

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 261 JUIN 2023

Dossier

Logement et prostitution

–

Transjura

Chauffage onéreux!

–

Vaud

Préemption sous pression



SOMMAIRE



Dans les locaux d'Aspasie à Genève. © DR

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE
Table ronde avec Guy Parmelin p.4

SUISSE
Logement: d'abord une crise des loyers p.5

DOSSIER
Prostitution: crise des lieux de vie pp.6-9

FRIBOURG
Des travaux imposés p.10

GENÈVE
Plaidoyer pour la préemption p.11

TRANSJURA
Un chauffage à distance onéreux p.12

VAUD
Attaques contre le droit de préempter p.13

VOS DROITS
Les aigrefins du logement (2) p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

BRÈVES p.16



© DR

Couverture: dans une rue de Zurich. | Image Keystone

ÉDITO



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

Prostitution: légale mais cachée

En Suisse, la prostitution est légale. Dans ce pays, les travailleurs et travailleuses du sexe (TdS) doivent tous et toutes être dûment enregistré·e·s. La Suisse a aussi prévu des permis spéciaux pour cette activité. Ainsi ce permis valable 90 jours et cet autre – un permis B – dédié spécifiquement au travail du sexe.

Mais les associations de défense des TdS tirent la sonnette d'alarme. Le travail du sexe a été atteint de plein fouet par les interdictions d'exercer décrétées durant le Covid-19. Les revenus ont fondu. Les problèmes d'accès à un lieu de travail et de vie se sont accrus. Ici, des femmes travaillent dans de mornes chambres louées entre 100 et 150 francs la journée. Là, la zone de travail dans la rue a été rognée. Bref, personne ne remet en cause le travail des TdS, mais cette activité reste frappée par le sceau du tabou. Fait nouveau dans ce tableau: l'achat à Genève d'un immeuble par une fondation. Les femmes TdS qui y vivent et travaillent y payent enfin un loyer normal.

Ce numéro fait aussi la part belle à un outil démocratique, celui du droit de préemption. Il permet à des communes d'acquérir des biens immobiliers afin de créer des logements d'utilité publique. Ce droit plébiscité par une majorité des villes suisses fait l'objet de diverses attaques. C'est notamment le cas dans le canton de Vaud. A Genève, les milieux immobiliers sous-entendent que le droit de préemption ne servirait pas à grand-chose.

Autre sujet, celui des moyens mis en œuvre par certains bailleurs pour augmenter les loyers. La chronique juridique de ce numéro présente différentes techniques élaborées pour arriver à cette fin. L'ASLOCA donne ce conseil: mieux vaut s'informer à fond en cas de hausse de son loyer. Bonne lecture!

LE MESSAGE DE L'ASLOCA

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Dans le Message de l'ASLOCA de l'édition de mars 2023, rédigé avant le vote du 7 mars du Conseil national sur les deux initiatives parlementaires visant le démantèlement du droit du bail, nous annoncions l'évidence. La majorité de droite du Conseil national allait approuver sans coup férir les deux textes qui s'en prennent aux droits des locataires, suivant ainsi le vœu des milieux immobiliers. Cela, alors même que le Conseil fédéral s'y opposait. C'est exactement ce qui s'est passé. L'attaque contre les droits des locataires a passé son premier obstacle important.

En raison du système bicaméral de notre Parlement, ces deux initiatives parlementaires doivent passer au Conseil des Etats. Elles seront traitées fin juin par la Commission des affaires juridiques de ce conseil. Si celle-ci devait suivre la position du Conseil national, ce qui est le plus probable, le débat en plénière du Conseil des Etats devrait avoir lieu durant la session d'automne, soit la dernière de cette législature. Ce serait de toute évidence un cadeau offert aux milieux immobiliers juste avant les élections fédérales.

Mais les choses ne s'arrêtent pas là. La majorité de droite du Conseil national prépare une deuxième salve contre les droits des locataires. Cette fois, elle concerne les loyers. En effet, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a relancé les travaux de mise en œuvre des deux initiatives parlementaires déposées en son temps par l'ancien conseiller national UDC Hans Egloff, président du HEV, l'association suisse alémanique des propriétaires. L'une vise à réduire les possibilités du locataire de contester le loyer initial, l'autre à faciliter aux bailleurs la prise en compte du loyer du marché pour fixer le loyer initial. La commission a chargé l'administration d'élaborer un avant-projet de mise en œuvre des deux initiatives. Or la contestation du loyer initial est devenue – en raison des jurisprudences de plus en plus restrictives du Tribunal fédéral en matière de contestation de hausse de loyer en cours de bail – le seul moyen de faire baisser de manière substantielle les loyers abusifs. Mais parallèlement, toujours en raison des nouvelles jurisprudences du Tribunal fédéral, l'usage de la contestation du loyer initial est devenue plus difficile à mettre en œuvre. Si les deux initiatives parlementaires étaient mises en action, cela signifierait de fait la fin de la contestation du loyer initial.

Le temps de la contre-offensive politique de l'ASLOCA a sonné. Au-delà du lancement des référendums pour lesquels nous sommes parés, l'ASLOCA se prépare, pas à pas, au démarrage d'une nouvelle initiative populaire. L'Assemblée générale de l'ASLOCA du 24 juin, qui se tiendra à Bienne, débattrà du cadre de cette initiative. Les buts principaux proposés sont connus: d'une part, l'exclusion des loyers du marché avec pour corollaire le maintien exclusif des loyers fondés sur les coûts du bailleur. D'autre part, un contrôle des loyers, c'est-à-dire un contrôle qui ne repose plus sur les épaules du locataire, qui constitue la partie faible au contrat de bail.

Dans le contexte actuel de pénurie de logements et singulièrement de pénurie de logements abordables, de hausse des loyers initiaux, de majorations des loyers des baux en cours en raison de la hausse du taux hypothécaire de référence et de l'inflation, la réponse est l'exigence de mesures d'urgence et le changement structurel de la manière de fixer les loyers.

Certes, le lancement quasi simultané de notre initiative populaire avec les quatre référendums – en raison des tactiques anti-démocratiques de la majorité du Parlement – constitue un enjeu important pour l'ASLOCA. Mais la consolidation de notre mouvement au niveau national ces dix dernières années, la mobilisation de ses quelque 230 000 membres et les succès politiques remportés par nos sections dans divers cantons nous permettent de relever ce défi avec sérénité et détermination. C'est notre responsabilité à l'égard de l'ensemble des locataires.



RESPONSABILITÉ!



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

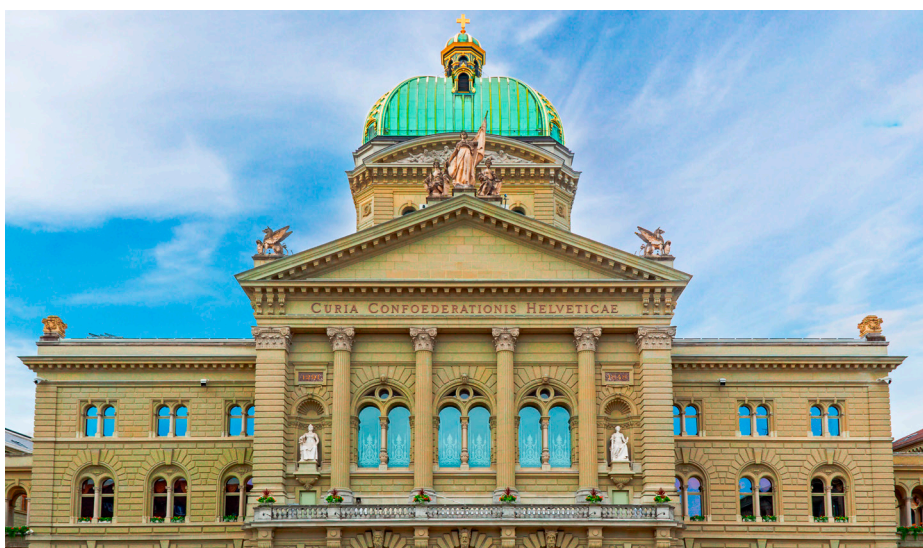
Une table qui ne tourne pas rond

L'ASLOCA a participé en mai à une rencontre organisée par le Conseil fédéral sur la pénurie de logement. Le risque d'un enfumage est là!

