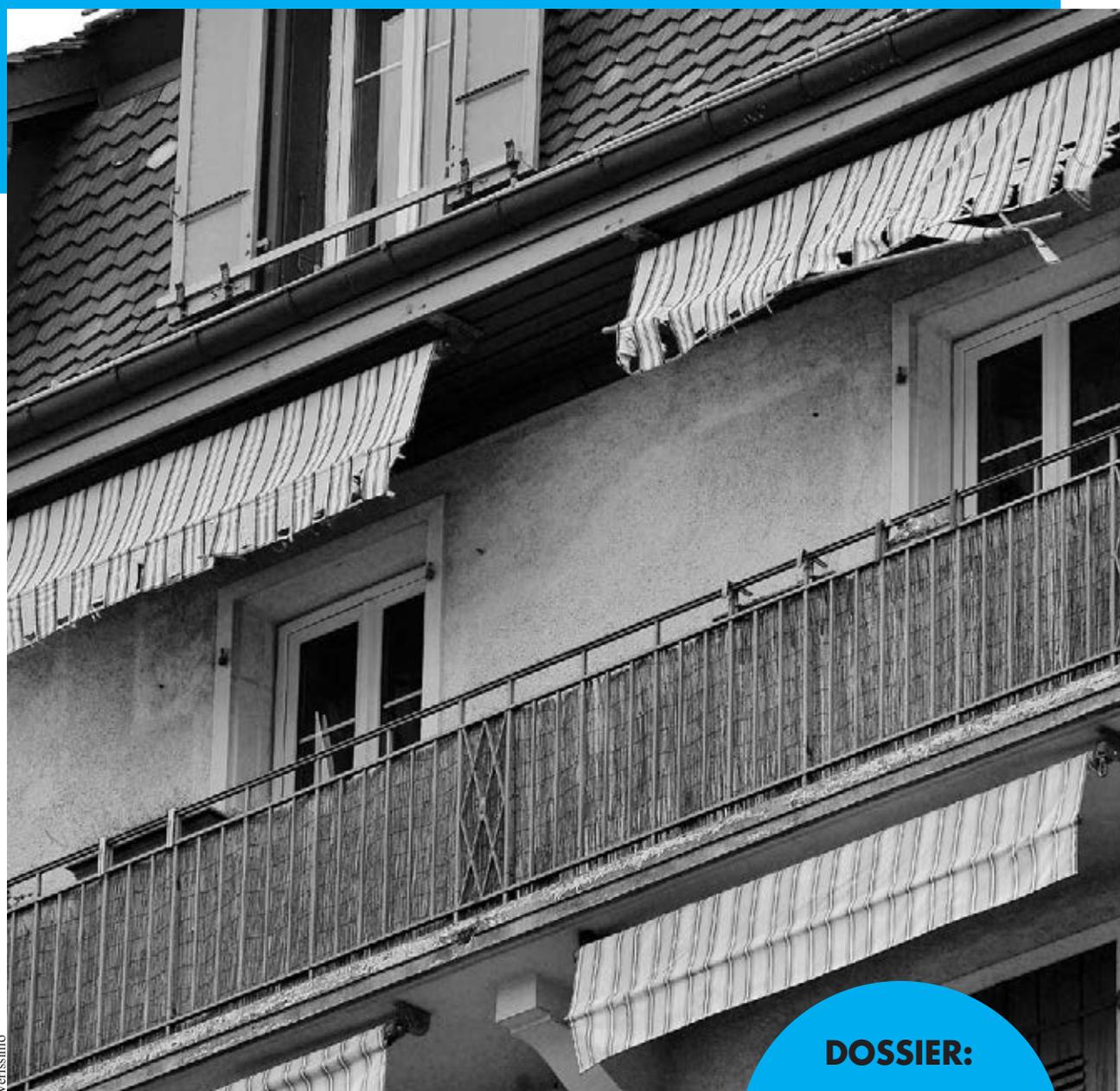


DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA



Verissimo

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 189 / AVRIL 2009
TIRÉ A 88 700 EXEMPLAIRES

ASLOCA
FÉDÉRATION ROMANDE
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
1006 LAUSANNE

DOSSIER:
L'AMIANTE
TUE... ENCORE
AUJOURD'HUI

JURISPRUDENCE
LE REMPLACEMENT DES TOILES DE TENTE USÉES

Le bailleur doit passer à la caisse



par Carlo Sommaruga, secrétaire général, Asloca romande

Les émissions de CO₂ proviennent pour 40% du parc immobilier. Toutes les analyses – publiques ou privées – concordent. Ce sont environ 1,5 million de bâtiments, principalement construits entre 1950 et 1980, qui doivent être assainis énergétiquement.

Cet assainissement immobilier constitue un très grand potentiel de réduction de CO₂. Il permettrait à la Suisse de mieux se placer aux regards des objectifs de Kyoto.

L'assainissement a également un énorme impact quant à la réduction de la dépendance en matière d'énergie fossile. En effet, les 1,5 million de bâtiments qui consomment entre 18 et 20 litres de mazout par m² pourraient voir diminuer leur consommation à 6-7 litres par m² en faisant des travaux de rénovation. Avec le standard Minergie, il serait même possible d'atteindre une consommation de 4 litres par m².

Enfin, vu la tendance inexorable à la hausse du prix du pétrole, l'assainissement énergétique réduit la facture individuelle des charges de chauffage et eau chaude du locataire. L'assainissement des bâtiments participe donc aussi à long terme à la garantie du pouvoir d'achat des familles.

En Suisse, l'assainissement est d'une lenteur incroyable. Son taux ne dépasse pas 1% pour les immeubles d'habitation. Avec 3000 projets par an soutenus par la Fondation climatique, il faudrait 500 ans pour rénover le parc immobilier helvétique!

