

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 260 MARS 2023

## Dossier

La fin du béton?

–

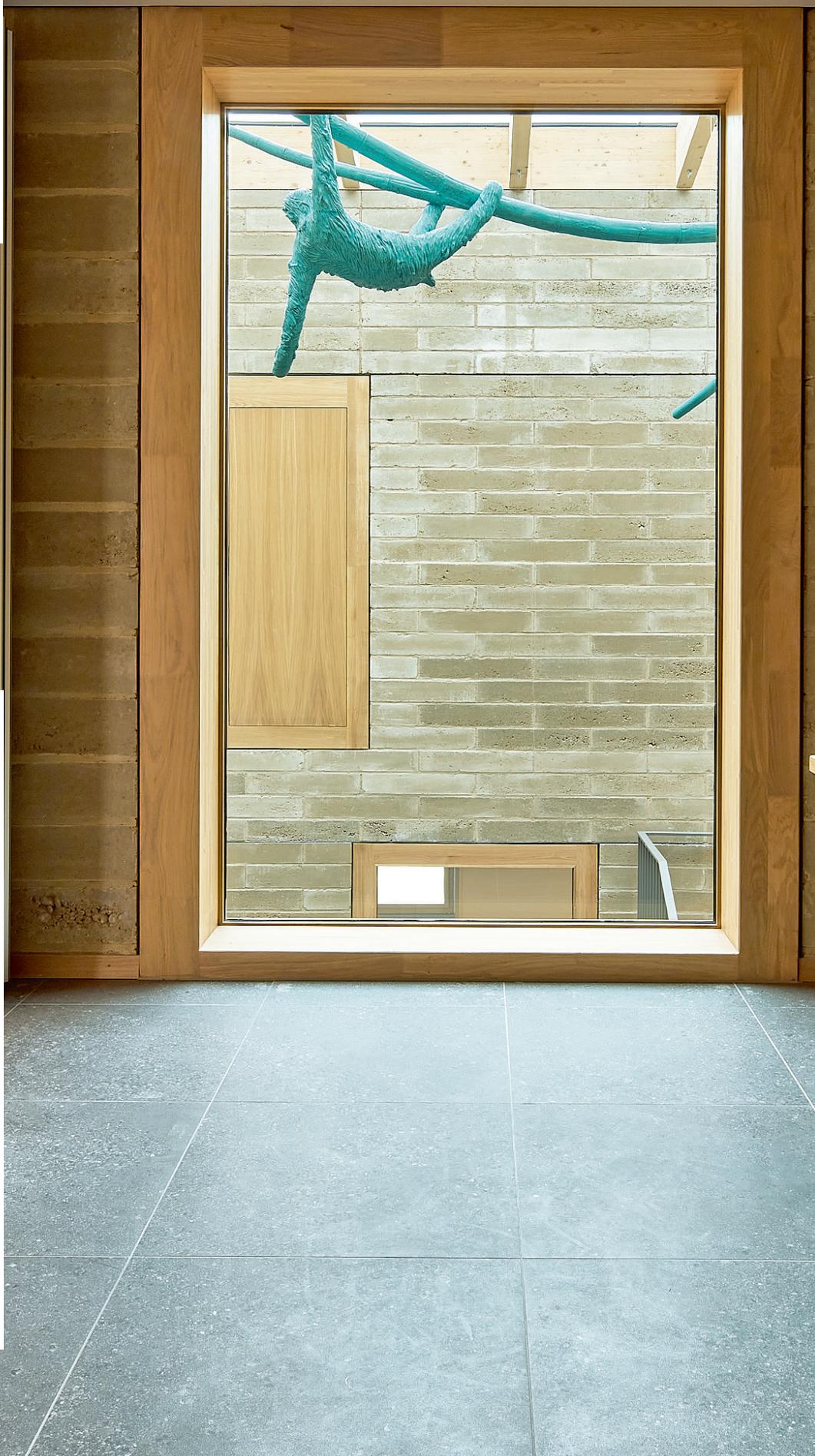
## Genève

Elections: zoom sur  
les six candidats de  
l'ASLOCA

–

## Vaud

La droite joue avec  
le logement



## SOMMAIRE



© DR

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

**SUISSE**  
Les revendications de l'ASLOCA p.4

**SUISSE**  
Une majorité qui n'applique pas la loi p.5

**ÉLECTIONS A GENÈVE**  
Zoom sur les six candidats ASLOCA pp.6-7

**DOSSIER**  
La fin du béton? pp.8-11

**FRIBOURG**  
Les pièges du chauffage à distance p.12

**VAUD**  
La droite joue avec le logement p.13

**VOS DROITS**  
Contestez le bail initial! p.14

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

**BRÈVES p.16**

12



© DR



© DR

Couverture: la Maison de l'Environnement à Lausanne.  
Image Jeremy Bierer

## ÉDITO



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

### Laisse béton le gaspillage

Globalement, le secteur de la construction émet environ 20% des émissions totales de CO<sub>2</sub> du pays. Dans ce bilan, c'est le gros œuvre qui prend la part du lion. Murs, dalles, fondations, parkings: tous ces éléments nécessitent de couler des tonnes de béton. Or la production de ce matériau universel génère force gaz à effet de serre. Son recyclage est possible, mais il n'est pas encore la règle. Et moins on recycle le béton, plus on remplit les rares carrières restant dans ce pays. Et plus on importe de nouveau gravier.

Ce dossier le montre, il faudra faire feu de tout bois pour construire des immeubles dotés d'un meilleur bilan carbone. Ce mouvement nécessitera des incitations politiques, qui se mettent en place à Genève notamment, mais aussi des outils permettant de mesurer les performances des projets de construction sur des bases objectives, façon d'éviter l'enfumage et le «greenwashing».

En réalité, il s'avère que l'ennemi n'est pas le béton en tant que tel, mais plutôt son utilisation. Les Suisses pratiquent une construction très gourmande en béton. Il faudra faire des choix. Car si le bilan énergétique des nouveaux bâtiments a fait un énorme bon qualitatif, la facture de l'énergie grise de la construction augmente en proportion. La production du béton peut être décarbonée, son utilisation rationalisée. D'autres matériaux peuvent améliorer le bilan carbone d'un immeuble: le bois, la terre crue, la paille. On peut aussi réutiliser des dalles de béton. Se posent en amont de grandes questions. Pourrait-on rénover plus et construire moins? Limiter les parkings souterrains? Enfin, et cela pèse beaucoup dans le bilan carbone global: peut-on imaginer un habitat où la place occupée par chacun-e corresponde mieux aux besoins tout au long de la vie? La crise du logement rend cette adaptation très difficile.

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**D**rôle de situation. Au moment de rédiger ce message, la session de printemps des Chambres fédérales n'a pas encore commencé. Au moment de le lire, la session sera bien entamée et surtout le Conseil national aura déjà traité le premier paquet d'attaques contre les droits des locataires. J'ai la charge d'anticiper le vote, vous avez le privilège de connaître le choix de la majorité sur la mise en œuvre des deux initiatives parlementaires. L'une déposée il y a huit ans par un député UDC zurichois, président de l'Association suisse allemande des propriétaires immobiliers, et l'autre il y a cinq ans par un député PLR tessinois, avocat des milieux immobiliers. Ces projets de modification du Code des obligations facilitent les résiliations de bail. Ce sont deux propositions destinées à permettre aux bailleurs de relouer plus rapidement les logements au prix du marché. Deux propositions contraires aux intérêts de la majorité de la population de ce pays.