Le 12 mai dernier, à grand renfort de communication, le conseiller fédéral Guy Parmelin, en charge de la (non-) politique du logement, organisait une table ronde sur la pénurie de logement qui affecte toute la Suisse et sur les mesures à prendre. La question de la participation de l'ASLOCA à ce dialogue pouvait se poser, vu que la précédente table ronde de juin 2021 sur le droit du bail avait tourné en eau de boudin. L'ASLOCA avait refusé de contribuer à ce qui n'était autre qu'un processus destiné à simplifier le calcul des majorations de loyer pour les bailleurs au détriment des locataires. Cette fois, l'ASLOCA a estimé que la gravité de la pénurie de logements qui affecte la totalité du territoire justifiait que le Conseil fédéral et les participants entendent la voix des locataires et que leurs positions soient défendues.

Un cadre très immobilier

Cela dit, la composition des tables rondes sur le logement montre déjà les limites de cet exercice. La représentation des locataires, qui constituent les deux tiers de la population du pays, est noyée parmi les nombreux délégués des milieux économiques et immobiliers. Ce cadre est loin de permettre un vrai dialogue visant à répondre aux besoins prépondérants de la population de ce pays. Il place le droit fondamental de toutes et tous à être logés de manière décente au même niveau que le droit à la propriété et la liberté de réaliser des profits. Or toutes les études sérieuses montrent qu'en matière immobilière la logique du profit génère un transfert financier massif et indu de plusieurs milliards de francs par année des poches des locataires vers les caisses bien remplies des bailleurs. Au cours de la première séance, l'ASLOCA a pu rappeler qu'un véritable dialogue ne peut avoir lieu si, simultanément, les relais parlementaires des milieux immobiliers s'en prennent aux locataires en démontant leur protection légale. Nous avons aussi fermement indiqué que, pour éviter une



Une table ronde où les représentants des locataires ont été noyés parmi ceux de l'économie et de l'immobilier | Image DR

augmentation encore plus forte des loyers en raison de la crise généralisée du logement, le seul moyen est celui de sortir les logements locatifs de la logique du marché. Comment? En construisant des logements au loyer fondé sur les coûts effectifs des bailleurs avec un rendement raisonnable des fonds propres. Mais aussi en introduisant un contrôle réel et efficace des loyers.

L'effort démesuré des ménages modestes

Divers intervenants ont souligné que les ménages les plus modestes doivent payer jusqu'à 40% de leur revenu disponible pour se loger. La nécessité d'une stratégie nationale du logement reste à être mise en place avec les cantons et les communes. Elle intégrera le type de logement à construire dans les diverses zones à bâtir, comme les modalités de contrôle des loyers après travaux ou de subventions ou crédits fédéraux. Lors du débat sur la libre circulation des personnes, l'ASLOCA avait sollicité des mesures d'accompagnement dans le secteur locatif. Dans le cadre du dialogue

Confédération, cantons et villes, ces dernières avaient proposé l'introduction généralisée de la formule officielle de fixation du loyer initial et du droit de préemption des communes sur les terrains. Ces propositions avaient été entermées par le Conseil fédéral.

Attente de propositions concrètes

A l'issue de la séance du 12 mai, il a été décidé de relancer le dialogue entre la Confédération, les cantons et les villes, ce que l'ASLOCA demandait depuis longtemps. Nous ne pouvons que nous en féliciter. Mais nous attendons rapidement des propositions concrètes tenant compte des besoins des locataires. Le Conseil fédéral doit répondre à la nécessité de logements abordables plutôt qu'à l'appétit financier des milieux immobiliers. Sinon, cette table ronde n'aura été de nouveau qu'une opération de communication politique. Ce qui justifie encore plus le lancement de notre initiative en faveur des loyers fondés sur les coûts et un contrôle des loyers par les pouvoirs publics.



CHRISTIAN DANDRÈS
Conseiller national
ASLOCA Genève

La crise du logement est une crise des loyers

En plus de l'inflation, les locataires vont devoir affronter une hausse du taux de référence, qui vient de passer à 1,5%. Des bailleurs vont en profiter. Il faut se défendre.

Si vous possédez un bail d'un an, renouvelable d'année en année, votre bailleur peut vous envoyer un avis de majoration pour la date de son renouvellement. Vous devez recevoir cet avis trois mois avant cette date. Le pourcentage de la hausse dépend du taux de référence au moment où le loyer a été modifié pour la dernière fois. Pour les baux de cinq ans, ce taux est celui en vigueur lorsque le bail a débuté ou s'est renouvelé. Une augmentation de 0,25% du taux peut entraîner une hausse du loyer de 3%.

Que faire en cas de hausse?

Il faut vérifier le calcul. Pour un 1er examen, le calculateur disponible sur le site de l'ASLOCA. Mais, attention, si le calculateur confirme le loyer que le bailleur veut vous imposer, vous pouvez le contester par d'autres moyens. Dans de nombreux cas – surtout si l'immeuble a été acheté ou construit il y a moins de trente ans – vous pouvez refuser la hausse en invoquant que le loyer est déjà abusif et qu'il ne peut augmenter encore.

Attention aux petites majorations!

Des bailleurs envoient des petites majorations que les locataires ne contestent pas mais qui réajustent le taux de référence. Ce stratagème sert à «remettre les compteurs à zéro». Il fait perdre aux locataires la baisse à laquelle ils auraient pu prétendre. Il faut faire contrôler les avis de hausse de loyer auprès de nos juristes et agir rapidement. Le locataire qui reçoit un tel avis a 30 jours pour le contester. Si le document est envoyé par recommandé, ce délai court le lendemain du retrait de la lettre au guichet postal, pour autant qu'il ait lieu durant le délai de garde mentionné sur le papillon laissé par le facteur.

Contestez les loyers initiaux

La voie royale pour faire baisser un loyer est de le contester dans les 30 jours dès remise des clés ou de l'avis de fixation du loyer initial, si celui-ci est remis après l'emménagement.

L'ASLOCA prépare une initiative

La Constitution exige que la Confédération prenne des mesures contre les abus dans le domaine locatif. Le Conseil fédéral et le Parlement ne font rien. Guy Parmelin convoque des tables rondes et déplace la responsabilité du Conseil fédéral sur les «acteurs du logement». Il sait pourtant que ces discussions ne déboucheront pas sur des solutions pour les locataires. Les milieux immobiliers «tiennent» le Parlement et le Tribunal fédéral, qu'ils utilisent pour casser les droits des locataires. Ils ne vont pas y renoncer s'ils n'y sont pas contraints. Dans une opération de communication habile, le Conseil fédéral déplace même sur le terrain de la pénurie le problème de la crise du logement, qui résulte surtout en réalité du niveau des loyers. Le gouvernement reprend l'argument des bailleurs: la seule et unique solution au problème du logement se-

rait d'augmenter l'offre et il faudrait pour cela déréguler et «inciter» à plus construire. En résumé: pour faire baisser les loyers, il faut priver les locataires de leur droit à s'opposer aux loyers et aux congés abusifs. Quel sophisme!

