

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 264 FÉVRIER 2024

## Dossier

Le défi du  
logement  
des seniors

–

## Valais

Loyers en hausse

–

## Vos droits

Quelle bonne  
température?





© DR

**LE MESSAGE DE L'ASLOCA** p.3

**SUISSE**  
Le double référendum a abouti! p.4

**SUISSE**  
La droite veut tuer la valeur locative p.5

**DOSSIER**  
Les défis du logement des seniors pp.6-9

**FRIBOURG**  
Un jardin loué et une procédure p.10

**GENÈVE**  
Le PAV n'est pas à vendre p.11

**VALAIS**  
Le mythe du propriétaire p.12

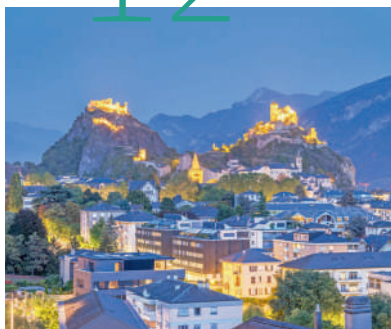
**VAUD**  
Attaque sur le droit de préemption p.13

**VOS DROITS**  
Quelle température exiger? p.14

**CONSULTATIONS DE L'ASLOCA** p.15

**BRÈVES** p.16

12



© DR



© DR

14



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

**Des seniors immobilisés**

La Suisse vieillit inexorablement. Et les besoins spécifiques des seniors pour du logement vont en s'accroissant, sans parler de ceux liés au «care». Le portrait type d'un senior pourrait être celui d'une femme qui vieillit seule dans son appartement. Depuis qu'elle est veuve, le lieu lui semble trop grand. Elle l'apprécie beaucoup, de même que son quartier, où elle a ses habitudes. Mais c'est de moins en moins propice à la vie pour quelqu'un qui commence à avoir des problèmes d'équilibre. Il faudrait déménager, mais où aller, vu le prix des loyers?

Les pistes déployées en Suisse romande pour loger les seniors sont de trois types. Le Canton de Vaud, par exemple, a décidé d'aider les personnes âgées à faire aménager leur appartement, car les régies ne le font pas. Deuxième piste: créer des logements adaptés, où l'on vit chez soi, mais avec un accompagnement. Des cantons comme Genève, Vaud ou encore Neuchâtel s'y emploient.

Autres pistes encore: on trouve en Valais des appartements en colocation. D'autres villes proposent, elles, des immeubles où cohabitent seniors et étudiants. C'est le cas notamment à Pont-Rouge (Genève), où les jeunes locataires aident les seniors dans différentes tâches contre un loyer accessible. En 2040, les plus de 65 ans seront majoritaires dans les grandes villes? Où logeront-ils? Dans quelles conditions? C'est l'un des grands défis de ce siècle.

Ce numéro 264 de *Droit au logement* explore d'autres thèmes d'actualité. Dans le canton de Vaud, le droit de préempter subit une attaque en règle. L'ASLOCA est montée au créneau. En Valais, la crise du logement menace. En mars, Genève votera au sujet du contrôle public du foncier dans le PAV. Bonne lecture!

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**L**e 3 mars, le peuple votera sur la proposition syndicale d'introduire une 13<sup>ème</sup> rente AVS. Ce sera une grande bataille sociale juste au moment où des franges importantes de la population et surtout de nombreux retraités souffrent de l'inflation et de la perte de leur pouvoir d'achat. Mais pourquoi donc évoquer cet objet de votation dans le journal des locataires, alors que l'ASLOCA a vocation de défendre les locataires et pas les rentiers AVS actuels et futurs?

La réponse est simple. La grande majorité des rentiers AVS est locataire. Or, en raison du niveau actuel des rentes AVS, de la faiblesse du 2<sup>e</sup> pilier pour les bas revenus, du rabaillage des prestations complémentaires et de la cherté des loyers, nombre de personnes à la retraite peinent à payer leur loyer ou dépensent une part exorbitante du revenu disponible pour le payer. Jusqu'à 40% pour certaines d'entre elles. Le versement d'une 13<sup>ème</sup> rente AVS, ressource supplémentaire, permettra aux retraités les plus faibles financièrement de mieux faire face à leurs charges, tout particulièrement à leur loyer. Certes, cette rente supplémentaire – bien que très précieuse – ne résout pas le problème de la cherté des loyers. Pour ce faire, il faut réduire la charge locative des ménages. Pour cela, les bailleurs devraient parallèlement passer à la caisse au moyen d'une réduction des loyers qui dépassent les coûts effectifs encourus et le rendement admissible. En effet, actuellement les ménages suisses paient en moyenne 370 francs par mois de trop pour leur loyer, cela en raison de l'absence de répercussion sur les loyers de la baisse du taux hypothécaire de référence de 2008 à 2020. Par année, chaque ménage règle ainsi un montant indu de loyer de 4440 francs. Toutefois, avec les règles actuelles du droit du bail, il est impossible d'obtenir que cette part indu du loyer soit supprimée. Pire, de très nombreux bailleurs profitent de la remontée du taux hypothécaire de référence pour augmenter les loyers.

Le combat pour une retraite digne passe certainement par une augmentation des rentes sous la forme d'une 13<sup>e</sup> rente AVS, mais aussi par une réforme du droit du bail qui empêche l'application des loyers du marché et qui permettrait un contrôle automatique et périodique du loyer. C'est ce à quoi s'attelle actuellement l'ASLOCA Suisse, qui travaille sur le texte d'une initiative populaire fédérale qui sera lancée

courant 2024. D'ici l'adoption de notre initiative par le peuple, il faut absolument empêcher toute réforme du droit du bail qui renforcerait la dynamique haussière des loyers, laquelle grève tous les ménages. Pour les retraités, si le vote populaire est positif le 3 mars, ce serait un comble que le versement d'une 13<sup>e</sup> rente soit immédiatement absorbé par des augmentations de loyer, sans aucune amélioration du quotidien!

C'est pour ce motif que l'ASLOCA Suisse a lancé un double référendum contre deux péjorations du droit du bail votées en septembre 2023 par le Parlement. Le 16 janvier 2024, ces deux référendums ont été déposés. Ce ne sont pas moins de 76000 signatures qui ont été réunies pour chacun d'entre eux. Les signataires des référendums ont bien compris la stratégie mise en place par les milieux immobiliers: d'abord favoriser les congés, puis augmenter les loyers à la conclusion d'un nouveau bail.

Et c'est pour ce motif aussi que l'ASLOCA a également annoncé qu'elle lancera un référendum contre une deuxième attaque: un projet mis actuellement en consultation pour faciliter l'application des loyers du marché et réduire les possibilités de contestation du loyer initial.



13<sup>e</sup> RENTE!





CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# Deux référendums contre le lobby immobilier

Le double référendum de l'ASLOCA contre deux révisions du droit du bail a abouti. C'est une victoire qu'il s'agira de transformer cette année dans les urnes.

L'ASLOCA Suisse a fait aboutir son double référendum contre les deux révisions du droit du bail facilitant les résiliations en cas de sous-location et de besoin propre du bailleur. Nous disposons d'un délai de 100 jours – jusqu'au 18 janvier – pour collecter les deux fois 50 000 signatures pour qu'un référendum puisse être valablement déposé. La tâche nous semblait ardue mais nécessaire. A notre grande satisfaction, à mi-parcours, un total de 50 000 signatures était déjà réuni. Restait à valider les signatures auprès des communes et à les déposer à la Chancellerie fédérale. C'est chose faite avec plus de 76 000 signatures pour chacun des deux référendums. Ce qui est frappant, c'est que les signatures ne viennent pas seulement des grandes agglomérations mais de l'ensemble du pays.