Le Conseil national a donc choisi. A deux semaines du vote, je peux en mettre ma main au feu. Il a tranché pour la proposition de sa Commission des affaires juridiques d'approuver les modifications du Code des obligations dans le sens imprimé aux travaux parlementaires par la majorité bourgeoise depuis plusieurs années. Cela, contre la position de l'ASLOCA qui invitait à refuser ces projets iniques pour les locataires et qui ne répondent qu'à la logique: d'abord résilier le bail, puis augmenter le loyer. Les interventions des parlementaires engagés aux côtés des locataires n'auront pas servi. Pour certaines et certains journalistes, un doute planait sur le résultat du Conseil national parce que le Conseil fédéral s'est opposé aux deux propositions, les jugeant inutiles, voire contre-productives. En commission déjà, la majorité – composée du Centre, du PLR et de l'UDC – avait clairement décidé de passer outre les préoccupations du Conseil fédéral. Le combat politique de ces partis est bien loin de l'équité et de la cohésion sociale. Ils n'en ont cure. L'objectif, c'est d'assurer légalement les meilleurs profits pour qui dispose du capital immobilier.

Si par impossible, dans un élan de lucidité politique le Conseil national, contre toute attente, a rejeté d'une courte majorité les deux projets de loi, je dois avoir en ce moment un hématome sur mon bras, car je me serais immédiatement fortement pincé pour vérifier que je ne rêvais pas et puis j'aurais souligné la responsabilité sociale dont la majorité aurait fait preuve. Mais non!

Bien que les projets de loi doivent encore passer au Conseil des Etats, le lancement de la collecte des signatures et la campagne référendaire de l'ASLOCA sont prêts et, surtout, ce qui est important, financés.

Au-delà de ces deux projets, les manœuvres et les attaques contre les locataires se poursuivent au Parlement. La plus perfide au cours de cette session, c'est une proposition de motion au Conseil des Etats d'un sénateur du Centre qui demande au Conseil fédéral de fixer dans la loi, ou pire dans l'ordonnance sans référendum, la scélérate jurisprudence du Tribunal fédéral de 2020. Celle qui augmente de 1,5% le rendement admissible sur les fonds propres investis par le bailleur et pouvant être répercuté sur le loyer. En considérant que, fin 2021, la valeur des 2,3 millions de logements loués s'élevait à près de 1165 milliards de francs et que le patrimoine immobilier est financé en moyenne à 60% par des hypothèques, l'augmentation du rendement admise par le Tribunal fédéral sur les 40% des fonds investis correspond à un supplément de 6,99 milliards de francs sur les loyers. C'est ce transfert financier supplémentaire des poches des locataires dans celles des bailleurs que souhaitent légaliser le sénateur et la majorité du Conseil des Etats.

Pour l'ASLOCA, la lutte continue et, pour la gagner, l'ASLOCA compte aussi sur vous!

ENGAGÉS!





CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# L'Etat doit contrôler les loyers!

Face à l'explosion des rendements du capital immobilier et à la hausse constante des loyers, l'ASLOCA pose ses revendications au Conseil fédéral et au Parlement.

**L**a crise du logement et son aggravation inéluctable ces prochains mois en raison de la hausse du taux hypothécaire de référence ont amené l'ASLOCA Suisse à prendre position publiquement. L'ASLOCA a présenté le 20 février 2023 en conférence de presse les raisons structurelles et conjoncturelles de l'augmentation permanente des loyers et ses revendications dans un document intitulé «Les locataires sont sous pression – Que faut-il faire ?» (voir aussi [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)).

**Le logement n'est pas une marchandise** Premièrement: le rappel que le logement n'est pas une marchandise, comme le serait un T-shirt ou un téléphone mobile. D'une part, l'accès à un logement décent est un besoin essentiel protégé comme droit humain au niveau international et dans des Constitutions cantonales. D'autre part, comme pour le pétrole, le logement est un bien dont la disponibilité est contrôlée par les producteurs pour maintenir des prix et des rendements élevés. Il faut donc une régulation étatique pour sortir de la logique du marché. Deuxièmement: le droit du bail en vigueur depuis plus de trente ans a été perverti sous les coups de boutoirs des investisseurs immobi-

liers, des régies immobilières et de leurs relais parlementaires du Centre, du PLR et de l'UDC. La méthode prioritaire à l'origine de la fixation du loyer fondée sur les coûts effectifs du bien immobilier et sur un rendement équitable du capital investi a été remplacée par la méthode des loyers comparables du quartier. Un euphémisme pour parler du loyer du marché. Aujourd'hui, sauf pour les logements en coopérative, en mains publiques ou de quelques petits propriétaires, le loyer appliqué est celui du marché. Et il va bien au-delà des coûts réels des bailleurs. Il n'est pas tenu compte de la capacité financière des ménages locataires. Même le Tribunal fédéral s'inscrit dans cette logique libérale. Alors que pendant des décennies il a reconnu dans sa jurisprudence que le locataire est la partie faible au contrat de bail, depuis quelques années il privilégie, il facilite et légalise des rendements inadmissibles.

## Hausse des gros investisseurs

Troisièmement: l'augmentation massive de la part des gros investisseurs et du capital étranger dans l'immobilier qui recherchent les plus hauts rendements. Les fonds de placements, les grands groupes immobiliers et les investisseurs institutionnels rachètent des logements

existants. Ce fut le cas, par exemple, de la Caisse de pension du Canton de Bâle qui en 2020 a acquis pour un demi-milliard de francs onze immeubles du patrimoine immobilier genevois du promoteur Metin Arditi. La proportion des logements locatifs nouvellement construits par des investisseurs immobiliers recherchant le rendement ne cesse d'augmenter. Elle est passée de 34% (1946-1980) à près de 44% (2000-2020).

Enfin, il y a l'arrivée massive dans l'immobilier du capital étranger qui recherche de hauts rendements stables. Le cas du fonds spéculatif américain Blackrock est emblématique. Ses investissements dans des biens immobiliers en Suisse ont été multipliés par 20 en dix ans, passant de 100 millions de francs en 2010 à 2 milliards de francs en 2021. Quatrièmement: l'instrumentalisation par les milieux immobiliers des assainissements et rénovations des immeubles afin d'accroître les rendements locatifs. Résiliations de bail et augmentations des loyers supérieures à la rentabilité légale des capitaux investis dans les travaux sont les deux leviers de la nouvelle forme d'abus en matière de loyer. Face à ces menaces, l'ASLOCA a posé une série de revendications.