Le gel des loyers

Des solutions existent pour lutter contre cette situation, comme geler les loyers pendant l'inflation et laisser au bailleur la charge de démontrer que, sans hausse, il n'obtiendrait pas le rendement auquel la loi lui donne droit. Ainsi, il ne serait plus possible d'augmenter un loyer déjà abusif. C'est un minimum! L'ASLOCA a proposé cette mesure par l'intermédiaire du soussigné au Conseil national («Moratoire sur les hausses de loyer abusives»). Vu la majorité parlementaire pro-bailleur, elle doit cependant se préparer à lancer une initiative populaire. C'est ce qu'elle fera.



Des bailleurs envoient des petites majorations que les locataires ne contestent pas. | Image DR



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

PROSTITUTION: CRISE SUR LES LIEUX DE TRAVAIL

Les travailleuses du sexe font face à une raréfaction de leurs lieux de travail et de logement. Ce contexte augmente leur précarité et les rend plus vulnérables. La crise du Covid-19 a poussé nombre de personnes dans la clandestinité.

Lorsqu'on se penche sur les conditions de vie et de labeur des travailleuses du sexe (TdS) en Suisse romande, on est frappé par une sorte d'incongruité du système. D'un côté, les cantons et villes romandes, chacun à leur façon, placent cette activité sous bon contrôle. La prostitution est légale; la plupart des TdS sont dûment enregistrées. D'un autre, les différents types de prostitution sont toujours marqués du sceau du tabou. Les collectivités ferment des lieux de travail ou restreignent les périmètres autorisés. En outre, les règles administratives auxquelles les TdS sont astreintes sont jugées discriminatoires par les associations qui les défendent, en particulier pour les femmes migrantes. «Cela arrange tout le monde que ce soit légal, mais la prostitution se déroule sous un joug administratif et les TdS ne bénéficient pas des mêmes droits que les autres travailleurs. Tout est compliqué et les gens se perdent dans des méandres bureaucratiques», remarque Noémie Schroeter, intervenante sociale à Fribourg au sein de l'association Grisélidid.

Méandres administratifs

Par exemple, les femmes au bénéfice d'un permis de 90 jours pour exercer la prostitution doivent annoncer à l'avance leur lieu de travail et sa durée. Le formulaire en ligne est rédigé en français. Il nécessite un smartphone ou un PC et une bonne connexion Internet, souligne Noémie Schroeter. Souvent, les femmes migrantes allophones dépendent des associations pour répondre à cet impératif. Quand, durant la pandémie du Covid-19, des prostituées sont tombées dans la précarité, l'accès à l'aide sociale a été «très compliqué». Car, pour des personnes au bénéfice d'un permis B, une demande à l'aide

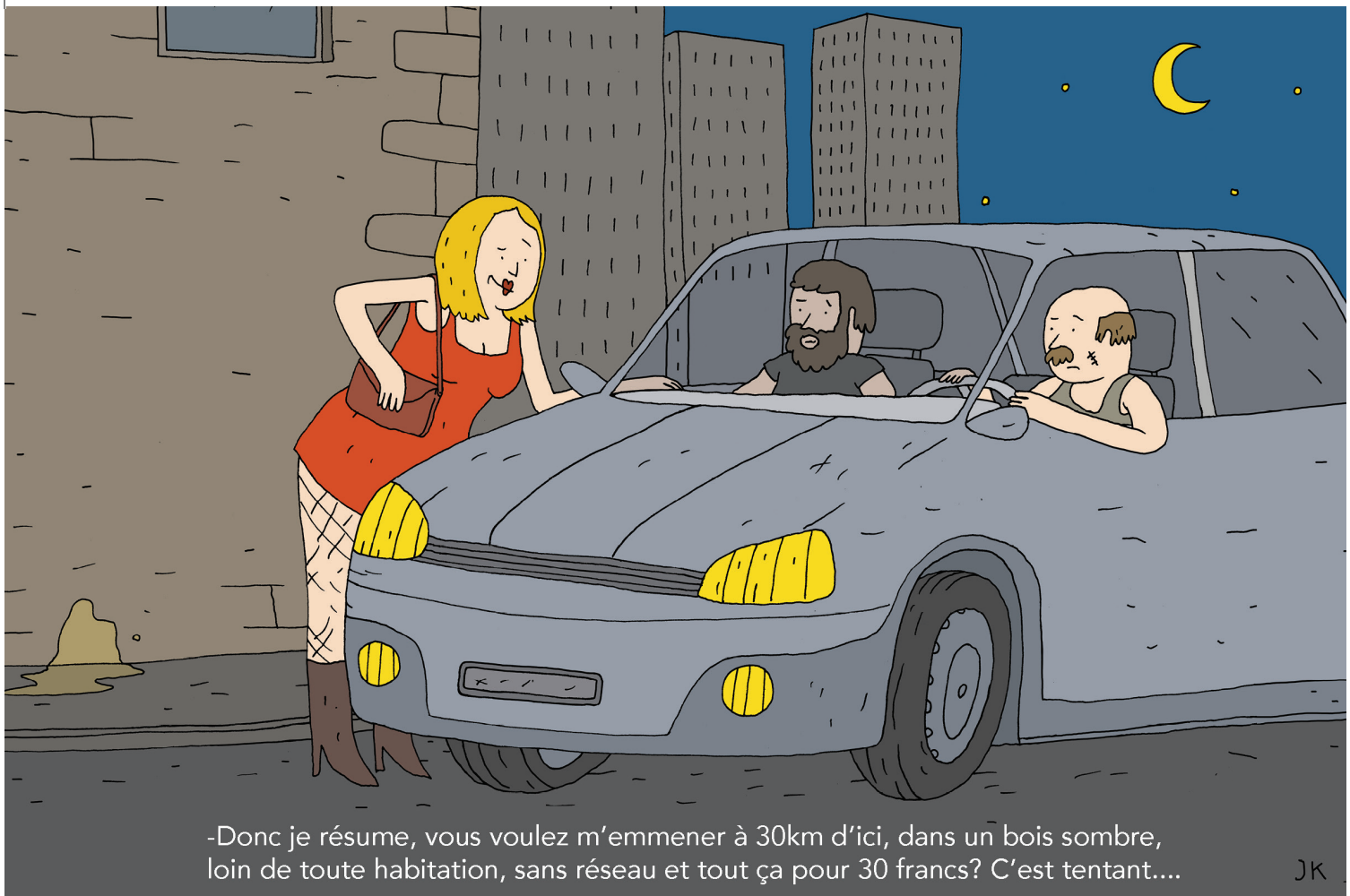
sociale peut entraîner la non-prolongation de leur permis, regrette Noémie Schroeter. Pour survivre, les femmes les plus fragiles exerçant à Fribourg ont dû compter sur une aide de 50 francs distribuée une fois par semaine par Grisélidid. «Elle a été cruciale», rapporte l'intervenante sociale. Cet appui a cessé en avril, faute de financement.