## Ras-le-bol des locataires

Cela montre que le ras-le-bol des locataires face à la cherté des loyers et aux augmentations des loyers tant à la conclusion du bail qu'en cours de bail. Les signataires ont bien compris la tactique des milieux immobiliers et de leurs relais parlementaires: d'abord faciliter les résiliations, ensuite faciliter les augmentations. Cette arrogance est parfaitement illustrée par le fait que, durant le délai de collecte des signatures, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a ouvert une consultation sur une deuxième attaque contre le droit du bail visant à faciliter l'application des loyers du marché et à réduire les possibilités de contestation du loyer initial. Mais l'arrogance de la droite parlementaire immobilière résulte aussi de l'instrumentalisation des procédures démocratiques. En effet, en adoptant deux modifications du Code des obligations plutôt qu'une seule, alors que les deux révisions portent sur la problématique de la résiliation en droit du bail, il y avait là une manifestation évidente de rendre plus difficile pour l'ASLOCA



Dépôt du double référendum à Berne, le 16 janvier. On votera en mai ou septembre. | Image ASLOCA

l'aboutissement des deux référendums simultanés. Notre association et les locataires de ce pays ne se sont pas laissés bernés. Ils ont déjoué le premier obstacle posé par les milieux immobiliers. Cela montre ce qu'est la capacité de mobilisation dans la perspective du lancement du référendum suivant et de notre initiative, probablement vers la fin de l'année ou au début de l'année prochaine.

## Une votation en juin ou septembre

Le plus dur reste à faire! Mener la bataille référendaire avec succès et obtenir un double rejet dans les urnes contre ces deux premières attaques du droit du bail. Très probablement, la votation populaire aura lieu en juin ou septembre de cette année. Le Conseil fédéral communiquera rapidement la date. La campagne est déjà bien mise en place par les instances de l'ASLOCA Suisse et peut démarrer à tout moment. Elle sera intense. Toutefois, la facilité de collecte des signatures nous donne confiance et courage quant au succès dans les urnes. Les

ménages de l'ensemble du pays sont excédés par les hausses des prix et des loyers qui entament leur pouvoir d'achat. Ils sont choqués par la non-répercussion des baisses du taux hypothécaire de référence sur les loyers entre 2008 et 2020 et les actuelles augmentations de loyer notifiées à des centaines de milliers de locataires à travers toute la Suisse. Cette constatation générale de la cherté des loyers et du comportement abusif de très nombreux bailleurs, relayée régulièrement par la presse, nous aidera certainement à faire passer le message du 2XNON aux détériorations du droit du bail. Chaque locataire, membre ou non de l'ASLOCA, a la responsabilité de participer activement à cette campagne. Il en va de son propre porte-monnaie. Car toute résiliation pour des questions de forme en cas de sous-location ou pour de prétendus besoins propres du bailleur aboutira à une hausse du nouveau loyer qui participera à leur hausse globale.



BAPTISTE HURNI  
Conseiller aux Etats  
ASLOCA Neuchâtel

## Valeur locative: un impôt utile mis en péril

Le Parlement a choisi de supprimer la valeur locative. Ce choix risque de plomber la rénovation du parc immobilier. Un référendum est en vue.

**A**ffaiblir le droit des locataires et renforcer celui des propriétaires qui ne rénovent pas leur bien? Non, ce n'est pas une mauvaise blague, seulement le résumé du programme de la majorité du Parlement fédéral. En effet, le lobby des propriétaires attaque de plein fouet le droit des locataires. C'est la raison pour laquelle l'ASLOCA a lancé et fait aboutir deux référendums. Mais ce même lobby ne s'arrête pas là. Désormais, il désire aussi faire des cadeaux aux propriétaires qui ne rénovent pas leur logement!

### Un logement privé produit un rendement

De quoi parle-t-on? De la volonté de supprimer la valeur locative. Cet impôt si décrié est pourtant parfaitement logique et cohérent. Il n'a rien de fictif comme on essaie de nous le faire croire. En effet, si l'on investit par exemple dans des actions en bourse et qu'elles dégagent un rendement, il s'agit d'un revenu imposable. Si l'on économise suffisamment d'argent pour qu'il produise des intérêts sur son compte d'épargne, ceux-ci sont considérés comme un revenu et l'on est taxé là-dessus. Et si l'on investit dans son propre logement, celui-ci produit un rendement non pas en argent mais en nature car il permet de se loger. Il s'agit de la valeur locative, soumise à l'impôt.

### Un impôt qui n'est pas fictif

Or, pour la majorité du Parlement, ce qui s'applique à tous les autres cas ne devrait pas s'appliquer aux propriétaires. Elle estime donc que cet impôt devrait être supprimé. La logique de cet argumentaire se base sur le fait que le propriétaire d'un logement ne reçoit pas sur son compte en banque un rendement en espèces. Le gain est perçu en nature. Ce serait donc un impôt fictif. Mais cette fable surréaliste pose quand même un problème au lobby immobilier: comment continuer de permettre la déduction des rénovations d'entretien d'un logement et des intérêts hypothécaires si l'on n'est plus taxé? En effet, un travailleur peut déduire une partie des frais nécessaires à la réalisation

de ses revenus. C'est le cas par exemple dans une certaine mesure pour les frais de transport. Et c'est logique: si l'Etat entend vous taxer, il doit d'abord déduire ce qui a permis la création du revenu. Donc, si l'on supprime la valeur locative, alors on ne devrait plus pouvoir déduire les intérêts de la dette ni les frais de rénovation, puisque, précisément, plus aucun rendement n'est taxé. CQFD.

### Le beurre et l'argent du beurre

Eh bien non, le lobby immobilier a trouvé une majorité pour non seulement supprimer la valeur locative, mais aussi pour continuer de permettre la déduction des intérêts hypothécaires! On placera ainsi les propriétaires dans une situation très excessivement profitable. Comme si l'on disait à un travailleur: votre revenu n'est plus taxé, mais il vous est encore possible de déduire vos frais de transport. Le seul point sur lequel les milieux immobiliers n'ont attaché que peu voire pas d'importance a trait aux rénovations d'entretien ou d'amélioration énergétique. Ces travaux sont aujourd'hui dé-

ductibles. Dans l'avenir, ils ne le seront plus, en tout cas plus comme aujourd'hui. Cette déduction serait effectivement illogique sans la taxation du revenu en nature. Cependant, elle a l'immense avantage de pousser les propriétaires à entretenir leur logement et donc le parc immobilier. En la supprimant, on risque deux problèmes majeurs: une difficulté supplémentaire de rénover le parc, notamment sous l'angle énergétique, mais aussi, une hausse du travail au noir.

### Porte ouverte pour le travail au noir

Si des travaux sont déductibles, le propriétaire a un intérêt à les faire en règle. Si demain ils ne le sont plus, cette incitation disparaîtra et l'on verra émerger à nouveau de très nombreux travaux non déclarés. Mais heureusement cette réforme devrait se heurter à un nouveau référendum, ce qui signifie que 2024 devrait être une année particulièrement militante!



Comment continuer de permettre la déduction des rénovations si l'on n'est plus taxé? | Image DR



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

# TU LOGERAS BIEN LES SENIORS

D'ici à 2040, le nombre de seniors de plus de 65 ans va doubler. Dans les grandes villes, les aînés retardent le plus possible le moment d'un déménagement du fait de la crise. Les logements accompagnés servent de passerelle.

**A**u fond, quel pourrait être le portrait robot d'un senior installé dans une grande ville de Suisse romande? Ce serait d'abord une femme, seule. Elle vivrait dans un appartement devenu trop grand pour elle, mais qu'elle chérit. Déménager? Mais pour aller où, se demanderait-elle? Car le montant de son loyer, resté plus ou moins stable à travers les années, ne lui donnerait droit qu'à un studio, qui plus est dans un quartier qu'elle ne connaît pas. Et convaincre une régie quand ses revenus sont bas est une gageure. Alors le mieux reste encore de ne pas bouger. Et ce n'est pas forcément pour le pire. «Les personnes âgées sont très attachées à leur logement, dont elles sont en général contentes, sauf par exemple quand l'environnement est bruyant ou les relations de voisinage difficiles. L'ancrage social est très important et il est dur pour elles d'imaginer un déménagement, car cela signifie de quitter ses voisins, ses relations et les commerces du quartier», résume Valérie Hugentobler, professeure au Laboratoire de recherche santé social de la Haute Ecole de travail social et de la santé Lausanne (HETSL).

