IUT – Union internationale d’associations de locataires.

**Nos priorités pour la mandature 2019-2024 du Parlement Européen.**

**Le logement est un droit fondamental**

Parce qu’environ un tiers des citoyens européens sont locataires, la règlementation relative au logement locatif a une incidence sur la vie quotidienne d’un grand nombre de citoyens. Pour que le jeu soit équitable pour les locataires, et pour que le droit de libre circulation des citoyens de l’UE, et par conséquent le droit au logement, s’exercent sur des bases solides, il est crucial que le Parlement Européen soutienne l’action des États Membres relative à la sécurité locative et à l’accessibilité des loyers.

Depuis l’adoption du Traité de Lisbonne, la Charte des droits fondamentaux de l’Union Européenne considère les dispositions du Traité comme des missions prioritaires de l’UE. Par conséquent, l’Union Européenne doit s’assurer que les questions sociales sont bien prises en compte dans les procédures législatives. Dans le but de lutter contre l’exclusion sociale et la pauvreté, en accord avec l’article 34 de la Charte, l’Union reconnaît et respecte le droit à l’aide sociale et au logement, afin de garantir une existence décente aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes.

Cette obligation est limitée non seulement par la règlementation mise en place par les institutions européennes, mais également par les législations et les pratiques nationales.

Chacun devrait avoir droit à un logement décent et abordable.

**Les politiques foncières neutres sont cruciales**

À la suite de la crise financière de 2008 et de la crise de l’euro, dans plusieurs États membres les mesures d’austérité ont exacerbé l’exclusion sociale et le sans-abrisme. Alors que les États membres ont cessé de soutenir le logement social et abordable depuis plusieurs décennies, les investissements ont brutaelement chuté.

Malgré les engagements pris pour 2020, l’UE a échoué à tirer des millions de citoyens hors de la pauvreté et de l’exclusion sociale. Certains États membres ont retiré leur soutien financier au logement social et abordable, avec pour résultat que des pans entiers de la société ont été négligés. On a encouragé la propriété résidentielle à tout prix. Au lieu de promouvoir un modèle basé sur la propriété, une position neutre des politiques publiques sur la propriété foncière, des exigences de financements et des incitations fiscales justes pourraient créer une offre de logement pour tous sans discrimination.

L’objectif de toute politique du logement devrait être le logement pour tous et non pas la propriété pour tous.

**Le logement est une compétence nationale.**

La réglementation européenne actuelle sur les aides, en application des règles du marché unique dans le secteur du logement, contraint les États membres à limiter l’accès au logement social et abordable aux seules personnes défavorisées, négligeant par là les besoins des autres catégories sociales. Une telle application de la réglementation ignore le fait que l’offre privée de logements abordables n’est pas capable de répondre à la demande des classes moyennes, à cause des failles du marché du logement.

C’est pourquoi, la tâche de définir la mission et le rôle du logement social et abordable doit rester une compétence exclusive des États membres de l’UE, de même que l’établissement des critères d’attribution du logement social et abordable aux personnes qui en ont besoin.

Les États membres européens ne devraient pas se retrouver, à cause de la réglementation sur l’aide d’État, avec des moyens limités pour lutter contre la ségrégation, la ghettoïsation, ni être limités dans leur action de promotion de la cohésion et de la mixité sociales.

C’est le besoin de logement social et abordable dans toute sa diversité qui devrait dicter les politiques locales et régionales, et non la réglementation européenne sur l’aide d’État.

Il faut appliquer le principe de subsidiarité dans le logement.

**Les droits des locataires consommateurs doivent être protégés**

Le logement est l’un des besoins humains fondamentaux. C’est pourquoi il n’y a aucune raison de traiter les contrats de location différemment des contrats commerciaux. Le logement est un besoin tellement crucial que les locataires ne devraient pas se voir dénier le droit à un contrat transparent, clair et compréhensible, comme tout autre contrat commercial. Les clauses du contrat également devraient être compréhensibles par un consommateur jouissant d’un niveau d’information moyen. De la même façon, les locataires doivent avoir le droit de contester les clauses abusives, écrites en tout petits caractères, ou écrites dans un langage abscons.

La Convention européenne des droits de l’Homme en son article 11 pose la liberté d’association comme un droit humain. L’Union européenne considère que ces droits et libertés sont des droits fondamentaux. Conformément à cette convention, les locataires jouissent du droit de se constituer en association. En dépit de ces droits, beaucoup de locataires se heurtent à une forte résistance lorsqu’ils veulent s’organiser en associations de locataires et négocier collectivement.

Le Parlement européen doit soutenir et encourager activement le droit des consommateurs à un juste traitement dans le marché immobilier, ainsi que le droit de regard et de décision sur leurs conditions de logement, y compris sur leur environnement.

Les locataires sont aussi des consommateurs et doivent bénéficier des mêmes protections que les autres catégories de consommateurs.

**L’efficacité énergétique est un élément important**

Le prix de l’énergie représente pour beaucoup de foyers une part importante des dépenses. En même temps, pour de multiples raisons, la consommation d’énergie doit être réduite. Lors de la présentation du paquet Energie pour l’hiver, la Commission a indiqué que l’UE ne voulait pas simplement s’adapter à la transition énergétique, mais, bien plus, l’impulser. L’énergie doit être renouvelable et efficace pour lutter contre le changement climatique, pour parvenir à l’indépendance énergétique et réduire la dépendance au gaz. Résoudre ces problèmes améliorerait la qualité de l’air et la santé des Européens, et rendrait les logements moins coûteux. Les coûts et les charges liés à la rénovation énergétique des logements doivent être répartis équitablement entre toutes les catégories de la société, de manière à rééquilibrer les différences sociales.

Actuellement, le principal défi est l’accès universel à un logement basse consommation, non seulement pour ceux qui en ont les moyens, mais aussi pour ceux qui ne les ont pas. Au moment où l’UE encourage les États à prendre des mesures en matière d’efficacité énergétique, il faut tenir compte de la diversité des conditions de logement et des systèmes de chauffage parmi les États membres, et les particularités nationales doivent être prises en compte au niveau national.

Nous sommes tous concernés par l’efficacité énergétique dans les logements. Cependant, le principe de subsidiarité doit s’imposer dans le domaine de l’énergie. Les financements européens doivent être tenus à disposition.

L’Union internationale des locataires (IUT) est une organisation internationale non gouvernementale et non lucrative d’associations de locataires. Elle a été fondée en 1926 à Zurich, Suisse. Depuis 1956 son siège est à Stockholm, Suède, et son bureau de représentation est à Bruxelles, Belgique, depuis 2008. L’organisation est composée de 69 associations nationales et régionales de locataires dans 45 pays et elle est financée par les cotisations de ses membres.

 L’objet de l’IUT est de :

* Promouvoir l’échange d’informations et de connaissances parmi ses membres.
* Protéger les intérêts des locataires et promouvoir universellement le logement locatif abordable et décent pour tous. L’IUT est une organisation non politique et fonctionne selon des principes démocratiques.

L’IUT considère que le logement est un droit humain fondamental et universel.

Le logement doit être traité aux niveaux local, national et international.

Le logement abordable et sain est une garantie de paix et de sécurité, un pilier fondamental pour toute société démocratique et une nécessité pour la mobilité des travailleurs.

Le manque de logements abordables et le sans-abrisme sont deux causes majeures de l’exclusion sociale.