## Nos revendications auprès du Conseil fédéral et du Parlement

1. L'ASLOCA demande que la responsabilité du contrôle des loyers/rendements actuellement déléguée individuellement aux locataires soit reprise par l'Etat;
2. L'ASLOCA demande la mise en place rapide d'un mécanisme de contrôle institutionnel et automatique des loyers et des rendements;
3. L'ASLOCA demande la mise en place de mesures d'accompagnement à la crise énergétique actuelle. Personne ne doit perdre son logement locatif en raison de l'augmentation des frais accessoires;
4. L'ASLOCA demande que, conformément au mandat constitutionnel (art. 108 Cst.), la construction de logements d'utilité publique soit accélérée grâce notamment au droit de préemption, à la restriction de la vente de terrains constructibles en mains publiques, à la création de zones destinées à la construction de logements d'utilité publique;
5. L'ASLOCA demande l'extension de la protection contre les résiliations plutôt que son démantèlement. Les attaques contre les locataires doivent être immédiatement stoppées;
6. L'ASLOCA demande que les rénovations d'immeubles locatifs n'entraînent en aucun cas des résiliations de baux;
7. L'ASLOCA demande que la Confédération, les cantons et les communes coordonnent leur travail en faveur d'une stratégie politique du logement et de maîtrise du foncier répondant aux besoins prépondérants de la population;
8. L'ASLOCA demande une modification des règles comptables des caisses de pension pour les biens immobiliers (inscription de la valeur d'investissement et non plus de la valeur vénale).



BAPTISTE HURNI  
Conseiller national  
ASLOCA Neuchâtel

# La majorité bourgeoise n'applique pas la loi

Cette année, l'ASLOCA lancera des référendums pour s'opposer au démantèlement de la protection contre les congés. La lutte en faveur des locataires rejoint celle des salariés.

Lors de la session d'hiver 2022, le Conseil national a été amené à débattre d'une proposition de notre collègue Jacqueline Badran, membre du comité suisse de l'ASLOCA. Celle-ci semblait frappée au coin du bon sens. Elle proposait simplement que le droit du bail actuel soit modifié pour que les rendements soient périodiquement contrôlés par l'Autorité. Actuellement, la loi n'est pas appliquée correctement puisque les loyers n'ont cessé d'augmenter alors que les intérêts hypothécaires diminuaient.

**Par année, chaque locataire paie 2640 francs de loyer en trop. L'ASLOCA veut faire cesser ce scandale**

## 14 milliards de loyer payés en trop

En effet, selon une étude de la Banque Raiffeisen, à qui personne ne peut reprocher d'être une officine de l'ASLOCA, la population suisse paie 14 milliards de francs de loyer de plus que le maximum légal autorisé ! 14 milliards, cela représente 1600 francs par année pour chaque habitant de notre pays, mais surtout 2640 francs par année par locataire, notre pays comptant 39 % de propriétaires ! Certes, 2640 francs payés en trop chaque année pour chaque locataire, c'est énorme. Mais le plus choquant, dans tout cela, c'est que cette somme n'est pas mesurée sur la base d'un loyer abordable, d'un loyer hypothétique ou encore d'un loyer souhaitable. Non, ces 14 milliards sont ce qui est payé en trop par rapport à la loi. Et cette loi, là encore, n'est pas d'obédience protectrice ou particulièrement sociale, puisque c'est le Parlement suisse qui a toujours été de majorité favorable aux bailleurs, qui l'a votée.

Comment peut-on accepter que les locataires se fassent soustraire 14 milliards par an par rapport à la loi? Comment peut-on admettre une telle injustice sans essayer de mettre en place ne serait-ce qu'un outil pour faire appliquer la loi?

## Des loyers libres mais contrôlés

Ce qui a été proposé par Jacqueline Badran n'avait rien de révolutionnaire. Il s'agissait simplement de dire: nous avons une loi, celle-ci n'est pas respectée, mettons en place l'outil pour la faire appliquer. Pourtant, la majorité du Parlement a largement refusé cette proposition, préférant pérorer en affirmant que cela créerait une usine à gaz et un contrôle étatique des loyers. Mais tel n'est pas le cas. Avec la proposition Badran, les loyers continueraient à être fixés librement mais simplement on contrôlerait que le rendement légal maximal ne soit pas dépassé. Le rendement maximal, c'est tout. Tout ce qui entre en revanche dans le cadre de la loi aurait été parfaitement libre. Cette proposition avait d'autant plus de sens que l'augmentation des matières premières – et singulièrement du mazout et du gaz – aura des conséquences sociales graves au

moment où les décomptes de chauffage seront envoyés. Soit en majorité durant l'été 2023. Or il paraît particulièrement ubuesque de pouvoir prédire une importante difficulté sociale pour les locataires les plus modestes dans quelques mois, alors que l'on sait que ces mêmes locataires se font ponctionner de manière illicite 14 milliards par an de rendement excessif.

## Hausse des taux

Les taux d'intérêt sont en train de remonter. Or les montants que les locataires paient en trop aujourd'hui sont avant tout dû à une période où les taux ont diminué sans que les loyers ne suivent. Ils ont même augmenté! En cas de hausse des taux, les bailleurs feront de nouveau monter les loyers, plongeant les locataires dans de grandes difficultés. Quand les représentant-e-s de l'ASLOCA proposent simplement de respecter la loi, la majorité du Parlement s'y refuse, préférant maintenir un système où les locataires se font soustraire, illégalement, des milliers de francs par an. Que cette majorité du parlement, si arrogante, ne débouche pas trop vite le champagne: en Suisse, il existe l'initiative populaire...



L'ASLOCA a proposé à Berne un contrôle du rendement légal maximal, en vain. | Image DR

# Votez pour les six candidats de l'ASLOCA!

Les locataires ont besoin d'élues et d'élus qui défendent leurs droits au Grand Conseil et au Conseil d'Etat. Faites-les élire le 2 avril, puis le 30 avril.

Face aux augmentations de loyer et aux attaques des milieux immobiliers contre les lois qui protègent les locataires, il nous faut renforcer la présence d'élus·es issu·es des milieux de défense des locataires dans les parlements et les exécutifs cantonaux et communaux. Si la protection du droit du bail se joue au niveau fédéral, la mise en œuvre de la politique publique du logement s'exerce dans les cantons.

Les élections au Conseil d'Etat et au Grand Conseil constituent donc un moment de mobilisation très important. Elles auront lieu le 2 avril 2023 pour le Grand Conseil et les 2 et 30 avril 2023. Cette dernière élection se déroule en effet en deux tours. L'ASLOCA soutient donc des candidat·es qui s'engagent de longue date pour la défense des locataires. Leur présence au Conseil d'Etat et au Grand Conseil est

indispensable pour défendre et faire appliquer les lois de protection des locataires. Sans leur présence, il sera impossible de renforcer la politique du logement au moment où la spéculation atteint des sommets.

## Renforcer la loi et son application

La situation est catastrophique. Le nombre de logements disponibles à la location a chuté de 25% et se situe à son niveau le plus bas depuis 2013, soit un taux de vacance de 0,37%. A cela s'ajoute une spéculation sur les prix de vente des immeubles locatifs qui entraîne des augmentations de loyer. Les sociétés qui achètent ces immeubles veulent obtenir des rendements à la hauteur des prix d'achat. Genève dispose d'un système de défense des locataires qu'il s'agit de préserver. Il s'agit en particulier du contrôle automatique des loyers après travaux et des plafonnements de loyer. Le canton de Vaud et celui de Bâle-Ville ont déjà repris ce système grâce à des initiatives populaires de l'ASLOCA. Ce sera peut-être bientôt le cas pour la ville de Zurich. Les lois existant à Genève doivent cependant être mieux appliquées et adaptées pour répondre aux nouvelles formes que prend la spéculation. Les milieux immobiliers savent en effet faire preuve d'inventivité pour obtenir des loyers abusifs au détriment des locataires, comme le montrent les scandales concernant les falsifications des formules de fixation du loyer. Votez ASLOCA!