Certes, lors du premier paquet conjoncturel, le Parlement a augmenté les crédits fédéraux pour l'assainissement de 14 à 100 millions de francs. Certes, avec le mécanisme du doublement obligatoire du

subventionnement par les cantons, ce sont 200 millions de francs qui sont à disposition. Il n'empêche, cela reste maigre.

Rudolph Strahm, ancien Monsieur Prix, évoquait récemment la nécessité d'investir en Suisse un milliard de francs de subventions pour couvrir 25% des investissements dans l'assainissement des immeubles et stimuler ainsi l'économie. Cela est toujours nettement moins que les 66 milliards de francs pour sauver UBS.

Après une bataille politique intense, le Parlement a décidé lors de sa dernière session – plus précisément le vendredi 20 mars 2009 – d'affecter 200 millions de francs de la taxe CO₂ à l'assainissement. Cela correspond au total à 2 milliards sur 10 ans. Cela devrait générer 8 milliards de travaux.

Il n'y a plus qu'à lancer les chantiers!

SOMMAIRE

SUISSE

PAGE 03 Pourquoi le taux hypothécaire de référence ne baisse pas?

JURISPRUDENCE

PAGE 04 Le bailleur doit payer les toiles de tente usées

FRIBOURG

PAGE 05 Un état des lieux très cocasse

VAUD

PAGE 06 EVAM, un bailleur comme les autres, enfin presque!

DOSSIER

PAGES 08-11 L'amiante, fléau de nos immeubles

GENÈVE

PAGES 12-13 Le nouveau règlement de la gérance de la Ville

VALAIS

PAGE 14 Le Valais découvre la colocation

Un puissant mécanisme de lissage

Alors que les taux hypothécaires ne cessent de dégringoler, le taux de référence applicable aux loyers ne bouge pas d'un iota. Explications.

La chose était inimaginable il y a seulement 24 mois. Les taux directeurs fixés par les banques centrales – taux d'intérêt pratiqué par les banques centrales en faveur des banques commerciales – plongent. Ainsi, la FED américaine, la BCE européenne ou la BNS suisse, toutes annoncent des taux directeurs se situant entre 0% et 0,5%. Emprunter de l'argent à la Banque nationale suisse (BNS) ne coûtera bientôt plus rien. Les banques commerciales accordent aujourd'hui des prêts hypothécaires avec des taux d'intérêts variables à 2,875% et fixes sur deux ans à 1,6% ou 1,7%. Cette sensible décrue des taux hypothécaires – qui pourrait être encore plus importante si les banques le voulaient vraiment – n'a plus d'impact direct et immédiat sur les loyers.

PAS D'IMPACT SUR LES LOYERS

En effet, le 1er janvier 2008 est entrée en vigueur une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF). Elle modifie et uniformise pour toute la Suisse le taux hypothécaire de référence applicable aux loyers. Fini le taux variable des hypothèques en premier rang pratiqué par les banques cantonales qui montait et descendait rapidement avec un impact immédiat sur les loyers. Le taux de référence est calculé depuis 15 mois sur la

moyenne du taux de toutes les hypothèques à taux variable et à taux fixe de l'ensemble des instituts bancaires du pays. Ce taux est publié une fois par trimestre par l'Office fédéral du logement (OFL). Il a été publié la première fois le 1er septembre 2008 et s'élevait alors à 3,5%. Depuis cette date, malgré la décrue généralisée des taux, le taux de référence n'a pas bougé.

A CAUSE DES TAUX FIXES

La moyenne pondérée des taux d'intérêt variables et fixes des crédits hypothécaires, prise en compte par l'OFL, génère un puissant effet de lissage sur le taux moyen qui sert de référence pour la fixation des loyers.

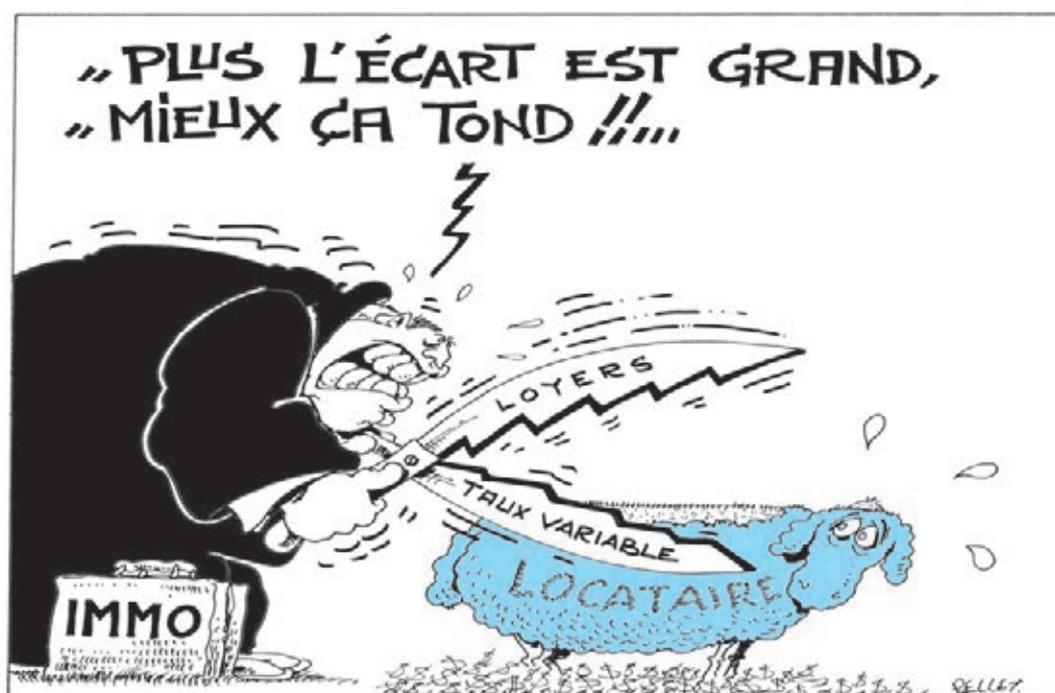
C'est la proportion importante des hypothèques à taux fixe qui est à l'origine de cet effet de lissage inattendu. En restant valable pendant de long mois ou pendant des années, les hypothèques à taux fixe stabilisent ainsi le taux de référence, malgré la modification rapide des taux variables. Le lissage que l'ASLOCA proposait dans son initiative «loyers loyaux» n'aurait probablement pas fait mieux. Le résultat après 9 mois de publication du taux de référence – en pleine crise bancaire et économique – aboutit au maintien du taux à 3,5%. La première baisse du taux de référence pour les loyers, pourrait survenir, même si de faible amplitude, en juin 2009. Alors même que le mécanisme était destiné à juguler les hausses rapides des taux hypothécaires, avec la crise bancaire et écono-

