

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

September 2014

Version
française

Traduction par Marie-Charlotte Lanniée



C O N T E N T S

Chronicle: SON and rental housing in the Czech Republic
By Milan Taraba, chairman of SON
page 2

Europe's voters moved towards the political fringes
page 3

TPAS England, for tenant participation
page 4

Generation rent strikes back! Pupils creates tenant leaflet for young tenants
page 5

Can a Polish rent-mirror make fairer rents?
page 6

A housing uproar in Sweden
New film on Polish housing co-ops
page 7

Capped rents in Germany
page 8

SHOUT – a campaign for social housing in England
page 9

Kia ora! Greetings from TPA, New Zealand
page 10

Notices
page 11

Australian tenants fined and locked out of their homes
page 12

Rental housing wanted in Latin America
page 13

Rise of the renter nation – USA
page 14

Harvard University students develop policy brief with IUT
page 15

International Tenant's Day 2014
page 16

“Nous essayons de maintenir des logements en location en République tchèque”

L'association tchèque des locataires (SON) a été créée en 1991, deux ans après la révolution de velours, lorsque de l'établissement de la République parlementaire. Cependant, une union de locataires existait déjà depuis 1926, l'association tchécoslovaque des locataires.

La plus grande transformation en matière de logement a eu lieu au début des années 1990, lors de la privatisation massive des appartements en location. La création d'une association de locataires a été une réaction naturelle à la nouvelle donne du marché économique car beaucoup de personnes craignaient de perdre leur foyer.

L'association a été mise en place par le Dr. Stanislav Křeček, qui devint plus tard député. Un an plus tard, le Dr. Křeček m'a demandé de l'aider avec la création de SON, de trouver des idées afin d'élargir ses activités. Grâce à mon expérience dans la construction et l'administration de logements, j'ai accepté.

L'association tchèque des locataires a développé un service de conseil et a pris une part active pour faire de nouvelles propositions en matière de logement et de législations sociales. SON est rapidement devenue une partenaire naturelle du gouvernement et de l'administration locale sur les questions de logement. SON est aujourd'hui présente et représentée dans tout le pays.

Un de nos principaux objectifs était de maintenir un nombre suffisant d'appartements en location en zones urbaines. La République tchèque est le seul pays de l'ancien bloc de l'est à avoir tenté de maintenir un secteur locatif important, soit environ 22% du nombre total de logements. Et j'ose dire que cela est en partie dû à la présence de SON dans le pays. J'apprécie vraiment notre coopération internationale et depuis 1996, j'ai trouvé de nombreux vrais amis à l'IUT.

Milan Taraba, Ing.

Président de l'association tchèque des locataires (SON), membre du bureau de l'IUT.



| CALENDAR | |
|----------------------|---|
| 2014 | |
| September 17–18: | Habitat III, Preparatory Committee I meeting, UN New York |
| September 17–19: | NHF, Annual Conf. and Social Housing Exhibition, Birmingham |
| September 19: | FEANTSA European Homelessness Research Conf. in Warsaw Poland |
| September 28–Oct. 1: | SAHF Conference 2014, in Cape Town South Africa |
| October 6: | International Tenants Day 2014 /UN World Habitat Day, IUT event in Brussels |
| October (7)8–9: | UN ECE Committee on Housing and Land Management, UN Geneva |
| October 8–10: | Nordic Urban and Housing Research Conference, Tallinn, Estonia |
| November 7–9: | TPAS Scotland Annual conference & AGM, in St Andrews |
| November 20: | The Home Nations' Housing Conference on Affordable Housing, Manchester |
| December 16–19: | IAHS World Congress on Sustainable Housing Construction, Funchal, Portugal |
| 2015 | |
| February 18–20: | Australian Housing Researchers Conference, Hobart Tasmania |
| April 9–11: | Asia Pacific Network for Housing Research conference, Gwangju, Korea |
| June 28–July 1: | ENHR conference, Lisbon Portugal |
| October 28–30: | Australia National Housing Conference, Perth |

For more information on conferences and other events: www.iutnu/conferences.htm

Elections européennes – les électeurs se sont rapprochés des extrêmes.

Les résultats de l'élection des députés européens du mois de mai ont montré une avancée pour les partis allant des populistes aux néo-nazis, avec le Front National français menant la fronde eurosceptique et marquant la défaite des partis traditionnels.

Les élections du Parlement européen ont lieu tous cinq ans. En mai, 751 députés ont été élus, ils représentent 500 millions de citoyens européens dans 28 pays. Les députés négocient les lois avec les gouvernements nationaux et aident pour les décisions prises en matière de dépenses du budget. Le Parlement qui siège à Bruxelles et Strasbourg est l'unique institution européenne élue.



La participation est vue comme un test critique pour la démocratie européenne, et n'a cessé de se dégrader depuis 1979, passant de 62% lors de la première élection de 1979 à 43% en 2009. Le taux de participation de cette année a été quasiment similaire à la précédente élection, 42,5%.

Les pays qui ont le plus souffert de la crise sont allés massivement aux urnes, la Grèce avec 57%, l'Irlande avec 51% et l'Italie avec 60% de votants. La plus basse participation revient à la Slovaquie avec seulement 13%. Dans le haut de la liste figurent la Belgique avec 90% de participation et le Luxembourg avec 85% - mais dans ces pays, le vote est obligatoire.

Selon la définition, deux ou trois partis d'extrême droite sont devenus les plus importants de leur pays. Le parti du peuple danois (DFP) a fait 26,6% (+11,8) et le Front National français (FN), 25% (+ 18,7). Le parti de l'indépendance du Royaume-Uni (UKIP) a fait un score de 27,5% des voix (+11,4).

Les médias réduisent souvent l'Union européenne à la France et au Royaume-Uni, ils l'étendent occasionnellement à l'Autriche et au Danemark, il est important de rappeler qu'il y a 28 pays au sein de l'UE, et que l'extrême droite n'a aucun poids dans la plupart d'entre eux. Le prochain Parlement européen aura des députés d'extrême droite ne venant « que » de 10 pays – 14 dans le cas d'une définition large. Tout cela pour démontrer que presque deux tiers des Etats européens n'ont pas de représentants d'extrême droite au Parlement.

Deux groupes politiques ont récolté plus de 50% des voix, APSD (Alliance progressiste des socialistes et démocrates) 25%, et PPE (Démocrates-chrétiens) 29%. Les six groupes restant ont obtenu entre 6 et 9%.

Si l'on regarde l'opposition droite-gauche, les trois partis de droite ADLE, ECR et Libéraux ont désormais 358 sièges sur 751, alors que les sociaux démocrates avec la Gauche unitaire et les Verts ont seulement 293 sièges. Il semblerait donc qu'il y ait une majorité de droite au Parlement pour les cinq prochaines années. Mais, étant donné que les trois groupes restant sont considérés comme « flottants », l'issue de nombreux votes à venir reste incertaine.

Par conséquent, en tant que personne concernée par le logement en Europe, dois-je m'en soucier ? Oui, et non... non, parce que les questions concernant le logement ne sont toujours pas de la compétence de l'UE. Mais, oui, parce que beaucoup de points entre les pays voisins comme les aides des Etats, la concurrence, les questions sociales comme les sans-abris, le marché du travail, les problématiques environnementales, ont une place importante dans l'agenda européen. Et, si l'on traite du logement social, ce n'est pas un secret que le groupe des sociaux démocrates est plus favorable au secteur locatif que l'ADLE.