### Carole-Anne Kast

Vice-présidente de l'ASLOCA  
Genève, maire de la commune  
d'Onex et candidate au Conseil  
d'Etat



Pour la première fois depuis plusieurs années, l'ASLOCA voit l'une des siennes briguer un siège au sein du gouvernement cantonal. L'ASLOCA vous demande de vous mobiliser pour élire et faire élire Carole-Anne Kast au Conseil d'Etat! Sa présence sera décisive. Elle permettra de développer une véritable politique sociale du logement. Une force capable de défendre l'intérêt collectif face aux gros investisseurs privés, dont la seule motivation est le profit au détriment des locataires.

Images ci-dessus et en page droite: Magali Girardin

**Les candidat-e-s au  
Grand Conseil**



**Alberto Velasco**  
Député, président de l'ASLOCA.



**Caroline Marti**  
Députée.



**Caroline Renold**  
Avocate et juriste au secrétariat juridique de l'ASLOCA.



**Jean-Pierre Tombola**  
Président de l'Association des locataires des  
Avanchets, conseiller municipal à Vernier.



**Nicole Valiquer Grecuccio**  
Députée.



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

# LE RÈGNE DU BÉTON SE FISSURE... UN PEU

En Suisse, 95% des constructions sont réalisées en béton, matière dont la fabrication génère beaucoup de CO<sub>2</sub>. La réduction des émissions passera par une révision globale du bâti.

Les Suisses aiment ce qui est solide et les murs de béton de nos immeubles, maisons, comparés à la France par exemple, sont en effet massifs (voir entretien en p9). La consommation de béton en Suisse est la plus élevée d'Europe avec 1,4 m<sup>3</sup> par an et par personne, soit le double de la moyenne mondiale, rappelle dans un article paru sur le site Espazium la chercheuse Alia Bengana, architecte et enseignante spécialisée en construction durable à l'EPFL. Puis d'enfoncer le clou. «Notre système actuel produit des bâtiments lourds, surdosés en ciment, et donc en carbone, qui n'anticipent aucune modification, et encore moins leur déconstruction ou le réemploi de leurs éléments.» Or la production du béton serait responsable de 9% des émissions de CO<sub>2</sub> sur le territoire. Globalement, le secteur de la construction émet environ 10 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> chaque année en Suisse, soit 24% des émissions totales du pays, selon le groupe Serbeco, spécialiste du transport et de la gestion des déchets sur le canton de Genève.

## Le béton oui, mais autrement

Mais alors, comment créer du logement tout en maîtrisant la consommation des ressources disponibles et en amenant à la baisse les émissions de gaz à effet de serre (GES)? Les spécialistes tombent d'accord sur un point: le béton n'est pas la cible en soi. C'est plutôt la manière de l'appréhender qui pourrait faire la différence. «Il serait possible d'économiser 20% de béton dans la construction avec une approche plus rationnelle de cette matière. C'est notamment une question de conception, de main-d'œuvre et de coûts», analyse Denis Clément, professeur dans la filière du génie civil à la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA). La culture du bâti y est pour quelque chose. Typiquement, les immeubles sont dotés de dalles plates et d'épaisseur constante. Or le dessin d'un bâtiment pourrait prévoir des épais-

seurs établies en fonction des besoins. Autre piste: l'utilisation plus fréquente de corps creux dans les dalles en béton. «Mais cette approche par le vide nécessite plus de travail», explique ce professeur qui travaille sur le développement de matériaux innovants issus du recyclage.

## Un ciment moins énergivore

Autre façon d'agir: modifier la manière dont le béton est fabriqué, ce qui nécessite d'agir sur la production du ciment, cet élément du béton dont la création dégage force CO<sub>2</sub>; (entre 650 et 900 kg de CO<sub>2</sub> par tonne de ciment).

**«Notre système produit des bâtiments lourds, surdosés en ciment, qui n'anticipent pas le réemploi»**

## Alia Bengana, spécialiste du béton et de la construction durable

Les matériaux innovants arrivent sur le marché, comme des bétons fibrés à très haute performance, indique la Fédération genevoise des métiers du bâtiment. Qui annonce l'arrivée sur le marché de ciments sans clinker (un constituant du ciment, qui résulte de la cuisson à très haute température d'un mélange composé d'environ 80% de calcaire).

## Place au biosourcé moins énergivore

Mais le béton est-il remplaçable par d'autres matières? Dans le domaine de la construction, des initiatives se développent tous azi-



- On fait comment maintenant, s'ils ne coulent plus de béton?

Illustration Jehan Khodl.

muts. Les matières qui ont le vent en poupe sont d'abord le bois. «Un matériel biosourcé, qu'il suffit de couper», résume un spécialiste. Mais les architectes consultés dans ce dossier rappellent quelques données de base à propos de ce noble élément. Primo, le bois est une matière putrescible, raison pour laquelle elle ne conviendra pas pour réaliser des fondations ou un parking. «Actuellement le béton est encore indispensable pour les ouvrages souterrains, pour des parties d'infrastructure routière, etc.», résume Denis Clément. Secundo, malgré son attrait, le bois isole mal. Ou alors

les murs doivent être très épais. La question se pose aussi pour d'autres matériaux biosourcés. «Si on isole des murs avec des bottes de paille, les murs seront plus épais et il ne faudrait pas que cela se fasse au détriment de la surface habitable», avance François Baud, membre du comité de la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (FAI) dans le cadre d'une audition sur la modification de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), votée en décembre 2021 à Genève. Celle-ci établit que les constructions doivent être conçues de manière à minimiser

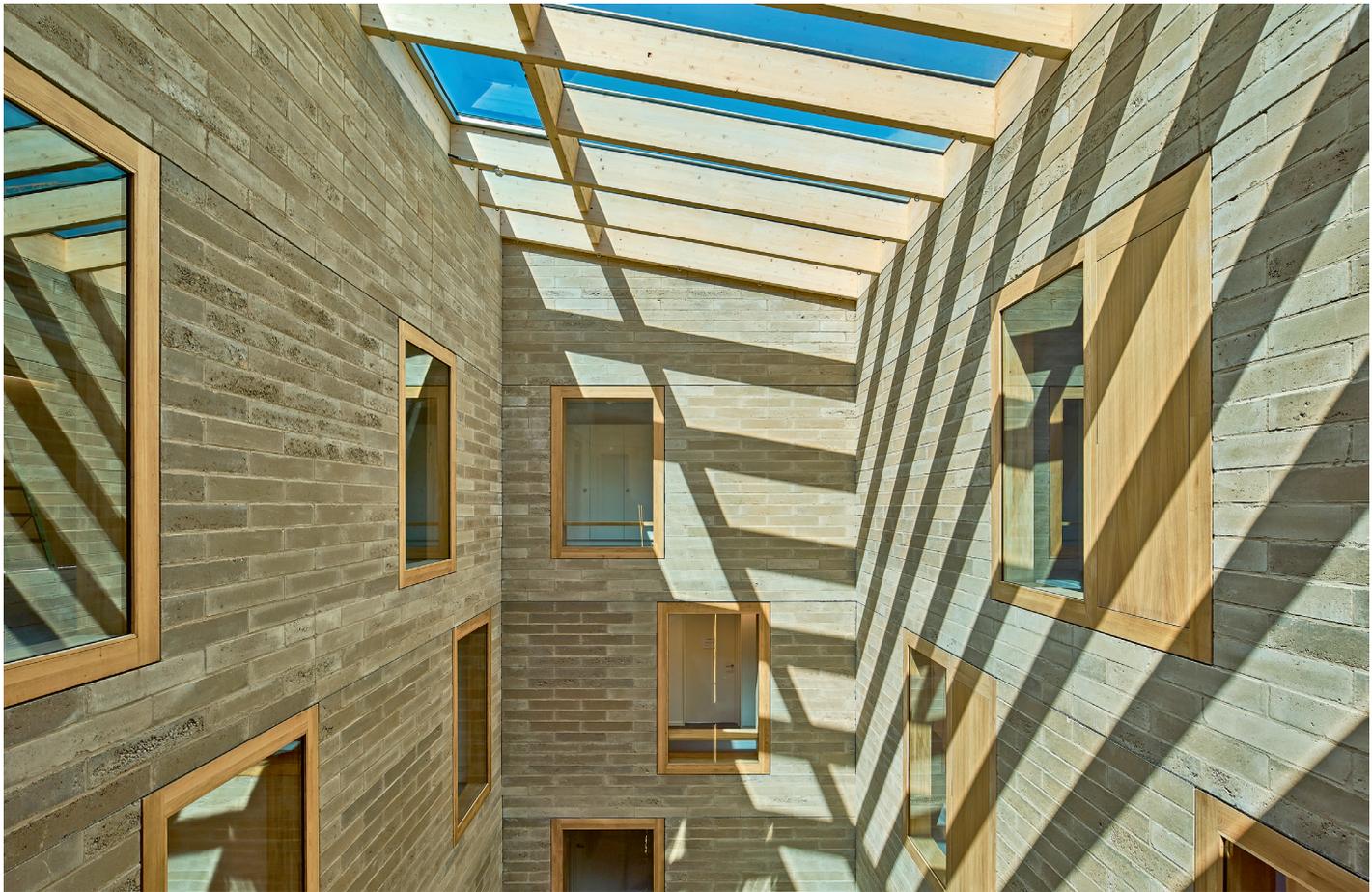
leur empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie. A l'HEPIA, une des pistes étudiées concerne la terre crue. L'idée consiste à utiliser de la terre excavée pour en faire des briques sur place. La Suisse détient un savoir-faire en la matière. En juin 2022 l'entreprise genevoise Terrabloc (qui collabore avec l'HEPIA) et la start-up zurichoise Oxa – qui a mis au point un béton de terre coulé sans ciment – ont participé à la 8e édition des Assises françaises de la terre crue. La rencontre en question a pris place à Sevran, en région parisienne. Là a été

Suite en page 10

## Rénover, modifier, réutiliser ou ne pas construire du tout?!

Les nouveaux immeubles réalisés dans les villes romandes naissent de deux façons. Soit il reste du terrain à bâtir, ce qui devient de plus en plus rare. Soit l'existant est détruit du toit aux fondations. Dans tous les cas, c'est le neuf qui l'emporte. Or le gaspillage de béton commence à agiter les esprits. «Sierre a accueilli de nouveaux immeubles à proximité de la gare. Le règlement de la ville a imposé 1,5 place de parking par habitant, qui restent vides. C'est un énorme gaspillage», déplore l'ingénieur valaisan Arnaud Zufferey, qui conseille les collectivités en matière de bilan énergétique. Place au «re-use». En Valais central, l'EPFL a construit un pont provisoire sur la Morge en assemblant des lamelles de béton découpées sur un chantier. Autre exemple, la Sulzerareal, à Winterthur, construite principalement à partir d'éléments réutilisés. Avec, à la clef, une réduction des gaz à effet de serre de 60%, selon SuisseEnergie, le programme de l'Office fédéral de l'énergie. C'est l'idée défendue par la Bourse aux matériaux de Bâle, qui propose entre mille articles des cuvettes de WC, des bacs de douche et des échantillons de parquet. Fondée il y a plus de vingt ans, cette institution fait partie d'un réseau

de fournisseurs qui publient leurs listes d'objets sur la plateforme useagain.ch. Plus globalement, des ingénieurs posent la question des normes de vie en Occident. «Les statistiques montrent que le taux de CO<sub>2</sub> par mètre carré chauffé a baissé, mais parallèlement les surfaces augmentent, ce qui est un effet de richesse mais aussi sociologique, lié à l'éclatement des familles», pointe Arnaud Zufferey. Qui estime aussi que les entreprises sont prisonnières de normes mises en place pour bien faire, mais qui brident des gestes écologiques. «Si je demande des fenêtres sans colle, le monteur ne sait pas faire et pense que cela ne va pas tenir», image-t-il. Le premier recyclage serait de ne pas démolir les bâtiments. Mais comment concilier cette approche avec le fort besoin de logements accessibles au plus grand nombre? Certains architectes explorent une organisation spatiale différente. Comme Yves Dreier, Genevois installé à Lausanne, qui a dessiné les premiers clusters de Suisse romande, des logements privés et collectifs, qui comptent entre 8 et 26 pièces. Mais il ne s'agit là que d'une niche.



La Maison de l'Environnement, sur les hauts de Lausanne. Un bâtiment en terre crue et en bois. | Image Jeremy Bierer

inaugurée en automne 2021 une fabrique de matériaux de construction constitués à partir de terres de déblais, en l'occurrence celles du Grand Paris. Le bilan de la terre crue en CO<sub>2</sub> est faible mais pas neutre, car elle nécessite l'ajout d'un liant, soit souvent une faible quantité de ciment, précise Denis Clément. Enfin, des architectes font la promotion d'un matériau prêt à l'emploi et utilisable de façon brute: la pierre naturelle. C'est avec du calcaire brut qu'ont été élevés récemment deux bâtiments du quartier des Sciers, à Plan-les-Ouates (GE), offrant 68 appartements de 2 à 6 pièces. «En ne considérant que le complexe structurel d'un immeuble, le choix de la pierre massive au lieu du béton armé diminuerait de 60% l'impact carbone global d'une construction nouvelle», écrit Alia Bengana.

### Recycler à tout prix

Les défenseurs d'une approche plus raisonnée et écologique du bâtiment mettent aussi en avant la nécessité de recycler un maximum de matériaux lors de la destruction d'un immeuble. Pour le béton, l'opération consiste à broyer la matière pour en récupérer des granulats, qui sont des pierres mélangées avec du ciment. «Au bout du compte, le béton recyclé possède une performance plus faible et n'apporte pas de gain en CO<sub>2</sub>, car il faut réinjecter du ciment. «En revanche, la manœuvre permet d'économiser les carrières», résume Denis Clément. Car leur nombre a été divisé par dix en Suisse depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle. Conséquence de cette rareté, le prix des matériaux recyclés est souvent plus élevé que celui des produits naturels. Pourquoi? Car, face à des

prix de décharge très élevés, les entreprises bradent leur gravier naturel pour accueillir des matériaux recyclés.

Unique en Suisse, cette nouvelle exigence cantonale de limitation de l'empreinte carbone devrait entrer en vigueur cette année à Genève. La loi définira des normes carbone et des seuils par matière. «Cela permettra d'objectiver le poids carbone d'un immeuble», se réjouit le député Vert et ingénieur en environnement David Martin, à l'origine de ce texte.

## «Faire face au béton. c'est faire face à une puissante industrie de la construction»

**Marc Muller, ingénieur vaudois et franc-tireur de l'écologie**

Cette loi fait écho à une initiative parlementaire prévoyant que la loi sur l'énergie fixe des valeurs limites à l'énergie grise des bâtiments. Le Conseil fédéral s'y est opposé. Favoriser l'économie circulaire et limiter les GES, c'est aussi le but du label Minergie-Eco, qui impose des taux minimaux de 80% à 40% de granulats recyclés pour les constructions en béton. L'Etat de Vaud met en avant le fait que toutes ses constructions sont certifiées Minergie P-ECO (ou un système équivalent), indique Camille Orthlieb, responsable Construction durable au sein du Département de l'économie, de l'innovation,

de l'emploi et du patrimoine. Ce dernier label inclut le calcul de l'énergie grise du bâtiment. Il a été employé pour réaliser la Maison de l'Environnement. Elevé sur les hauts de Lausanne, cet ouvrage administratif a été construit avec du bois prélevé dans des forêts du canton et de la terre crue.

### Méfiance autour des outils carbone

Sur LinkedIn, l'ingénieur vaudois Marc Muller a déclaré sa méfiance face à l'industrie du bâtiment. «Faire face au béton, c'est faire face à une puissante industrie de la construction, de la promotion, du génie civil et de l'architecture faiblement formée aux enjeux de la durabilité. Sans amener ce débat sur la place publique pour mettre en œuvre des lois sur l'énergie grise et le CO<sub>2</sub> induit de la construction, les branches professionnelles n'avanceront pas d'un millimètre», écrit-il. Le Genevois David Martin reste également précautionneux. «La comptabilité carbone est un domaine émergent, où il reste facile d'enfumer les gens. Il faut donc disposer des bons outils. Mais on peut déjà avancer. Par exemple en proposant un prix cantonal du bâtiment bas carbone.»

# «En Suisse, le bâti est massif»

Le béton ne disparaîtra pas. Mais sa production et son utilisation doivent être rationalisées. Parole à une spécialiste de cette matière.

**K**aren Scrivener est une chimiste. Elle est connue pour ses travaux dans le domaine des matériaux à base de ciment. Elle dirige le Laboratoire des matériaux de construction à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Ce labo étudie notamment la compréhension des dégradations du béton à long terme. Et comment l'eau circule à l'intérieur des différentes matières qui le composent. Karen Scrivener est à l'origine du Nanocem, un réseau de recherche fondamentale, qui comprend des partenaires académiques et des entreprises. Entretien.

**Le béton est universel et sa consommation mondiale pose des problèmes du fait des émissions de CO<sub>2</sub> que génère sa fabrication et en raison des ressources minérales qui sont nécessaires à sa production. Pourrait-on s'en passer ? Et le remplacer par d'autres matières, comme le bois par exemple ?**

Le plus important n'est pas de sortir du béton, car c'est impossible. Si on considère par exemple le bois comme matière de remplacement, celui-ci compte actuellement pour moins de 10% de la construction. On pourra difficilement aller au-delà car, pour un mètre carré de bâtiment en bois, il faut planter l'équivalent de 20000 mètres carrés de forêt et attendre vingt ans. En outre, l'exploitation des forêts doit être durable. Donc, dans l'hypothèse d'un bilan carbone zéro en 2050, le bois ne peut jouer qu'un rôle limité.

**Mais alors, comment construire en limitant l'émission de gaz à effet de serre ?**

La base de cette réflexion repose notamment sur la nécessité de réaliser un bilan complet des bâtiments. Cela doit permettre de comparer les actions entreprises et leurs résultats. Une étude européenne a été publiée sur cette question en 2022. Il existe bien des logiciels, mais chaque start-up développe son propre système. Avec ces outils, on montre par exemple qu'il n'y a pas beaucoup de différence entre un immeuble en béton et en bois. Ce qui compte, c'est plutôt la façon dont on utilise le béton qui aura un impact important sur la quantité de CO<sub>2</sub> émise. En utilisant le béton de manière efficace on épargne déjà beaucoup de gaz à effet de serre (GES). Le bois à lui seul n'est pas la panacée. Il faut plutôt combiner ces matières et optimiser l'utilisation du béton.

**Comment limiter les GES issus du béton et comment l'utiliser plus rationnellement ?**

Le premier geste est d'optimiser le mélange en limitant l'apport de clinker. Ensuite, il faut l'utiliser de la bonne façon. En Suisse, on fait des choses massives. C'est le cas notamment pour les sols. Ce n'est pas nécessaire. On peut réaliser des dalles plus fines en préfabriqué. Le problème est que les incitations à aller dans ce sens sont faibles. On attend que les cimentiers résolvent toutes ces questions de fabrication du ciment, mais en réalité, c'est l'ensemble des étapes de la construction qui comptent.



Karen Scrivener. | Image DR

**Quid de la récupération du béton ?**

Ce procédé permet de récupérer des granulats et donc de limiter cette matière dans la fabrication d'un nouveau béton. Elle n'a pas d'impact significatif sur le dégagement de CO<sub>2</sub>. En revanche, la récupération évite de jeter toute cette matière dans des décharges. En outre, la méthode de récupération des granulats du béton s'affine. Les parties fines qui se dégagent du concassage vont dans les décharges, mais les cimentiers commencent à les reprendre pour les utiliser dans la fabrication de clinker et donc pour créer du nouveau ciment.

**Vous dites que le béton capte une partie du CO<sub>2</sub> libéré lors de la fabrication du ciment ?**

En effet, les murs en béton captent une partie du CO<sub>2</sub> libéré lors de la fabrication du clinker, qui est produit en décomposant du calcaire. Mais ce processus peut prendre une centaine d'années. Les autres parties d'un bâtiment, comme le mortier ou les tuiles, participent à ce captage.

**Quel est le poids de la construction dans le total des émissions annuelles de CO<sub>2</sub> ?**

On estime que 40% des émissions mondiales sont liées à la construction, avec en gros 50% qui sont liés à l'énergie (*chauffage et électricité: ndlr*) et 50% pour la construction elle-même. En Suisse, on construit moins de neuf. Si 8% des émissions du CO<sub>2</sub> au niveau mondial sont liées au ciment, elles se situent plutôt à 5% pour la Suisse. C'est tout de même un chiffre important. La maîtrise des émissions ne sera pas le fait d'un seul geste ou d'une seule matière, mais de l'addition de petites solutions, amenant à de grands résultats. Dans ce domaine, l'aspect structurel des bâtiments n'est souvent pas pris en compte et son importance reste jusqu'à ce jour sous-évaluée.

**La question de la surface de l'habitat revient aussi dans le débat.**

Oui, c'est une question importante, car ce qu'on gagne en efficacité, on le perd en surface. Et ces dernières augmentent sans cesse. C'est un phénomène mondial, qu'on observe aussi en Chine. Les disparités sont grandes. En Afrique, la surface d'habitat moyenne par personne est autour des 2 m<sup>2</sup>, et elle est d'environ 50 m<sup>2</sup> en Suisse.