Les garants du bien-vivre-ensemble

C'est dans l'accès à un lieu pour vivre et travailler que se concentrent toutes les difficultés des TdS. Le tableau général n'est pas favorable, même si les pratiques diffèrent d'un canton à un autre. La tendance générale est à un resserrement des espaces pour vivre et travailler. Avec pour corollaire un mouvement qui tend à cacher les TdS ou à les repousser aux marges de la ville. C'est ce qui est arrivé à Lausanne dans le quartier de Sévelin avec la fermeture en 2014 d'un immeuble de la rue de Genève. Le «85» a été clos par la police cantonale pour cause d'insalubrité et de non-respect des normes de sécurité concernant les risques d'incendie, rappelle la chercheuse Jenny Ros, docteur en psychologie, auteure d'une étude participative sur la prostitution réalisée en lien avec l'association Fleur de Pavé.

Des passes risquées loin de la ville

«C'était, dit-elle, le seul lieu permettant aux femmes d'amener leurs clients à pied vers un studio qu'elles louaient dans cet immeuble. Depuis, les femmes se prostituent où elles le peuvent, parfois derrière un container. Ou alors elles partent en voiture avec un client, ce qui est plus risqué.» Jenny Ros rapporte que, dans ce contexte, des clients deviennent plus hardis, exigeant une autre prestation que celle



-Donc je résume, vous voulez m'emmener à 30km d'ici, dans un bois sombre, loin de toute habitation, sans réseau et tout ça pour 30 francs? C'est tentant....

JK

Illustration de Jehan Khodl.

prévue, un rapport sans préservatif, un prix à la baisse.

Parfois, les femmes sont abandonnées en périphérie une fois la passe effectuée. En cas de violence, plainte serait rarement déposée. Les polices cantonales ne disposent pas de statistiques spécifiques sur ce sujet.

Gentrification à Lausanne

La fermeture de l'immeuble «85» dans le quartier de Sévelin a aussi été assortie d'un resserrement de la zone autorisée pour la prostitution, celle-ci passant de 1900 à 700 mètres carrés, dans un quartier en pleine

mutation. Ce dernier accueille désormais 3500 personnes et une zone piétonne. «La Municipalité n'a pas anticipé de façon réfléchie à l'intégration de la zone de prostitution dans ce périmètre», regrette Sandrine Devillers, directrice adjointe de Fleur de Pavé. «La zone de travail a été repoussée dans des rues transversales du quartier, dénuées d'habitations, ce qui contribue à invisibiliser cette activité», commente-t-elle. Et de décrire un phénomène également à l'œuvre dans d'autres villes suisses, comme par exemple à Payerne, où des salons ont été poussés vers la périphérie. Fleur de Pavé indique avoir alerté

les autorités sur la dégradation des conditions de vie et de travail des péripatéticiennes à Lausanne. Malgré tout, «il y a de l'écoute», juge la directrice adjointe, qui rappelle un postulat déposé au Conseil communal en 2015 par Jean-Daniel Henchoz et Henri Klunge, déplorant les conditions «inacceptables» des travailleuses du sexe du quartier de Sébeillon-Sévelin. Et demandant l'ouverture de salons. Jenny Ros rapporte aussi que l'exemple de Philénis, cette maison close des Pâquis (GE) gérée par une fondation (voir en p9), suscite de l'intérêt à Lausanne. Fleur de Pavé a entamé une réflexion sur ce modèle.

Salons, studios, appartements: les règles varient partout

En Suisse, le travail du sexe constitue une activité légale. Néanmoins, l'exploitation de l'activité sexuelle et l'encouragement à la prostitution par un tiers sont condamnés par le Code pénal. Pour le reste, la lutte contre les effets indésirables du travail du sexe (exploitation, nuisances urbaines, etc.) relève de la compétence des cantons et des villes. Si bien que les travailleuses et travailleurs du sexe (TdS) migrant·e·s qui passent d'un canton à un autre pour exercer n'en comprennent pas les règles, estime Sandrine Devillers, directrice adjointe de Fleur de Pavé. La différence la plus notable concerne le travail dans un appartement. A Fribourg et en Valais, une personne qui exerce la prostitution peut le faire chez elle. Mais, dans les faits, l'accèsion à un bail est difficile. Et l'opération a souvent lieu via une tierce personne, qui apporte les garanties et signe le bail. Dans le canton de Vaud, cette pratique est interdite. Mais louer deux lieux pour vivre et travailler exige un effort financier souvent impossible à fournir. Donc il arrive que des femmes dorment dans les salons. La transformation d'un logement en lieu commercial se heurte à des blocages, selon Fleur de Pavé. A Genève, l'Etat remet en cause les

baux d'habitation dans des appartements utilisés de longue date par des prostituées. Le fléau des prostituées réside dans la location par des tenanciers de petites chambres dans des appartements où travaillent et vivent plusieurs femmes. Les prix varient entre 100 et 150 francs par jour. Ils sont parfois déterminés au pourcentage des passes. Durant le confinement, certains tenanciers ont allégé cette charge. Dans d'autres cas, des femmes se sont endettées. S'agit-il de contrainte? «Pour prouver cette charge, il faudrait démontrer que la personne a été forcée de louer et de travailler», relève Pénélope Giacardy, coordinatrice d'Aspasie à Genève. Ces appartements sont souvent sales, petits, parfois sans fenêtre ou avec une douche qui fonctionne mal. Seul avantage: ils offrent une forme de sécurité aux femmes qui y travaillent et y vivent. Les prostituées non déclarées se tournent notamment vers Airbnb et des sous-locations. La situation des salons commerciaux est plus simple. Les femmes payent un pourcentage sur les revenus. Elles ont accès à des chambres pour dormir, qu'elles louent. La prostitution de rue est légale. Mais seulement dans certains périmètres.

Suite en page 8



L'usure met la pression sur les TdS, chez qui l'angoisse de ne pas réussir à payer leur studio s'est accrue suite à la pandémie du Covid-19. | Image: Keystone

«Il est très compliqué de trouver des fonds pour développer des projets favorisant de réels changements dans les conditions de travail des TdS. La prostitution est parfois un impensé des subventionnements», estime la chercheuse.

Genève remet des salons en cause

A Genève, l'association de défense des TdS Aspasia s'inquiète des effets de règlements issus de la loi cantonale sur la prostitution, qui a été révisée en 2018. La règle indique que, dès lors qu'un lieu accueille plus d'une personne, cela devient un salon érotique, lequel doit alors être au bénéfice d'un statut de local commercial, explique Pénélope Giacardy, coordinatrice de l'association.

«La prostitution est un impensé des subventionnements.»

Jenny Ros, chercheuse à Lausanne

«Situés dans des appartements en sous-location, ces chambres ou studios sont parfois occupés depuis des années par des femmes qui y vivent et y travaillent. Si elles perdent ce lieu, elles perdront tout. D'un autre côté, les TdS n'arrivent pas à décrocher un bail pour un logement classique où elles pourraient travailler seules ou même seulement loger.» Et Aspasia de dénoncer «une machine qui a

été lancée sans prévoir de solution». La maintenance des studios – comparés parfois à des taudis – par les tenanciers est minimale. «Une personne qui s'opposerait à un tenancier - qui se connaît tous - s'expose à une mise à la rue», souligne la coordinatrice d'Aspasia. Au moins une partie des régies seraient au courant de ces sous-locations.