mique, le lissage se fait sur une baisse des taux.

LES VARIATIONS BRUSQUES

Il apparaît que le mécanisme en place depuis le 1er janvier 2008 brise de fait les conséquences négatives du lien entre les loyers et le taux hypothécaire. Il n'y a pas de variation brusque. Cela étant, la contestation des hausses qui sont notifiées actuellement est une nécessité impérieuse. En effet, selon les circonstances, le locataire peut solliciter un calcul de rendement de l'objet loué. Or ce calcul prend en compte les frais financiers effectifs encourus par le propriétaire. Compte tenu de la faiblesse des taux hypothécaires, cela peut aboutir au rejet de la hausse du loyer.

Carlo Sommaruga



A la charge des propriétaires

Selon le Code des obligations et contrairement aux conditions générales de certaines gérances, le remplacement des toiles de tente en mauvais état sur les balcons et autres terrasses n'est pas à la charge du locataire.

Une légende urbaine bien répandue prétend que le remplacement des toiles de tente solaires serait à la charge du locataire, même si elles ont été installées par le propriétaire. C'est ce que répandent certaines régies en se retranchant derrière des conditions générales mal rédigées ou tout simplement contraires au Code des obligations. Celui-ci prescrit en effet que le bailleur est tenu de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été

louée et de l'entretenir en cet état (art. 256 CO).

PRÉCISION VAUDOISE

Dans le canton de Vaud, à la suite d'un jugement du Tribunal des baux du 22 septembre 1995, les règles et usages locatifs (RULV) ont été modifiés, en ce sens que le bailleur a la charge du remplacement des toiles de tente «si les locaux loués en sont équipés» (art. 8 RULV 2008). A Genève, il n'y a pas de conditions générales obligatoires qui

s'appliquent aux contrats de bail, à l'exception des immeubles subventionnés. Chaque régie rédige ses propres «règles et usages locatifs» qui sont tout sauf l'expression d'un usage.

RÈGLES ET USAGES

Cela étant, les «conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève» pour les immeubles subventionnés sont cependant mal rédigés en ce qui concerne les toiles de tente. En effet, il y est indiqué à l'art. 48: «L'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tente sont à la charge des locataires qui doivent s'en tenir au modèle et à la teinte choisie par le bailleur.

Ce dernier ne peut toutefois obliger un locataire à en instal-

ler.» Pour que cette disposition soit conforme au droit fédéral, elle doit s'interpréter dans le sens que si l'immeuble n'est pas pourvu de toiles de tente, alors leur installation est à la charge du locataire.

Cela est conforme au principe qui veut que le locataire peut demander des travaux d'entretien au bailleur, mais pas des travaux à plus-value comme des installations supplémentaires. En revanche, si l'immeuble est déjà pourvu de toiles de tente, alors leur entretien, voire leur remplacement, est à la charge du bailleur.

JUGEMENT GENEVOIS

C'est ce qu'a confirmé un récent jugement du Tribunal des baux et loyers de Genève du 14 janvier 2009, qui a considéré que l'art. 48 des conditions générales était nul au sens de l'art. 256 al. 2 CO et que, de toute façon, il ne traduit pas l'expression d'un usage local au sens de l'art. 259 CO.

Rappelons aussi que le changement des toiles de tentes usées n'est pas considéré comme un des menus travaux à la charge du locataire.

Reste aux bailleurs des immeubles non subventionnés de modifier leurs conditions générales et leur pratique, afin qu'elles soient en accord avec la loi.

Précisons encore que, selon la table de amortissement des associations de bailleurs et de locataires de 2007, la durée de vie d'une toile de tente en tissu est de 15 ans (www.asloca.ch, infos pratiques, tabelles).

Aux locataires de faire valoir leurs droits avec l'aide de l'ASLOCA.