## Un système basé sur des mètres carrés

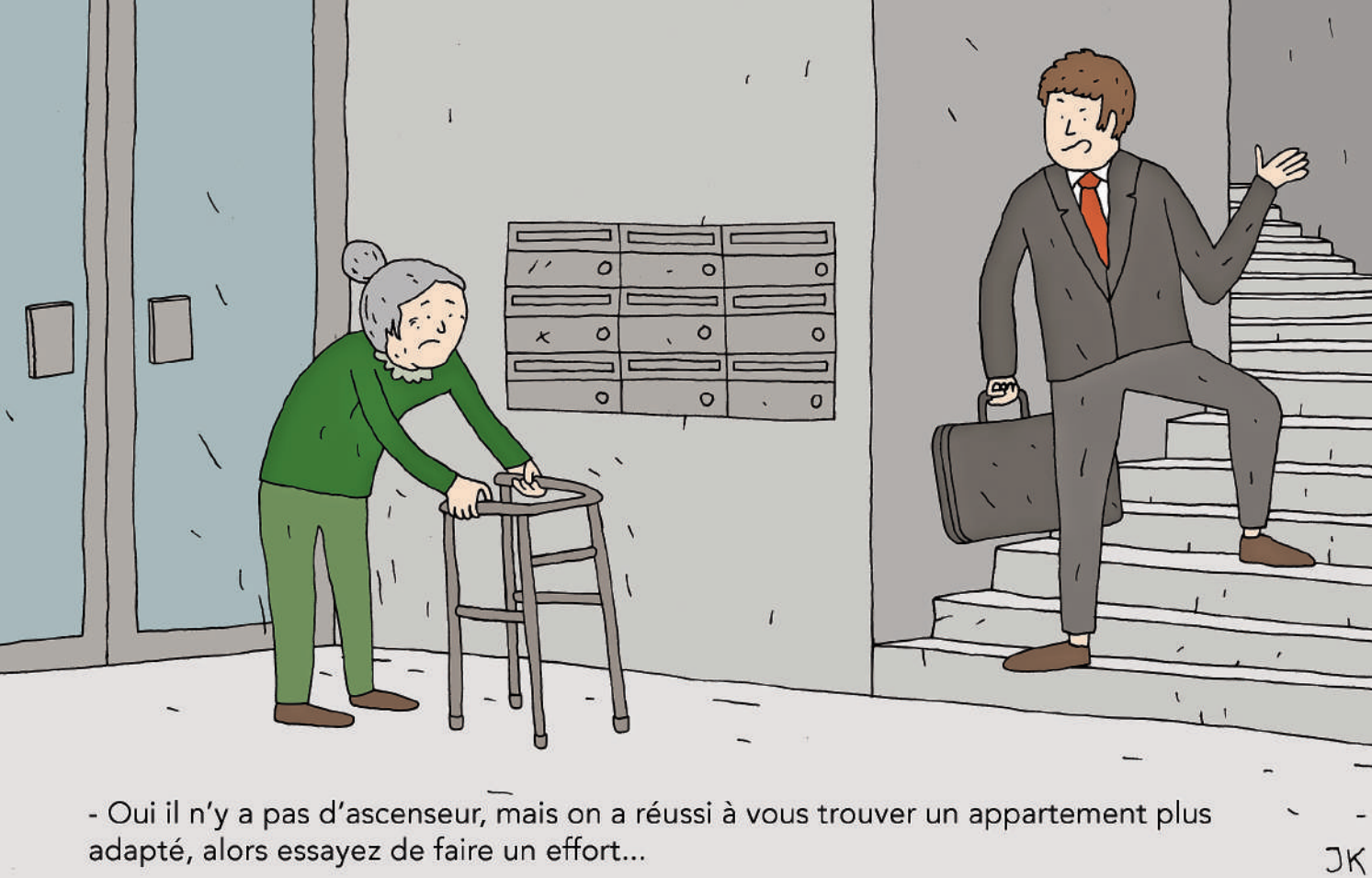
Sur le papier, il vaudrait mieux déménager tôt quand on est senior, lorsqu'on a encore la possibilité de faire des choix. Mais cette projection rapide dans l'avenir est plutôt rare. Souvent le déménagement se fait de manière contrainte, pour des raisons de santé ou économiques. Valérie Hugentobler relate la situation d'une femme, veuve, propriétaire d'une maison devenue trop grande à Morges. Elle a fait le choix de s'installer dans la région de Sainte-Croix, pour des questions de coût, pensant facilement tisser de nouveaux liens sociaux dans une région plus

rurale. Or la greffe n'a pas bien pris. «Economiquement sa situation est correcte, mais elle se retrouve seule, sans réseau et n'arrive pas à s'intégrer dans ce nouvel environnement», rapporte la professeure vaudoise, qui dirige la recherche «Age Report», publiée tous les cinq ans par les fondations Age-Stiftung et Leenards sur la base d'une enquête sur l'habitat auprès des personnes âgées (la prochaine paraîtra cette année). Rester chez soi, pourquoi pas donc? Mais, dès que la mobilité commence à décliner, il s'avère souvent que l'appartement ou la maison ne soient plus adaptés. C'est particulièrement vrai pour les salles de bains, les toilettes, les cuisines et les escaliers. «Si on ne peut plus utiliser sa baignoire, ou accéder à son logement depuis l'extérieur, le risque, c'est de devoir aller en EMS.» Idem en cas de chute ou de perte du permis de conduire dans une région mal desservie par les transports publics. Or, si l'on est locataire, il sera difficile d'obtenir de sa régie de tels aménagements. Dans les vieilles demeures, l'architecture intérieure, les seuils peuvent se transformer en obstacles et causer des chutes. Il faudrait donc aider les seniors à adapter leur logement. Car transformer une baignoire en douche peut coûter jusqu'à 10000 francs. Et il faut l'accord de la régie. C'est ce que font Pro Senectute Vaud à Lausanne et à Gland, mais aussi le Canton de Vaud (voir ci-contre). -

## Construire autrement

Entre un appartement classique, mais pas adapté à la vie d'un senior dont la mobilité décroît, et un établissement médico-social (EMS), on trouve l'appartement protégé. C'est ce type de solution que les cantons favorisent. A Genève, la dénomination est celle de im-





- Oui il n'y a pas d'ascenseur, mais on a réussi à vous trouver un appartement plus adapté, alors essayez de faire un effort...

JK

Illustration de Jehan Khodl.

meuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). Le canton de Vaud a récemment unifié les appellations sous celle de logement adapté avec accompagnement (LADA). Ce type de solution prévoit une série de services: soins, permanence nocturne, animations, aide sociale, intendance, liste la Ville de Genève. Une partie de ce parc est réalisé comme des logements d'utilité publique (LUP), accessibles aux bas revenus et donc à des personnes au bénéfice des prestations complémentaires. Dans le canton de Vaud, le Conseil d'Etat a récemment décidé du programme de dévelop-

pement des EMS. Celui-ci prévoit la construction de 1000 places d'ici à 2032 ou 2033. Par ailleurs, une loi a été votée à l'unanimité du Grand Conseil en novembre 2023. Ce texte prévoit une batterie de mesures. La première a trait à 1000 logements LADA. «Le message que nous faisons passer est de dire aux fondations et aux communes qui entendent développer des EMS qu'elles peuvent aussi réaliser des quartiers où un LADA serait proche de l'EMS. Les résidents seraient ainsi hébergés à proximité de leur lieu de vie antérieur», explique Fabrice Ghelfi, directeur de la Direction générale

de la cohésion sociale. Ce sera par exemple le cas dans le nouveau quartier lausannois des Plainnes-du-Loup. Le développement de ce type de logement a aussi lieu à Genève et à Neuchâtel notamment. Car un territoire défavorable au vieillissement peut mener à l'isolement des personnes âgées, souligne le «Age Report IV».