L'impact du web

Un autre mouvement est à l'œuvre, celui de la «numérisation» d'une partie des métiers de la prostitution. Celui-ci concourt notamment à plus d'invisibilité. «La pandémie a accéléré les choses, mais ce tournant a déjà été pris il y a plusieurs années», relève Sandrine Devillers. Fleur de Pavé et Aspasia ont mis en place un site gratuit d'annonces érotiques et d'information. «Call me to play» délivre aux clients des «pop-up» de prévention. Une fracture numérique sépare les TdS. «Il y a des femmes et des hommes qui travaillent très bien. Nous sommes plutôt en contact avec une prostitution qui se déprécie, celle qui se déroule dans la rue et les salons. Là, nous observons une paupérisation avec des clients qui exigent des prix à la baisse, voire qui menacent des filles sans papiers de les dénoncer, et des femmes qui font des rabais. C'est un cercle vicieux qui a été amorcé durant le Covid. D'ailleurs, une partie de la clientèle s'est elle-même précarisée», raconte la directrice adjointe de Fleur de Pavé.

Prostitution illégale en hausse

Depuis quatre ans environ, la prostitution illégale est en plein essor, indique le commissaire

Jean-Christophe Sauterel, directeur de la communication à l'état major de la police cantonale vaudoise. L'interdiction de pratiquer durant le confinement a accéléré ce phénomène, dit-il. Cette prostitution illégale est notamment pratiquée par des personnes non autorisées à travailler en Europe, qui viennent notamment de Chine et Amérique du Sud. Environ un tiers de ces personnes louent des chambres d'hôtel ou des appartements Airbnb, selon la police.

Le reste sous-loue des appartements dévolus à l'habitation, dont les baux ont été signés auprès des gérances par des complices au bénéfice d'un statut légal en Suisse. «Les preneurs de baux offrent ainsi une logistique intéressante au business des TdS mais les exposent fortement aux dangers de l'exploitation sexuelle», analyse le commissaire. Surtout, les revenus actuels ne rattrapent pas ceux d'avant le Covid. Certains clients ont disparu. L'angoisse de ne pas réussir à payer son studio est forte.

2000 TdS à Lausanne et Genève

Combien de femmes exercent-elles ce métier? Genève recense environ 900 TdS et 85 salons. Deux chiffres quasi identiques à ceux du canton de Vaud. A Lausanne, environ 90% des salons de massages érotiques sont situés dans des appartements qui ont fait l'objet de demandes de changement d'affectation auprès de la commune, précise le porte-parole vaudois. En mai, le canton de Neuchâtel comptait environ une centaine de TdS réparties dans 33 salons et une dizaine d'appartements privés.

«Nous avons racheté les studios»

A Genève, une fondation a racheté l'immeuble où vivaient et travaillaient des femmes depuis des années. Une expérience inédite en Suisse. Aspasia songe à répliquer cette formule.

A Genève, les travailleuses du sexe sont sous pression. Non seulement, les studios qu'elles louent et où elles habitent sont très chers et souvent de qualité très médiocre, mais, en plus, l'Etat menace de mettre à la porte les personnes exerçant à plusieurs dans des appartements en sous-location. Ces derniers devraient théoriquement être des locaux commerciaux. «Une possibilité serait que, pour des femmes installées depuis longtemps, l'affectation de l'appartement soit modifiée afin d'autoriser une utilisation commerciale et offrir un état de location qui ne serait pas usurier», explique la coordinatrice d'Aspasia, la Française Pénélope Giacardy. Mais cette option est loin d'être gagnée.

Des revenus en baisse

L'association genevoise a donc pris le problème dans un autre sens. Pourquoi au fond ne pas acquérir des studios et l'immeuble qui les héberge? C'est ce qu'a fait la fondation Philénis, créée à cet effet avec l'aide d'Aspasia et dont la coordinatrice siège au sein de son conseil. «Nous avons d'abord beaucoup échangé avec le propriétaire d'un immeuble situé rue Rossi, dans le quartier des Pâquis», raconte cette sociologue.

Le propriétaire des lieux décide alors de mettre fin aux baux des tenanciers

Le bâtiment en question possède cinq étages et compte une vingtaine d'appartements. Il accueille des femmes qui vivent seules et y travaillent selon un système de sous-location.»

Des studios loués deux fois leur prix

Comme ailleurs, les prix de ces studios sont gonflés. Aspasia a observé que des appartements de la rue Rossi dont le bail indiquait une location de 1200 francs étaient loués 3000 francs par mois. L'association explique alors dans le détail au propriétaire la situation vécue par ces femmes. Au final, ce dernier décide de mettre fin aux baux des «tenanciers». Parallèlement,



L'immeuble racheté par Philénis au cœur du quartier des Pâquis. | Image Jean-Michel Etchemaité

il propose les studios en location. Et envisage alors de vendre son immeuble. Nous sommes en 2021. «Nous nous sommes dit: nous allons préserver cet immeuble pour ses locataires régulières, qui sont ici bien mieux qu'ailleurs», raconte Pénélope Giacardy. A ce stade, une fondation connue à Genève est contactée et accepte de soutenir le projet. La fondation Philénis prend naissance en juin 2022. Elle achète l'immeuble pour plusieurs millions de francs. Son conseil, où siègent trois personnes, s'entoure d'experts de l'immobilier, de spécialistes du bâtiment, qui apportent leur expertise gratuitement. La fondation avance pas à pas, procédant à des rénovations par étapes.

Un modèle qui suscite l'envie

Dans les studios de la rue Rossi, la vie a changé. Certaines femmes continuent de travailler, d'autres sont à la retraite. Elles bénéficient désormais d'un loyer stable, soit environ 1000 à 1200 francs mensuels pour un studio ou un deux-pièces. «Ce sont des conditions uniques et les femmes du quartier sont envieuses», admet la coordinatrice d'Aspasia. Qui plus est, le

turnus est très lent, ce qui fait que les chances de pouvoir emménager dans cet immeuble sont rares.

Une suite à cette opération?

De fait, nombre de travailleuses du sexe aux Pâquis espèrent que Philénis répétera son opération. «C'est dans nos plans», indique Pénélope Giacardy. Selon Aspasia, le projet mené aux Pâquis est unique en Suisse. Il a donné des idées à d'autres associations de défense des TdS, notamment à Lausanne et à Zurich. Comment expliquer le soutien de la fondation qui a permis l'action de Philénis, passant au-delà du tabou des métiers du sexe? «C'est un super-signal envoyé par cette fondation qui a compris les enjeux de la prostitution autour du logement. Sans elle, l'immeuble aurait été racheté par des tenanciers, qui auraient continué leur business», conclut la coordinatrice. Que pense-t-elle de la prostitution en Suisse? «En France, elle est criminalisée. Le simple fait de prêter un studio à une prostituée peut être assimilé à du proxénétisme. Mais ici, l'usure et la pression qui en découle posent vraiment problème.»



FRANÇOIS MOOSER
Secrétaire général
ASLOCA Fribourg

Fin de bail et travaux: un duo à surveiller

A Fribourg, un couple a continué de payer son loyer après son départ d'un appartement pourtant dûment annoncé. Les travaux menés par le propriétaire ne l'exigeaient pas!