Nous avons les « recommandations spécifiques par pays », de la Commission européenne, qui semble avoir pris une position claire concernant le secteur du logement des Etats membres, les questions d'encadrement des loyers et les aides de l'Etat. La Commission a vigoureusement poussé pour plus de libéralisme dans le secteur locatif. De plus, les logements sont responsables de 25% de la consommation d'énergie européenne. En ayant ceci à l'esprit, nous pouvons entrevoir plus d'intervention de l'UE pour limiter les émissions de CO2 et économiser l'énergie.

L'IUT accueille chaleureusement ces initiatives, mais nous ferons aussi du lobbying afin que les locataires n'aient pas à supporter les frais liés aux économies d'énergie, via une augmentation de leur loyer.

L'aide de l'Etat est autorisée pour le logement social selon la législation européenne et les services d'intérêt économique général (SIEG). Mais la commission semble vouloir s'immiscer dans les discussions sur le pourcentage de logements sociaux. Alors que la commission souhaite « réglementer », comme cela être le cas, le pourcentage de logements sociaux dans chaque pays, l'IUT déclare que cela ne la regarde pas et devrait laisser les Etats décider.

Par Magnus Hammar / IUT

TPAS England – parlons-en !

TPAS England a eu une année chargée en évènements. En tant qu'association composée de 220 propriétaires adhérents et 1750 groupes de locataires, nous pensons qu'il est vital pour nous d'essayer, autant que possible, de discuter face à face avec nos membres afin d'entendre leur histoire et avoir de leurs nouvelles.

L'organisation de nos conférences annuelles et de notre remise de prix nationale est un de nos meilleurs moyens pour rencontrer nos adhérents. Ainsi, nous pouvons mieux comprendre les défis qui nous attendent et fêter les réussites de l'année.



Le thème de nos conférences cette année était « Partage, apprentissage et changement ». Grâce à des intervenants talentueux, des ateliers et des débats ont permis d'échanger concrètement. Kris Hopkins, alors ministre du Logement, a parlé de l'importance de la participation des locataires comme un moyen clé de développement d'une forte communauté. Il a évoqué les liens que les locataires ont avec la police ou les systèmes de santé, et nous a demandé de partager nos idées sur ces sujets entre nous, et avec le gouvernement.

Dans mon introduction, j'ai parlé de la nécessité d'être présent sur les réseaux sociaux et de nous assurer que les médias et ceux qui sont en dehors du secteur du logement, aient connaissance du magnifique travail quotidien qu'effectuent les locataires. J'ai été ravie de voir que ce discours a été porté en action, via Twitter.

Le parc social représente 1/6 du secteur locatif au Royaume-Uni. Malgré cela, les médias ont récemment pris un malin plaisir à dépeindre le secteur du logement social d'une manière extrêmement négative et injuste. Un de nos intervenants était Jennie Ferrigno, présidente de la Red Kite Community Housing. Jennie a parlé de son expérience personnelle pour combattre les clichés en tant que locataire d'un logement social. Elle a expliqué pourquoi elle pense qu'il est important de les combattre tous ensemble ces préjugés, sur le terrain médiatique notamment.

Les prix du TPAS recouvrent dix catégories, récompensent les initiatives individuelles et collectives qui ont marqué la vie des habitants et des communautés. 6 projets de logements sociaux et 4 locataires et membres d'équipe ont été récompensés.

Cette année, notre désiré prix « Locataire de l'année » est revenu à Monica Barnes de AmicusHorizon. Monica a passé les dernières 30 années de sa vie à travailler dans diverses structures afin de lutter contre l'usage des drogues, des armes et les comportements antisociaux. Depuis que nous avons lancé cette remise de prix, nous avons pu voir de nombreux exemples de personnes talentueuses et de beaux projets. TPAS est ravi de récompenser de telles personnes et équipes, pas seulement régionalement mais aussi au niveau national. Elles sont l'exemple même des stéréotypes erronés qui circulent dans les médias. C'était une soirée merveilleuse ! Jetez un coup d'œil aux gagnants sur www.tpasawards.org.uk



La nouvelle campagne de TPAS, la journée du logement, a pour objectif de mettre en avant les locataires et les travailleurs de première ligne, de leur donner un espace pour qu'ils racontent leur histoire. Au Royaume-Uni, ils n'ont pas beaucoup de possibilités de rendre compte de l'impact qu'ils ont sur la vie des gens. Beaucoup d'entre eux s'occupent du soutien aux jeunes par exemple ; combattent des comportements antisociaux ; améliorent la cohésion communautaire ; aident les personnes à accéder à l'éducation et à la formation, ou à trouver un travail. Notre journée aura lieu le 12 novembre. Suivez-nous sur twitter #housingday.

Par Jenny Osbourne, directrice exécutive de TPAS England

Les élèves anglais récompensés pour la création d'un dépliant à destination des locataires

Les élèves d'un collège de Chester-le-Street, dans le sud de Newcastle, ont été récompensés pour leur travail de création d'un nouveau dépliant d'information destiné aux jeunes locataires qui emménagent dans leur premier logement.

Les élèves devaient réaliser un nouveau dépliant suite à la demande du bailleur local, Cestria Community Housing. Le projet a été réalisé par 11 élèves de troisième du collège Park View afin de fournir aux nouveaux locataires de 16 à 25 ans, toutes les informations utiles à leur installation.

Le partenariat entre Cestria Community Housing et la Durham Education Business Partnership a pour objectif de créer un lien entre les écoles



locales et le monde des affaires, donner aux élèves les qualifications dont ils auront besoin lorsqu'ils travailleront. Les six mois de ce projet ont permis aux élèves de relever des défis, et de les sensibiliser au travail dans le secteur du logement.

Martin Warhurst, le directeur des services financiers et corporate de Cestria Community Housing, a déclaré: "Le style du dépliant est rafraichissant, informatif et donne envie. Il se démarque vraiment de nos dépliants habituels et parle à son public – les jeunes locataires. »

« C'est bien de pouvoir offrir un dépliant pour les plus jeunes locataires, créé par eux – ça donne une vraie crédibilité. »

Le dépliant donne des informations clé d'une manière plus informelle et aide les jeunes locataires qui n'ont peut-être jamais vécu seuls avant, à payer leurs factures, gérer leur argent, leur premier achat, et donne des astuces sur comment être un bon locataire.

Source: Cestria Community Housing <http://www.cestria.org/>

La Génération Location contre-attaque

Un site internet national permettant aux locataires de laisser un commentaire sur les locations dans lesquels ils ont vécu a été lancé en mai, avec pour objectif de devenir un Trip Adviser du marché locatif.

Du côté des locataires, les références et contrôles permettent de leur garantir un toit sur la tête – mais pour les propriétaires, c'est une autre histoire. Certains bailleurs se révèlent être très bien – d'autres, bien moins.

Le site rentalraters.com a été créé par Hannah Williams, 40 ans, qui est locataire dans le quartier de Crystal Palace, au sud de Londres, avec ses deux enfants.

Pour Madame Williams, l'idée de devenir propriétaire semble encore « très lointaine » et elle sent faire partie de la Génération Location, qui ne peut accéder à la propriété car ils ne sont pas en mesure de payer de crédits.

« Le catalyseur principal pour lancer le site est venu d'un litige entre un très bon ami et un propriétaire voyou, » a-t-elle raconté à The Independent.

« Il m'a dit » - et ses mots ont trouvé un écho – « J'aimerais simplement sortir de ce logement et dire aux autres locataires qui y entreront, ne le faites pas, il va vous escroquer, rien ne marche. »

Hannah Williams dit que, comme l'IUT, le terrain de jeu entre les propriétaires et les locataires nécessiterait d'être nivelé. Alors que la plupart des candidats à la location voient leur dossier vérifié et doivent payer une caution pour emménager, ils n'ont pas la possibilité de faire une enquête sur leur futur propriétaire.

