

# Au préjudice de la santé des locataires?

4

## Antennes de téléphonie mobile



Photo: Keystone

Vivre mieux

## 8 Réduire le smog électrique

Que nous soyons à domicile ou au travail, en déplacement, au téléphone, devant la télévision ou la radio, l'électricité facilite notre quotidien. Elle s'accompagne toujours de champs électriques et magnétiques. Sont-ils nuisibles?

Hausses de loyer

2 La vigilance est de mise!

Suisse: Loi sur les avocats

3 Manœuvres contre l'ASLOCA et les syndicats

Revenus et consommation

12 Le lourd poids du logement

# La vigilance est de mise

**A**ux premiers frémissements des marchés financiers internationaux, les banques cantonales se sont dépêchées d'augmenter leurs taux hypothécaires. Elles avaient pourtant mis moins d'empressement à les diminuer entre 1992 et 1999. Pendant longtemps, les locataires-épargnants pouvaient se consoler par l'augmentation des taux d'épargne, qui fluctuaient de concert avec le taux hypothécaire. Même cette consolation nous est refusée. Le cynisme des banques, y compris des banques cantonales, est enrageant. Elles ne veulent pas perdre une miette de leurs profits, quitte à faire payer aux autres leurs erreurs.

Le comble est l'attitude de la Banque Cantonale Vaudoise. Elle était la dernière à baisser le taux hypothécaire

Certaines gérances n'ont pas attendu longtemps pour répercuter l'augmentation du taux sur les loyers. Tandis qu'elles faisaient systématiquement obstruction aux demandes de baisse des locataires, en tergiversant par tous les moyens possibles, elles se sont dépêchées de notifier des hausses.

Le locataire se retrouve une fois de plus perdant. Il ignore généralement comment obtenir une baisse, surtout lorsque le bailleur ne collabore pas, et il constate que la loi est injuste envers celui qui a le malheur de faire confiance au propriétaire. De leur côté, les gérants se réfugient derrière la loi: ils n'étaient pas obligés de diminuer spontanément les loyers et les locataires seraient censés connaître leurs droits.

*La loi protège celui qui fait valoir ses droits dans les délais, mais est sans pitié pour les négligeants*



de référence et était restée frileusement à un taux de 4%, tandis que la plupart des banques étaient descendues à 3¾%, voire au-dessous. Elle a été l'une des premières à la fin de l'année 1999 à augmenter son taux à 4½%, alors que ses concurrentes se sont contentées d'une adaptation à 4¼%. Simultanément à l'annonce du relèvement de son taux, elle annonçait un bénéfice record! Ce n'est que poussée dans les cordes qu'elle justifie sa décision par la nécessité de provisionner des réserves pour couvrir des pertes probables. Après avoir largement contribué à la folie spéculative de la fin des années 80, les banques doivent parfois en supporter les conséquences... mais elles le font sur le dos des honnêtes clients!

Le plus souvent, pour calculer une hausse ou une baisse de loyer, il faut partir de la dernière modification du loyer, qui est réputée être juste. Le locataire qui n'a pas contesté une hausse abusive dans les délais, ou qui s'est contenté d'une baisse insuffisante, est perdant. Souvent, la différence ne peut plus être rattrapée. Les locataires sont ainsi condamnés à rester systématiquement vigilants. La loi protège celui qui fait valoir ses droits dans les délais, mais est sans pitié pour les négligeants (voir ci-contre). ■

Jacques-André Mayor

Loi sur les avocats

# Manœuvres contre l'ASLOCA et les syndicats

Pour concrétiser les accords bilatéraux avec l'Union européenne, il fallait modifier la législation fédérale afin de permettre aux avocats des pays européens de venir librement plaider devant les tribunaux suisses. Par la même occasion, le Conseil fédéral a décidé d'instaurer une libre circulation des avocats suisses, autrement dit de leur permettre d'aller librement plaider dans des cantons où ils ne sont pas inscrits.

Tout cela est bel et bon. Mais cela implique aussi que l'on rende uniformes en Suisse les conditions d'exercice de la profession d'avocat.

Dans ce cadre, le Parlement a décidé que les avocats devaient travailler de manière indépendante, et non comme salariés. Il s'agit d'empêcher les banques, les fiduciaires et les compagnies d'assurances d'engager comme salariés des avocats pour les mettre à disposition de leur clientèle. Cela susciterait en effet des con-

flits insurmontables entre l'intérêt du client et l'intérêt de l'employeur de l'avocat.

En revanche, on connaît déjà en Suisse de nombreux avocats salariés de syndicats, d'associations ou de fondations: par exemple, les associations de locataires ou les fondations qui défendent les invalides.

Le Conseil des Etats avait décidé, en décembre 1999, d'autoriser ces avocats salariés d'associations ou de fondations à plaider librement. En revanche, le Conseil national, le 7 mars 2000, a barré la route à la majeure partie de ces avocats salariés. Il veut en effet admettre uniquement les avocats salariés d'institutions d'utilité publique, c'est-à-dire des institutions caritatives, à l'exclusion des associations et des syndicats.

Le rapporteur de langue française, M. Mariétan, a justifié cette décision par la crainte que des sectes religieu-

ses n'engagent des avocats salariés! Difficile évidemment de prendre au sérieux cet argument «sectaire». En réalité, le Conseil national a manifestement voulu rendre la vie difficile aux avocats et avocates, employés par les syndicats de travailleurs et les associations de locataires, pour la défense juridique de leurs membres.

On notera que cette méchante mesure ne touche cependant que les cantons, qui prévoient un monopole des avocats pour les affaires de bail portées devant un tribunal (par exemple: Valais, Neuchâtel, mais pas: Vaud, Genève).