En 2022, un charmant couple de locataires fribourgeois prenait contact avec l'ASLOCA en vue de connaître ses droits et devoirs s'agissant de divers défauts qui affectaient un logement qu'ils avaient quitté une année plus tôt. Au cours de la consultation, il s'est avéré que les quelques griffures autour des fenêtres et le mauvais état de la peinture qu'ils avaient pris soin de décrire, bien qu'ennuyeux, ne constituaient pas le problème central de cette affaire. En effet, le couple avait aussi mentionné, pensant qu'il s'agissait-là d'un détail, qu'il s'était acquitté du loyer de nombreux mois suite à son départ définitif du logement, après donc à la remise des clés au bailleur.

Loyer payé durant les travaux

Un tel cas de figure se présente parfois en toute légalité. C'est le cas notamment lorsqu'un locataire quitte son logement sans observer les délais ou termes du congé et qu'il ne parvient pas à présenter un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur n'ait aucune raison légitime de refuser. Ici la réalité était tout autre. Dans notre cas, les locataires ont d'abord écrit divers courriers au bailleur lui demandant de procéder à la réparation des défauts de l'appartement. Découragés par l'absence de réaction du bailleur, les locataires ont finalement informé ce dernier qu'ils allaient mettre fin à leur bail pour le prochain terme.

Départ forcé

Une réunion entre le bailleur et les locataires s'en était suivie. Lors de celle-ci, le propriétaire avait annoncé aux locataires que, afin de remédier aux défauts de l'appartement, il se voyait contraint d'entreprendre des travaux d'envergure, qui nécessitaient leur départ. «Selon le droit du bail, vous devez obligatoirement continuer à payer les loyers jusqu'à la fin des travaux», leur a-t-il déclaré. Après quoi ils seraient entièrement libérés du bail. Pensant que la loi le leur imposait, les locataires s'étaient donc dûment acquittés de leur loyer jusqu'à la fin des travaux. En réalité, l'analyse juridique



Dessin: Reto Crameri

du bailleur était entièrement fautive. Les locataires n'avaient pas, en l'espèce, à payer le moindre centime pour la période durant laquelle ils ne pouvaient pas vivre dans l'appartement en raison des travaux.

Des milliers de francs récupérés

Accompagnés d'un avocat-conseil de l'ASLOCA Fribourg, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de bail afin de récupérer les loyers payés en trop. Bien que le bailleur ait tenté de plaider la justesse de son raisonnement, il a finalement accepté de rembourser à ses anciens locataires les loyers indûment perçus. Les locataires, qui, au moment d'approcher l'ASLOCA, espéraient obtenir le remboursement de quelques centaines de francs, sont ainsi repartis avec un montant conséquent de plusieurs milliers de francs.

Droit à une réduction de loyer

Cet épisode, au dénouement heureux, est l'occasion de rappeler que les locataires doivent tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de l'objet loué, ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages. Cela pour autant que les travaux soient objectivement nécessaires, qu'ils soient annoncés à temps et qu'il soit tenu compte de leurs intérêts. Les locataires, s'ils subissent des nuisances lors de l'exécution des travaux, peuvent prétendre à une réduction de loyer et/ou à des dommages-intérêts. Le fait qu'ils acceptent les travaux ne signifie pas qu'ils renoncent à leurs droits s'agissant de ces prétentions.



ROMAIN GAUTHIER
Secrétaire général
Rassemblement pour une
politique sociale

Plaidoyer pour le droit de préemption

Contrairement à un avis de la Chambre immobilière vaudoise, Genève a un fort intérêt à préempter des parcelles.

Invité à s'exprimer au micro de la RTS le 10 mai dernier, le directeur de la Chambre immobilière vaudoise, Olivier Feller, affirmait à propos du droit de préemption qu'à Genève l'existence de ce droit n'avait pas permis de résoudre la crise du logement malgré son existence de longue date. Cette saillie intervient en réaction à un sondage publié par l'Union des villes suisses, duquel est ressorti que 80% des villes plébiscitaient le recours au droit de préemption. Les dispositions légales actuelles comme le principe des trois tiers (qui garantit une proportion à minima de logements sociaux) ou le contrôle des loyers par une entité étatique seraient par ailleurs suffisantes pour garantir des loyers accessibles pour toutes les catégories de la population.

Une prescription «inutile»

En somme, le droit de préemption ne serait qu'une «prescription étatique inutile». A Genève, ce droit est pourtant fortement encadré. Il n'est pas possible de préempter et d'acheter un bien à un prix inférieur à celui pour lequel le vendeur aurait conclu une transaction, c'est-à-dire concernant le même type de biens. Cela, à moins que ce prix n'ait été jugé spéculatif en comparaison des transactions similaires effectuées à proximité géographique. Par ailleurs, le droit de préemption ne peut être exercé qu'en zone de développement (où les prix sont contrôlés par l'Etat), ce qui restreint considérablement le nombre de parcelles pouvant être concernées. Enfin, la temporalité durant laquelle ce droit peut être exercé est fortement limitée. Appréhendé en tant qu'instrument politique, le droit de préemption permet un



Une parcelle préemptée par la Ville d'Onex dans le cadre d'un plan localisé de quartier. | Image DR

aménagement du territoire répondant à des objectifs d'intérêts publics. C'est le cas par exemple du développement par des collectivités publiques ou des coopératives de projets de logements à loyer abordable, et protégés durablement de toute logique spéculative. Car il ne faut pas se mentir, n'en déplaise aux représentants des milieux immobiliers, c'est la spéculation qui est la cause de la pénurie de logements et de la cherté des loyers, rien d'autre.

Juguler la spéculation

L'existence du droit de préemption permet d'éviter qu'une transaction ne soit effectuée à un prix de vente jugé spéculatif en comparaison de transactions similaires effectuées à proximité géographique directe. Cela, en faisant planer le risque pour l'acheteur d'un bien-fonds de voir le terrain pour lequel il s'était positionné se faire préempter. Par un système

de vases communicants, le droit de préemption évite ainsi l'augmentation généralisée des prix de l'immobilier dans une zone donnée. Il permet donc de lutter contre l'augmentation des loyers dans un quartier. Alors que la pénurie de logements à loyers accessibles progresse partout en Suisse, et que les ménages dont le pouvoir d'achat est le plus faible sont les premiers affectés par cette situation, une réponse politique devient nécessaire. Elle est d'autant plus urgente que ces ménages doivent composer avec l'inflation.

La maîtrise foncière de leur territoire par les collectivités publiques, que le droit de préemption peut contribuer à renforcer, mérite d'être étendue à plus large échelle. A Genève premièrement, où il n'est possible d'y recourir qu'en zone de développement, mais aussi à d'autres cantons que ceux de Genève et de Vaud.



NOÉMIE CHIFFELLE
Juriste
ASLOCA TransJura

Une transition sur le dos des locataires

Au Noirmont (JU), des locataires ont fait face à une hausse subite de leurs charges suite à la mise en place d'un système de chauffage à distance. Leur combat a payé.

En mars, *Droit au logement* consacrait un intéressant article à la question des réseaux de chaleur. Dans cette contribution, le président de l'ASLOCA Fribourg, Pierre Mauron, expliquait à quel point le passage d'un chauffage individuel à un chauffage à distance pouvait se révéler problématique pour des locataires.

Du mazout au réseau de chaleur

C'est le constat que les habitants de deux immeubles de seize appartements chacun situés dans la commune jurassienne du Noirmont ont fait. Certains de ces locataires vivaient paisiblement dans leur logement depuis plus de trente ans. Tous les contrats de bail n'étaient pas identiques, mais pour tous un acompte mensuel pour les frais de chauffage et d'eau chaude était prévu avec des décomptes de charges annuels. A la fin de l'année 2018, le

chauffage à mazout a été changé au profit d'un chauffage central à distance. Au mois de janvier 2019, les immeubles ont été vendus et la gérance a changé. A partir de ce moment, les locataires n'ont plus reçu de décomptes de charges annuels comme précédemment et s'en sont inquiétés. Ils ont réclamé plusieurs fois les décomptes à leur nouvelle gérance et demandé des explications par rapport au nouveau chauffage à distance.