**La rénovation est aussi une forme de construction...**

La rénovation de passoires thermiques nécessite moins de matières que de du bâtir neuf et son impact sur la consommation d'énergie est fort. Il y a donc une urgence à agir. Quant aux bâtiments modernes, ils apportent des gains sensibles en matière de consommation. Du coup, l'énergie grise des bâtiments augmente également. Il faut s'en occuper.



PIERRE MAURON  
Avocat conseil et président  
ASLOCA Fribourg

## Les réseaux de chaleur sont parfois chers

Le chauffage à distance est écologique et économique. Mais des bailleurs facturent des services offerts par des tiers. Parade.

**D**epuis plusieurs années, les réseaux thermiques, notamment les installations de chauffage à distance, reviennent sur le devant de la scène. Les spécialistes ne manquent pas de promouvoir les multiples avantages financiers de ce concept: pertes d'énergie diminuées, entretien facile, possibilité de bénéficier de subventions et de déductions fiscales. Sans oublier l'aspect écologique. En effet, ce type de chauffage centralise la production de chaleur, ce qui réduit l'installation de centrales de production individuelles et permet de chauffer plusieurs immeubles en même temps, diminuant ainsi les émissions de CO<sub>2</sub>. De prime abord, ce système de chauffage paraît révolutionnaire sous toutes ses coutures.

Or certains locataires en font les frais. En effet, lors du passage d'un chauffage individuel à un chauffage à distance, certains ont pu voir leurs frais de chauffage et d'eau chaude augmenter de plus de 50%!

### Passage critique entre deux systèmes

Comment réagir? Lors du passage d'un système de chauffage individuel à un chauffage provenant d'une centrale externe à l'immeuble, de nouveaux éléments de frais accessoires peuvent être mis à la charge du locataire. En effet, en principe, en application de l'art. 6 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations (OBLF), le bailleur ne peut pas mettre à charge du locataire comme frais de chauffage et d'eau chaude les dépenses pour la réparation et la

réfection des installations. Ni le service de l'intérêt et l'amortissement des installations. La loi prévoit une exception à ce principe lorsque l'énergie est fournie depuis une centrale extérieure, soit par exemple depuis un chauffage à distance. Dans ce cas, selon l'art. 6a OBLF, le bailleur peut mettre à charge du locataire «les dépenses effectives». Cela signifie qu'il peut refacturer au locataire l'intégralité de la facture qui lui est adressée par le fournisseur d'énergie.

### Vérifier son décompte

Cette facture comprend généralement les coûts d'amortissement, l'intérêt des installations, les frais de réparation et de réfection de l'installation. Le législateur a adopté cette disposition car, dans un tel cas, la chaleur est fournie par le tiers à un prix «intégré», ce qui empêche de chiffrer précisément les coûts d'amortissement, de l'énergie fournie, etc. Quelle parade? Premièrement, seuls les frais accessoires listés dans le contrat de bail peuvent être facturés au locataire. Il s'agit de vérifier que le poste «frais de chauffage et d'eau chaude» est mentionné comme frais accessoires à sa charge dans son contrat. Si ce n'est pas le cas, ces frais ne peuvent être facturés, peu importe le système de chauffage choisi. Deuxièmement, lors du passage d'un chauffage individuel à un chauffage central, le bailleur doit signaler officiellement l'augmentation des frais accessoires qui en découle et l'introduction des nouveaux éléments de frais accessoires qu'elle implique, en respectant les termes et délais de résiliation. Sinon, l'augmentation de ces frais ne peut être mise à la charge du locataire. Dès réception du décompte final des frais accessoires, le locataire doit demander à son bailleur qu'il le lui remette sous sa forme détaillée. Au fait, le passage à un chauffage à distance pourrait-il entraîner une baisse du loyer net puisque, dans ce cas, le bailleur supporte moins de frais? Plusieurs auteurs de droit y sont favorables.



Travaux dans la chaufferie d'un immeuble. | Image DR



FABRICE BERNEY  
Secrétaire général  
ASLOCA Vaud

## La droite vaudoise joue avec le logement

Comme à Berne, le droit cantonal se trouve sous le feu d'une offensive visant son démantèlement.

Lorsque le taux hypothécaire baisse, les loyers augmentent; lorsque ce même taux prend l'ascenseur, les loyers en font autant. On en déduit que les loyers ne sont pas fondés sur les coûts, mais qu'une autre logique est à l'œuvre. C'est celle du marché. Autrement dit, une réglementation insuffisante ou inefficace conduit à une envolée des prix. La réponse du Parlement fédéral et du Grand Conseil du canton de Vaud? Déréguler encore davantage. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, les locataires vaudois doivent se préparer à fournir des efforts de plus en plus substantiels pour boucler leurs fins de mois. On pourrait s'étonner du fait que, dans un pays de locataires (soit 62% de la population), la majorité des élu-e-s s'échine à créer les conditions propres à permettre une hausse permanente du prix d'un bien de première nécessité.

### Bientôt, un ménage sur trois devra consacrer au moins 40% des ses revenus pour son loyer

Le taux d'effort des Vaudoises et des Vaudois ne cesse de progresser, puisque bientôt un ménage sur trois se trouvera dans l'obligation de consacrer 40% de son revenu pour pouvoir se loger. Craignant une contestation du loyer après travaux (qui n'aurait pour effet que d'appliquer le droit du bail en vigueur), les grands propriétaires rechignent à isoler leurs bâtiments, si bien que les locataires sont également la proie du marché de l'énergie, lui aussi largement libéralisé. Au niveau fédéral, les initiatives parlementaires visent à affaiblir les rares dispositions protégeant les locataires. En s'attaquant aux intérêts de la majorité de la population, le Parlement fait preuve d'un cy-



Si des personnes prêtes à plumer les locataires affirment se préoccuper du sort des retraités, le doute est permis. | Image DR

nisme déroutant. Mais ne nous y trompons pas, les parlementaires soucieux de soumettre le droit du bail à une pure logique de rendement ne se tirent pas une balle dans le pied. Ils défendent les intérêts des investisseurs immobiliers, qui peuvent s'appuyer sur des lobbyistes dont il faut reconnaître l'efficacité.

#### Une loi comme garde-fou

Sur le plan cantonal, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, arrachée de haute lutte et plébiscitée par la population, permet en principe d'éviter que certains logements soient retirés du marché locatif ou encore de limiter la répercussion du coût des travaux de rénovation sur les loyers. L'application trop frileuse de cette loi en minimise les effets, mais cela semble être déjà trop contraignant pour les milieux immobiliers, qui mènent la fronde au Grand Conseil pour la démanteler. Déréguler un marché, ce n'est pas le remettre à une main invisible ou lui rendre sa liberté, mais c'est avant tout le soumettre à la volonté d'une minorité de personnes et ainsi empêcher

toute prise de décision collective. Il faut voir la dérégulation comme une forme de confiscation du pouvoir par une minorité de la population au détriment des intérêts de la majorité.