On attend maintenant que le Conseil des Etats revienne sur cette question. Avec l'espoir que le Conseil des Etats maintiendra sa position favorable aux avocats salariés des syndicats et associations de locataires. ■

*Nils de Dardel*

## Attention! une baisse peut cacher une hausse!

### Ordonnance sur le bail à loyer (OBLF) Article 13, al. 4

**«Lors d'une modification du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu de voir en outre si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer»**

Au printemps 1999, le locataire Martin était tout content: son loyer allait diminuer de 100 francs par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre. Il y a longtemps qu'il attendait cela, car après avoir subi plusieurs hausses entre 1989 et 1992, le loyer n'avait plus bougé, malgré l'impressionnante chute du taux hypothécaire de 7% à 4%. Mais le lendemain de Noël, il reçoit de sa gérance une hausse de loyer de 120 francs pour le 1<sup>er</sup> avril 2000. Il n'en croit pas ses yeux: le prochain loyer, calculé sur le taux hypothécaire de 4½%, serait plus élevé que celui de 1992, lorsque le taux hypothécaire était à 7%. Pourtant, le bailleur ne fait qu'un entretien minimum de l'immeuble. La hausse est-elle abusive? Dans de nombreux cas, les baisses de loyer accordées sont in-

suffisantes. En compensation de la diminution du taux hypothécaire, les bailleurs prétendent à de multiples motifs de hausse, souvent injustifiés: augmentation des frais d'entretien et d'exploitation, alignement sur les loyers du quartier, rendement insuffisant, adaptation à la valeur objective, etc. L'imagination de certains bailleurs est grande.

Si la baisse était spontanée, soit si le locataire l'a reçue sans l'avoir sollicitée, le Tribunal fédéral a précisé récemment que l'article 13, alinéa 4, OBLF est applicable. Le locataire peut contester la hausse et demander que le calcul soit fait par rapport à la hausse précédente (de 1989 dans notre exemple). De la sorte, la baisse des intérêts hypothécaires n'est pas

réputée avoir été répercutée complètement sur le loyer.

Si la baisse faisait suite à une demande écrite du locataire, on peut espérer que les tribunaux appliqueront aussi l'article 13, alinéa 4, OBLF, mais le cas n'a pas encore été tranché par le TF. Enfin, lorsque la baisse a été négociée entre parties, par exemple lors d'une audience de conciliation, elle ne peut plus être remise en cause. Il ne reste alors que la possibilité de prétendre que le bailleur obtiendrait un rendement abusif du capital investi.

Ce moyen peut être parfois efficace, mais l'issue n'est pas certaine. ■

*Jacques-André Mayor*

## Antennes de téléphonie mobile

# Quelle est la réglementation fédérale?

*Les antennes de téléphonie mobile fleurissent sur les toits.*

*SWISSCOM, DIAX et ORANGE ont reçu de la Confédération des concessions qui les obligent à couvrir les zones habitées et qui, en conséquence, les incitent à multiplier les antennes.*

*Inversement, le Conseil fédéral doit prendre en compte l'inquiétude grandissante de la population. On craint que ces antennes ne soumettent le corps humain à des dangers*

*de maladie (insomnies, maux de tête, eczémas et, à terme, cancers).*

*Des locataires, qui doivent vivre à proximité des antennes, sont souvent très désécurisés et on les comprend.*

*Nous vous présentons un premier dossier de «DAL».*

*Il ne fait pas de doute que nous serons encore ultérieurement amenés à revenir sur cette question.* ■

Dossier: Nils de Dardel

tennes de téléphonie mobile posées partout en Suisse par SWISSCOM, DIAX et ORANGE.

Nous avons interrogé **M. Jürg Baumann**, responsable de la question à l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (OFEP).

*«L'ORNI établit les normes de protection de la population les plus strictes au monde, déclare-t-il; tout au plus, l'Italie est-elle en train d'édicter une réglementation d'un niveau similaire.»*

Les antennes de téléphonie mobile sont-elles susceptibles d'émettre des rayons dangereux pour la santé des humains? *«Oui, absolument, dit Jürg Baumann, les effets nocifs d'un rayonnement intensif sur l'homme sont absolument prouvés.»*

Il existe donc des normes internationales reconnues par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé), qui établissent les risques d'une exposition à court terme aux rayons. Il est scientifiquement prouvé que le corps humain, soumis aux rayons non ionisants, subit rapidement une augmentation de température dangereuse pour la

Le 23 décembre 1999, le Conseil fédéral a adopté l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), qui vise à protéger la population contre

l'électrosmog. Cette ordonnance, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2000, réglemente les émissions des installations provoquant les rayons non ionisants, notamment les an-

santé à partir d'une certaine intensité. Au-dessous de cette limite, le réchauffement du corps est insignifiant ou inexistant et le risque de préjudice de santé à court terme est exclu ou négligeable.

Jürg Baumann: «Des indications scientifiques de plus en plus sérieuses montrent que même un rayonnement faible par rapport aux normes à court terme peut provoquer à long terme des détériorations de la santé.» Autrement dit, une intensité faible de rayonnement peut être sans danger si elle ne dure que quelques minutes ou quelques heures, mais on redoute qu'elle soit nocives si elle dure des mois ou des années. Cependant, il n'existe pas de travaux scientifiques qui prouvent les effets nocifs sur la santé de rayonnements faibles ou très faibles par une exposition sur une très longue période. La preuve scientifique du danger ou de l'innocuité

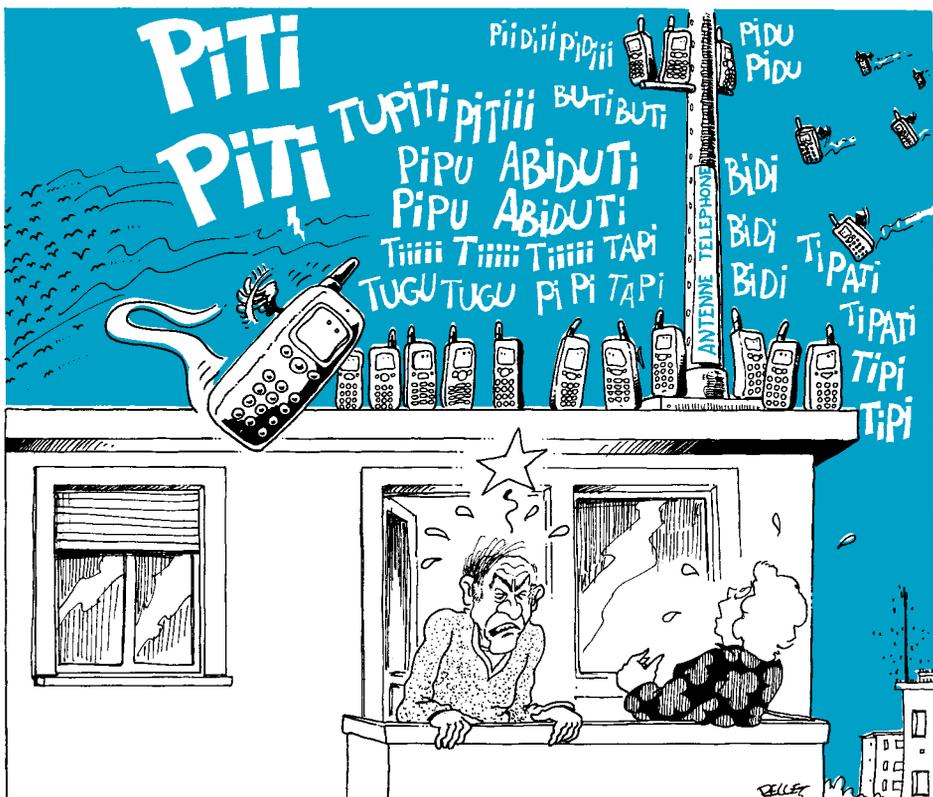
des expositions à long terme ne pourra vraisemblablement être apportée que d'ici 20 ans environ!