La nouvelle gérance s'est alors braquée et a demandé aux locataires de se mêler de leurs affaires! Elle n'a pas répondu à leur demande de dresser un décompte de chauffage à la fin de l'année.

Solidarité entre locataires

Ce n'est qu'en mai 2022, soit plus de trois ans plus tard, que certains locataires ont commencé à recevoir des décomptes pour l'année 2019. L'un d'entre eux s'est alors inquiété, et s'est affilié à l'ASLOCA pour obtenir des renseignements sur

ses droits. Une belle solidarité s'est ensuite installée entre les locataires, dont plusieurs ont adhéré à l'ASLOCA. Grâce à leur ténacité, ils ont enfin réussi à obtenir une copie des factures, notamment celles concernant les frais de chauffage. La surprise fut grande. Ils ont constaté que le passage d'un système de chauffage à mazout à celui d'un chauffage à distance avait quasi fait tripler la facture! Comme l'indiquait en mars *Droit au logement*, l'article 6a de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations permet au bailleur de refacturer au locataire l'intégralité des factures adressées par le fournisseur d'énergie. Alors que les locataires imaginaient bénéficier d'un chauffage plus performant et plus écologique, la déconvenue fut d'une grande ampleur. Le fournisseur d'énergie n'a pas de comptes à rendre aux locataires, puisqu'ils ne sont pas liés contractuellement. Le fonctionnement adéquat du chauffage et les questions techniques y afférentes relèvent parfois d'un casse-tête.

Facture réduite au final

Dans notre affaire, le bailleur n'avait pas jugé nécessaire d'avertir les locataires, respectivement d'annoncer officiellement le changement de chauffage en respectant les délais légaux. C'est là-dessus qu'une bonne partie de l'affaire s'est jouée. Les locataires ont finalement trouvé un arrangement avec la gérance, qui a accepté de réduire la facture de chauffage de dizaines de milliers de francs! Cette affaire montre combien il est nécessaire de vérifier son décompte de charges, mais aussi de se renseigner sur les règles légales en la matière.

Concernant les locataires franc-montagnards, félicitations à eux pour leur solidarité et leur entêtement, ce qui leur a finalement permis d'économiser quelques milliers de francs. Ils en feront, soyons-en sûrs, meilleur usage!



Les deux immeubles au Noirmont où les locataires ont vu leur facture de chauffage tripler. | Image: Claudia Catellani.



JESSICA JACCOUD
Membre des comités
ASLOCA Vaud et Région

Les villes défendent un accès au foncier

Depuis 2020, les communes vaudoises peuvent préempter des immeubles. Cet outil contre la spéculation est remis en cause par la droite.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les communes vaudoises peuvent, lors d'une vente d'une parcelle, exercer un droit de préemption au prix du marché afin de réaliser des logements d'utilité publique (LUP), dont des logements à loyer abordable. Ce droit est cadré par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Il ne peut être exercé que par les communes frappées par une pénurie (soit un taux de vacance inférieur à 1,5% sur le district). La parcelle en question doit également être égale ou supérieure à 1500 m² si elle se situe en dehors des villes centres.

Ces manœuvres n'ont qu'un but: affaiblir un outil contre la spéculation voté par le peuple

Il est intéressant de rappeler que le droit de préemption a été validé par une votation populaire en 2017, puisque 55,5% des Vaudois ont plébiscité la LPPPL, qui était alors attaquée par référendum par les lobbys immobiliers. Cette loi était également un contre-projet indirect à l'initiative cantonale de l'ASLOCA intitulée *Stop à la pénurie de logements*.

Loi nouvelle déjà sous pression

Malheureusement, l'on ne compte plus les dépôts parlementaires qui visent directement ou indirectement à affaiblir le droit de préemption, les outils de la LPPPL et les marges de manœuvre des communes sur ce marché. La nouvelle majorité de droite du Conseil d'Etat, entrée en fonctions le 1^{er}



Le droit de préemption est vu comme un moyen de créer des logements à loyer modéré. | Image DR

juillet 2022, a par ailleurs déjà annoncé qu'elle effectuerait au début de cette législature un bilan sur les effets de la LPPPL sur la création de logements de LUP, se réservant cas échéant la possibilité de modifier le cadre légal. Cette volonté à peine voilée de détricoter un outil tout juste entré en vigueur est d'autant plus choquante que le droit de préemption est considéré comme une mesure clé par 80% des villes pour faire face à la pénurie de logements. En effet, l'Office fédéral du logement et l'Union des villes suisses viennent de présenter les résultats d'une enquête sur la politique du logement menée auprès de 59 villes de Suisse.

Des villes à 80% favorables

Selon cette étude, légèrement plus de la moitié des villes considèrent que le manque d'intérêt des investisseurs privés sont des obstacles à la création de logements à loyer ou à prix modérés. Et, dans ce cadre, 80% des villes estiment nécessaire de pouvoir intervenir pour couper le rythme effréné de la spéculation immobilière. Le droit de préemption est un outil vu par les villes comme le point d'entrée vers la construction de davantage de LUP et de logements à loyer abordable. A titre d'exemple, et preuve que cela marche, à Lausanne, entre le

1^{er} février 2020 et le 28 février 2023, le droit de préemption selon la LPPPL a été exercé à onze reprises. Cela permettra à terme de reconnaître 195 LUP. C'est autant de logements qui ont été soustraits de la spéculation afin de satisfaire aux besoins prépondérants de la population.

A Prilly la droite bloque des LUP

Autre exemple à Prilly: après des séances houleuses, le Conseil communal a validé l'exercice par la ville de son droit de préemption sur une parcelle de 20000 m². L'objectif était ensuite de transférer cette parcelle à une coopérative chargée d'ériger des logements d'utilité publique. Malheureusement, cette décision du délibérant a été attaquée par plusieurs recours, dont l'un deux est directement porté par les partis locaux de droite et du centre. L'affaire est en cours. Toutes ces manœuvres n'ont qu'un seul objectif: affaiblir voire supprimer un outil adopté par le peuple et voulu par les villes pour lutter contre la pénurie de logements à loyer abordable. Le rôle de l'ASLOCA sera de veiller au grain et de défendre encore et toujours les droits des locataires.



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Comment les aigrefins profitent de la crise (2)

Fausse indications, locataires fictifs, pression sur les locataires: la pénurie de logements donne des idées à certains bailleurs. Le droit permet de se défendre.



Certains bailleurs usent d'un congé assorti d'une hausse du loyer. | Image DR

Le dernier numéro de votre magazine *Droit au logement* avait présenté une première série de cas de figure donnant à voir les effets pervers de la pénurie sévissant sur le marché locatif dans de nombreux centres urbains. Voici le second tableau de ce sordide diptyque.

Fausse indications au locataire entrant

En cas de pénurie de logements, un canton peut imposer au bailleur de notifier le loyer du nouveau bail sur une formule officielle. Il indiquera le loyer fixé en dernière date dans la précédente location et informera le locataire de son droit de le contester sous 30 jours s'il le juge abusif. Le but de cette formule est d'informer le locataire de ses droits et de lui permettre de les exercer en disposant des éléments nécessaires pour ce faire. Il s'agit aussi d'atténuer les hausses de loyer au passage d'un locataire à un autre.