Le leader du parti travailliste Ed Miliband a également mis en avant le besoin d'une réforme du secteur locatif privé, avec un bail de trois ans pour norme. Un bail de trois ans, ou plus, est une période standard dans la plupart des pays européens.

Des commentaires négatifs ne mettraient-ils pas les locataires dans une position délicate si les propriétaires les lisaient ? Madame Williams est consciente de tels dangers et ne permettra pas que les commentaires soient utilisés en ce sens, en permettant notamment un droit de réponse de la part des propriétaires.

« Nous ne sommes absolument pas là pour dénigrer les propriétaires », dit Madame Williams.

Avec plus de 8,5 millions de personnes, soit 18% des ménages en Angleterre, qui loue à un bailleur privé, ce site pourrait permettre le marché locatif privé plus juste et transparent.

Adresse du site : www.rentalraters.com , Source: The Independent



Faire place à des loyers plus justes en Pologne

Les loyers et leurs augmentations dans le secteur locatif privé polonais, sont souvent fixés selon le marché, sans notion de justice ou de responsabilité sociale. Mais, comme dans d'autres pays démocratiques et civilisés, il devrait exister des instruments juridiques pour protéger les locataires d'augmentations arbitraires. Créer un « miroir des loyers » polonais serait peut-être la solution.

L'association polonaise des locataires, Polskiego Zrzeszenia Lokatorów (PZL), membre de l'IUT, a lancé un projet nommé : « Centre d'information du logement – Malopolska ». Il a été soutenu par le fonds pour les ONG du ministère du Travail et des Affaires sociales, et par l'IUT. Malopolska fait partie des 16 régions administratives de Pologne, dont Cracovie est la capitale.

Le projet a trois principaux objectifs. Mettre en place un centre moderne de conseils juridiques pour les locataires à Cracovie. Récolter des données et des informations sur la situation immobilière à Cracovie et dans les autres villes de Malopolska avec pour but de créer un « miroir des loyers » pour Cracovie – comme le Mietspiegel allemand. Enfin, ouvrir la voie pour un dialogue social sur les questions du logement à Cracovie et faciliter le développement d'activités bénévoles parmi les locataires de la ville.

Outre le manque d'une aide juridique gratuite suffisante pour les locataires de la part des institutions publiques, le plus important problème pour les locataires polonais reste le manque d'instruments et de normes concernant la mise en place de loyers justes et les augmentations des loyers. Le principal objectif du projet est de créer un miroir des loyers, où les niveaux de loyers sont clairement établis en zones urbaines, de plusieurs manières et par comparaison entre les appartements.

The image shows a hand pointing to a 'Mietspiegel 2013' table. The table is a grid with columns for building types and years, and rows for apartment types and locations. The values represent rental rates in Euro per square meter.

| | | Altbau bis 1918 | | 1919 - 1949 | | Neubau 1950 - 1964 | | 1965 - 1972 | | 1973 - 1990 Ost | | 1973 - 1990 West | |
|-----------------------|---|---|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|
| Ausstattung | 1 | mit Sanitär- und Heizungsanlag. (Bsp. Bad, WC, WC, Bad, Heizung 1965) | | mit Sanitär- und Heizungsanlag. | |
| | 2 | mit Sanitär- und Heizungsanlag. | | mit Sanitär- und Heizungsanlag. | | mit Sanitär- und Heizungsanlag. | | mit Sanitär- und Heizungsanlag. | | mit Sanitär- und Heizungsanlag. | | mit Sanitär- und Heizungsanlag. | |
| Wohnlage | A | 6,66 5,98 - 8,15 | | 6,33* 5,91 - 6,72 | | 5,52 4,74 - 6,70 | | 5,86 4,85 - 7,50 | | 6,13 5,88 - 7,25 | | 6,39 5,98 - 7,00 | |
| | B | 6,81* 4,81 - 8,15 | | 6,55 6,00 - 7,00 | | 6,45 4,74 - 7,00 | | 6,09 5,01 - 6,50 | | 7,10 6,50 - 7,50 | | 7,81* 6,50 - 7,50 | |
| bis unter 40 m² | C | 6,71* 4,81 - 7,00 | | 6,19* 4,74 - 7,00 | | 6,45 4,74 - 7,00 | | 5,19 4,00 - 5,85 | | 4,92 4,50 - 5,84 | | 6,33* 4,5 - 7,51 | |
| | D | 5,57 4,00 - 7,00 | | 5,51 4,01 - 6,20 | | 5,28 4,01 - 5,85 | |
| 40 m² bis unter 60 m² | E | 5,82 4,00 - 7,00 | | 5,51 4,01 - 6,20 | | 5,28 4,01 - 5,85 | |
| | F | 6,17 4,00 - 7,00 | | 5,51 4,01 - 6,20 | | 5,28 4,01 - 5,85 | |
| | G | 5,19 4,11 - 6,75 | | 5,22 4,10 - 5,88 | | 4,73 4,01 - 5,85 | |
| | H | 5,67 4,00 - 7,00 | | 5,22 4,01 - 5,85 | | 5,28 4,01 - 5,85 | |
| | | 5,48 4,00 - 6,51 | | 5,45 4,00 - 6,51 | | 5,45 4,00 - 6,51 | | 5,45 4,00 - 6,51 | | 5,45 4,00 - 6,51 | | 5,45 4,00 - 6,51 | |

Créer un « miroir des loyers » polonais.

La réforme de la loi sur le logement a mis en place des normes pour les augmentations de loyer en Pologne. Les locataires vivant dans le secteur privé peuvent entreprendre une procédure juridique lorsque l'augmentation de leur loyer est trop élevée, cependant, la loi ne donne pas de consignes claires sur comment les tribunaux civils doivent décider si les augmentations sont justifiées ou non. Très souvent, les tribunaux établissent les loyers sur la base de la valeur du marché, qui est plus élevée que la moyenne du niveau de loyer de Cracovie. Ils devraient également prendre en compte le fait qu'en Pologne, et à Cracovie en particulier, il existe un grand nombre de « locataires en place » qui vivent dans le secteur privé suite à des décisions administratives résultant de l'ère communiste. Cette situation cause d'importants problèmes économiques pour des centaines de locataires, notamment âgés. Ils ne peuvent pas se défendre seuls face à des augmentations de loyers injustifiées et conséquentes. La solution pourrait être la mise en place d'un miroir des loyers, qui permette aux tribunaux de fixer les loyers sur une base moyenne et justifiée.

Les nouvelles réglementations issues de la loi sur le logement de 2008 obligent les mairies à publier un rapport sur le loyer moyen dans le secteur privé et d'obtenir ces informations par le biais des propriétaires et des locataires. Cependant, la loi sur le logement de 2001 rendait déjà cela possible pour les locataires afin qu'elles soient utilisées comme base pour déterminer des loyers justifiés. Cette loi n'est pas utilisée dans la pratique car les locataires ne savent simplement pas comment fournir leurs informations aux municipalités.

Aujourd'hui, les services municipaux obtiennent des informations sur les loyers uniquement par le biais de leur administration, à laquelle les locataires n'appartiennent pas, et par conséquent, les loyers sont fixés sur des valeurs plus élevées.

L'objectif du projet de PZL était de collecter des informations, principalement sur les niveaux de loyers, directement des locataires. Nous préparons ensuite des rapports pour les mairies, en leur donnant des

informations utilisées comme un miroir des loyers afin de déterminer les niveaux des loyers. Pour mettre en place ce projet, PZL a débuté une campagne d'information avec des dépliants, des lettres et des événements. PZL a également fait des interviews et entrepris des initiatives pour trouver des bénévoles.

PZL a récolté des données sur les loyers de plus de 1000 locataires du parc privé à Cracovie. Nous avons ensuite rédigé un rapport pour la municipalité. Les données récoltées ont été utilisées par la mairie de Cracovie afin de préparer un miroir des loyers en 2014. Nous espérons que le travail fourni aura un impact durable sur les jugements des litiges. Malheureusement, le miroir des loyers mis en place par les municipalités n'est pas vraiment utilisable par les tribunaux. Selon la loi de 2001, ces miroirs ne sont seulement qu'un des instruments utilisés pour fixer les loyers au tribunal lors de litiges entre locataires et propriétaires. Nous espérons également que notre projet et notre campagne auront une influence positive sur les verdicts des tribunaux et aideront à régler la situation urgente des « locataires en place » - pour la mise en place de loyers justes.

Texte de Karol Szytko, membre du conseil d'administration et secrétaire du PZL de Cracovie. www.pzl-lokatorzy.pl



Nouveau film : Logement social, les logements coopératifs en Pologne



Le film de 30 minutes d' Olga Matuszewska sur les logements coopératifs évoque cette longue tradition polonaise qui date de l'indépendance, en 1918. Il montre également les liens sociaux entre ses habitants.

En 1921, deux types de logements coopératifs existaient; ceux dans lesquels vivaient des locataires, et ceux avec des copropriétaires.

Après la seconde guerre mondiale, les coopératives ont été redéfinies selon le modèle socialiste de façon à remplir les critères économiques et sociaux définis par le parti communiste et le gouvernement.

Le développement du secteur immobilier était planifié, objectifs de construction, architecture, standards de qualité et attribution des crédits.

Les logements coopératifs sont devenus le principal modèle pour répondre aux besoins de la population d'après guerre et des principaux acteurs du marché immobilier. En 1980, 80% des nouvelles constructions étaient coopératives. Les habitations coopératives ont également permis la mise en place de plusieurs services sociaux, culturels, pour les enfants et les jeunes, des bibliothèques, etc. Au terme de la période communiste, en 1989, il y avait plus de 4000 habitations coopératives en Pologne représentant 2 672 000 logements.

Bande annonce sur YouTube ; www.youtube.com/watch?v=TYhYDPWhnLs

Révolte dans le logement en Suède

Ils sont jeunes, ils sont politiquement engagés et ils veulent influencer la politique du logement en Suède. Housing revolt est un réseau à travers lequel de jeunes personnes âgées de 18 à 35 ans, vivant à Skane, dans le sud de la Suède, peuvent faire entendre leurs voix. Le réseau, mis en place par l'union suédoise des locataires, espère mobiliser les jeunes et créer un effet d'entraînement qui fera agir les politiques – pour commencer à construire des logements, accessibles à tous.

Les membres du réseau organisent des ateliers et des conférences, écrivent des articles et font « du bruit » afin de mettre la question du logement abordable au cœur de l'agenda politique, dans l'optique des élections du 14 septembre.

Suivez la Housing revolt via

www.facebook.com/bostadsupproret



Loyers plafonnés en Allemagne

Un accord gouvernemental récent permet la mise en place d'un plafonnement des loyers en Allemagne pour les nouvelles locations du parc privé. Les augmentations des loyers des baux en cours devraient être également limitées entre 15% et 20%, pour trois ans.

L'année dernière, durant la campagne électorale, l'association allemande des locataires (DMB) a fait de nombreuses propositions, notamment pour stabiliser les loyers et limiter les augmentations.

Après les élections de 2013 du Parlement, la nouvelle coalition gouvernementale, l'union des chrétiens démocrates (CDU) et le parti social démocrate allemand (SPD), sont tombés d'accord pour une « alliance pour des constructions et logements abordables ». Les mesures de cette « alliance » concernent notamment la mise en place d'un plafonnement des loyers.



L'Allemagne reste un pays de locataires. Selon Eurostat, les propriétaires ne représentent que 53% de la population, pour une moyenne européenne de 67%. Photo de Berlin, avec 85 pour cent des logements locatifs.

Les mesures proposées sont :

A. Plafonner les augmentations des loyers pour les baux en cours (en allemand : *Kappungsgrenze*).

Aujourd'hui, les propriétaires peuvent augmenter leur loyer jusqu'au niveau du loyer de référence de la zone concernée. Dans les trois ans à venir, le loyer ne pourra pas être augmenté de plus de 20%. Suite à la réforme de la loi sur la location du début 2013, mise en place par les états fédéraux, dans les régions tendues, les augmentations de loyer pour les baux en cours seront limités à 15% pour trois ans. Jusqu'à présent, cette limitation à 15% existe à Berlin, Hambourg et quelques autres villes de Bavière. L'association allemande des locataires avait demandé 4 ans au lieu de 3. Les augmentations liées aux rénovations ou les changements des coûts d'exploitation ne doivent pas être pris en compte dans le plafonnement.

B. Plafonner les augmentations des loyers pour les nouvelles locations (en allemand : *Mietpreisbremse*).

Aujourd'hui, les propriétaires fixent librement le loyer d'une nouvelle location. Cela a conduit à une hausse dramatique des prix dans beaucoup de zones métropolitaines : 30% à Francfort, 28% à Hambourg, 20% à Berlin et Munich. Désormais, les futures hausses seront limitées.

L'accord gouvernemental permet l'introduction d'un plafonnement des loyers pour les nouveaux baux dans le parc privé. A l'avenir, les augmentations ne dépasseront pas 10% du loyer de référence de la zone. L'index officiel des loyers, le miroir des loyers (*Mietspiegel*), servira de repère. La première location d'un logement neuf sera cependant exclue de cette réglementation. Le plafonnement s'appliquera seulement dans les zones tendues. Environ 4 millions de locataires sont concernés.

C. Répartition des coûts de modernisation en matière d'efficacité énergétique

Les propriétaires peuvent augmenter annuellement le loyer de 11% des coûts de modernisation en matière d'efficacité énergétique. Selon les calculs de l'association allemande des locataires, la moyenne de ces coûts représente 200€/m². Pour une location de 70m², cela fait une augmentation de 140€ par mois. Afin que les familles avec des bas et moyens revenus n'aient pas à déménager à cause d'augmentations de loyer trop élevées, il est très important que la hausse soit réduite après les rénovations énergétiques et modernisations.

C'est pourquoi le gouvernement propose une baisse de 11% à 10%. Ce n'est pas suffisant pour la DMB qui appelle à la suppression de la répartition de ces coûts. Elle propose à la place un remplacement à durée déterminée complémentaire basé sur des économies d'énergie.

Dans les grandes villes allemandes, la proportion de locataires continuera d'être plus importante que celle des propriétaires. Aujourd'hui, le secteur locatif représente entre 70% et 85% du nombre total de logements. Les loyers augmentent à Berlin à cause d'une demande en hausse. Depuis 2010, 100 000 personnes se sont installées à Berlin, où environ 85% de la population louent. D'ici à 2030, on en attend 250 000. La pression exercée sur les locataires à bas revenus va continuer comme le départ des locataires aux très bas revenus des centres ville vers les périphéries. A Berlin, la vie ne sera plus jamais aussi abordable qu'avant. Le loyer net, sans les charges, pour une nouvelle location est aujourd'hui de 8-12 €/m², et de 11-15€ pour des logements neufs.

La croissance de la population sera un des défis à prendre en compte pour améliorer les infrastructures et la mobilité des habitants, notamment avec le vieillissement de la population.

La situation énergétique aura un rôle central dans les questions liées au logement. Berlin pourrait ne plus rejeter de CO₂ d'ici à 2050. Mais le gouvernement ne sait pas comment mettre en place l'efficacité énergétique dans une société socialement responsable.

Par Heike Zuhse, association allemande des locataires, Deutscher Mieterbund (DMB)

SHOUT – une nouvelle campagne pour le logement social en Angleterre

Mis en place en janvier 2014 par John Healey, ancien ministre du Logement, SHOUT est une campagne pour un logement social réellement juste et abordable.

SHOUT souhaite rétablir le consensus sur le logement qui existait entre les partis avant 1979. Le gouvernement a fait voter le programme « Loyer abordable » qui augmentera les loyers des nouveaux logements sociaux de plus de 80% par rapport aux loyers du marché, poussant de nombreux ménages vers la pauvreté.

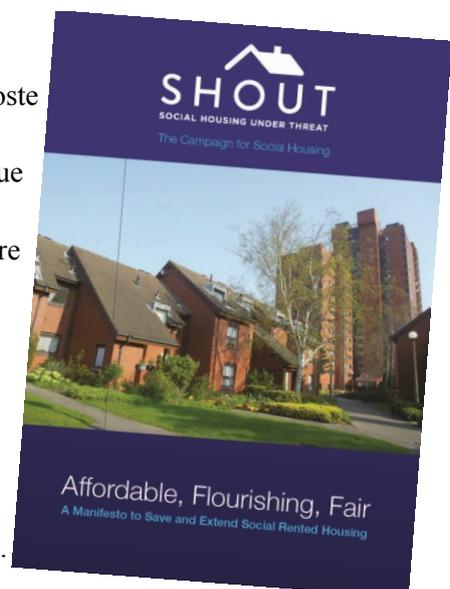
Le secteur du logement social a considérablement diminué ces trente dernières années. En 1981, les conseils et associations de logement détenaient 5,2 millions d'habitations en location en Angleterre. En 2012, ce chiffre est tombé à 4 millions, une perte de 1,2 millions de logements, résultant principalement d'habitations vendues par l'intermédiaire du Droit de Vendre et non remplacées.

SHOUT cherche un nouveau consensus politique en retournant à des niveaux raisonnables

d'investissement dans la pierre pour permettre des locations à des prix réellement abordables. Cela aidera à réduire les 24 milliards de livres dépensés par an pour les allocations logement – le second plus grand poste de dépense d'aide sociale après les retraites.

SHOUT souhaite la construction de 100 000 nouveaux logements chaque année. Tous les logements sociaux perdus du fait du Droit de Vendre, volontairement vendus et convertis en « Loyer abordable » devraient être remplacés sur une base comparable là où des besoins existent.

Le gouvernement devrait avoir pour objectif la mise à disposition des terrains publics en surplus pour des logements sociaux à bas coût et développer des mécanismes forts pour les terrains vacants. Les loyers des logements sociaux devraient continuer d'être basés sur une formule d'accessibilité. Les logements devraient être convenablement réglementés pour encourager des relations de qualité avec les locataires.



Le document de 20 pages met en avant le logement social comme la solution centrale à la crise du logement : www.iut.nu/Literature/SHOUT_2014.pdf

He aha te mea nui o te ao? He tangata! He tangata! He tangata!

... c'est du maori et cela signifie "Quelle est la chose la plus importante dans ce monde ? Ce sont les gens ! Ce sont les gens ! Ce sont les gens !

Kia ora, Hi, de l'association de défense des locataires, TPA à Christchurch, en Nouvelle-Zélande

TPA a été créée à Christchurch au début des années 1970, mais a été laissée de côté après quelques années. En 1982, TPA a été rétablie par Andrew Alston, maître de conférence en droit à l'université de Canterbury, et Rod Donald, député Verts. A cette époque, il n'existait aucune réglementation particulière pour les locataires et les propriétaires, et les litiges étaient traités par rapport à la loi sur la propriété.

La loi sur la location de locaux d'habitation, RTA, est entrée en vigueur en 1986. Elle a été rédigée par Andrew Alston sous un gouvernement travailliste. La RTA énonce les droits et les devoirs des propriétaires et des locataires avec un changement important : l'introduction des pensions, qui n'étaient pas concernées auparavant. La loi met aussi en place un service de résolution des conflits en tenant compte de la médiation et des auditions du tribunal compétent.

L'objectif de TPA est la protection, la promotion et le développement des droits, intérêts et bien-être des locataires de la région de Christchurch. Nous avons mis en place des sessions de formation pour les locataires et des permanences afin d'améliorer leur connaissance sur les questions liées à la location et sur la législation. TPA a demandé la stabilisation des loyers, un registre de tous les logements en location et une garantie locative afin que toutes les habitations atteignent une norme standard acceptable.

Selon le recensement néo-zélandais de 2013, le secteur privé représente 84% du parc locatif total. Le reste des locataires vivent en logements sociaux, avec pour bailleurs la Housing New Zealand Corporation, HNZC, ou les autorités locales. HNZC propose des logements aux personnes dans le besoin. C'est le plus grand bailleur du pays avec environ 69 000 habitations dans toute la Nouvelle-Zélande.

Le tremblement de terre, de magnitude 7.1, de septembre 2010 et celui de février 2011, de magnitude 6,3, ont fait de nombreux dégâts à Christchurch. Ces tremblements de terre ont été référencés comme « le plus grand événement d'assurance du monde ». Des pouvoirs divins auraient pu faire que les locations soient facilitées, la spéculation arrêtée, mais il n'en fut rien. Le marché locatif privé d'avant le tremblement de terre était globalement stable avec des loyers à des niveaux abordables. Les tremblements de terre ont emporté avec eux environ 11 500 habitations, privées comme sociales, soit plus de 6% du parc locatif. En 2012, la moyenne des loyers de Christchurch a augmenté pour atteindre un niveau de 92\$ par semaine, 58€.

Les logements en mauvais état sont devenus nombreux avec les années du fait du manque d'offre dans un marché très tendu. Le tremblement de terre a abimé de nombreuses habitations, des logements n'ont plus d'isolation ou de chauffage, ne sont pas protégés contre les intempéries. Les locataires sont contraints d'y rester parce qu'ils ne trouvent pas de logements en bon état et à un loyer correct.

L'insécurité est un problème important pour les locataires. TPA milite pour un changement de la législation qui renforcerait la sécurité dans les locations. TPA voudrait que la participation des locataires se développe et qu'il existe un service de conseil dans tout le pays. Cela pourrait être financé par l'intérêt gagné d'obligations non réclamées.

Plus d'information sur TPA : www.tpa.org.nz , ou www.facebook.com/tpa.chch?ref=hl

Par Helen Gatonyi, Directrice de TPA



Équipe TPA, de gauche à droite: Lisa Coulter, HelenGatonyi, Ali Brunel et Di Harwood.

L'IUT à Prague

Le Sénat tchèque a organisé une réception et une conférence de presse lors de la réunion du bureau de l'IUT à Prague les 24 et 25 avril. Le président de l'IUT, Sven Bergenstråhle, a parlé du logement européen avec le député tchèque, Libor Rouček, et du futur du secteur locatif du pays avec le président du Sénat, M Milan Štěch.

M Bergenstråhle a remercié M Štěch pour l'accueil du gouvernement et lui a offert un T-shirt de l'IUT.



Portugal

L'AIL, 1924-2014

L'association des locataires lisboètes, Associação de Inquilinos Lisbonenses, fête son 90e anniversaire. Au début des années 1920, la pénurie de logements au Portugal était très importante et les loyers grimpaient, voire triplaient, ce qui a provoqué la création d'AIL. Très vite, l'AIL a assumé son rôle de partenaire social, son droit d'écouter et d'être entendu, de faire des propositions, de participer et d'intervenir auprès des services publics et étatiques. Dès lors, l'AIL a participé et a été très active dans le débat public. En 2012, une nouvelle loi a été adoptée et a eu des effets néfastes sur les locataires. L'AIL combat toujours cette loi. La fin est proche. L'IUT félicite l'AIL et souhaite à ses collègues portugais de nombreux succès pour les années à venir.



Suède

Nouvelle présidente pour l'union suédoise des locataires

En juin, Marie Linder a été élue présidente de l'union suédoise des locataires, la plus importante ONG du pays avec 525 000 membres. Marie est militante dans l'association depuis 20 ans.

- Je suis honorée et ravie, mais également modeste, a déclaré Marie. C'est un grand défi d'être à la tête d'une telle organisation, et j'espère être à la hauteur de la confiance et des espoirs que les membres ont eus pour moi. Représenter une organisation de plus d'un demi million de membres est la meilleure mission à accomplir.

Marie succède à Barbro Engman, président depuis 2000.



Nigeria

Le gouvernement a besoin de stimuler le secteur locatif

De nombreuses études sont apparues ces deux dernières décennies, et pendant les années 1990, où des chercheurs ont montré que la plus grande attention devrait être portée au secteur locatif nigérien. Pour la plupart des ménages, louer demande moins d'efforts financiers que d'acheter un logement. Même dans les bonnes périodes, les propriétaires doivent avoir les moyens suffisants pour les acomptes et frais de clôture, comme pour les réparations immédiates.

Environ 4 personnes sur 5 de moins de 25 ans qui vivent de manière indépendante, louent au Nigéria. Et presque 2/3 des 25-29 ans et plus de la moitié des trentenaires sont locataires. Le nombre de locations devraient par conséquent bénéficier aux bas et moyens revenus et dans les zones où il en manque.

Alors que les locataires doivent généralement payer un dépôt de garantie et une caution équivalente à un mois de loyer, la totalité des dépenses est moins importante que les coûts d'un achat. Les locataires qui souhaitent déménager n'ont pas les frais liés à la vente d'un logement.

Source: The Editor, The Guardian, Nigeria



Danemark

La moitié des logements à loyers abordables a disparu

Copenhague a perdu la moitié de ses habitations abordables, moins de 4,000 DKK (540€) par mois, depuis 2009. La ville craint l'allongement des listes d'attente, plus de sans-abri et une plus grande pression sur les villes voisines. La ville ne peut avoir d'influence directe sur les secteurs locatifs sociaux et privés. Mais elle pourrait reformer les dispositifs de construction et d'urbanisme, et créer des conditions incitatives pour que le secteur privé construise plus de logements à loyer abordable.

- Dans une ville dynamique et attractive, une ville où les quartiers ne sont pas séparés, où les logements abordables sont une composante essentielle, a déclaré Jesper Christensen, député maire en charge des affaires sociales. Source: Vi Lejere

Les locataires australiens condamnés à payer une amende et mis à la porte

En Australie, des règles injustes et abusives mises en place dans quelques immeubles, ont vu de nombreux locataires jetés à la rue, souvent pour des raisons triviales. Les législations locales ne peuvent leur offrir qu'une protection ridicule.

Dans un pays où posséder une maison avec jardin a longtemps été promue comme un « idéal », louer est devenu la norme pour de plus en plus de personnes. A Sydney, plus de 50% des appartements sont occupés par des locataires et, avec le boom de la construction que connaît la ville, de nombreux autres le seront prochainement.

Les locataires s'intéressent de plus en plus à la gestion des immeubles qu'ils occupent, cependant on ne leur donne que très peu d'espace, conformément aux législations actuelles. La mise en place et le renforcement des règles d'un immeuble sont décidés par un groupement de propriétaires de l'immeuble : un mini gouvernement où tous les propriétaires, même les absents, ont droit de vote. Dans tout le pays, les bailleurs font les lois et le seul rôle des locataires est de les suivre.

Les règles des immeubles concernent généralement le parking, le bruit, les poubelles, et sont bénéfiques pour *tous* les habitants. Elles permettent une certaine harmonie dans l'immeuble, ou au moins, le fait fonctionner correctement. Mais dans une fausse démocratie, où la majorité des habitants est laissée de côté, les règles ne sont pas toujours très amicales pour les locataires.

Les règles des immeubles concernent généralement le parking, le bruit, les poubelles, et sont bénéfiques pour *tous* les habitants. Elles permettent une certaine harmonie dans l'immeuble, ou au moins, le fait fonctionner correctement. Mais dans une fausse démocratie, où la majorité des habitants est laissée de côté, les règles ne sont pas toujours très amicales pour les locataires.

Un grand ensemble de Sydney a récemment mis à la porte ses propres habitants pour cause de surpeuplement et d'activités illégales largement répandues dans l'immeuble. Les propriétaires ont mis en place des règles concernant l'utilisation de cartes électroniques (à la place des clés). Des locataires ont vu leur carte désactivée pour des raisons triviales. Exemple : prêter sa carte à un ami pour qu'il aille acheter du lait. Afin de pouvoir de nouveau rentrer chez lui, le règlement impose que le locataire réactive sa carte en payant 150\$, soit 103€. Des locataires sont restés dehors plusieurs jours, d'autres ont dû payer des amendes cumulées de centaines de dollars, juste pour rentrer chez eux. La plupart d'entre eux n'ont rien à voir avec le surpeuplement ou des activités illégales.

Ces règles ne concernent pas un seul immeuble. Des systèmes de clés électroniques donnés et repris suite à des décisions abusives ont été vus dans d'autres immeubles. Mettre les gens dehors pour qu'ils suivent les règles ou demander de l'argent n'a jamais été facile. Le plus malheureux pour ces locataires, c'est que, jusqu'à présent, les législations locales ne sont d'aucune aide pour les protéger. Les autorités ont déclaré que la loi en vigueur ne leur permettait pas de prendre position dans ce type de cas. Les locataires ont le choix entre payer une procédure juridique qui peut s'avérer très chère, ou payer ce que demandent les propriétaires. Lorsqu'un locataire est à la rue, on ne peut pas vraiment parler de choix.



Cette situation montre une impasse dans la loi et nous rappelle que les lois en matière de location qui cherchent à trouver un équilibre entre les intérêts des locataires et des propriétaires, ne sont pas les seules qui comptent lorsque l'on traite des droits des locataires. Dans le cas d'un bailleur qui met à la rue un locataire pour des raisons douteuses, des lois existent et permettent aux locataires une réparation rapide et efficace dans un tribunal, contraignant les propriétaires à payer de lourdes amendes.

Dans l'état de la Nouvelle Galles du Sud, les lois en matière de logement sont actuellement en cours d'examen, et le gouvernement a déjà annoncé des changements positifs pour les locataires, en leur donnant notamment plus de poids pour participer à la gestion de leur immeuble. Mais cela ne va pas assez loin. Il faut aussi des dispositions claires, identiques à celles pour les propriétaires, afin de protéger les locataires (et les petits bailleurs) contre les groupements de propriétaires.

Par Tom McDonald, Avocat des locataires au centre de conseil et de défense des locataires de Sydney, et au centre juridique Redfern.



Nouvelle publication:

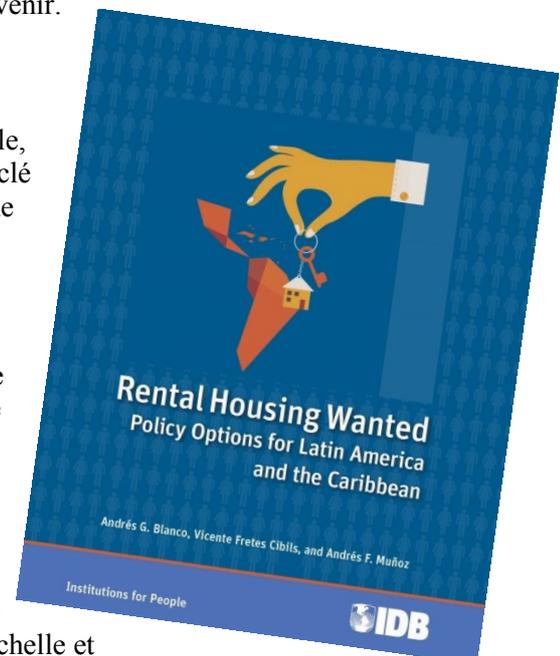
Logement en location recherché – Options politiques pour l'Amérique Latine et les Caraïbes
Cet ouvrage présente les résultats et recommandations d'une enquête menée par la banque de développement interaméricaine (IDB) et décrit les projets en cours pour élaborer et mettre en place des politiques de stimulation du secteur locatif dans différents pays d'Amérique Latine et des Caraïbes (LAC).

Le marché locatif est important dans la région de LAC. Un ménage sur 5 loue, malgré une politique publique en faveur de la propriété. Cette proportion a continué d'augmenter ces 10 dernières années dans la plupart des pays et est encore plus importante dans les zones urbaines, notamment les grandes villes, où les locataires sont plus de 40%. C'est une question cruciale dans une région où la population urbaine représente aujourd'hui plus de 80% et est amenée à se développer dans les années à venir.

Le logement locatif présente de meilleures conditions en termes d'infrastructure et matériaux de construction que les habitations de fortune, et des conditions similaires aux habitations de l'économie formelle, même pour les personnes aux plus faibles revenus. De plus, les segments clé de la population, plus particulièrement les jeunes, préfèrent louer du fait de la flexibilité et mobilité que cela offre. Les ménages en location aiment vivre près du centre ville, ce qui, pour certains, est plus important que devenir propriétaire.

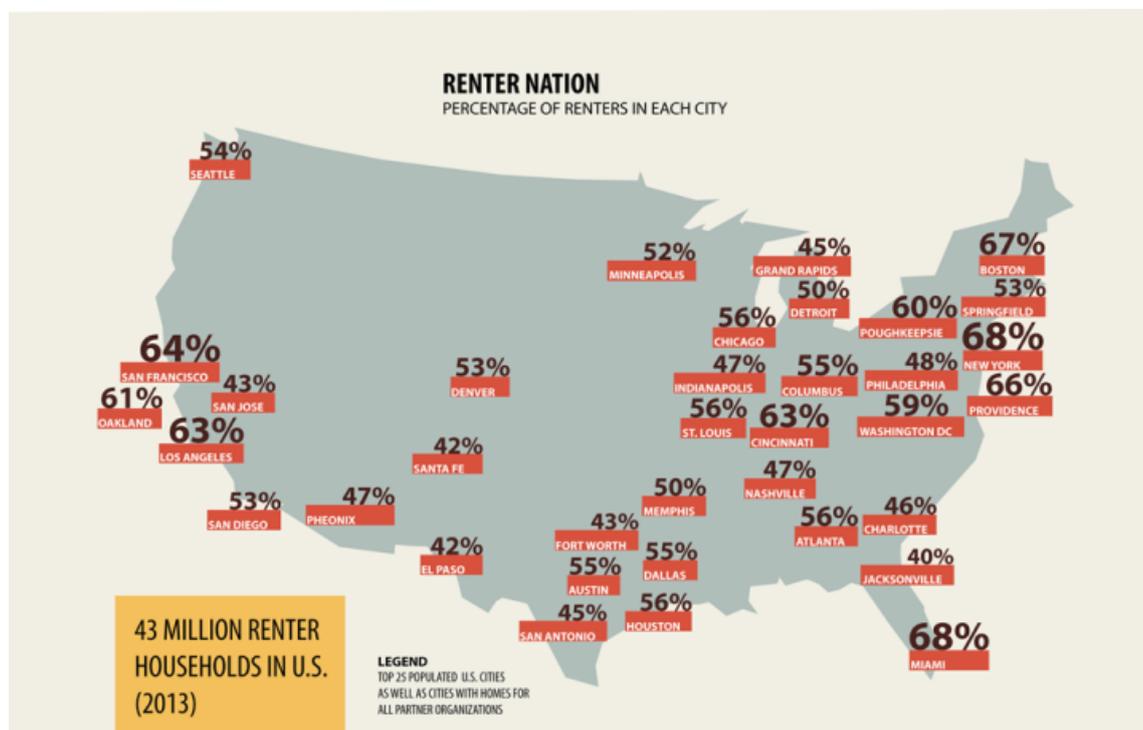
Pour ces raisons, la location pourrait devenir une alternative aussi efficace que performante pour combler le déficit qualitatif et quantitatif en matière de logement, qui concerne environ 40% des ménages de la région.

Le marché locatif pourrait devenir un instrument clé de la politique du logement de la région. Les gouvernements pourraient compléter les politiques existantes en matière de soutien à la propriété avec des mesures adaptées pour inciter à la location. En ce qui concerne l'offre, les gouvernements pourraient soutenir la production de logements de petite échelle et promouvoir une production commerciale pour ceux de plus grande échelle. Du côté de la demande, les gouvernements devraient considérer des subventions directes et explorer d'autres alternatives qui combinent la location et la propriété, comme la location de son bien. Etant donné le paysage institutionnel, les gouvernements devraient éliminer les contrôles excessifs des loyers, assurer un processus de reprise plus opportun, améliorer l'information et lier développement de l'urbanisation avec politique de location.



Disponible en anglais, espagnol et portugais, via www.iut.nu/members/south%20america.htm

Par Andres G Blanco, Banque de développement interaméricaine, Washington D.C.



Emergence d'une nation de locataires – Etats-Unis

L'effondrement du marché immobilier a provoqué une hausse sans précédent du nombre de locataires aux Etats-Unis, Cette situation montre peu de signes de relâchement pour les dix prochaines années.

Plus 1,1 million de locataires en 2012, seconde année de croissance à 1 million. Entre 2005 et 2012, plus de 5 millions de nouveaux locataires sont entrés dans le marché locatif. Dans la décennie à venir, cette tendance devrait continuer. Le centre des études en matière de logement de l'université d'Harvard estime que la croissance totale des locataires entre 2013 et 2023 sera de 4 à 4,7 millions.

La crise du logement abordable aux Etats-Unis pour la prochaine génération touchera les locataires. Au cœur de cette crise, les personnes de couleur aux bas revenus vivant en zones urbaines. Les familles de ces communautés sont surreprésentées parmi les locataires depuis des décennies, et suite à l'effondrement du marché, elles ont été victimes d'expulsions de manière disproportionnée.

L'effondrement du marché locatif et l'éclatement de la bulle qui l'a précédé, ont donné des leçons importantes sur les limites et les dangers du secteur locatif privé et ont donné l'opportunité de mettre en place des politiques en matière de logement plus responsables, claires et basées sur les besoins. Aujourd'hui, il ne semble pas que les politiques aient compris ces leçons et passent à côté de cette chance historique.

Les politiques actuelles restent focalisées sur la propriété, négligent les locataires, et continuent de croire en les mêmes mécanismes et acteurs du marché, qui ont conduit à son effondrement. De nombreux investisseurs privés ont fait leur apparition sur le marché locatif et le soutien fédéral pour le développement de contrôle privé du marché, laissent penser que les politiques n'ont tiré que très peu, voire pas du tout, de leçons de la crise économique des 70 dernières années.

La bulle spéculative a fait augmenter le nombre de propriétaires à 70% de la population, cette situation n'était qu'illusoire puisque qu'elle s'est envolée lors de l'éclatement de la bulle. Il y a 30 ans, avant que la bulle ne se développe dans les années 1990, le pourcentage de propriétaires était de 64%, malgré un important soutien fédéral et économique.

Les loyers ont augmenté ces 20 dernières années, et explosé de 4% par an ces deux dernières années. Durant la période de 2000 à 2014, le revenu médian des ménages a augmenté de 25,4%, les loyers de 52,8%. Une politique de logement abordable doit se baser sur 5 piliers : Loyer abordable ; accessibilité ; stabilité sur le long terme ; protection contre les expulsions ; santé, écologie et qualité ; contrôle.

Le rapport – Emergence d'une nation de locataires – offre une vision nécessaire pour un secteur plus sûr, réalisé par des organisations ayant un impact sur les communautés du pays. Il analyse les principaux défis auxquels nous devons faire face avec un agenda et des solutions politiques qui nous ont mené vers des approches inefficaces.

Source: L'émergence d'une nation de locataires, par the Homes For All campaign of right to the city alliance. **Le rapport est disponible** via: <http://homesforall.org/campaign/reports/rise-of-the-renter-nation>

Aborder les défis des pays en développement en matière de logement locatif – Document de politique générale des étudiants de l’université d’Harvard en collaboration avec l’IUT
Si les locataires sont souvent oubliés des urbanistes, c’est encore plus le cas dans les pays en développement. Le professeur Alan Gilbert explique : «La majorité de la documentation en matière de planification a ignoré les locataires... et par conséquent, ils sont devenus invisibles. »

Partant de cette observation, les étudiants de l’université d’Harvard ont travaillé avec l’IUT afin d’élaborer un document de politique générale sur comment mieux prendre en compte les locataires et leurs intérêts dans les pays en voie de développement.

Cet exercice a pris place lors d’un séminaire diplômant d’Harvard, qui a réuni 19 étudiants en urbanisme, architecture et politiques publiques. Les étudiants venaient de 11 pays différents, de la Mongolie au Chili. Les défis auxquels sont confrontés les locataires, en particulier leur vulnérabilité face à la rapidité du développement urbain, ont trouvé écho parmi les étudiants et ont suscité leur intérêt pour travailler avec l’IUT.

Les étudiants ont débuté leur enquête en examinant les principaux défis auxquels étaient confrontés les locataires des villes du Sud, grâce à des entretiens avec Magnus

Hammar, secrétaire général de l’IUT, le réseau international constitué par les habitants de bidonvilles (SDI) et la commission Huairou, un réseau mondial de femmes. Ces conversations ont été suivies par une étude approfondie de la documentation sur le logement locatif dans les pays en voie de développement.

Le document de 17 pages commence par la mise en évidence d’un taux de location très élevé dans les pays en développement – atteignant, par exemple, 43% à Bogota et 42% à Johannesburg. Pourtant, cela est rarement mis en avant étant donné le peu de place qu’occupent les locataires dans les plans et politiques. Sujets de complication, les locataires figurent souvent parmi les habitants les plus pauvres. Par conséquent, la location est, comme les Nations Unies le déclare : « une option essentielle pour les pauvres dans les villes des pays en développement ». En même temps, la plupart des gouvernements de ces pays est très mal équipée pour protéger les locataires et, par conséquent, les locataires doivent faire face à un nombre important d’obstacles, comme des hauts frais de logement, une insécurité d’occupation et un offre de logements médiocres.

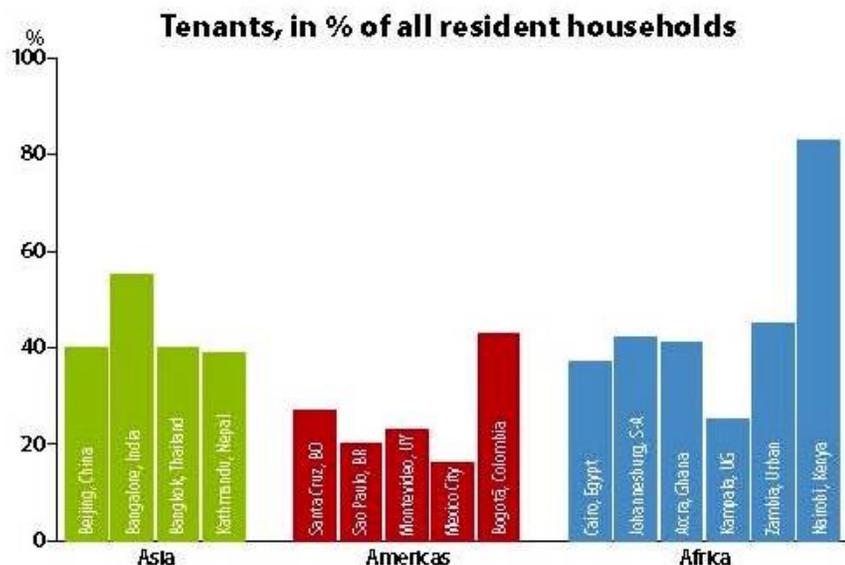
Six stratégies pouvant être utilisées par les urbanistes, politiques et défenseurs des locataires, ont été identifiées par les étudiants ; Construire des partenariats locaux, défendre ses droits, améliorer les perspectives, améliorer les protections législatives et juridiques, améliorer la qualité des constructions, améliorer le statut d’occupation.

Selon les étudiants, l’une des stratégies centrales à mettre en place est celle des partenariats locaux effectifs autour des questions liées aux locataires. Il existe de nombreux travaux et résultats réussis pour ce type de travail. SDI a mis en place un réseau mondial d’organisations nationales d’habitants de bidonvilles et a misé sur leur capacité à mobiliser les habitants des bidonvilles et influencer un changement de politique. La commission Huairou et leur partenaire GROOTS ont créé un réseau international d’organisations de femmes qui partagent leur expérience et savoir au-delà des frontières.

Ces expériences montrent que les approches classiques seules, comme le plaidoyer international ou le renforcement des protections juridiques locales, seront insuffisantes pour protéger les locataires. Une énergie importante devra être dépensée pour identifier les individus et groupes locaux avec le potentiel de représenter et défendre les locataires. Une des aspirations du groupe était d’avoir un impact politique, une autre était de voir émerger un groupe de décideurs.

Lire le document via www.scribd.com/doc/235494734/Harvard-IUT-Renter-Policy-Brief

Par Michael Hooper
 professeur associé en urbanisme à l’université d’Harvard



**L'IUT invite ses collègues et amis aux
Journée international des locataires &
l'initiative européenne pour un logement responsable**

**La participation des habitants et
le logement responsable**

6 octobre, Bruxelles

Au programme:

- Les représentants des institutions européennes et les parties prenantes du secteur du logement, notamment les locataires et les associations, discuteront de comment les locataires peuvent devenir acteurs de leur quotidien. Débat.
- Présentation du projet ERHIN sur le logement responsable et la responsabilité sociétale des entreprises (RSE).
- La cérémonie de remise des prix du logement responsable en Europe. Les meilleurs pratiques de RSE des organisations européennes dans le domaine du logement.
- Cocktail

Adresse: Rhénanie-du-Nord - Westphalie Représentation de l'EU, rue Montoyer 47 à Bruxelles.

Horaire: 10.00 – 18.00, suivi du cocktail

Langues: anglais et français

Plus d'info: Programme and inscription via www.iut.nu/conferences.htm

Questions: davide.lanzillotti@iut.nu

Merci de vous inscrire d'ici au 24 septembre

Cette journée est un événement commun de l'
IUT, CECODHAS Housing Europe et DELPHIS



Le projet ERHIN a été financé par la Commission Européenne