Entre-temps, le Conseil fédéral a cependant pris en considération que la vérité scientifique, à établir d'ici 20 ans, pourrait bien confirmer des effets néfastes à long terme pour la santé humaine. On évoque beaucoup un risque accru de cancers. Une étude australienne sur des souris le démontre. Une étude allemande récente prouve une influence de rayons faibles sur les phases du sommeil de l'humain.

Pour cette raison, le Conseil fédéral, dans l'ORNI, a repris les normes internationales minimales d'intensité de rayonnement pour l'ensemble de toutes les installations émettrices. De plus, pour les installations dans les régions habitées (logements, commerces, bureaux, ateliers, écoles, hôpitaux),

l'ORNI prévoit des normes beaucoup plus sévères. Ce faisant, le Conseil fédéral a voulu faire application du principe de prévention (voir encadré).

«Une difficulté, explique Jürg Baumann, est que chaque personne est plus ou moins «électro-sensible», c'est-à-dire qu'elle réagit plus ou moins aux rayonnements.» Bien entendu, les organisations écologiques insistent sur les dangers biologiques des rayons. Inversement, les opérateurs ont nettement tendance à mettre en avant le caractère psychique ou psychologique des réactions négatives de certaines personnes. Dans la réalité, il est vraisemblable que l'électrosensibilité soit à la fois un problème physique et un problème psychologique. Et, dans tous les cas, il est important que les autorités la prennent au sérieux. ■



«Chaque personne est plus ou moins électro-sensible, c'est-à-dire qu'elle réagit plus ou moins aux rayonnements»

## Le principe de la prévention

**L'article 11, alinéa 2, de la loi fédérale sur l'environnement déclare:**

*Indépendamment des nuisances existantes, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable.*

Le principe de prévention devrait impliquer que la personne ou l'entreprise qui produit des émissions (par exemple des rayonnements) doit prouver qu'elles sont sans danger pour la santé humaine et la nature. La charge de la preuve de la nocivité des émissions ne serait ainsi pas à la charge des usagers ou consommateurs, mais à celle des producteurs.

Or, l'article 11, alinéa 2, de la loi fédérale sur l'environnement est loin d'une telle conception. Si un soupçon de nocivité existe, la Confédération cherchera un juste milieu entre la nocivité présumée mais non établie de manière catégorique, et les exigences de l'économie. ■

Onex (GE)

# Au préjudice de la santé des locataires?

*Les locataires dont les appartements sont les plus proches des antennes se plaignent de troubles de leur santé.*



Photo: Keystone

appartements sont les plus proches des antennes se plaignent de troubles de leur santé.

Dix-neuf ménages ont répondu que les membres de la famille dormaient moins bien (insomnies). Certains ont consulté un médecin. Huit ménages déclarent des affections de la peau et des démangeaisons. D'autres se plaignent de maux de tête.

La régie, alertée par l'association, essaie de gagner du temps. SWISSCOM est aux abonnés absents. Laurent Moutinot, chef du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, a fait vérifier l'intensité des émissions et a écrit à l'ASLOCA que les antennes étaient conformes aux normes. Comme l'ASLOCA a demandé une enquête de santé sur les locataires, Laurent Moutinot a transmis le dossier, pour raisons de compétence, à son collègue, Guy-Olivier Segond. Celui-ci, qui, lui, n'a apparemment pas de problème d'insomnie, s'est endormi sur ce dossier. ■

Les immeubles 43 à 51, route de Loëx constituent une grande barre sur laquelle SWISSCOM a posé 3 grandes antennes de téléphonie mobile en 1997 déjà.

Une association de locataires du groupe d'immeubles s'est constituée en 1999. Elle a procédé à une enquête auprès des locataires, dont il ressort que les habitants dont les

## Adresses

Voici la liste des services cantonaux chargés d'appliquer la nouvelle ORNI, plus particulièrement de contrôler le fonctionnement et les émissions des antennes de téléphonie mobile.

<b><u>Fribourg</u></b>	Office cantonal de la protection de l'environnement 2, route de la Fonderie, 1700 Fribourg	026/ 305 37 60	<b>M. Kalberer</b>
<b><u>Genève</u></b>	Service cantonal de l'écotoxicologie, 23, avenue de Sainte-Clotilde, case postale 78, 1211 Genève 8	022/ 781 01 03	<b>M. Levevta</b>
<b><u>Jura</u></b>	Office des eaux et de la protection de la nature, Les Champs-Fallat, 2882 Saint-Ursanne	032 / 461 36 66	<b>M. Babey</b>
<b><u>Neuchâtel</u></b>	Service de protection de l'environnement, 24, rue Tombet, case postale 145, 2034 Peseux	032 / 889 87 73 fax 032 / 889 62 63	<b>M. Jeanrenaud</b>
<b><u>Vaud</u></b>	Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN), case postale 33, Les Croisettes, 1066 Epalinges	021 / 316 43 60 fax 021 / 316 43 95	<b>M. Luy</b>
<b><u>Valais</u></b>	Service cantonal de la protection de l'environnement, case postale 405, place des Cèdres, 1951 Sion	027 / 606 31 50	

# Les paradoxes du portable

*La libéralisation du marché des télécommunications produit une situation dans laquelle s'accumulent les paradoxes et les contradictions*

a) La baisse du coût des communications et le confort procuré par les portables provoquent un engouement immense dans le public. Il y aura, d'ici l'automne 2000, quatre millions de portables en Suisse. Autrement dit, la majorité de la