#### Enfumage politique

Politiquement, une telle position est difficile à tenir, et doit par conséquent être accompagnée d'un discours soutenant l'idée que la dérégulation se fait dans l'intérêt du plus grand nombre. Ce narratif s'est notamment fixé sur les fonds de pension du 2e pilier, affirmant que les rendements abusifs procurés par les loyers visent avant tout à assurer une vie digne aux personnes âgées. Or les données publiées par les caisses de pension montrent que les taux de couverture sont excellents. Et quand bien même le 2e pilier connaîtrait des turbulences, c'est la loi sur la prévoyance professionnelle qu'il conviendrait de modifier, et non le droit du bail. Pour y voir clair, il suffit de faire preuve d'un peu de logique: si des personnes prêtes à plumer les locataires affirment se préoccuper du sort des retraité-e-s, le doute est permis.



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

## Comment des aigrefins profitent de la crise

La pénurie de logements favorise des demandes indues des régies ou de propriétaires. Bréviaire de pratiques douteuses tirées de la pratique.

**L**a pénurie de logements en Suisse s'accroît. A tel point que la banque Raiffeisen parle dans sa dernière étude sur l'immobilier de «bombe à retardement». Les effets de cette situation sont nombreux, avec en premier lieu une hausse continue des loyers. Mais il existe des conséquences plus subtiles, liées aux comportements de certains bailleurs qui dépassent les limites fixées par la loi. Il est d'autant plus important que chacun connaisse ses droits pour y faire face.

### Pas-de-porte à la conclusion du bail

Payer un droit d'entrée est monnaie courante en matière de baux commerciaux. Désormais, ce mode de faire s'étend de plus en plus aux baux d'habitation. Les personnes les plus fragilisées sur le marché, par exemple en raison de leur permis de séjour, de leur précarité économique ou de poursuites existantes, ont souvent recours au marché parallèle des sous-locations. Dans ce segment de sous-marché, il n'est pas rare de constater qu'outre le paiement d'un loyer d'avance et d'un autre à titre de garantie, il soit exigé par le sous-bailleur de verser un montant unique – en général un loyer – juste pour obtenir l'objet convoité. Mais on rencontre également semblable pratique sur le marché classique du logement. Cela par l'intervention soudaine au stade de la conclusion du bail d'un intermédiaire, qui se désigne parfois comme «agence de relocation». Or aucune agence n'a été contactée en amont par la personne qui cherchait une habitation, puisque celle-ci a trouvé le bien par ses propres moyens. Le bailleur ou son représentant exige du candidat de passer par cet intermédiaire surprise pour conclure le contrat, avec au passage le paiement d'une somme équivalant à un mois de loyer.



Payer un droit d'entrée pour un bail de logement? La pratique se répand et elle est illégale. | Image DR

### Versement sous le manteau

Autre cas de figure, celui du versement sous le manteau d'une enveloppe, d'un montant variable. Le but? Contourner un loyer qui est contrôlé et plafonné à un certain montant pour une durée fixe.

Le bail est alors conclu au prix fixé par la réglementation de droit public, souvent plus bas que les prix délirants rencontrés dans les annonces immobilières. En parallèle, le bailleur ou son gérant sollicite le paiement d'une somme en liquide, sans en donner quittance. Elle est présentée comme la contrepartie de la chance qu'a le locataire de prendre à bail un objet au prix si attractif. Alors qu'il s'agit simplement d'un loyer plafonné par le droit!

Toutes ces pratiques reviennent au final à payer un pas-de-porte. Elles consacrent des transactions couplées au sens de l'art. 254 du Code des obligations (CO). La personne qui en est victime peut ainsi exiger restitution de ce qu'elle a payé dans le seul but d'obtenir le bail. Elle doit pour cela prouver le paiement effectué, et il est recommandé de toujours se faire accompagner par un témoin en pareil cas,

lors des démarches tendant à la conclusion du bail et lors des paiements exécutés en mains propres.

### Contrats de durée déterminée

Enfin, pour pouvoir redéfinir à l'envi les conditions du contrat à l'expiration d'un temps donné, certains bailleurs imposent la conclusion de contrats de durée fixe, prenant fin sans résiliation. Parfois, de tels contrats sont conclus à la chaîne. Une grande compagnie d'assurances suisse en a fait sa marque de fabrique. Cette pratique, qui consacre une fraude à la loi, a été sanctionnée dans un cas par le Tribunal fédéral. Les juges ont requalifié le bail en contrat de durée indéterminée. Il est recommandé à qui se trouve exposé à pareilles manœuvres d'agir en justice dans les 30 jours suivant la prise des clés de l'objet ou la reconduction du contrat pour une nouvelle période.

### A suivre dans le prochain Droit au logement

# 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

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 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: 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)*

## 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 \_\_\_\_\_

## Baisse de l'emprise au sol

Comme la population a augmenté, chaque habitant utilise aujourd'hui une surface moins importante qu'il y a cinq ans pour son quotidien privé et professionnel. En moyenne, un habitant a actuellement besoin de 282 m<sup>2</sup> de surface de zone à bâtir, contre 291 m<sup>2</sup> il y a cinq ans, indique l'Office fédéral du développement territorial. Les nouvelles constructions sont aujourd'hui plus grandes ou plus hautes afin de mieux utiliser les zones à bâtir. Le fait qu'il n'y ait pratiquement plus de nouvelles zones à bâtir est en grande partie dû à l'aménagement du territoire. St.H.

## Pour des espaces verts sans pierres

«Halte à l'empierrement des espaces verts». Tel est le nom d'un rapport adopté en décembre par le Conseil fédéral. Les jardins de pierres se font toujours plus présents dans les zones bâties, décrit ce texte. Or ils augmentent les températures, déjà élevées, durant l'été et ont des effets négatifs sur la biodiversité. Pour lutter contre cette tendance, le rapport recommande d'introduire des dispositions dans les règlements d'affectation et de construction et de sensibiliser les autorités et la population à l'aménagement naturel des zones bâties. St.H.

## Loyers: hausse de 13% en 15 ans

Les loyers ne cessent d'augmenter et les locataires sont toujours plus sous pression. De plus, une hausse du taux d'intérêt de référence est attendue en 2023, analyse l'ASLOCA Suisse. Depuis 2009, le taux d'intérêt de référence a baissé 9 fois au total. Chaque baisse aurait donné droit à une réduction des loyers de près de 3%. Les loyers devraient donc avoir baissé d'environ 20% sur l'ensemble du territoire. Or, à chaque diminution du taux, seul un sixième environ des ménages locataires ont obtenu une baisse de leur loyer – nombre d'entre eux ont dû la réclamer eux-mêmes. C'est notamment pour cette raison que les locataires dépensent aujourd'hui 13% de plus pour leur loyer qu'il y a 15 ans – et ce, malgré un renchérissement général minime de 3,3% durant cette période. St.H.



Image ASOCA

## Appel au Parlement!

Par le biais de publicités, de publications sur les réseaux sociaux, et d'envoi de newsletters, l'ASLOCA invite les personnes intéressées à signer son appel sur le site Internet de la campagne [www.attaque-locataires-non.ch](http://www.attaque-locataires-non.ch). Celui-ci exige du Parlement qu'il stoppe immédiatement l'attaque contre les locataires. Un décompte sur le site indique combien de personnes ont déjà signé l'appel. St.H.

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 1

Poste CH SA



Tiré à 92'949 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

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

**Comité de rédaction:**  
Fabrice Berney, Christian Dandrès,  
Alberto Velasco, François Mooser,  
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,  
Baptiste Hurni, Rita Theoduloz, Camille  
Hughenin-Dumittan.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Pierre Mauron, Jehan Khodl.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Pressor, Delémont