### Colocations et intergénérationnel

Intégrer plusieurs générations d'habitants dans un même quartier? C'est le sens d'un projet qui est mené sur le terrain d'un ancien hôpital de Bâle. Piloté par une coopérative,

## «Des gestes simples qui prolongent la vie chez soi»

Ajouter des poignées dans une salle de bains, supprimer des seuils, rabaïsser l'accès aux services et assiettes dans une cuisine? «Ce sont des gestes simples qui permettent de prolonger la vie des seniors dans leur chez soi», estime Fabrice Ghelfi, directeur de la Direction générale de la cohésion sociale. Dès 2025, le Canton de Vaud mettra en œuvre une aide permettant l'adaptation du logement ordinaire de seniors par des aménagements. Un montant maximum de 3000 francs est prévu pour chaque appartement senior. «Nous ne sommes pas en mesure de connaître quelle sera l'amplitude de la demande», indique le haut fonctionnaire, qui précise que le Grand Conseil a demandé à ce que l'accès à cette aide soit universel. Dans le même canton l'association Pro Senectute a lancé en 2021 un programme pilote à Lausanne. Financé pour moitié par la Confédération et bénéficiant d'un don de 90000 francs d'une fondation, «Vieillir chez soi» a permis d'aménager une dizaine d'appartements dans le quartier Sous-Gare. Cette démarche, menée initialement avec la Ville de Lausanne, puis dans une seconde étape avec la Ville de Gland et Retraites Populaires, propose d'accompagner propriétaires et locataires vers

l'adaptation de logements individuels, tout en valorisant l'entraide et la solidarité de voisinage. Ce qui se fait, par exemple, en organisant des apéritifs dans des immeubles, relate Marc Favez, responsable de l'unité Habitat et travail social communautaire à Pro Senectute Vaud. Cela dit, proposer un aménagement à un senior ne va pas de soi. La démarche implique un deuil et l'association accompagne les gens dans ce changement. A Lausanne, Pro Senectute avait initié la démarche par l'envoi de 1200 questionnaires dans le quartier concerné. L'opération avait recueilli 40% de réponses. Suite à cela, 141 locataires et 34 propriétaires avaient été contactés. Au final, seuls onze appartements gérés par Retraites Populaires et la Ville de Lausanne ont pu faire l'objet d'une adaptation. A Gland, le travail se développe avec cette mutuelle qui gère plus de 15000 logements dans ce canton. Une quinzaine d'appartements ont déjà été adaptés. A terme, Retraites Populaires souhaite en adapter plus de 5000 autres. Pro Senectute Vaud envisage aussi d'élargir ses démarches auprès d'autres partenaires. *St.H*

Suite en page 8



Dans les EMS, environ trois quarts des pensionnaires ont besoin des prestations complémentaires. Ici, dans un établissement zurichois. | Image Keystone

Westfeld mise sur la mixité sociale en proposant 530 appartements pour 1200 personnes se trouvant à différentes étapes de leur existence. La coopérative prévoit notamment de proposer des appartements de type «cluster» pour personnes âgées, c'est-à-dire de petits appartements réunis par des espaces communautaires.

## «L'enjeu principal se trouve dans l'adaptation des logements seniors»

Valérie Hugentobler, chercheuse

A Genève, la coopérative d'habitation Codha connaît aussi quelques expériences de clusters. C'est le cas notamment à la Jonction, où nous avons visité un appartement habité par trois jeunes seniors. Mais cette piste du cluster n'est nulle part envisagée comme possible pour accueillir les nouveaux flux de seniors.

### La piste des logements accompagnés

En Valais, un système original a été mis en place à partir de 1998. Il s'agit de proposer à des seniors de vivre en colocation. La région de Sierre en possède sept par exemple, qui accueillent entre quatre et cinq personnes. «L'idée était de proposer autre chose qu'une entrée en EMS

pour des personnes faute d'un appartement adapté ou en raison d'une situation de fragilité», raconte Isabelle Pralong-Voide, directrice générale adjointe du Centre médico-social (CMS) de Sierre. Les appartements sont installés dans des immeubles classiques en ville ou dans des villages. Le CMS signe un bail avec la régie. Ce qui offre une certaine souplesse au cas où l'appartement ne serait plus suffisamment occupé. Dans certains cas, les seniors ont accès à un studio complètement équipé, tout comme dans un cluster.

### Les femmes plus vulnérables

L'impact du vieillissement sur la qualité de vie des seniors dans leur logement est bien sûr lié aux conditions économiques des seniors. Ceux qui ont le privilège de posséder leur logement ou qui bénéficient de ressources élevées sont à l'abri de ce côté-là. Mais c'est loin d'être la règle. Et dans ce schéma les femmes sont plus à la peine. En 2021, le montant mensuel médian des nouvelles rentes AVS s'élevait à 1969 francs pour les hommes, mais à 1784 francs pour les femmes. L'écart est béant en ce qui concerne la prévoyance professionnelle: 1201 francs par mois pour les femmes, contre 2100 francs pour les hommes. «Les conditions économiques ont également une incidence sur le logement», précise Valérie Hugentobler. Dès l'arrivée à la retraite, le taux d'effort pour payer son loyer prend l'ascenseur, en raison de revenus qui baissent. C'est particulièrement le cas pour les femmes, qui touchent nettement plus rarement que les hommes une rente du 2e pilier (49,4% contre 69,8%, selon les données de l'Office fédéral de la statistique). Dans les EMS,

environ trois quarts des pensionnaires ont besoin des prestations complémentaires pour que leur séjour soit couvert. La génération X, née dans les années 1960, devrait être statistiquement mieux lotie, car elle aura cotisé au 2<sup>e</sup> pilier, obligatoire à partir de 1985.

### Le coût du logement senior

Dans une Suisse qui vieillit, les politiques vis-à-vis du logement des seniors visent à contenir les coûts. Prolonger le séjour d'un senior chez lui coûte moins cher qu'un logement accompagné et bien moins qu'un hébergement en EMS. Le coût réel d'un séjour mensuel y est de 7000 francs. Les LADA représentent aujourd'hui une économie annuelle estimée à un million de francs pour le Canton de Vaud et à 1,6 millions pour les communes. L'objectif est de retarder au maximum l'entrée dans ces établissements. En 2022, parmi les personnes âgées de 80 ans et plus, 37% avaient recours à des soins ou à de l'aide à domicile et 14% résidaient dans un EMS. En Suisse romande, seuls 4% en moyenne des personnes de 65 ans et plus vivent en EMS. Le taux de seniors logeant en EMS baisse. Il est passé pour les plus de 80 ans de 21,3% en 2000 à 13,8% en 2021. Parallèlement, l'offre de solutions permettant le maintien à domicile a considérablement augmenté, indique le «Age Report IV». Fin 2015, 95% des seniors vaudois vivaient dans leur domicile privé. Mais le nombre de seniors croît. En 2040, la Suisse fera face à la demande, estime Valérie Hugentobler. Mais les défis sont immenses. «L'un des principaux enjeux se trouve dans l'adaptation des logements existants», conclut cette spécialiste.



# «Le nombre de seniors seuls augmente»

Les seniors âgés sont majoritairement des femmes. A l'orée de la retraite, elles savent qu'elles seront probablement veuves. Leur mobilité est freinée par la crise immobilière.

**C**ornelia Hummel est professeure associée au Département de sociologie et à l'Institut de recherches sociologiques de l'Université de Genève. Elle est également chercheuse associée au Centre interfacultaire de gérontologie et d'études des vulnérabilités. Elle dirige le projet de recherche «Aging Humans, Changing Homes», qui porte sur la reconfiguration du chez-soi lors de l'introduction d'objets socio-techniques du vieillissement. A savoir des appareils d'assistance. Elle s'est aussi intéressée au changement de la perception de leur environnement par les seniors.

## **Dans les villes suisses, le nombre de seniors qui vivront seuls va-t-il augmenter?**

Oui, et pour deux raisons au moins. Les quinquagénaires qui vivent seuls dans leur logement sont plus nombreux aujourd'hui. C'est un phénomène urbain lié au mode de vie et à la crise du logement. Par ailleurs, l'espérance de vie augmente et les femmes vivent plus longtemps que les hommes, donc elles seront plus nombreuses à vivre seules. Ce phénomène est encore renforcé par le fait que les femmes ont tendance à se marier avec des hommes plus âgés qu'elles. C'est une survivance du XIX<sup>e</sup> siècle, qui continue curieusement. Elle voulait qu'une femme épouse un homme lorsque celui-ci a déjà «une situation», donc un emploi. Les femmes se préparent à être veuves.

## **Vous évoquez un trend, celui du *living apart together*. De quoi s'agit-il?**

La cohabitation n'est plus l'alpha et l'oméga du couple. Dans les grandes villes, nombre de couples reformés – après un divorce par exemple – vivent chacun dans leur appartement. C'est la traduction du terme *living apart together*. D'ailleurs, dans une ville comme Genève ou Lausanne, lâcher son appartement est trop risqué économiquement. Cela dit, vivre seul ne signifie pas être solitaire. Il y a plein de seniors qui ont une vie sociale très riche.

## **Comment les seniors abordent-ils la question du logement? Est-ce que vieillir signifie qu'il va falloir déménager?**

Il faudrait déjà qu'il y ait des logements! Dans une ville comme Genève, et c'est aussi un peu le cas à Lausanne, nombre de personnes âgées vivent seules dans de grands appartements, leurs enfants étant partis depuis longtemps. Les seniors sont relativement peu mobiles au

sein du marché du logement, pour la bonne raison que bouger coûte cher. Un senior qui dispose d'un cinq-pièces à 1200 francs n'aurait à la place qu'un simple studio si l'on s'en tient au prix du marché. Par ailleurs, déménager demande de l'énergie.

## **Logements avec encadrement, EMS. Comment le logement des seniors évolue-t-il?**

Les logements avec encadrement se développent. A Genève, cette politique domiciliaire date des années 1980, avec la mise en place des services d'aide et de soins à domicile.



Cornelia Hummel. | Image DR

## **«Vivre seul ne veut pas dire vivre de façon solitaire. Nombre de seniors ont une vie sociale riche»**

Ces services, qui accompagnent les aînés dans un logement ordinaire ou dans des logements encadrés permettent de prolonger la vie à domicile et de reculer, voire d'éviter, un déménagement dans un EMS. L'entrée en EMS n'a lieu que quand l'état de santé se dégrade au point où la vie à domicile n'est plus possible.

## **Quid de la possibilité d'adapter son logement?**

Adapter son logement lorsqu'on est locataire est difficile: les régies ne vont pas payer pour aménager une salle de bains ou mettre un ascenseur dans un immeuble qui n'en dispose pas. C'est le sens des logements spécifiques pour seniors: ils sont déjà aménagés.

## **Une partie des seniors possède son propre logement. C'est un avantage.**

Dans nombre de cantons suisses, en Suisse alémanique en particulier, la part des aînés qui est propriétaire de son logement est majoritaire. C'est évidemment un avantage quand les revenus ont baissé et permet aussi l'adaptation si on en a les moyens.

## **La question de la mobilité est aussi un enjeu-clé, surtout si on a fait le choix de vivre hors d'une ville...**

Dès lors que l'on n'est plus à même de conduire, la question de la mobilité se pose de façon accrue. C'est encore plus vrai si le lieu où l'on vit est peu desservi par les transports publics ou que la personne âgée devient trop fragile pour se déplacer. Dans ces situations, tous les actes de la vie quotidienne deviennent potentiellement problématiques. Dans cette perspective, rester dans un centre urbain peut constituer un bon choix à long terme.

## **Le vieillissement de la population suisse est un objet majeur de préoccupation. Il est aussi lié aux politiques migratoires...**

Tous nos systèmes de protection sociale sont construits sur une base qui prévoit plus de cotisants que de bénéficiaires. La part des actifs par rapport aux non-actifs est en train de se modifier. Les paramètres en jeu dans l'évolution du vieillissement de la population sont le taux de natalité mais aussi les politiques migratoires. Faire entrer des jeunes en âge de travailler, comme dans les années 1960, permet de freiner le vieillissement démographique. Mais en Suisse on aborde peu la question de la migration sous cet angle. Pour le moment, le système des assurances sociales tient bon. Mais le vieillissement de la population va le mettre très fortement à l'épreuve.



SIMON CHATAGNY  
Avocat conseil  
ASLOCA Fribourg

## Le conte du jardin et du bail évasif

A Fribourg, un couple visait un logement doté d'un beau terrain. Le bail était flou. L'affaire a été remportée grâce à l'ASLOCA. Il a fallu quatre ans de procédure.

Dans le courant du mois d'octobre 2012, un couple de Fribourgeois s'informe sur la location d'un appartement de quatre pièces et demie situé dans une grande bâtisse, elle-même entourée de vastes espaces extérieurs. Intéressés à pouvoir en profiter, ils demandent à la gérance s'ils pourraient les louer également. Au cours d'une visite sur place, la gérance leur fait part de son accord en leur désignant, notamment, une surface d'environ 210 mètres carrés dont ils pourraient jouir. Ravis, les locataires s'empressent alors de signer le contrat de bail qui leur est présenté, sans se soucier véritablement du fait que celui-ci décrivait leur droit d'usage de la surface extérieure de façon imprécise, par l'unique désignation « coin jardin potager ». Le bail signé, les locataires s'approprient leur appartement ainsi que leur vaste jardin extérieur, qu'ils délimitent par la pose de barrières amovibles. Ils vécurent ainsi durant plusieurs années, sans que la moindre remarque ne leur soit faite, par le propriétaire lui-même et/ou par sa gérance. Près de six ans après la conclusion du bail, le propriétaire est malheureusement décédé, laissant son bien immobilier en héritage à ses enfants. Rapidement, ceux-ci confèrent le mandat de gérance à une nouvelle régie. Au début de son mandat, ladite gérance vient visiter les lieux, chose habituelle selon ce qu'elle déclara alors aux locataires, qui ne se méfient de rien.

### Menace de résiliation

Quelle ne fut toutefois pas leur surprise de recevoir, quelques jours plus tard, une lettre de la nouvelle gérance leur reprochant de s'être approprié abusivement la surface extérieure en question. Selon la nouvelle gérance, en effet, le « coin jardin potager » mentionné dans leur contrat de bail ne pouvait pas concerner une surface aussi étendue mais, au maximum, une petite surface de quelques mètres carrés seulement. La nouvelle gérance a ainsi exigé des locataires qu'ils cessent immédiatement d'user de leur jardin extérieur et qu'ils retirent leurs barrières, le tout sous la menace, à peine



Un logement et un beau jardin, mais une affaire qui se complique. | Illustration Monta

voilée, d'une résiliation de leur bail en cas d'in-soumission à son injonction.

### Bonne foi contre rigidité

Affolés, les locataires consultent l'ASLOCA afin d'obtenir des renseignements et mandatent un avocat-conseil de l'association. Malgré la bonne foi évidente des locataires, la nouvelle gérance refuse toute discussion et maintient sa position ferme, obligeant les locataires à introduire une action en justice devant le Tribunal des baux. Cela aux fins de faire constater leur droit d'utiliser leur jardin extérieur. Il s'en est suivi une procédure judiciaire longue de près de quatre ans, au cours de laquelle la régie, d'une part, n'a jamais assoupli sa position et, d'autre part, a systématiquement fait preuve

d'une mauvaise foi déconcertante, obligeant les locataires à de multiples incidents de procédure. Heureusement, la bonne foi des locataires a fini par être reconnue de manière éclatante par le Tribunal des baux, qui leur a donné entièrement raison, mettant au passage l'intégralité des (importants) frais d'avocat à la charge des bailleurs indéclicats.

### Préciser son contrat dès le départ

L'affaire s'est donc soldée par une victoire au tribunal et c'est tant mieux! Les locataires auraient toutefois pu s'épargner toute cette peine s'ils avaient d'emblée demandé à la première gérance de décrire plus précisément, dans le contrat, la surface extérieure dont ils devaient avoir l'usage.



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

# PAV: dites non à un projet pour les privilégiés!

La majorité du Grand Conseil veut tripler le pourcentage de logement à vendre dans secteur Praille-Acacias-Vernets. Votation le 3 mars.

**E**n 2018, la population s'est prononcée pour limiter la part de propriétés par étages (PPE) dans le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV). Une zone où sont planifiés 12000 logements d'ici à 2060. Les PPE ne sont en effet accessibles qu'à une minorité de la population, au prix d'un endettement massif. Or le PAV doit servir à répondre au besoin de la majorité de la population qui est à la recherche de logements à loyer abordable. En 2018, le peuple a donc décidé de limiter la part de PPE à 12% et de mettre ces logements en PPE à l'abri de la spéculation. Cela, en prévoyant que les PPE soient obligatoirement construites sur des terrains en droit de superficie (DDP). Où le propriétaire loue le terrain. Cette loi a été acceptée en votation populaire avec 61,43% de oui.

## Déni démocratique

Les représentants des milieux immobiliers au Grand Conseil remettent en cause cette volonté populaire avec deux nouvelles lois. Elles obligeraient l'Etat à vendre 24% des terrains publics au profit d'une minorité tant qu'un certain pourcentage de propriétaires n'est pas atteint dans le canton. Le double de ce qui a été prévu et voté. Le but de la politique publique du logement ne serait plus de garantir le droit au logement pour toute la population, mais d'atteindre un nombre élevé de propriétaires! Construire des PPE sur des terrains publics est déjà un problème. Moins de 20% de la population possède les moyens d'acheter un appartement. Mais s'il faut construire de la PPE au PAV, il faut que ces logements soient vendus le moins cher possible et que les prix restent durablement plus bas que les autres PPE dans le canton.

## Droit de superficie

C'est pour cela que la loi actuelle ne prévoit que des PPE en droit de superficie. L'acheteur ne paie pas le sol, ce qui réduit de beaucoup le prix d'achat. La location du sol se fait en principe pour 99 ans et est en général renouvelée. La protection est donc excellente, car qui peut prévoir ce qui se passera en 2123 ?

## La droite veut forcer l'Etat à vendre des biens publics au profit d'une minorité

### Porte ouverte à la spéculation

Les deux lois des milieux immobiliers voudraient obliger la collectivité à vendre une partie des terrains du PAV. Pour les parcelles qui resteraient en droit de superficie, les deux lois obligeraient l'Etat à les louer à bas prix et ensuite à les racheter au prix fort à l'expiration du droit de superficie. Pour parfaire le tableau, ces deux lois interdisent à l'Etat de contrôler les loyers et les prix de vente sur ces logements au-delà de dix ans, ce que permet en revanche la loi actuelle, grâce au droit de superficie. Les futurs propriétaires des logements en PPE se-

raient ainsi libres de spéculer au détriment des futurs acheteurs. Ils tireraient un grand avantage financier obtenu grâce au soutien de la collectivité. Les premiers acquéreurs achèteraient ces logements à prix de faveur et pourraient les revendre plein pot dix ans après la construction, empochant un bénéfice de dizaines voire de centaines de milliers de francs.

### Des logements attribués apour ses amis

Et qui seraient ces heureux élus ? Les proches des promoteurs, des régisseurs et des propriétaires. La seule limite posée au choix du propriétaire serait que l'acquéreur ne soit pas déjà propriétaire. Les auteurs de ces lois achèvent de prendre les Genevois et les Genevoises pour des imbéciles en intitulant leur loi «Pour de la PPE en droit de superficie dans le PAV qui évite toute spéculation!» Le 3 mars, l'ASLOCA vous invite à voter deux fois non aux lois 12290 et 12291.



Image d'archives du quartier des Acacias, situé au cœur du territoire du PAV. | Image Eric Roset





FLORIAN CHAPPOT  
Député au Grand Conseil

# Le Valais a mal à ses locataires

En 2023, le Vieux Pays a vu ses loyers augmenter de 8,1%. Un record suisse. Une loi sur le logement datant de 1988 n'est pas mise en œuvre.

**E**n Valais, le prix du logement a augmenté de 40% en vingt ans. Bien plus que la moyenne suisse. Bien plus que l'indice des prix à la consommation sur la même période. Selon l'indice des loyers du site Homegate, rien que pour l'année 2023, le Vieux Pays a vu ses loyers pour les appartements nouvellement mis ou remis en location augmenter de 8,1%. C'est la plus forte hausse de Suisse, alors que le taux de logements disponibles y est supérieur. Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer ce phénomène: la croissance de certaines activités économiques dans le Haut-Valais, le faible nombre de coopératives d'habitation ainsi qu'une propension plus faible à contester l'augmentation des loyers.

## Offre de logements trop faible

Quoi qu'il en soit, la charge financière que représentent les loyers est un problème public

que les autorités valaisannes ne peuvent plus continuer d'ignorer, en prétextant que le marché réglera le problème. La cherté des loyers touche des régions très diverses. Les villes valaisannes mais également les stations alpines qui n'offrent plus la possibilité d'accueillir les enfants des résidents permanents, ainsi que les travailleurs saisonniers.

## 45% des Valaisans et Valaisannes sont des locataires

Quant à l'offre de logements en location dans les régions de montagne plus rurales, elle est souvent insuffisante ou inadaptée. Au fond, les régions de montagne doivent avoir le courage

de façonner activement une politique du logement. En outre, la part des locataires ne fait qu'augmenter en Valais, à l'opposé de la tendance suisse. Si le taux de propriétaires est toujours important en comparaison inter cantonale, les locataires représentaient en 2021 45% des ménages, alors qu'en 2000 ils étaient moins de 40%. Il faut dès lors prendre acte que la volonté politique cantonale de favoriser l'accession à la propriété n'est pas réalisée, et que cette approche exclut une part toujours plus importante de la population. Les décideurs politiques doivent sortir du mythe que chaque Valaisanne et Valaisan est, ou pourra devenir propriétaire.

## Manque de soutien politique

Le Valais possède une loi sur logement datant de 1988, qui fixe explicitement comme objectif de «maintenir sur le marché des logements à loyer modéré». Or force est de constater que le Canton du Valais ne fait rien pour soutenir les locataires. Il confond une politique du logement avec la lutte louable contre l'exode rural. En effet, son action consiste à financer l'accession à la propriété dans certaines régions de montagne. Le Canton y consacre 2,5 millions de francs par année. Pour ce qui concerne les aides pour les locataires, les modestes mesures issues de la législation fédérale datant de la fin des années 1980 ne sont plus actives. La croissance excessive des loyers en Valais impose au Canton d'agir. Il doit proposer rapidement une véritable politique du logement. C'est le sens d'une intervention parlementaire récente au Grand Conseil valaisan qui a demandé de nouvelles mesures pour garantir des logements à loyer modéré. Dans un contexte d'inflation généralisée, la population doit pouvoir compter sur une action politique qui se préoccupe aussi des locataires, et qui dépasse la seule ambition de l'accession à la propriété.



Une loi de 1988 fixe comme objectif de «maintenir sur le marché des logements à loyer modéré». | Image DR



FABRICE BERNEY  
Secrétaire général  
ASLOCA Vaud

# Pour le logement, le bien public doit prévaloir

L'ASLOCA a déposé un recours contre un règlement qui priverait les communes du droit de préemption.

**A**u début du mois de décembre 2023, la commune de Morges a exercé son droit de préemption pour l'acquisition d'une parcelle au prix de 3,5 millions. En retirant ce bien du marché de l'immobilier, cette collectivité l'a non seulement mis à l'abri de la spéculation foncière, mais elle a également empêché qu'il soit géré dans le seul but d'en tirer un rendement le plus élevé possible. Le droit de préemption, attaqué par le lobby immobilier et ses relais politiques, c'est précisément cela: permettre une gestion collective d'un bien de première nécessité plutôt que de le confier à une poignée d'investisseurs dont les intérêts financiers vont à l'encontre des besoins de la population.

## Rendre le financement impossible

En date du 1er novembre 2023, le Conseil d'Etat, sous la houlette de sa présidente, a modifié le règlement cantonal relatif à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif dans le but d'empêcher les petites et moyennes communes de recourir au droit de préemption. Cela, en rendant impossible un financement par des tiers. L'ASLOCA Vaud a déposé un recours contre cette modification réglementaire auprès de la Cour constitutionnelle du canton dans la mesure où un tel changement devrait nécessairement être approuvé par le Grand Conseil vaudois et respecter le droit supérieur.

## Un Conseil d'Etat sous influence

Au-delà des problèmes juridiques que cela pose, l'intervention du Conseil d'Etat renseigne sur le niveau d'influence des grands acteurs de l'immobilier sur la politique vaudoise. En voulant garantir qu'aucun bien immobilier ne puisse leur échapper, le gouvernement est sorti de son rôle pour favoriser des intérêts privés étroits au détriment de l'intérêt général.



Le gouvernement vaudois est sorti de son rôle et favorise des intérêts privés au détriment de la population. | Image DR

## Rendre la pénurie responsable de la hausse des loyers est surréaliste

L'argument le plus souvent avancé pour justifier la restriction des prérogatives de l'Etat est celui de la liberté. Mais de quelle liberté parle-t-on? La liberté pour une minorité de personnes d'obtenir le meilleur rendement possible en investissant dans un bien vital pour la population? Ou celle qui consiste à offrir à la majorité de la population la possibilité de peser sur son destin? La décision du Conseil d'Etat apporte une réponse claire à cette question: les placements financiers d'une fraction ultra-minoritaire de la population valent davantage que les intérêts vitaux d'une majorité de Vaudoises et Vaudois. Le droit de préemption, ce n'est ni plus ni moins qu'un moyen de remettre

la question du logement entre les mains d'une collectivité au fonctionnement démocratique en vue d'échapper à la prise d'otages organisée par quelques grands propriétaires.

## Des rendements immobiliers déjà élevés

Il n'est pas rare que certains bailleurs prétendent augmenter les loyers pour le bien des personnes retraitées en arguant que les rendements LPP sont insuffisants. Il faut en finir définitivement avec cette légende qui ne repose sur absolument rien. Les taux de rémunération des avoirs du 2<sup>e</sup> pilier placés dans l'immobilier offrent 4,5 % de rendement net en moyenne. Ils sont largement supérieurs à celui fixé par le Conseil fédéral - 1,25% dès 2024 - qui vise à garantir le niveau des rentes LPP. Quant à l'argument qui consiste à rendre la pénurie responsable de la hausse des loyers, il est tout simplement surréaliste. Il n'aura en effet échappé à personne que ce sont uniquement les bailleurs qui fixent les loyers...

La pénurie n'a en réalité qu'un seul effet, celui de permettre aux bailleurs de gonfler artificiellement les prix des logements tout en ayant la garantie que ceux-ci trouveront preneur.





PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

## Quelle est la température juste?

La question de la chaleur minimale dans un logement est subtile. En règle générale, un locataire doit pouvoir compter sur au moins 20 degrés chez lui, sauf la nuit.

Les règles applicables en droit du bail ne définissent pas à partir de combien de degrés la température d'un logement est insuffisante, ni à partir de quelle température une réduction de loyer peut être requise par le locataire. Répondre à ces questions exige de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La question de la température minimale dans un logement n'a longtemps pas fait l'objet de grands débats et était traitée par les tribunaux au gré des cas qui se présentaient à eux, avec des solutions disparates. Dans le contexte de la crise énergétique consécutive à l'invasion de l'Ukraine, la problématique a connu un regain d'intérêt. En effet, le Conseil fédéral a mis en consultation des projets d'ordonnances visant au pilotage de la consommation d'énergie qui prévoient des mesures impactant la vie quotidienne des locataires.

### Températures selon la jurisprudence

Il a toujours été admis que des locaux peuvent être considérés comme affectés d'un défaut en cas de températures insuffisantes, mais sans fixation d'une limite claire par la jurisprudence, qui a cependant donné quelques repères. Les cas suivants ont fait l'objet de décisions de la part de divers tribunaux. Il a été constaté un défaut de température dans un logement chauffé entre 17 et 18 degrés. La température considérée dans la norme, pour des logements, doit s'établir de 20 à 21 degrés, ou entre 19 et 20 degrés dans un bâtiment doté du standard Minergie, selon le Tribunal fédéral.

### Températures selon d'autres sources

Les valeurs indicatives suivantes sont citées par l'Office fédéral du logement: 23 degrés pour une salle de bains, 20 pour un séjour et 17 pour une chambre à coucher. De son côté, l'Office fédéral de la santé publique préconise des températures allant de 20 à 21 degrés, sauf dans la chambre à coucher (18 degrés). L'Union suisse des professionnels de l'immobilier recommande une température minimale pour les pièces à vivre de 20 degrés entre 6 heures du matin et 23 heures. La Société suisse des



Le standard actuel est une température de 20 à 21 degrés entre six heures et 23 heures. | Image DR

ingénieurs et des architectes (SIA) estime, pour sa part, que la température de confort des locaux d'habitation en hiver est de 21 degrés.

### Un standard situé vers 20 degrés

Le standard actuel est donc une température entre 20 et 21 degrés entre 6 heures et 23 heures. Comme les attentes de confort ont évolué, les anciennes décisions de justice faisant état d'une température minimale de 18 degrés sont dépassées. On peut se demander si cette norme devrait être revue à la baisse dans un contexte de crise énergétique. Tel n'est pas le cas à notre avis. En effet, la norme de température entre 20 et 21 degrés résulte d'un consensus assez large et semble admise par les milieux de défense des locataires et les milieux immobiliers.

### La question du défaut

Une autre question est de savoir à partir de quelle température il existe un défaut de la chose louée qui ouvrirait droit à une réduction de loyer. Il y a défaut lorsque l'objet loué ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter. La notion de défaut est relative. Son existence dépendra des cir-

constances du cas. Notamment de la destination de l'objet loué, de l'âge et du type de la construction, ainsi que du montant du loyer. Par ailleurs, pour consacrer des défauts, les désagréments doivent excéder les limites de la tolérance.

### La question de la durée du froid

Sous l'aspect temporel, une baisse de la température de courte durée – quelques heures durant la nuit ou pendant deux jours au maximum, même dans les heures usuelles de chauffe – ne donne pas, selon nous, droit à une réduction du loyer. En revanche, une diminution de la température, même de un degré par rapport à la norme, peut justifier une réduction de loyer si elle se prolonge suffisamment dans le temps. Sous l'aspect matériel, une différence de moindre intensité – moins de un degré par rapport à la norme – ne saurait justifier une réduction de loyer. A moins qu'elle ne s'accompagne d'autres désagréments, comme le passage incessant de corps de métier pour des interventions sur le système. En revanche, un écart prolongé de un degré vers le bas devrait être qualifié de défaut et justifier une réduction de loyer, sauf circonstances particulières.



# Consultez d'abord la page web de votre section sur [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Case postale 400  
1211 GENÈVE 4  
asloca.romande@asloca.ch  
*Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.*

## FRIBOURG

### ASLOCA FRIBOURG

Rue Saint-Pierre 2  
2<sup>e</sup> étage, entrée Fiduciaire FIDAF  
1700 FRIBOURG  
0848 818 800 (tarif local)  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15  
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15  
fribourg@asloca.ch  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère  
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)  
1630 BULLE

## ROMONT

Centre portugais  
Route de la Condémine 3  
1680 ROMONT

## GENÈVE

### ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12  
1211 GENÈVE 6  
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05  
geneve@asloca.ch

## JURA & JURA BERNOIS

### ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46  
2800 DELÉMONT 1  
032 422 74 58  
**Permanence téléphonique:**  
jeudi 11 h-12 h et 17 h-19 h  
vendredi: 10 h - 11 h 30  
transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## BIENNE & SEELAND

### ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE  
Rue Monbijou 61  
3007 BERNE  
031 378 21 21

## NEUCHÂTEL

### ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1  
2000 NEUCHÂTEL  
032 724 54 24  
neuchatel@asloca.ch

## LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS  
032 724 54 24  
neuchatel@asloca.ch

## VALAIS

### ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10  
Case postale 15  
1951 SION  
027 322 92 49

## SION

Rue de l'Industrie 10  
1950 SION

## MARTIGNY

Rue des Finettes 20  
1920 MARTIGNY  
(bât. des Syndicats chrétiens)

## VIÈGE

Ueberbielstrasse 10  
3930 VIÈGE  
027 946 25 16

## VAUD

### ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

### ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9  
1522 LUCENS  
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32  
**Permanence téléphonique:**  
lundi et mercredi: 8 h - 11 h  
broye-vaudoise@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 LAUSANNE  
021 617 16 17  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h  
lausanne@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES  
021 617 16 17  
Notre réception de Morges est fermée jusqu'à nouvel avis.  
morges@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS  
021 617 16 17  
renens@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3<sup>e</sup> étage)  
1400 YVERDON-LES-BAINS  
021 617 16 17  
mardi et mercredi: 9 h - 12 h  
asloca.nv@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a  
1260 NYON  
022 361 32 42  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15  
mardi et jeudi: 15 h - 17 h

## NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON  
asloca.nyon@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*  
**Permanence téléphonique:**  
Lundi: 9h-11h. Mardi 9h-11h et 15h-17h.  
Jeudi: 8h15-10h15 et 15h-17h.

## ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

## ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX  
021 963 34 87 / fax 021 963 34 88  
**Permanence téléphonique:**  
lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

## AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

## MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX  
lundi, mercredi et jeudi  
montreux@asloca.ch  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38  
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY  
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62  
vevey@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

**Vous avez déménagé?  
Merci d'envoyer un  
e-mail uniquement  
à votre section  
(cf. adresses ci-dessus).  
Ni le secrétariat romand  
ni la rédaction ne gèrent  
les fichiers d'adresses  
des membres de l'ASLOCA**

## DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement.

Nom/Prénom \_\_\_\_\_  
Adresse postale \_\_\_\_\_  
NPA/Localité \_\_\_\_\_  
E-mail /Téléphone \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

## Hausse de loyer: mode d'emploi

**L'ASLOCA invite les locataires à faire vérifier toutes les hausses de loyer.** Elles ne sont de loin pas toutes justifiées et peuvent même conduire à un rendement abusif. En particulier si le bailleur invoque l'augmentation des charges d'exploitation. Il est donc souvent payant de contester les hausses, car cela ouvre une phase de conciliation qui permet au locataire de négocier des solutions plus favorables. Attention: la contestation doit être adressée à l'instance de conciliation, signée par tous les titulaires du bail, dans les 30 jours dès réception de l'avis de majoration. Le délai commence le lendemain de la remise du pli recommandé et, faute de retrait, il court dès la fin du délai de garde postal de 7 jours. Il est donc crucial de retirer les courriers recommandés ou de prendre les mesures pour qu'un représentant puisse le faire en cas d'empêchement. En cas de hausse, il est vivement conseillé de consulter une permanence de l'ASLOCA.

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 4  
PP. / JOURNAL

Poste CH SA



## Nouvelle attaque du droit du bail

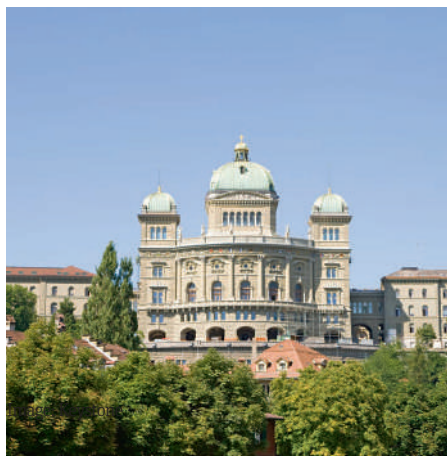


Image: DR

**Alors que le double référendum de l'ASLOCA poursuit son chemin vers les urnes, une nouvelle attaque du droit du bail s'est déclarée.** Le 20 décembre, deux nouvelles révisions du droit du bail ont été mises en consultation. Toutes deux ont été déposées par Hans Egloff, ancien conseiller national UDC et président de l'Association des propriétaires. La première initiative parlementaire («Bonne foi dans le droit du bail») vise à restreindre la possibilité de contester le loyer initial, un moyen pourtant essentiel utilisé par les locataires pour lutter contre les loyers abusifs. La deuxième, sur les «Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier», veut permettre aux bailleurs de fixer les loyers en fonction d'éléments de marché basés sur le rendement. Ce projet légalise les loyers abusifs et sape le principe du loyer fixé sur la base des coûts. «Cette révision doit absolument être stoppée. Nous nous y opposerons fermement lors de la procédure de consultation», a indiqué Carlo Sommaruga, président de l'ASLOCA.

## Hommage à Christian Grobet



Christian Grobet en 2018. Image: Demir Sönmez

**Christian Grobet s'est éteint. Les locataires genevois et l'ASLOCA ont perdu un combattant exceptionnel.** Nous lui devons parmi les plus importants instruments de protection contre la spéculation immobilière. Le plus connu fut l'acceptation de l'initiative populaire cantonale complétant la loi sur les démolitions et rénovations (LDTR) qui a mis un terme aux ventes à la découpe des immeubles en 1985. Grâce à cette loi des milliers de locataires genevois ont pu conserver leur logement. Christian Grobet savait que les milieux immobiliers n'allaient pas admettre leur défaite. Il avait prévu que l'ASLOCA pourrait contester les décisions prises en violation de cette loi. Cette clairvoyance n'a jamais été démentie. Grâce à la pugnacité de cet homme, l'ASLOCA Genève a aussi obtenu le référendum facilité contre toutes les lois concernant les locataires et l'habitat, protection essentielle face aux tentatives des spéculateurs pour les démanteler. Christian Grobet a été pour nous un modèle d'énergie et d'intelligence dans la défense judiciaire et dans l'action politique. Nous saluons, avec une infinie reconnaissance, les forces et les enseignements qu'il nous a apportés.



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
**DROIT AU LOGEMENT**  
Journal ASLOCA Romande  
N°264 février 2024

Tiré à 92956 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

**Editeur:**  
ASLOCA Romande  
Fédération romande des locataires  
Case postale 400  
1211 Genève 4

**Rédacteur en chef:**  
Stéphane Herzog  
ASLOCA Romande  
[stephane.herzog@asloca.ch](mailto:stephane.herzog@asloca.ch)

**Diffusion:**  
Membres des sections  
de l'ASLOCA Romande et abonnés

**Comité de rédaction:**  
Fabrice Berner, Christian Dandrès,  
Alberto Velasco, François Mooser,  
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,  
Baptiste Hurni, Rita Theoduloz.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Florian Chappot, Simon Chatagny,  
Jehan Khodli, Stéphane Montan, Demir  
Sönmez, Eric Roset .

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Création graphique originale:**  
[www.ateliermauborget.ch](http://www.ateliermauborget.ch)

**Impression:**  
Pressor, Delémont