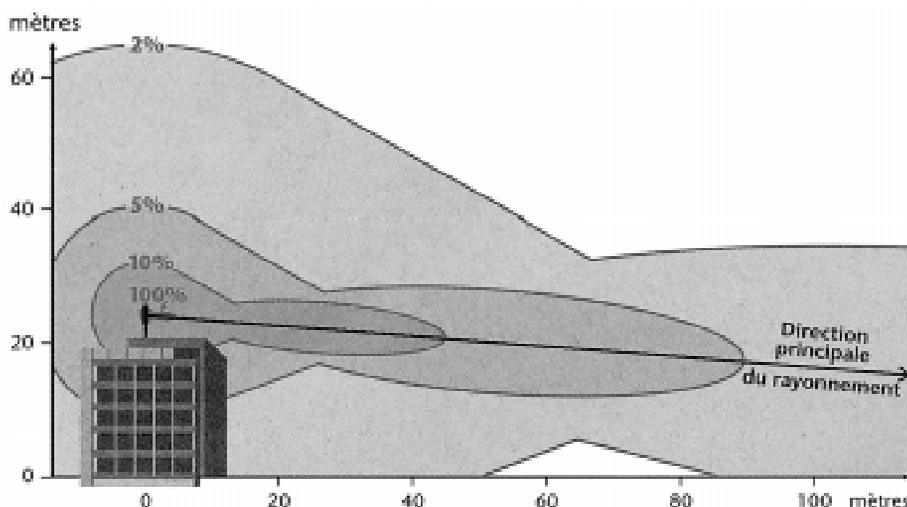
population sera équipée de cet appendice auditif.

Or, plus les communications par portables augmentent, plus les antennes doivent être nombreuses. Et ce développement des antennes provoque alors un mouvement inverse de peur et de méfiance de cette technologie. Une crainte se diffuse: le confort du portable ne crée-t-il pas le cancer des personnes?

b) Les rayonnements non ionisants sont plus intenses sur une orientation horizontale par rapport à l'antenne que sur une orientation verticale (voir illustration). Autre-

ment dit, si une antenne est posée sur le toit d'un immeuble, les personnes menacées ne sont pas les locataires de cet immeuble mais beaucoup plus les locataires des immeubles voisins. De la sorte, si les locataires d'un immeuble se mobilisent pour obtenir l'enlèvement d'une antenne posée au-dessus de leurs têtes et obtiennent gain de cause, ils courent le risque d'un déplacement de l'antenne sur un immeuble voisin. Dans un tel cas, l'exposition aux rayons sera plus nocive encore pour eux...

c) Il ne faut pas se focaliser uniquement sur les antennes. Les portables eux-mêmes émettent des rayons non ionisants qui irradient la tête et le cerveau! Quel est donc le comble du paradoxe? Se plaindre de longues heures sur son portable des dangers des antennes de téléphonie mobile. ■



**Immission d'une antenne de téléphonie mobile d'une puissance de 700 watts.**  
Source: «Environnement», périodique de l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage.

## Grand-Saconnex (GE)

# Lutte victorieuse des locataires

L'association des locataires des immeubles du quartier «La Tour» a commencé sa bataille en juin 1999.

Cinq antennes de téléphonie mobile ont été posées en avril 1999, avec des balises lumineuses rouges sur les installations: en effet, on est près de l'aéroport de Cointrin et intervenaient donc des problèmes de sécurité aérienne!

Résultat: «Avec cette lumière rouge pendant la nuit, je me sens

comme à Belgrade, les bombes en moins», déclarait un locataire.

L'association du quartier est intervenue tous azimuts, notamment auprès de la police des constructions, du Conseil d'Etat et du propriétaire de l'immeuble 5, chemin Taverney, sur lequel les antennes étaient posées. Une pétition a recueilli environ 250 signatures.

Les propriétaires de l'immeuble se trouvaient sous la menace d'une

## Schwarzenburg Puissant émetteur radio

Cette affaire a défrayé la chronique, il y a trois ou quatre ans, en Suisse alémanique. Les habitants de Schwarzenburg (BE) se sont plaints des effets sur leur santé d'une installation émettrice d'ondes courtes radio de Radio Suisse internationale. Ils ont obtenu une enquête de santé menée par des médecins sur 400 à 500 personnes. Cette enquête a révélé qu'une modification de l'orientation des ondes émises – non révélée aux habitants – provoquait une modification dans les réactions de santé.

L'installation émettrice a été démontée en 1998. ■

procédure de baisse des loyers pour diminution d'usage de la chose louée. Finalement, l'opérateur concerné, DIAX, a cédé et s'est engagé à démonter les antennes à fin juin 2000. ■



Vivre mieux

# Réduire le smog électrique

**Que nous soyons à domicile ou au travail, en déplacement, au téléphone, devant la télévision ou la radio, l'électricité facilite notre quotidien. Elle s'accompagne toujours de champs électriques et magnétiques. Sont-ils nuisibles?**

Photo: Keystone

## Livres référence

**Roger Santini:**

**«Notre santé face aux champs électriques et magnétiques»**

(Edition Sully)

**Roger Santini:**

**«Téléphones cellulaires danger?»**

(Edition Resurgence)

«Les effets nocifs d'un rayonnement intensif sur l'homme sont scientifiquement prouvés», précise le Département fédéral de l'Environnement, des Transports, de l'Energie et de la Communication (DETEC) qui poursuit: «Des indications de plus en plus sérieuses montrent que même un rayonnement faible influe sur le bien-être et pourrait être nuisible. Les effets à long terme d'un rayonnement faible sont cependant peu connus.»

Afin d'éviter tout risque on prendra cependant quelques mesures réduisant leur présence à l'intérieur de nos quatre murs.

Emis par toutes lignes et appareils électriques, ces champs sont qualifiés de «smog électrique». Il faut leur ajouter le rayonnement électromagnétique émis par les émetteurs radio et l'ensemble des micro-émetteurs.

Contrairement au smog «traditionnel» qui désigne une pollution de l'air, on n'a pas affaire ici à des particules chimiques en suspension mais à des champs de forces physiques.

## Le corps réagit

Là où un courant électrique produit de la lumière, de la chaleur ou du mouvement, il induit simultanément des champs magnétiques et électriques invisibles. Ils agissent sur l'être humain, bien que celui-ci ne les perçoivent en général pas. Les scientifiques ont, par exemple, constaté sur des personnes soumises à de forts champs magnétiques, des troubles du bien-être, des variations de pulsations à l'état de repos et des modifications au niveau du flux des ondes cérébrales. A très forte intensité, les ondes radio et d'émetteurs de micro-ondes peuvent échauffer les tissus humains.

On suppose de plus que les champs magnétiques comptent parmi les causes de cancer, en particulier la leucémie<sup>(1)</sup>. Des personnes sensibles peuvent cependant souffrir de troubles du sommeil en présence de champs magnétiques faibles. D'autres développent des symptômes du seul fait de se savoir dans le voisinage de sources électriques.

Le Département fédéral de l'environnement «recommande la réduction des champs électromagnétiques au minimum techniquement possible et économiquement faisable». Si la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) protège les nouvelles zones à bâtir contre le bruit, elle est muette quand aux sources de rayonnement. La Confédération recommande cependant aux cantons et aux communes «d'éviter de planifier des zones à bâtir dans la zone franche d'installations existantes ou prévues, surtout aux alentours de lignes à haute tension, chemin de fer ou émetteurs et radars puissants». Mais l'Ordonnance ne va pas jusqu'à demander le déclassement de zones à bâtir existantes qui se trouveraient dans la zone franche d'une construction déjà en exploitation. Si elle établit une valeur limite pour chaque type d'installation, «elle ne doit pas être appliquée partout, mais seulement dans les habitations, les écoles, les hôpitaux et les autres endroits de séjour prolongé». Enfin, si «les installations existantes doivent être assainies», les

lignes électriques et les chemins de fer existant «sont exemptés parce que leur assainissement – en particulier leur déplacement sur un autre site – n'est techniquement pas possible ou trop coûteux».

## Tout ce qui est sous tension

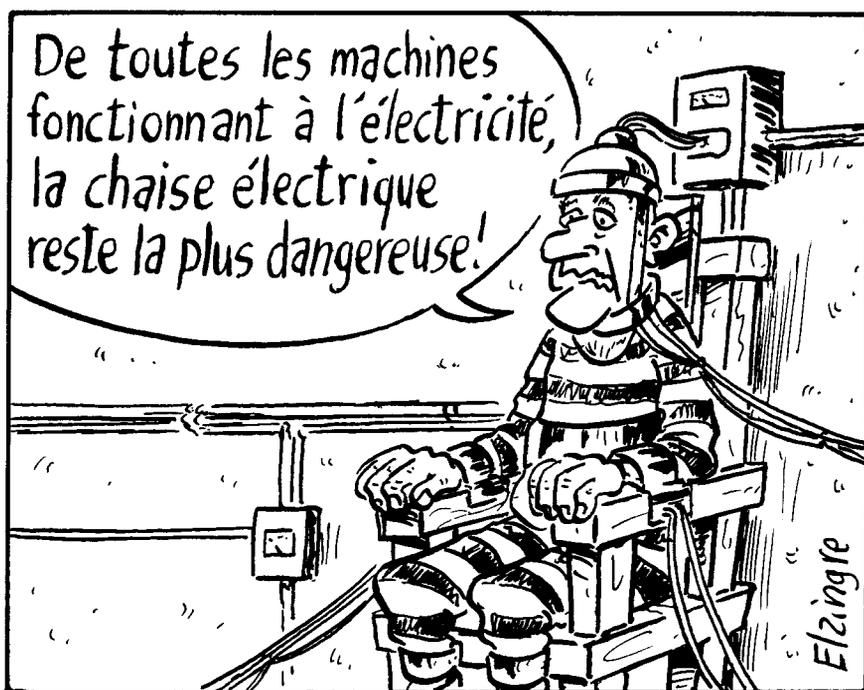
Chaque ligne sous tension, tout appareil branché, toute rallonge induit un champ électrique, même si aucun usager n'est au bout du fil. Ce champ ne disparaît que lorsque l'on débranche le système. Des câbles bien isolés et munis d'une bonne mise à terre réduisent les champs électriques.

Les câbles électriques à l'intérieur des bâtiments induisent des champs

magnétiques plutôt faibles. Par contre, les transformateurs, moteurs électriques et installations à faible voltage entraînent des champs plus importants. Or, des transformateurs existent dans de nombreux appareils électroniques: lecteurs de cassettes, radioréveil... Contrairement aux champs électriques, les champs magnétiques traversent sans difficulté presque tous les matériaux. Ce qui complique fortement leur isolation. ■

Dossier: Gérard Berger

<sup>(1)</sup> Il y a à ce sujet des indices mais aucune certitude dans un sens ou dans l'autre. Ce qui est sûr, par contre, c'est que le risque dû au «smog électrique» est faible par rapport aux dangers du tabagisme ou de certaines substances chimiques.



## Le smog extérieur

**A l'origine des champs électriques et magnétiques extérieurs susceptibles d'influer sur le lieu d'habitation on compte:**

- ☞ les champs issus d'habitations voisines, les lignes électriques menant vers d'autres habitations;
- ☞ les lignes à haute tension <sup>(1)</sup>, les câbles à courant fort, les transformateurs;
- ☞ Les caténaires de chemins de fer;
- ☞ les émetteurs pour radio, télévision, téléphonie mobile, radio amateurs, etc.

☞ Les champs de lignes de 20 kV, 110 kV et 220 kV ne sont pratiquement plus mesurables à des distances respectivement de 50 m,

100 m et 200 m La portée des champs magnétiques issus de caténaires n'excède pas 50 m. Les lignes à courant continu de trams et trolleybus ne donnent que de faibles intensités.

☞ Au cas où un habitat se trouverait en deçà de ces limites, seule une analyse peut renseigner sur la puissance des champs. Quel que soit le résultat, on ne pourra affirmer avec certitude qu'il y a danger, tout comme il sera impossible de dire qu'il n'y en a pas. ■

<sup>(1)</sup> Les distances de zones franches (couloirs) retenus par la nouvelle Ordonnance sont les suivantes: 20 kV, 8 m; 50 kV, 14-18 m; 110 kV, 16-20 m; 220 kV, 34-39 m; 380 kV, 47-59 m.

# Le smog intérieur

## Que faire

**Bannir le smog électrique de la chambre à coucher. On y séjourne plus longtemps qu'ailleurs! La chambre à coucher mérite donc une attention particulière.**

☞ Pas de radioréveil ou chaîne hi-fi à proximité immédiate de la tête, éviter de tirer des rallonges sous le lit.

☞ Disposer l'Interphone à un mètre (au moins) de l'enfant. Les téléviseurs, les ordinateurs à au moins deux mètres du lit et les éteindre complètement la nuit. Y compris dans les chambres voisines, car les champs magnétiques traversent les murs.

☞ Ne pas disposer de lits à proximité de panneaux de fusibles ou d'un mur dans lequel passe une ligne d'alimentation.

☞ Couvertures et coussins chauffants, lits à eau peuvent provoquer des champs élevés qui, selon les modèles, perdurent alors même qu'ils sont éteints.

☞ Les chauffages électriques et leur câble d'alimentation doivent aussi être éloignés des lits. Suivant les régions et les saisons, il est recommandé d'éteindre le chauffage au sol pendant la nuit.

☞ Ne pas laisser en service plus longtemps que nécessaire les appareils munis de moteurs électriques tels que les sèche-cheveux, mixers et aspirateurs.

☞ Ne pas s'asseoir à proximité d'un téléviseur en marche car les écrans peuvent émettre de forts champs.

### Optimiser l'éclairage

☞ Les lampes à halogène de faible tension consomment plus de courant que les ampoules de type économique et induisent les champs magnétiques les plus importants de tous les types d'éclairage. Il est donc recommandé de disposer câbles et transformateurs à au moins deux mètres des lieux où l'on séjourne fréquemment.

☞ Les ampoules à économie d'énergie (contrairement aux ampoules à incandescence) induisent des champs certes importants mais inoffensifs au-delà de 50 cm. (Un mètre pour les tubes fluorescents puissants). ■

Vaud: force obligatoire des RULV

## On touche au but!

*Si cette demande est agréée, les RULV auront force de loi*

En février 1999, dans ces mêmes colonnes, nous vous annoncions que nous étions arrivés au terme de nos négociations avec les milieux immobiliers et que de nouveaux RULV (Règles et usages locatifs vaudois) étaient adoptés. Nous vous informions également que les parties signataires de ce texte avaient demandé, en application de la loi fédérale sur les contrats-cadre de baux à loyer, la force obligatoire de ces RULV.

Concrètement, cela signifie que, si cette demande est agréée, les RULV auront force de loi et seront applicables à tous dans le canton de Vaud.

La loi fédérale fixe toute une procédure pour obtenir cette force obligatoire. Eh bien, bonne nouvelle, on arrive à la dernière étape de cette procédure.

Le Conseil fédéral approuve et autorise notre demande de force obligatoire.

La balle est désormais dans le camp du Conseil d'Etat qui est maintenant l'autorité compétente pour déclarer la force obligatoire d'un contrat-cadre de baux à loyer et pour décider de sa date d'entrée en vigueur.

La patience est certes la mère de toutes les vertus, mais nous voulons croire que le Conseil d'Etat déclarera le plus rapidement possible la force obligatoire à ces RULV. ■

Anne Baehler Bech

Genève: votations du 12 mars

## Une leçon à retenir

*Une bonne mobilisation permet de contrer les milieux immobiliers*

Le 26 septembre 1999, le peuple genevois acceptait la nouvelle mouture de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations contre laquelle la Chambre genevoise immobilière avait lancé un référendum. Le résultat a été d'autant plus réjouissant que la dernière modification de la LDTR soumise au vote populaire avait été acceptée par 51% des votants. A cette occasion l'ASLOCA, le Rassemblement pour une politique sociale du logement et les associations locales de locataires s'étaient fortement mobilisés.

Le 12 mars 2000, le peuple genevois rejetait, d'une part, à 58,64%

l'extension aux sociétés immobilières des droits d'enregistrement que paient pourtant les autres propriétaires et, d'autre part, à 51,73%, la taxation des plus-values foncières résultant de décisions d'aménagement («Halte à la spéculation») contre lesquelles la Chambre genevoise immobilière avait également lancé des référendums. La campagne politique a été marquée, comme celle sur la LDTR, par l'engagement de moyens financiers démesurés des milieux immobiliers.

Toutefois, les milieux des locataires se sont peu mobilisés, estimant que les enjeux étaient avant tout fiscaux plus que liés strictement aux droits des locataires. Or, il a manqué 3000 voix pour que la loi concrétisant l'initiative «Halte à la spéculation» soit acceptée.

Vaud

## Mouton noir

*ou quand l'éthique n'est pas au rendez-vous*

En octobre 99, Monsieur et Madame G concluent un bail pour un appartement avec Madame C, propriétaire dudit appartement.

En janvier de cette année, Madame C fait part aux époux G de son intention de vendre son appartement et leur fait une offre que les époux G déclinent, la considérant comme trop chère.

Or, quelle n'est pas leur surprise de se voir interpellés par M<sup>e</sup> M, avocat de leur baille-resse. Dans ses courriers, M<sup>e</sup> M ne fait pas dans la dentelle et se distingue tout particulièrement par ses propos menaçants, choquants, trompeurs et outranciers dont voici un petit florilège: «Je tiens à vous rappeler que la vente rompt le bail. Et vous devrez vous en aller. Et pour terminer, sachez que ce ne sont pas les avocats qui ont peur de l'ASLOCA, mais l'inverse. Nous en avons vu d'autres.» Edifiant, non!

De tels dérapages ne sont pas acceptables et l'ASLOCA y donnera la suite qu'il convient. Il paraît toutefois que cet avocat se propose de prendre sa retraite...

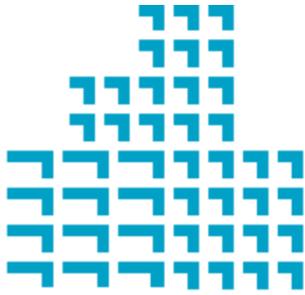
Sage décision n'est-ce pas! ■

Anne Baehler Bech

Ces résultats montrent qu'une bonne mobilisation de l'ASLOCA, du Rassemblement pour une politique sociale du logement, des associations de quartiers et de groupes d'immeubles permet de contrer efficacement la débauche de moyens financiers engagé par les milieux immobiliers.

Nous disposons donc des arguments et des appuis populaires pour contrer l'arrogance et la puissance financière. A condition toutefois d'engager l'énergie de toutes les associations concernées. Une leçon que nous devons retenir. ■

Carlo Sommaruga



# ASLOCA

## Nos permanences à votre service

### FRIBOURG

**ASLOCA-Fribourg (canton)**  
Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9

**ASLOCA-Fribourg**  
Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9  
Fax: (026) 322.83.72

**Consultations sur rendez-vous:**  
Fribourg: Hôpital des Bourgeois, lundi de 13 h à 17 h, mardi de 13 h 30 à 17 h et jeudi de 10 h à 11 h 30.

**Fixation des rendez-vous:** Lundi de 9 h à 12 h et jeudi de 9 h à 10 h (026) 322 83 72.

**Consultations sans rendez-vous:**  
Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

**Cons. en langue allemande:** chaque 1<sup>er</sup> jeudi du mois de 19 h à 20 h.  
**Bulle:** Centre médico-social, rue de la Gare 3<sup>b</sup>, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois dès 20 h.

**Estavayer-le-Lac,** Hôtel-restaurant du Port, 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> jeudis du mois dès 20 h.

**Romont,** Café de l'Ange, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois de 19 h à 20 h.

### GENEVE

**ASLOCA-Rive**  
Adresse: 27, boulevard Helvétique (8<sup>e</sup> étage), 1207 Genève  
Tél. (022) 737 21 21  
Fax (022) 737 21 35  
Site internet [asloca@aslocageneve.ch](mailto:asloca@aslocageneve.ch)

**ASLOCA-Voltaire**  
Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet 1201 Genève  
Tél. (022) 716 18 00  
Fax (022) 716 18 05

Consultations aux deux agences: consultations de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h sur rendez-vous. En cas d'urgence, permanence sans rendez-vous du lundi au vendredi de 17 h à 18 h. Les conseils, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

### JURA

**ASLOCA-Jura**  
Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1  
Consultations en Ajoie: Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy, tél. (032) 466 47 09.

Consultations à Delémont: case postale 2, 2800 Delémont 1. Consultations sur rendez-vous (032) 422 74 58 (répondeur automatique).  
Franches-Montagnes: p. a. M. Walker, rue des Tilleuls, 2875 Montfaucon, tél. (032) 955 13 88 ou J. Mouche (032) 484 90 09.

### JURA BERNOIS ET BIENNE

**ASLOCA-Courtelay-Moutier**  
c/o adresse: Espace Noir, 29 rue Francillon, 2610 St-Imier  
Moutier: consultations au passage de l'Ours 6, le vendredi de 14 h 30 à 17 h, sur rendez-vous (032) 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.  
Saint-Imier: consultations les 2<sup>e</sup> et dernier jeudis du mois dès 18h, sur rendez-vous (032) 941 35 35.

**Association des locataires, Bienne**  
Adresse: Case 7136, 2500 Bienne 7  
Consultations: Maison du peuple, rue de la Gare 11 (3<sup>e</sup> étage), lundi de 18 h 30 à 20 h.

### NEUCHÂTEL

**ASLOCA-Neuchâtel**  
Adresse: Case 1525, 2002 Neuchâtel  
Tél. (032) 724 54 24  
Fax (032) 724 37 26  
Consultations sur rendez-vous.

**ASLOCA-Montagnes neuchâteloises**  
Adresse: 108, rue Numa-Droz 2301 La Chaux-de-Fonds  
Tél. (032) 913 46 86  
Fax (032) 914 16 26

lundi à mercredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h, jeudi de 8 h à 12 h et de 15 h à 19 h, vendredi de 8 h à 12h. Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

### VALAIS

**ASLOCA-Valais**  
Secrétariat: 1, rue de Gravelone Case 2086, 1950 Sion 2 Nord  
Tél. (027) 322 92 49  
Sion: fixation des rendez-vous: lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. (027) 322 92 49. Consultations: lundi de 14 h 30 à 17 h.  
Martigny: consultations rue de l'Hôtel-de-Ville 14, mardi de 17 h à 19 h (027) 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du Valais, av. de la Gare 63, mardi de 19 h à 21 h (024) 471 17 01. Adrien Morisod, (024) 471 37 48.

Sierre: consultations au Café-bar Le Président, route de Sion 1. Lundi de 18 h 30 à 20 h.

Viège: Balfrinstrasse 1, 2<sup>e</sup> étage, 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> mardis du mois de 17 h 30 à 19 h.

### VAUD

**ASLOCA-Vaud (canton)**  
Adresse: 8, rue J.-J.-Cart 1006 Lausanne  
Tél. (021) 617 50 36  
Fax (021) 617 11 48

**ASLOCA-Broye vaudoise**  
Adresse: 10, route de Moudon 1522 Lucens  
Tél. (021) 906 60 45  
Fax (021) 906 60 45  
Permanence tél. du lundi au jeudi de 13 h 30 à 17 h. Consultations à Lucens sur rendez-vous.

**ASLOCA-Lausanne**  
Adresse: 8, rue J.-J.-Cart 1006 Lausanne  
Tél. (021) 617 10 07  
Fax 617 11 48  
Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-vous: lundi de 16 h à 17 h 30 et vendredi de 10 h à 11 h 30.

**ASLOCA-Montreux-Est vaudois**  
Adresse: Case 1024, 1820 Montreux, Aigle: consultations à l'Hôtel de Ville, jeudi matin de 8 h à 12 h sur rendez-vous: (021) 962 78 66.  
Montreux: consultations uniquement sur rendez-vous au (021) 962 78 66: lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, à l'avenue des Alpes 18.

**ASLOCA-Morges**  
Adresse: Case 495, 1110 Morges 1  
Tél. (021) 802 23 40  
Consultations à la rue de la Gare 3, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

**ASLOCA-Nord vaudois**  
Adresse: Case 92 1401 Yverdon-les-Bains  
Orbe: tél. (024) 441 35 19 de 19 h à 20 h.  
Yverdon: permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Toutes les consulta-

tions ont lieu sur rendez-vous lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h ainsi que de 19 h 30 à 21 h.

**ASLOCA-Nyon**  
Adresse: 13 A, Les Plantaz 1260 Nyon.  
Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42. Consultations: 13 A, Plantaz (Gais-Logis).

**ASLOCA-Renens**  
Adresse: 31 B, rue de Lausanne 1020 Renens  
Tél. (021) 635 29 52  
Consultations: lundi de 18 h à 20 h sans rendez-vous, mardi et jeudi sur rendez-vous.

**ASLOCA-Rolle-Aubonne**  
Adresse: Case 201, 1180 Rolle  
Rolle: M. Charly Schmid, lundi soir sur rendez-vous à prendre mardi et jeudi de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42.  
Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. (021) 808 54 17.

**ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz**  
Adresse: Case 38, 1800 Vevey  
tél. (021) 922 79 62  
fax (021) 922 53 62  
Consultations à la rue du Simplon 40, lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h à 19 h ou sur rendez-vous.

### SUISSE

**ASLOCA romande**  
p. a. Nils de Dardel  
**ASLOCA-RIVE**  
27, boulevard Helvétique  
Case 3055, 1207 Genève  
Tél. (022) 737 21 21  
Fax (022) 737 21 35

**Site internet de l'ASLOCA**  
[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## Bulletin de commande

de l'ouvrage de David Lachat

# « Le bail à loyer »

- exemplaire(s) broché(s) à Frs 65.-/pièce
- exemplaire(s) relié(s) à Fr. 75.-/pièce (y compris Fr. 5.- par livre pour frais de port et d'emballage)

Nom: \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_

Adresse exacte: \_\_\_\_\_

N° postal: \_\_\_\_\_ Localité: \_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_ Signature: \_\_\_\_\_

à retourner à ASLOCA,  
8, rue J.-J.-Cart, 1006 Lausanne

### Le Droit au logement paraît six fois par année

**Editeur:**  
**ASLOCA**  
J.-J.-Cart 8  
1006 Lausanne 1

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

**Abonnement simple:**  
Fr. 13.— par année

**Rédacteur responsable:**

Gérard Berger  
case postale 3001  
2303 La Chaux-de-Fonds 3

**Imprimerie**  
Atar Roto Presse SA,  
Genève

Revenus et consommation

# Le lourd poids du logement



Photo: Keystone

**L'entretien du ménage, un travail toujours ingrat et souvent non reconnu.**

*L'Office fédéral de la statistique vient de publier une enquête sur les revenus et la consommation. Le logement pèse lourd.*

De 1990 à 1998, les dépenses mensuelles moyennes des ménages ont progressé de **19,3%** alors que le renchérissement atteignait **18,4%**.

La structure des dépenses des ménages a profondément changé: les **dépenses de consommation** **+8,7%**, ont perdu en importance au profit des **dépenses de transfert** (impôts, assurances et cotisations) **+43%**.

Dans les dépenses de consommation, le **logement et l'énergie**, **17,90%**, représentent le poste le plus important (**17,29%** en 1990). **L'ameublement, l'équipement et l'entretien du ménage**, **3,58%** (**4,98%** en 1990).

Les budgets varient selon les groupes de population. Ainsi, les salariés consacrent **17,79%** de leur

revenu en **location et énergie**, les rentiers **17,65%**, les chômeurs **23,26%** (il s'agit toujours de moyenne).

Les différences sont tout autant marquées en fonction des **classes de dépenses**: jusqu'à 2000 francs, le logement représente **28,79%** des dépenses mensuelles; de 2000 à 3000 francs, **28,81%**; de 3000 à 4000 francs, **24,88%**; de 4000 à 5000 francs, **22,37%**; de 5000 à 6000 francs, **20,55%**, etc., pour ne représenter que **14,11%** pour les dépenses supérieures à 10 000 francs.

Quant aux variations régionales, elles ne sont pas moindres: **16,61%** en région lémanique, **17,26%** dans l'«espace Mittelland», **19,22%** à Zurich et **16,59%** au Tessin.

Ce qui frappe aussi, c'est le pourcentage dérisoire retenu au titre de **l'entretien courant du ménage**: de **0,64%** à **0,83%**. Nul doute que le temps consacré à ce travail souvent ingrat par des ménagères non rétribuées (le «salaire ménager») n'a pas été pris en compte ou qu'il est encore plus dérisoire qu'on ne l'imagine. ■

Gérard Berger

LOCACASA/PARLOCA

**A défaut d'être écoutés... les locataires seront entendus**

Vous vous souvenez certainement du jugement du Tribunal fédéral (DAL N° 137, février 1999) qui empêche les locataires de contester devant les autorités civiles (Commission de conciliation et Tribunal des baux) les loyers pratiqués dans le cadre des immeubles «subventionnés» appartenant à la Fondation LOCACASA devenue PARLOCA.

Mais les locataires n'ont pas baissé les bras et ont tenté d'être entendus devant les autorités administratives. Ils ont saisi l'Office fédéral du logement (ci-après OFL) pour contester les modifications de leurs loyers, puis la Commission de recours Département fédéral de l'économie (CoRec) suite au refus de celui-ci d'entrer en matière sur leur requête de contestation de hausse et demande de baisse. Dans une décision rendue le 11 février 2000, la CoRec a donné raison aux locataires. L'autorité de recours a estimé que l'OFL avait violé le droit d'être entendu des locataires, devait entrer en matière sur les contestations de ceux-ci et rendre une décision, susceptible de recours, qui respecte les dispositions générales de la procédure administrative. Les locataires auraient ainsi dû avoir accès au dossier, notamment au plan des loyers.

La CoRec a ainsi annulé les décisions de l'OFL et lui a renvoyé les causes pour qu'il prenne des décisions après avoir respecté le droit des locataires d'être entendus.

C'est certes un pas en avant pour les locataires de voir leurs contestations au moins examinées mais il n'y a guère d'illusion à se faire sur le caractère de cet examen. L'OFL se contentera de contrôler la conformité du loyer avec le plan des loyers convenu avec la bailleuse. Or, un loyer conforme au plan peut parfaitement être abusif, ce qui, en l'état actuel de la jurisprudence, échappe à tout contrôle, tant des autorités civiles qu'administratives.

Les locataires de logements «subventionnés» ont donc encore à lutter pour que la protection constitutionnelle contre les prétentions abusives des bailleurs leur soit également appliquée. En attendant, tous les autres dossiers LOCASA/PARLOCA restent suspendus. ■

Nicole Wiebach