A Genève ce formulaire est obligatoire lors de la conclusion de tout nouveau contrat. Ce canton a aussi une loi, la fameuse loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), qui soumet le bailleur qui rénove un logement à un contrôle temporaire des loyers. Cela aussi permet, en cas de pénurie, de sauvegarder un

parc suffisant de logements à prix abordable. Certains bailleurs ont cru malin de contourner ces mesures en simulant un bail avec une personne qui en réalité n'a jamais vécu dans le bien à un loyer très élevé. Ainsi, le formulaire remis au (vrai) locataire s'installant après travaux mentionne qu'il n'y a pas eu de hausse au changement de preneur, en dépit d'une rénovation des lieux. Le Tribunal fédéral a récemment jugé que les fausses informations données sur le formulaire officiel constituaient une infraction pénale (faux dans les titres). Sous l'angle civil, semblable magouille entraîne la nullité du loyer fixé dans le contrat.

Le locataire lésé par de tels agissements a le droit, en agissant rapidement, de porter plainte pénale contre les responsables. En parallèle, il peut demander à ce que son loyer soit fixé à nouveau ainsi que lui soit restitué ce qu'il a payé en trop. Il est recommandé de consulter des spécialistes pour se faire orienter sur les démarches à entreprendre et les délais à tenir.

Congés-prétextes

Pour obtenir un loyer plus élevé et contourner les règles de protection des locataires contre les loyers abusifs, certains propriétaires choisissent de mettre fin au bail du locataire en

place et de le remplacer par un nouveau preneur. Qui paiera bien sûr un loyer massivement augmenté. Pour justifier le congé, il n'est pas rare qu'il soit prétendu que le bailleur souhaite utiliser la chose louée lui-même ou pour en faire bénéficier un de ses proches. Ce type de congé est difficile à faire annuler. Le locataire doit prouver l'existence de la combine. Si le bailleur et un proche s'entendent pour mentir, ce qui arrive souvent devant les tribunaux, elle est presque indécélable... si ce n'est a posteriori quand l'appartement est reloué à un tiers à un prix majoré ! Il ne faut pas se résigner, car, dans bon nombre de cas, les juges ne se sont pas laissés bernier par le stratagème. Il n'est pas si simple de venir déposer en justice et raconter des mensonges, avec les conséquences attachées par la loi à tel comportement.

Congés-pressions

On les croyait disparus. Il s'agit de ces congés donnés par le bailleur au locataire, avec ensuite proposition à ce dernier d'un nouveau contrat, au loyer plus élevé. Pareille pratique est expressément sanctionnée par le Code des obligations. Elle avait au fil du temps été remplacée par les congés dits «économiques», par lesquels le bailleur met un terme au bail, au motif de vouloir louer plus cher mais à un tiers. Toutefois, en ce dernier cas, il appartient au bailleur de prouver qu'il peut en effet relouer le bien à un prix non abusif, ce qu'il a du mal à faire la plupart du temps.

Toute hausse doit être vérifiée

C'est pourquoi certains propriétaires ne s'embarassent plus de devoir rapporter semblable preuve et résilient le bail du locataire, en lui proposant simultanément de demeurer en place moyennant une «adaptation des conditions locatives». L'effet recherché est que le locataire apeuré acquiesce, par crainte de perdre un procès en contestation du congé, par résignation ou par manque d'inclination à une procédure. Avant de signer un tel bail avec un loyer augmenté, notre conseil est de consulter un spécialiste.

Consultez d'abord la page web de votre section sur 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

Case postale
1774 COUSSET
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 Léchettera 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: 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^e 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)*

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 _____

A renvoyer à: ASLOCA Romande - case postale 400 - 1211 Genève 4 - Vous pouvez aussi adhérer en ligne sur le site www.asloca.ch

Merci à Paul d'Ans



Image DR

Fidèle et dévoué militant de la cause des locataires, Paul d'Ans a pris congé de son rôle de coprésident du comité de l'ASLOCA TransJura. Paul d'Ans a d'abord été actif dans la section biennoise de l'ASLOCA, puis au sein de celle du Jura bernois, avant de rejoindre la section TransJura, créée en 2008. Il a œuvré pour la mise en place organisationnelle de ces diverses sections. Il a représenté notre

région lors des comités de l'ASLOCA romande. Il a créé le lien indispensable entre notre section et l'ASLOCA Suisse. Ses nombreuses connaissances dans le domaine des droits des locataires ont été un atout indéniable. Il en a fait profiter l'ensemble de notre comité. Très engagé dans divers milieux associatifs, Paul nous a honorés de ses compétences humaines pendant de nombreuses années. Nous lui souhaitons beaucoup de bonheur pour la suite de son parcours et le gratifions d'un grand merci!

Genève: félicitations aux élu-e-s



Carole-Anne Kast, élue au Conseil d'Etat. Image: Magali Girardin

L'ASLOCA Genève remercie les locataires de leur soutien. Grâce à vous, Caroline Marti, Caroline Renold et Nicole Valiquier Grecuccio, ainsi qu'Alberto Velasco et Jean-Pierre Tombo-la ont été élus au Grand Conseil. Cette présence au Parlement ne sera pas de trop face aux bulldozers des milieux immobiliers qui ont profité de la première séance du Grand Conseil pour favoriser la spéculation sur les terrains de l'Etat au PAV. L'ASLOCA a dû lancer deux référendums. Elue au gouvernement, Carole-Anne Kast a déjà essuyé une première attaque. La majorité du Conseil d'Etat, où siège la repré-

sentante du syndicat des propriétaires, a imposé à Madame Kast le dicastère de la Sécurité alors que les locataires avaient besoin d'elle au Logement. Cette élection n'est pas perdue pour les locataires.

Le Conseil d'Etat est un collègue. Madame Kast aura droit au chapitre sur toutes les décisions concernant le logement. L'ASLOCA suivra de près les travaux du Grand Conseil et du Conseil d'Etat. Elle sera une force de propositions en faveur des locataires et combattra toute remise en cause de leurs droits.

Hausse du taux de référence

L'Office fédéral du logement a annoncé début juin que le taux d'intérêt de référence passait de 1,25% à 1,5%. Pour la première fois depuis 2009, ce taux subit une hausse d'un quart de pour cent. C'est une mauvaise nouvelle pour les locataires, car de nombreux bailleurs et bailleuses vont maintenant augmenter les loyers. Cependant, toute majoration de loyer n'est pas justifiée. L'ASLOCA dénonce le fait que les baisses de ces dernières années n'aient pas été répercutées sur les loyers et appelle à une réaction rapide contre les augmentations abusives. Pour se défendre contre une telle augmentation abusive des loyers, les parties locataires doivent agir elles-mêmes en contestant la hausse auprès de la commission de conciliation compétente, dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la notification d'augmentation.

L'ASLOCA met à disposition un calculateur de loyer: www.asloca.ch/calculateur.
St.H.

JAB
CH - 1211 GENEVE 1

Poste CH SA



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°257 septembre 2022

Tiré à 94675 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

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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

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

Ont aussi contribué à ce numéro:
Romain Gauthier, Jehan Khodj, Reto
Cramer, Jean-Michel Ectchemaité,
Claudia Catellani, Jessica Jaccoud.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont