisé en Europe Centrale et de l'Est, compte tenu du nombre important de propriétaires pauvres dans les résidences.

En plus du FEDER, des fonds spéciaux peuvent être alloués aux douze nouveaux entrants pour améliorer les quartiers qui doivent faire face à une sévère détérioration du logement et à l'exclusion sociale dans beaucoup de résidences HLM.

Plus d'informations, avec la liste complète des allocations possibles, peuvent être obtenues dans la brochure du CECODHAS sur le logement et sur le Fonds structurel. Vous pouvez la télécharger sur www.cecodhas.org

Où est le logement sur l'agenda des Nations Unies ?

La Commission Economique des Nations Unies pour l'Europe, CEE, a été créée en 1947 par l'ECOSOC, le Conseil Economique et Social de l'ONU, en tant qu'une des cinq commissions régionales des Nations Unies. La CEE rassemble 56 pays d'Europe, d'Asie Centrale (les anciennes républiques soviétiques), Israël, le Canada et les Etats-Unis. Sur les cinq commissions régionales, la CEE est la seule ayant un comité subordonné qui aborde directement la question du logement, le Comité sur le Logement et L'aménagement du Territoire.



La CEE s'est occupée dès le départ des questions de logement en raison de la réduction de logements disponibles après la Seconde guerre mondiale et la croissance importante de la population (baby-boom). Le logement est apparu pour la première fois sur l'agenda des Nations Unies en 1947 lorsqu'un comité sur le logement a abordé les questions de la Reconstruction à un niveau intergouvernemental. Ce comité a plus tard évolué vers le comité actuel sur le logement et l'aménagement du territoire.

A travers le Conseil Economique et Social, les ONG ont tout de suite eu un rôle dans les délibérations des Nations Unies. 41 ONG ont obtenu un statut consultatif par le Conseil en 1946 et le nombre a crû de manière stable jusqu'au chiffre de 3 172 organisations aujourd'hui. L'IUT fait partie de l'ECOSOC depuis 1973.

Le Comité sur le Logement et l'Aménagement du Territoire est un forum pour la compilation, la diffusion, l'échange d'informations et d'expériences sur le logement et le développement urbain. A côté de la réunion annuelle de septembre à Genève, à laquelle participe l'IUT, différents ateliers et séminaires ont lieu, à Genève et aussi dans les pays membres. Ces rencontres permettent de faire le point sur ce qui se passe dans les pays membres et plus particulièrement dans les pays de l'Europe de l'Est et d'Asie centrale. Les sujets de discussion sont : l'accès au logement, le logement social, le financement, la modernisation, la rénovation et la gestion du logement. Ces réunions font également le point sur les problèmes rencontrés dans les anciennes républiques soviétiques, à savoir la privatisation massive du stock de logement locatif public depuis 1991.

Le terme de « propriétaires pauvres » est souvent utilisé dans ce contexte pour désigner des propriétaires vivant dans de grands immeubles, mais qui n'ont pas les moyens de maintenir et de rénover leurs logements et de payer les charges de copropriété. Le comité discute, avec les associations de propriétaires récemment formées, des questions d'organisation et de savoir-faire.

Les questions de gestion du territoire et de cadastre sont importantes pour le comité. La délimitation de terrain est vitale pour les propriétaires et les fermiers lorsqu'ils souhaitent contracter des prêts. Des analyses sur le logement et le secteur immobilier sont également menées.

Les sans-abri constituent un nouveau champ d'étude pour la CEE. En mai, la Banque norvégienne du logement a accueilli un atelier de la CEE à Oslo sur les sans-abri, un sujet de plus en plus important. Tout le monde reconnaît le problème, mais, il y a un manque d'informations, de savoir, de données. Peu de pays ont une définition juridique des sans-abri. Selon la FEANTSA, la perception du public est majoritairement négative car les sans abri sont souvent associés à la criminalité, aux maladies, à la paresse et à la mendicité, résultats de l'exclusion.

Les participants de l'atelier ont recommandé le développement de lignes directrices que les Etats membres pourraient employer pour la lutte contre l'exclusion et pour établir une base de données.

Les habitations illégales sont un autre sujet. Ce ne sont pas toujours des taudis. Par exemple, à Belgrade, en Serbie, la CEE estime que les habitations illégales représentent 40% des aires résidentielles. Cela va de la maison individuelle aux immeubles en passant même par de très belles villas. Elles sont construites sans permis et ne sont pas enregistrées par les autorités. En Albanie, l'habitat illégal concerne un quart de la population dans les villes les plus importantes et 40% de toutes les zones construites.

La CEE estime aussi que plus de 50 millions de personnes dans plus de 15 pays de la région CEE vivent dans ce type de logements informels et la plupart dans des conditions insalubres. Beaucoup de ces habitations ont un impacte négatif sur l'environnement, par exemple, le rejet d'eaux usées non traitées. Mais, le plus important est que les résidents risquent leurs vies dans ces habitations insalubres et dangereuses. Le Comité du logement et de l'aménagement du territoire a réalisé cette année une analyse sur les habitations illégales qui s'intitule « Les villes faites d'elles-mêmes ». Cette brochure examine les caractéristiques principales de ce phénomène et propose des pistes de travail.

La consommation d'énergies est importante dans la région couverte par la CEE et le logement représente 40% de cette consommation. Investir dans l'efficacité énergétique des logements est plus efficace que de construire des nouvelles centrales électriques, a conclu le premier atelier de la CEE sur l'efficacité énergétique dans le logement qui s'est tenu en avril 2009 à Sofia, en Bulgarie. Rien qu'en Bulgarie, le stock d'immeubles ayant besoin de travaux représente 80 000 logements pour deux millions de personnes.



Selon les données de la CEE et de l'Union Européenne, pour chaque euro investi dans les travaux durables du logement, deux euros, qui auraient été à la production d'énergies, sont épargnés. En général, réaménager les logements pour qu'ils soient efficaces en matière d'énergies et construire de nouveaux logements avec des technologies d'économies d'énergies apportent des bénéfices directs à la santé des familles et à leurs porte-monnaie. Au-delà du fait d'améliorer les conditions climatiques et de réduire les émissions de CO₂, on estime que chaque ménage peut économiser de 200 à 1000 € par an.

Le deuxième atelier de la CEE sur les économies d'énergies dans le logement aura lieu à Vienne du 23 au 25 novembre 2009.

On trouve une série de publications sur le secteur du logement, concernant les pays de la CEE : Bulgarie (1996), Pologne (1997), Slovaquie (1999), Lituanie (2000), Roumanie (2001), République de Moldavie (2002), Albanie (2002), Arménie (2003), Russie (2004), Serbie (2006), et la Géorgie (2007). Le prochain rapport à venir en ligne porte sur l'Azerbaïdjan. Tous les rapports sont disponibles en ligne à : www.CEE.org/hlm/welcome.html

Texte de Magnus Hammar, IUT

Photo de Oleg Golubchikov, utilisée avec la permission de la CEE

Quotation :

Le terme de « propriétaires pauvres » est souvent utilisé dans ce contexte pour désigner des propriétaires vivant dans de grands immeubles, mais qui n'ont pas les moyens de maintenir et de rénover leurs logements et de payer les charges de copropriété.

Un optimisme modéré pour les objectifs des locataires aux USA

Le mouvement des locataires américains est en train de s'ajuster à la nouvelle administration fédérale à Washington. Il y a des signes clairs d'un dialogue amélioré avec le Département du logement et du développement urbain (HUD), l'agence nationale qui met en place la politique du logement dans tout le pays.

Cependant, l'enthousiasme débordant de la campagne électorale l'année dernière a été ramené à la dure réalité car beaucoup d'autres sujets urgents attirent l'attention et les financements publics. Et même si la volonté de mettre fin aux politiques anti-locataires est bien présente, les intérêts des puissants propriétaires privés ont toujours une vaste influence sur les politiques et peuvent faire obstruction à des changements significatifs.

L'état déplorable du logement social dans tout le pays a été l'un des sujets débattus à la récente Conférence des locataires modestes organisée par l'Alliance Nationale des Locataires de l'HUD (NAHT). Beaucoup d'observateurs font preuve d'un optimisme mesuré en ce qui concerne les perspectives de succès pour les sujets cruciaux des locataires, laissés de côté pendant des années en raison des obstacles politiques.

A la Conférence, qui s'est tenue à Washington du 20 au 23 juin, des locataires, venant tout autant du Montana ou d'Hawaii, ont envoyé une pétition au nouveau chef de l'HUD. Dans cette pétition, ils demandent le

renforcement du droit des locataires à s'organiser dans leurs immeubles, droit garanti par l'HUD.

Alors que la responsable de l'HUD, Carol Galante, n'a pas pris d'engagements fermes, le fait qu'elle ait participé à la conférence et ait entendu les opinions des locataires constitue en lui-même un nouveau départ radical par rapport aux anciennes administrations. L'Alliance des locataires espère s'engager dans une discussion approfondie avec l'HUD et pouvoir renouer une relation dans laquelle les locataires seraient « les yeux et les oreilles » sur le terrain pour apporter des aperçus, des idées précieuses pour les décideurs à l'HUD et au Congrès.

Les principaux buts de l'Alliance des locataires restent les mêmes que durant la campagne électorale de l'année dernière, avec une exception notable : il y a eu une large coupe budgétaire dans le budget de l'HUD, ce qui a menacé de faire dérailler le système des contrats entre l'HUD et les propriétaires privés des immeubles subventionnés. Les locataires et leurs alliés ont soulevé ce problème devant le Congrès et ont obtenu des financements supplémentaires. Mais d'autres demandes des groupes de locataires organisés sont toujours non résolus. Par exemple, la création d'une loi pour donner aux locataires ou aux propriétaires non lucratifs la priorité pour acheter et préserver ces logements subventionnés qui risquent d'être convertis aux lois du marché.

Le Droit au Logement est inclus dans la Convention Internationale des Droits Economiques, Sociaux et Culturels signée et ratifiée par 160 nations. La Convention a été signée en 1978 par le président Jimmy Carter mais n'a jamais été approuvée par le Sénat, où il a besoin d'un vote à la majorité des 2/3 pour devenir force de loi. Une campagne bat le plein pour obtenir la ratification par les USA de cette convention qui, à côté du Droit au Logement, protège les droits à la nourriture, à l'éducation et aux droits de l'Homme.

A la Conférence de l'Alliance des locataires en juin, Michael Shapcott, un responsable canadien des politiques du logement, a décrit l'impact du traité : « Les Etats-Unis ont reconnu les droits civiques et politiques - des procès justes, la protection contre la torture, - mais, n'ont pas ratifié le traité le plus



important sur les droits économiques, sociaux et culturels », a-t-il dit. Il a expliqué que s'il était ratifié, cela donnerait un cadre légal pour obtenir des conditions satisfaisantes pour le Logement. Cela commencerait par une estimation globale des besoins et de la disponibilité de logements décentes et abordables. Tous les cinq ans, les Nations Unies évalueraient les progrès. « La part des coopératives et du logement social est très faible aux Etats-Unis comparé à Hong Kong, l'Europe ou le Canada », il a continué en expliquant « Ce que cela signifie c'est que les Etats-Unis devraient faire davantage pour garantir que tout le monde ait accès au logement ».

Le rapporteur spécial des Nations Unies sur le logement décent, le professeur brésilien Raquel Rolnik, va se rendre en octobre aux Etats-Unis lors d'une tournée des villes les plus durement touchées par la crise croissante du logement. Le plan des groupes de locataires est d'utiliser cette occasion pour mettre en lumière le problème de la ratification de la Convention, ainsi que d'autres sujets tout aussi important comme l'état désastreux du stock de logements abordables à la Nouvelle Orléans, quatre ans après l'ouragan Katrina.

Il est clair qu'en ce qui concerne le logement, tout comme d'autres besoins vitaux, il y a encore un long chemin à parcourir pour répondre aux besoins des Américains. Mais les locataires relèvent le défi en s'organisant, notamment en développement des partenariats avec des associations similaires dans tout le pays et même dans le monde. La tâche est immense, mais, un certain optimisme est bien là et seulement le temps nous dira ce qu'il adviendra de cette histoire.

Texte : Alex Papali, Alliance Nationale des Locataires HUD

.....

Nouvelle Zélande, vente de logements publics

Le gouvernement va vendre des logements aux locataires occupants, mais, seulement à ceux qui, aujourd'hui, paient un loyer au prix du marché. Mais, on ne propose rien à tous les autres qui paient un loyer plancher (25 % des revenus). L'argent venant des ventes sera réinvesti dans la construction de nouveaux logements publics, a dit le gouvernement.

Seulement 86 nouveaux logements sont prévus pour cette année. En 1993, lorsque le Parti national était au gouvernement, il avait aussi vendu des logements publics, mais, seulement 8% des locataires avaient les moyens d'acheter leurs logements. Les 92 % restant sont allés à des investisseurs immobiliers à des prix réduits. Source : Kevin Reilly, Manawatu-Union des Locataires

Vancouver, Canada : Une politique locative anti-enfants

Une association de locataires encourage les parents, qui se voient refuser la location d'un logement parce qu'ils ont de jeunes enfants, à poursuivre les bailleurs. Vancouver a le plus bas taux de vacance de logements au Canada. Il est seulement de 1, 2%. Martha Lewis, la directrice exécutive du Centre de conseils et de ressources pour les locataires, explique : « Refuser de louer à des personnes qui ont de jeunes enfants est illégal ». « C'est de la discrimination. Sauf si le logement est conçu pour des personnes âgées de 55 ans et plus, les bailleurs ne peuvent pas refuser de louer des logements sur la base de l'âge des membres de la famille ». « Les bailleurs pourraient payer des amendes de plusieurs milliers de dollars s'ils sont reconnus coupables d'outrepasser la loi ». Source : CBC, Canada News

L'Ecosse et les expulsions

Alors que la récession continue, le nombre de locataires des logements publics en Ecosse qui ne peuvent pas payer leurs loyers augmente. En conséquence, la municipalité se retrouve avec une dette de 1, 3 millions de Livres. De nouveaux chiffres de la mairie montrent que 4 703 locataires n'ont pas pu payer leurs loyers l'année dernière, soit une augmentation de 3, 8 % par rapport à l'année précédente. En moyenne, un locataire par semaine est expulsé de force de son logement à cause des impayés.

Source : Edinburgh Evening News

Une voix, une association, DMB

Le droit au logement n'est pas reconnu dans la Loi constitutionnelle allemande. Mais, il existe tout de même dans sept des seize länder. Malgré tout, les conditions de logement sont globalement satisfaisantes. Ce qui n'empêche pas certains habitants de chercher désespérément un logement et, du coup, sont logés dans des conditions moins bonnes. Il s'agit de personnes avec des petits revenus ou les familles monoparentales qui ne peuvent pas payer des loyers très élevés.

Deutscher Mieterbund (en français l'Association Allemande des Locataires) est en partie responsable de cette situation globalement positive dans le logement.

L'organisation nationale DMB a été fondée en 1951 pour rassembler divers mouvements préexistants dans différents endroits du pays. La première organisation de locataires est née en 1868 à Dresde. De nos jours, DMB représente plus d'un million de membres dans tout le pays. DMB est une confédération qui regroupe 15 associations fédérales qui, de leur côté, unissent plus de 300 associations locales de locataires. En tout, environ 1 300 professionnels et 2 500 bénévoles dévouent leur temps de travail ou leur temps libre pour améliorer la situation des locataires. Ce travail n'est financé par aucune subvention publique, mais, seulement par les cotisations des adhérents.



« **trois Allemands, une association** », un vieux dicton qui décrit l'attrait des allemands pour l'associatif, pour autant qu'il y ait une poignée de gens qui partagent les mêmes intérêts. La moitié des Allemands louent leur logement. C'est pourquoi ils connaissent bien les associations de locataires.

Des associations locales fournissant des services de qualité sont peut-être l'une des raisons qui fait que DMB est reconnue en Allemagne. L'institut allemand de recherche sur l'opinion « Nord West Empirica » a révélé que 83, 2% des Allemands connaissent DMB. L'étude montre aussi que DMB et ses associations locales bénéficient d'un grand capital confiance. Si des locataires ont un problème ou une question concernant la législation locative, 66.5% d'entre eux iraient plutôt voir des organisations de locataires plutôt que de se tourner vers un cabinet d'avocats.

Tandis que le service d'aide juridique est surtout développé au niveau local, DMB s'occupe, au niveau national, de l'activité politique et du lobbying.

La direction nationale est en contact permanent avec le gouvernement allemand et participe activement à la législation en donnant des conseils aux comités en charge des questions du logement. De cette manière, DMB s'assure que les intérêts des locataires sont pris en considération par les politiques.

La journée allemande annuelle des locataires, « der Mietertag » est l'un des événements majeurs au niveau local et national. En juin 2009, plus de 600 délégués se sont rassemblés à Leipzig. L'un des sujets actuels les plus importants pour DMB est d'exiger que le droit au logement devienne un droit fondamental inscrit dans la Constitution européenne ainsi que dans la Loi constitutionnelle allemande. « Nous avons demandé une expertise juridique pour confirmer et développer nos arguments. Ce sujet va nous occuper pour les mois à venir. » a dit, à Leipzig, le président de DMB, Franz-Georg Rips. La reconnaissance du droit au logement comme l'un des droits fondamentaux est une évidence pour DMB.

La protection climatique est un autre sujet d'actualité important pour DMB. La consommation du logement représente plus d'un tiers de la consommation totale d'énergies. DMB réclame que le législateur mette en oeuvre des lignes directrices pour les logements les plus anciens afin de réduire leur consommation d'énergies au niveau des normes déjà mises en place pour les nouveaux bâtiments. « C'est le déficit politique numéro 1 pour les années à venir », explique Rips. Mais, l'ambassadeur des locataires met aussi l'accent sur la responsabilité des locataires eux-mêmes. C'est pour cela que DMB a lancé un projet « spécial climat » appelé « les locataires pour un bon

climat » qui devra informer les locataires sur les mesures d'économies d'énergies à prendre à la maison et qui devra développer un processus de modernisation autant satisfaisant pour les locataires que pour les bailleurs. En même temps, la modernisation ne doit pas causer des augmentations de loyers disproportionnées, inaccessibles pour les locataires à faibles revenus. C'est la tâche de DMB de s'assurer que des compromis impartiaux soient passés entre les locataires et les bailleurs.

Les canaux de DMB par lesquels les locataires s'expriment et défendent leurs intérêts, ainsi que le retour d'expériences, tout cela renforce au final la position des locataires. L'association publie chaque année un indice appelé « Betriebskostenspiegel ». Il montre le montant moyen des charges que les Allemands paient en plus du loyer. Cet indice aide les locataires pour évaluer leur consommation et vérifier si leurs factures sont raisonnables.

DMB publie également le dictionnaire des locataires allemands, « Das Mieterlexikon » qui est mis à jour chaque année. Plus de 800 000 exemplaires sont vendus. Il n'est seulement lu par les adhérents, mais aussi par n'importe quel locataire qui peut l'acheter dans n'importe quelle librairie. Les experts du droit du logement reconnaissent le dictionnaire comme faisant partie de la littérature professionnelle. L'association édite aussi de nombreuses brochures qui abordent des sujets spécifiques comme la réduction des loyers, le manque de logements disponibles. Elles résument les jurisprudences les plus importantes sur un sujet.

Page 13

Japon

Les frais de renouvellement jugés illégaux

Au Japon, la plupart des locataires paient malheureusement des frais de renouvellement du contrat de location, souvent équivalent à deux mois de loyer. S'ils refusent de payer, leur bail ne sera pas renouvelé et ils devront déménager.

En juillet, la cour du district de Kyoto a rendu une décision juste et encourageante. Elle a jugé que la tradition japonaise des « frais de renouvellement », appelée « koshinryo », était illégale.

L'origine de ces frais de renouvellement remonte à la période d'après guerre, quand le gouvernement ne voulait pas que les soldats de retour dans les villes s'y relogent en masse.

Un courageux locataire à Kyoto a remis en cause la légitimité de ces frais et a mené l'affaire devant le tribunal en 2008. Dans son cas, il a demandé la récupération des 110 000 Yen, soit 815 €, qu'il avait payés à son bailleur. Il a revendiqué que la loi des contrats de consommateurs invalidait le contrat spécial des frais de renouvellement ; pour le bailleur, les frais de renouvellement faisaient partie du contrat.

La cour a décidé que les frais de renouvellement n'étaient pas une part du loyer, compte tenu de la longueur du bail. La Cour a ordonné que le bailleur rembourse la totalité des frais de renouvellement au locataire.

Depuis 1979, l'Association Japonaise des Locataires (JTA) a joué un rôle actif dans cette bataille pour faire supprimer ces frais. Nous sommes convaincus que nous arriverons à faire totalement abolir ce système dans un futur proche.

Remarque de la rédaction : ces frais de renouvellement ne sont pas le seul sujet pénible en ce qui concerne la location au Japon. Il y a également le dépôt de garantie non récupérable et les frais de nettoyage qui sont déduits de ce dépôt de garantie lors du déménagement. La plupart des gens qui ont changé au moins une fois d'appartement savent qu'une toute petite part de leur deux-trois mois de dépôt de garantie leur reviendra. C'est l'une des raisons qui fait que les Japonais déménagent très peu.

Augmentation du nombre de sans-abri au Japon

Beaucoup d'entreprises japonaises ont mené des plans de réduction importants du personnel dans les dernières années. A la fin du mois de mars 2009, les chiffres montrent que 125 000 salariés ont perdu leur travail en un an. La grande majorité, environ 90%, sont des intérimaires, logés par leurs entreprises dans des dortoirs. Ces salariés sont maintenant forcés de quitter les lieux lorsqu'ils sont licenciés.

En janvier 2009, il y avait 15 800 personnes vivant dans la rue, dans les parcs, sous les ponts. Le gouvernement a lancé un plan pour laisser 13 000 logements publics vides à la disposition des chômeurs.

Texte : Kazuo Takashima, l'Association Japonaise des locataires (JTA), Tokyo

P. 14

La Pologne, un pays où l'héritage de la Seconde guerre mondiale et de l'ère soviétique facilite la prise de contrôle illégale du logement locatif

M. Janusz Poprawa (70 ans) et son épouse Danuta (57 ans) vivent dans leur appartement depuis plus de 50 ans. Vue de l'extérieur, la vieille bâtisse centenaire, située dans la rue Jablonowskich à Cracovie, a un sérieux besoin de travaux. Quelqu'un qui ne connaîtrait pas la situation des Poprawa, pourrait penser qu'ils ont de la chance de vivre dans cet environnement très prisé. Mais en entendant leur histoire, il change immédiatement d'avis.



La famille Poprawa a emménagé dans cet appartement en 1955 et pendant 30 ans, ils y ont vécu sans trop de problèmes majeurs. Les problèmes ont commencé juste après la fin du régime communiste en 1991. L'IUT a déjà évoqué la situation difficile de cette famille dans le numéro d'avril 2002. Maintenant, après sept ans de soucis constants, de batailles judiciaires et de correspondance avec des avocats et les responsables municipaux, la situation reste inchangée.

Le cas des Poprawa n'est pas unique. Depuis quelques années, plus de 40 logements, rien qu'à Cracovie, ont été saisis illégalement par des personnes se faisant passer pour les véritables propriétaires. Les organisations de locataires de Cracovie essaient de mettre fin à ces escroqueries en informant le Bureau des procureurs publics des transactions louches et en participant aux procès. Jusqu'à aujourd'hui, seulement quatre transactions ont été invalidées.

Résumons brièvement cette histoire tragique : tout commence en 1992 quand le logement a été rendu, par décision de justice, à un proche de la propriétaire du logement avant 1945. Ce « proche », un certain M. Maciej Ostrowski, a pu présenter les dernières volontés et le testament de la propriétaire, Madame Jadwiga Rybinska, signés et datés à Londres en 1966.

Ce testament signalait comme seule héritière une mademoiselle Snarski, vivant dans l'Essex, en Angleterre. Mais, en 1992, M. Ostrowski s'est présenté au tribunal de Cracovie avec une copie de ce même testament - qui ne contient plus qu'un simple feuillet adhésif daté de 1980 - disant que mademoiselle Snarski avait fait de M. Ostrowski le bénéficiaire de cet héritage. Il a gagné le procès et l'appartement ! Pendant ce temps, nulle trace de mademoiselle Snarski en Angleterre.

Cette longue bataille judiciaire, vieille de 18 ans, a commencé lorsque M. Poprawa a refusé le verdict. En plus de la bataille autour de la propriété du logement, les Poprawa se battent contre des hausses de loyers démesurées. L'appartement est dans un état déplorable après des années sans travaux. L'appartement de 60 m² où vivent les Poprawa et leurs deux enfants est composé de deux pièces et d'une « cuisine ». La vraie cuisine a été fermée par M. Ostrowski et maintenant la petite pièce qui sert de cuisine contient un simple réchaud de camping avec deux plaques de cuisson. Les toilettes sont sur le palier et sont partagées avec le personnel de deux bureaux au même étage. Il n'y a pas de salle de bain. Et cerise sur le gâteau, M. Ostrowski a augmenté le loyer à 3 400 zloty, soit 830 €, ce qui est considéré comme vraiment très cher, même pour un appartement moderne à Cracovie. Les revenus

mensuels des Poprawa, comprenant la pension de retraite de monsieur, -ancien ingénieur, et ceux de madame, professeur-, s'élèvent à 3 000 złoty.

La source du problème, selon M. Poprawa et l'Association Polonaise des Locataires (Polskie Zrzeszenie Lokatorów), est qu'il n'y a pas, à Cracovie, une vraie législation sur le logement qui limiterait dans le temps la restitution aux anciens propriétaires et qui poserait des règles strictes sur le statut des logements dont les propriétaires restent inconnus.

Rien qu'à Cracovie, il y a plus d'un millier de logements loués qui n'ont pas de statut juridique clair. Des centaines de ces immeubles du parc privé sont administrées par la municipalité ; le reste est géré par des administrateurs désignés par les tribunaux. Les propriétaires de ces logements sont considérés comme disparus ou ayant quitté la Pologne après la Seconde guerre mondiale.

Parmi ces habitations, il y en a au moins 500 occupés par des locataires vivant dans leurs logements qui leur ont été alloués pendant la période communiste. La majorité de ces locataires y vivent depuis plus de 40 ans. Durant cette période, ils ont pris soin de l'immeuble, ce qu'attendait l'Etat, et ont dépensé beaucoup d'argent pour améliorer leurs appartements et maisons.

Les problèmes commencent généralement quand les propriétaires ou leurs héritiers font leur apparition 50 ou 60 ans après. Malheureusement, il semble qu'il s'agisse très souvent d'escrocs qui usurpent leurs identités. Leur seul but est de se débarrasser des locataires pour vendre les logements en se faisant un maximum d'argent ou détruire les immeubles et les remplacer par des hôtels ou des bureaux.

Alors pourquoi les Propawa n'abandonnent-ils pas cette bataille qui semble sans fin et futile ? D'abord, parce que c'est leur maison depuis 54 ans. Deuxièmement, il y a, semble-t-il, des signes positifs. En 2006, le tribunal de première instance, puis la cour d'appel ont invalidé le verdict de 1992 et ont jugé que M. Ostrowski n'était pas l'héritier légal. M. Propawa a fait appel de cette décision devant la Cour suprême polonaise. Pour le moment, M. Ostrowski gère toujours le logement jusqu'à ce que la Cour suprême rende son jugement. Cela va donc encore prendre plusieurs années pour que l'affaire soit réglée.

La machine judiciaire en Pologne est lente, mais heureusement, elle est au moins juste et équitable.

Texte de Karol Szylo, Association Polonaise des Locataires, PZL

Nous aimons le logement locatif !

L'Association Suédoise des Entreprises du Logement municipal, SABO, a lancé une campagne sous le slogan « Tyck om Hyresratten », en Français, « aimons le logement locatif ».

Le but est de démontrer les bienfaits du logement locatif : sécurité, facile à quitter et cela sans coût, pas de travaux, pas de soucis immédiats concernant l'augmentation des taux d'intérêts, les coûts d'entretien et les coûts pour l'eau chaude (souvent incluse dans le loyer).

« Oui, les loyers peuvent augmenter, mais, le système suédois préserve les locataires d'augmentations immédiates », explique Kurt Eliasson, président de la SABO. « Les Suédois ne choisissent pas de louer dans le but de se faire de l'argent, mais ils louent parce que c'est sécurisant et confortable ».

La SABO est la fédération des organismes de logements publics en Suède. Les 300 organismes affiliés gèrent environ 830 000 logements. Cela représente 20% du parc total de logements et environ un tiers des logements en habitat collectif. La Suède compte environ 9 millions d'habitants dont 1, 4 millions vivent dans des logements publics.

Regardez le film « Tyck om Hyresratten » sur www.tyckomhyresratten.se.