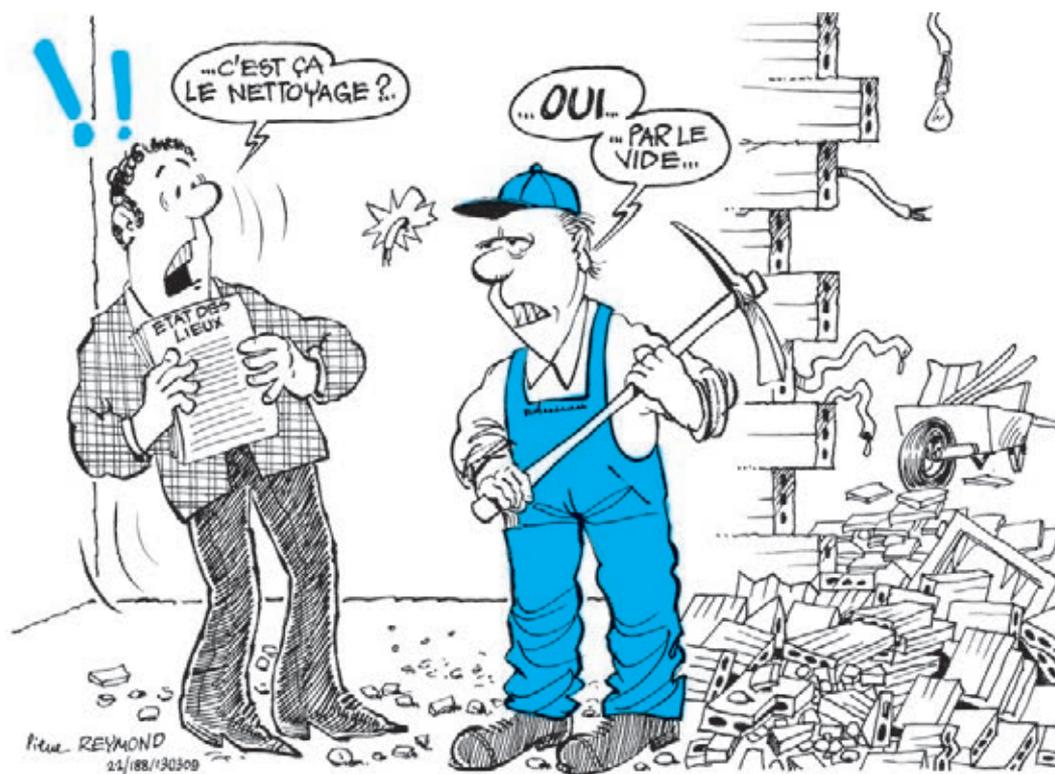


A l'exemple du locataire de cet appartement, toute personne a le droit de demander le remplacement de la toile de tente solaire de son balcon qui aurait subi les ravages du temps.

François Zutter

Un état des lieux des plus cocasses

La restitution des locaux à la fin du bail peut réserver de mauvaises surprises. Dans le canton de Fribourg, une locataire en a fait l'étonnante expérience. Heureusement, l'ASLOCA est intervenue.



Le récit de cette membre de l'ASLOCA à Fribourg démontre à quel point un bailleur peut abuser de sa position. Ainsi dans son état des lieux de sortie, dressé et signé par le bailleur, celui-ci a notamment réclamé l'exécution de travaux de nettoyages supplémentaires. Pour l'ensemble des autres défauts relevés, la locataire a admis un dédommagement à hauteur de 1200 francs.

Par gain de paix, elle a également été d'accord de mandater une entreprise de nettoyage.

EN CHANTIER

Quelle n'a pas été sa stupeur ainsi que celle de l'entreprise de

nettoyage qu'elle avait mandatée, lorsque, arrivée sur les lieux à la date et à l'heure convenues avec le bailleur, elle constate que l'ensemble de l'appartement était en chantier pour rénovation totale! Un rapide tour des lieux a très vite confirmé que tout nettoyage s'avérait – totalement – inutile, voire impossible. Immédiatement contacté par téléphone, le bailleur ne démord pas.

Selon lui, la locataire doit «se débrouiller» pour procéder au nettoyage. Elle n'en tient pas compte. Mais le lendemain, elle reçoit une lettre du bailleur dans laquelle il persiste non seulement à demander l'exécution

des travaux de nettoyage mais menace également de saisir le «juge ou notaire» pour faire valoir de plus nombreux défauts.

7400 FRANCS À PAYER!

Près d'un mois plus tard, la locataire reçoit un «décompte définitif» de l'état des lieux, où le bailleur lui réclame un montant de 7400 francs!

L'occasion a été saisie de faire lourdement participer la locataire aux frais des travaux de rénovation en lui facturant quelque 50 heures de nettoyage. Détail piquant: 29 heures de nettoyage et 6 heures de «conduite de chantier» ont été facturées par le biais de la propre société du

bailleur, laquelle, selon le Registre de commerce, a pour but l'exploitation de magasins d'horlogerie-bijouterie et la vente d'articles de luxe! Conseillée par l'ASLOCA, la locataire a bien entendu refusé de s'acquitter du montant réclamé.

EN CONCILIATION

Homme de parole, le bailleur n'a pas tardé à saisir la Commission de conciliation, devant laquelle il a été cependant passablement malmené.

Soulignant le comportement incompréhensible et contradictoire du bailleur, la locataire a fait valoir l'impossibilité non fautive (art.119 CO) de procéder au nettoyage en raison du chantier. Elle a également rappelé que le bailleur ne peut réclamer de dédommagement pour d'autres postes que ceux figurant dans l'état des lieux initial, qu'il avait lui-même dressé et signé (les conditions pour ce faire, soit un avis de défaut dans les 2-3 jours suivant l'état de lieux de sortie ou défauts cachés, n'étant pas remplis en l'occurrence).

LE BAILLEUR JETTE L'EPONGE

Mis sous pression, le bailleur a finalement dû se résoudre à accepter un montant pour solde de tout compte de 1700 francs, la locataire ayant jugé préférable d'augmenter sa participation de 500 francs que de voir la procédure s'allonger.

Cela d'autant que la somme consentie était très loin des 7400 francs réclamés.

Caroline Wiman

Ne pas se tromper de cible

Pour loger des requérants d'asile dans des immeubles appartenant à l'Etat, l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) doit résilier le bail de locataires. Tensions garanties.

Dans le dernier «Droit au logement», nous vous avons parlé du fiasco de la politique de Blocher en matière d'asile en constatant que les requérants d'asile sont toujours plus mal logés. Cette analyse colle parfaitement à la réalité vaudoise. Ces derniers temps, des locataires se sont plaints à l'ASLOCA de devoir quitter leur logement pour laisser la place à des requérants d'asile. A qui la faute? A la politique fédérale sur l'asile mise sur pied par Blocher qui ne peut pas s'adapter à la politique vaudoise du logement. Il n'empêche. Si recevoir son

congé est toujours déstabilisant et lourd de conséquences, il est affligeant de constater que certains courriers aient eu un relent nauséabond. N'ayons pas peur d'appeler un chat un chat mais ne nous trompons pas de cible.

INACCEPTABLE

Chasser des locataires ou récupérer des logements occupés par des réfugiés ayant obtenu un permis pour loger un requérant d'asile est inacceptable et ce d'autant plus que la pénurie en logements règne et que la situation économique se dégrade.

Difficile de faire le bonheur de Pierre sur le dos de Paul. Toutefois n'accusons pas les requérants d'asile de tous les maux et n'en faisons pas des boucs émissaires. Ce ne sont pas eux les responsables de cette situation.

Cela étant, il convient de rappeler que l'ASLOCA défend tous les locataires quelle que soit la couleur de leur peau ou de leur passeport et que notre association était aux côtés des locataires chassés afin de les aider à faire valoir leurs droits face à leur bailleur, en l'occurrence l'établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM). Bien que l'action de l'EVAM se fonde sur des valeurs éthiques fondamentales, force est de constater qu'en l'occurrence il se comporte comme n'importe

quel bailleur de la place. Dans la presse, on pouvait lire qu'il ne s'était pas opposé à des demandes de prolongations de bail formulées par les locataires. Mais derrière cette ouverture de façade, voire de magnanimité, il n'y a en réalité que le simple respect de la loi!

BRAS ARMÉ DE L'ETAT

Il ne faut cependant pas oublier que l'EVAM est le bras armé de l'Etat et qu'il a pour mission d'héberger et d'assister les requérants d'asile. Depuis 2006, le nombre de lieux d'accueil et de logements pour requérants a été réduit et l'Etat a laissé à l'EVAM, propriétaire d'immeubles, mettre en location des appartements non occupés. On peut le comprendre économiquement mais c'est irresponsable si l'on considère que le nombre de requérants d'asile ne peut être une donnée stable et peut varier rapidement. Ce qui est le cas aujourd'hui puisque l'on observe une importante augmentation du nombre de réfugiés. Résultat: L'EVAM pare au plus pressé et doit bien sûr résilier des baux pour remplir sa mission et loger de nouveaux arrivants. Partant du principe que l'on ne fait pas d'omelettes sans casser des œufs, l'Etat nous dit qu'il n'a pas le choix et se lave les mains de ce qui peut arriver à ceux qui sont victimes de cette incurie.

On aurait cependant pu attendre de l'Etat qu'il aide – au moins – au relogement des personnes expulsées.

Anne Baehler Bech



Victoire pour les locataires!

Grâce à la pugnacité des députés verts, socialistes et de A gauche toute!, alliés à l'ASLOCA, deux lois fondamentales du droit du logement vaudois, ont résisté aux attaques de la droite. Récit.

En matière de politique du logement si tout le monde admet que la situation actuelle dans le canton de Vaud n'est pas satisfaisante, le consensus s'arrête là. Au sein des députés du Grand Conseil, les avis divergent en effet fortement quant aux moyens à adopter pour y remédier. Ainsi les représentants des milieux immobiliers, surfant encore sur la vague néo-libérale, sont d'avis que le cadre législatif en vigueur dans notre canton est responsable de la situation actuelle – pénurie de logements, loyers excessifs – et que le démanteler favorisera le retour à un marché du logement équilibré.

MAINTIEN DE LA LOI

Une tentative en ce sens vient d'échouer devant le Grand Conseil. Grâce à la détermination des députés verts, socialistes et de A gauche toute!, alliés à l'ASLOCA, la droite du Grand Conseil, pourtant majoritaire, n'a pas réussi à faire abroger les deux lois, dont nous avons plusieurs fois parlé dans ces colonnes, soit la loi sur les transformations, démolitions et rénovations d'immeubles (LDTR) et la loi sur l'aliénation des appartements loués (LAAL). Vous le savez, ces deux lois visent à préserver et à maintenir sur le marché locatif



des logements correspondant aux besoins prépondérants de la population vaudoise, en soumettant les transformations d'immeubles à autorisation du Service cantonal du logement afin d'empêcher les rénovations disproportionnées (LDTR) et en soumettant également les ventes d'appartements loués à autorisation du Service cantonal du logement afin de les limiter (LAAL).

Les défenseurs des locataires se sont opposés à l'abrogation de ces lois, considérant que celles-ci devaient être – au minimum – maintenues dans leur forme actuelle car elles instaurent une procédure nécessaire de surveillance du marché immobilier. Pour l'ASLOCA, elles ont un effet préventif indéniable et sont des gardes-fous indispensables pour prévenir les abus et la spéculation. La gauche s'est

également opposée au contre-projet proposé par le Conseil d'Etat instaurant une nouvelle loi sur le parc locatif vaudois car malgré le fait que le Conseil d'Etat était conscient de la nécessité de maintenir un parc locatif attractif pour tous les habitants du canton, les dispositions proposées étaient tellement minimalistes qu'elles ne répondaient plus aux objectifs visés.

STRATÉGIE POLITIQUE

Devant cette situation calamiteuse et refusant de choisir entre la peste et le choléra, les roses-rouges-verts se sont abstenus en premier débat lorsqu'il s'est agi d'opter entre le contre-projet du Conseil d'Etat et la motion demandant l'abrogation des deux lois.

Résultat: c'est la motion abolitionniste qui a été adoptée,

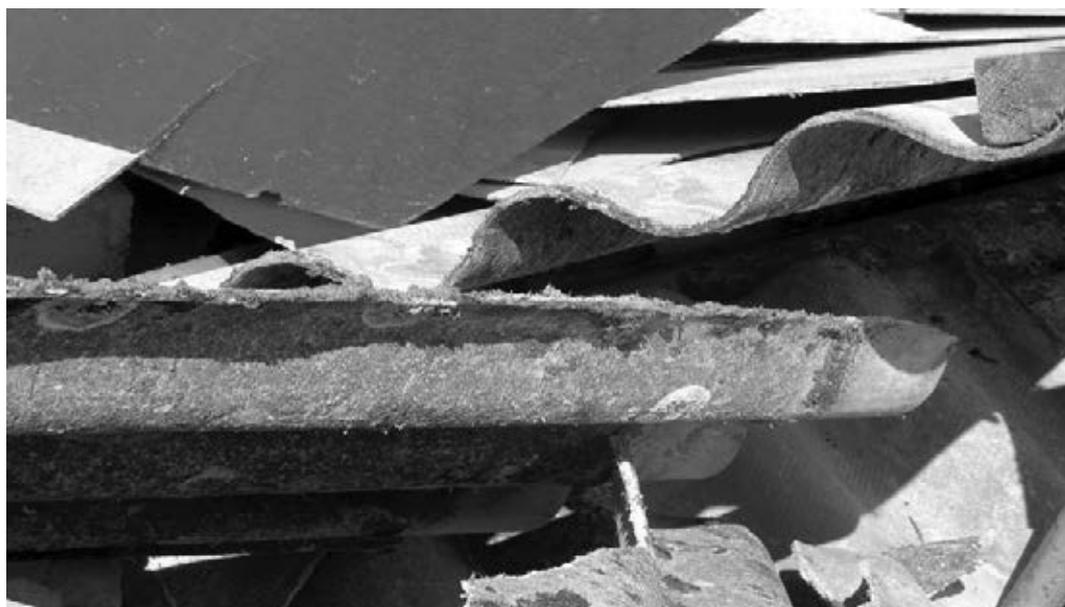
écartant définitivement le contre-projet. La volonté de la gauche, ainsi clairement manifestée, était de s'acheminer vers un référendum afin que le peuple décide. Surprise par cette façon de faire et consciente qu'elle risquait de perdre la partie devant le peuple, la droite a préféré battre en retraite. Au cours du deuxième débat, la motion a été définitivement rejetée et classée.

Belle victoire pour les locataires vaudois qui voient s'écarter la menace d'un démantèlement du cadre législatif mais s'éloigner seulement puisque les représentants des milieux immobiliers ne désarment pas. Une nouvelle motion a déjà été déposée, visant exactement les mêmes objectifs que la première. Mais l'ASLOCA veille au grain.

Anne Baehler Bech

L'amiante, toujours là,

Faute d'une politique offensive face aux dangers de cette substance volatile, des gens meurent encore pour avoir inhalé des fibres. Depuis janvier 2009, les exigences fédérales se resserrent. Enfin! Le point de la situation.



L'amiante est un matériau dangereux, mais certaines de ses formes, comme le fibrociment de ce toit le devient lorsqu'il se détériore et libère dans l'air ambiant des fibres microscopiques.

Il est là, tapi aux creux de nos cloisons, à l'intérieur du mastic de nos catelles, des joints, des revêtements, de l'isolation de nos tuyaux, de nos crépis, de nos peintures, de nos faux plafonds, de nos bacs à fleurs... Exploité

Deux sortes d'expositions à l'amiante

- L'exposition active des ouvriers et des ouvrières travaillant dans les carrières d'amiante et les usines de transformation ou des personnes vivant à proximité.
- L'exposition passive des personnes vivant ou travaillant dans un lieu où l'air est pollué par des fibres d'amiante sous l'effet du vieillissement des matériaux qui en contiennent.

industriellement depuis le début du siècle passé, l'amiante a pu se nicher n'importe où à l'intérieur comme à l'extérieur de nos habitations, surtout celles construites entre 1950 et 1970. Un véritable fléau qui n'a cessé de faire des victimes. Aujourd'hui encore. Deux livres récents nous apportent la preuve que cette substance «mortelle» reste d'une actualité brûlante. Entre témoignages poignants des victimes ou de leurs proches, mauvaise foi stratégique des industriels et politique de l'autruche des autorités suisses, la journaliste Maria Roselli brosse le tableau de cette triste réalité de manière édifiante (lire son interview en page 10). Quant au guide de La Chambre vaudoise

immobilière à l'attention des propriétaires, il illustre lui aussi que ce sujet reste préoccupant sur bien des aspects pour les spécialistes de l'immobilier et de la construction.

UN SI LONG PROCESSUS

Aujourd'hui, plus aucun industriel, ni aucune autorité nationale ne peut ignorer les dan-

Si vous avez des doutes...

L'Office fédéral de la santé publique www.bag.admin.ch (tapez: thèmes, produits chimiques de A à Z) propose des brochures et les adresses des laboratoires spécialisés dans l'amiante, gérés par la SUVA.

gers – évidents et malins – de l'amiante. Mais cela ne suffit pas. Toujours pas. On continue en effet à en extraire, selon Maria Roselli, «2,2 à 2,4 millions de tonnes par an dans le monde». En réalité, ces dernières années, bien que des pays comme le Canada, les Etats-Unis et le Japon ont réduit leur production, il n'y a pas eu de réelle diminution au niveau mondial, juste un transfert vers d'autres pays.

ET EN SUISSE

«Depuis 1989, l'amiante est globalement interdit en Suisse», déclare l'Office fédéral de la santé publique (OFSP). Ce «globalement» désigne la pointe de l'iceberg et montre bien l'ampleur du problème. Ce n'est d'ailleurs que 20 ans plus tard (sic!), plus précisément en juillet 2008, que le Conseil fédéral procède à l'adaptation de l'ordonnance sur les travaux de construction en rapport avec cette substance particulièrement dangereuse pour la santé.

Juridiquement...

Aucune norme n'oblige le propriétaire à effectuer une détection d'amiante. Mais sa responsabilité peut être engagée en cas de location du bien immobilier. D'autant que l'obligation générale du bailleur comprend celle d'assurer la sécurité, en particulier physique, du locataire. Le propriétaire doit donc en conséquence prendre d'office toutes les mesures nécessaires (détection et assainissement) pour que le locataire dispose d'un local approprié à l'usage pour lequel il est loué, sans risque pour sa santé physique.

tue... à retardement!

Entrée en vigueur en janvier de cette année, la loi exige dorénavant de «déterminer avant le début des travaux si l'on doit s'attendre à la présence d'amiante». Il était temps. D'autant que cette exigence n'exclut pas d'autres cas d'exposition à l'amiante. Il suffit qu'un faux plafond se détache pour libérer des poussières d'amiante. L'actualité de ces dernières années ne manque pas d'exemples à ce sujet partout en Suisse. On se souvient notamment du cas de ces deux personnes du cycle d'orientation du Foron à Genève, des six collaborateurs du CHUV qui ont travaillé dans une ancienne chaufferie du site de Cery ou encore de ces enfants qui ont fréquenté la crèche Les Chaudoudoux à Porrentruy aux plafonds bourrés de fibres d'amiante.

Claire-Lise Genoud

«Le propriétaire et la question de l'amiante», éd. Propriétaires services (Chambre vaud. immobilière/août 08)

IL Y A DE L'AMIANTE CACHÉE DANS CE PAYSAGE. SAUREZ-VOUS DIRE OÙ ?



Si bon marché, si bon à tout faire, si mortel!

Substance minérale fibreuse, l'amiante est extrait des minéraux qui le contiennent avant d'être mélangé à des matériaux composites comme le ciment. Le guide pratique «Le propriétaire et la question de l'amiante», explique également que les Egyptiens de l'Antiquité y enveloppaient leurs pharaons morts et que son utilisation industrielle n'a débuté dans le monde qu'au début du 19^e siècle. Les avantages évidents de cette

substance qui fait aujourd'hui tant de ravages?

- Il ne brûle qu'à partir de 1000 degrés Celsius, ce qui en fait une protection indiscutable contre les incendies.
- Il est peu réverbérant, ce qui permet des corrections acoustiques.
- Il présente une faible conductibilité thermique et électrique, ce qui favorise l'isolation.
- Il résiste aux acides et possède également une excellente résistance à l'usure.

En résumé, l'amiante aurait pu être un matériau idéal, d'autant qu'il représentait un excellent rapport qualité-prix. Sauf que... il est particulièrement dangereux et responsable d'un nombre incalculable de décès à retardement.

Son effet toxique ne se révèle que des années plus tard pour la simple raison que les fibres d'amiante inhalées sont si fines, qu'elles ne sont pas filtrées par nos voies respiratoires. Elles

s'installent alors dans les poumons puis migrent à l'intérieur des tissus pulmonaires. Très résistantes – on connaît leurs caractéristiques – elles ne se laissent pas éliminer par l'organisme et stagnent dans les tissus. Petit à petit, elles provoquent de nombreuses lésions qui finissent par des réactions inflammatoires, des dégénérescences des cellules et le développement de cancers des poumons ou de la plèvre (appelé mésothéliome).

«Si quelques politiciens

Italienne d'origine, Maria Roselli, 46 ans, journaliste indépendante, vit depuis des années à Zurich. Elle a publié en septembre 2008 un livre qui relate son enquête sur l'amiante et ses ravages, plus particulièrement en Suisse et en Italie, deux pays qu'elle connaît bien. Véritable référence dans la lutte contre l'utilisation industrielle de cette substance cancérigène et dangereuse pour la santé, son livre apporte également des témoignages des victimes ou de leurs proches dont le nombre ne cesse d'augmenter en raison des importants temps de latence des cancers qu'elle provoque. Interview.

Comment vous est venu l'idée de vous intéresser à l'amiante?

Maria Roselli. En 2002, alors que je travaillais pour *Work*, le journal du syndicat Unia, nous avons reçu une demande de la Confédération des travailleurs italiens (CGIL) qui cherchait des renseignements sur les conditions de travail des ouvriers de l'amiante pour le compte d'un médecin italien. Ce dernier s'était en effet rendu

compte qu'un grand nombre de personnes décédées d'un cancer dans le Frioul (région de forte émigration) avaient succombé à un cancer du poumon, le mésothéliome, et qu'elles avaient toutes travaillé dans l'usine Eternit à Niederurnen dans le canton de Glaris. C'est à ce moment-là que j'ai eu l'opportunité de commencer à m'intéresser à ce sujet. J'y ai travaillé et j'ai enquêté durant plus de cinq ans.

Qu'en est-il aujourd'hui des renseignements que vous avez pu récolter à l'époque?

A la même époque, une plainte a été déposée par l'Association des victimes de l'amiante de Casale Monferrato, petite ville proche de Turin qui a abrité une usine d'amiante-ciment, la « fabbrica della morte », l'usine de la mort comme l'appellent les gens de la région et qui appartenait de 1973 jusqu'à sa faillite en 1986 au Suisse Stephan Schmidheiny, le propriétaire de la société Eternit SA en Suisse. Dans cette petite ville de 37'000 habitants, 25 personnes meurent chaque année de mésothéliome et ce nombre devrait doubler d'ici à 2020. Le juge Raffaele Guariniello qui s'est emparé de l'affaire, en a profité pour demander à la Suisse de lui fournir les dossiers médicaux des ouvriers italiens qui avaient travaillé dans l'usine de Niederurnen. Ni la société Eternit SA, ni la SUVA n'ont voulu, dans un premier temps, lui

fournir ces renseignements. Ils ont fait traîner l'affaire. Mais le procès va bel et bien avoir lieu. Il commence le 6 avril à Turin. Malheureusement, à l'heure actuelle, nous ne savons pas si l'aspect suisse sera également pris en considération par ce tribunal de Turin.

Il n'y a pas jamais eu de plainte contre Eternit SA en Suisse?

Si, mais le Tribunal fédéral a conclu qu'il ne pouvait pas y avoir de suivi pénal en raison du délai de prescription qui s'étend de 10 à 15 ans concernant la responsabilité des entreprises. Comme les plaintes datent de 2006, c'est trop tard. Peut-être y aura-t-il tout de même un jugement civil ?

Que pensez-vous de la politique suisse au sujet de l'amiante?

A mon avis, les autorités suisses ont hésité trop longtemps avant d'interdire l'amiante. On savait déjà en 1940 qu'il était cancérigène. Et puis l'amiante n'a été

On parle souvent de déflocage

L'amiante floqué est un enchevêtrement de fibres souvent mélangé à des fibres minérales synthétiques. Mouillé et parfois lié au moyen de colles, ce mélange est appliqué par projection sur les parois et structures.

Très friable, il permettait néanmoins de protéger les bâtiments contre le feu tout en assurant une fonction de correction acoustique. C'est la raison pour laquelle, on le retrouve essentiellement sur des structures porteuses métalliques ou

en béton. On peut également le trouver sur des plafonds de parking, salles de spectacle, de sport, etc.

En Suisse, cette technique a été utilisée durant une quarantaine d'années, jusqu'en 1972 ou 1976. Selon Maria Roselli, «les autorités n'ont jamais interdit ces flocages...» Aujourd'hui, certaines entreprises de flocage se sont reconverties en entreprises d'assainissement. Histoire de faire valoir leurs connaissances de ce domaine... épineux!



Depuis longtemps, l'usine Eternit de Payerne n'a plus d'amiante.

empoignaient le sujet...»



La journaliste Maria Roselli n'a pas hésité à faire réaliser des tests d'amiante dans son bureau.

classé dans la liste des produits toxiques qu'en 1985.

Comment l'expliquez-vous?

Le lobbying de l'amiante a toujours été très puissant. On a des preuves qu'il a fait pression sur l'Office fédéral de la santé à ce sujet. Ils argumentaient en disant que ce n'était pas l'amiante qui était dangereuse mais sa poussière et que la poussière n'est pas un produit industriel... Lorsqu'il a été question de mettre le symbole de la tête de mort, ils ont argumenté que ce n'était pas un produit vendu au grand public, que, seules, leurs usines les utilisaient et qu'en tant que spécialistes, ils n'avaient pas besoin de ce genre d'indication. D'ailleurs aujourd'hui encore et partout dans le monde, l'amiante reste signalée avec un simple «a» et non pas avec une tête de mort.

Que peut-on faire?

Si seulement quelques politiciens empoignaient le sujet! Il y a eu plusieurs tentatives ces dernières années, notamment la création d'un fond pour les victimes de l'amiante, mais aucune n'a pu être présentée au Parlement.

Les victimes de l'amiante sont essentiellement des anciens ouvriers...

On ne peut pas dire cela car il n'existe aucune statistique à ce sujet. On sait en revanche que beaucoup de femmes travaillaient également dans ces usines. Et on constate de plus en plus de cas de cancer de l'amiante auprès des populations vivant à proximité des usines, comme c'est le cas de Marcel Jann qui vivait, étant enfant, près de celle de Niederurnen.

Avez-vous peur de l'amiante?

Les plus gros risques proviennent d'une exposition longue à un matériau qui laisse échapper de la poussière. Mais je dois vous avouer que j'ai tout de même fait analyser mon bureau, j'avais des doutes. Heureusement les résultats étaient négatifs.

Cela vous a coûté cher?

Non, je pense 150 à 200 francs. A l'époque, c'était le laboratoire Empa qui avait réalisé les tests, aujourd'hui, ce sont des laboratoires privés. Il doit y en avoir une vingtaine en Suisse.

Propos recueillis par Claire-Lise Genoud

«Amiante & Eternit, fortunes et forfaitures» de Maria Roselli, aux éditions d'En bas (sept. 2008)

3,7 tonnes d'amiante importées en Suisse

Selon Maria Roselli qui a longuement enquêté sur le sujet, «on utilise encore de l'amiante dans les usines en Suisse, mais pas à la fabrication proprement dite des produits». Ainsi, malgré l'interdiction officielle datant de 1994, la Suisse, en 2007, a encore importé «3,4 tonnes d'amiante, 4,4 tonnes de produits contenant de l'amiante, 4803 tonnes d'ouvrages en amiante-ciment, cellulose-ciment ou similaires et 146 tonnes de garnitures de friction pouvant contenir de l'amiante».

Il faut dire aussi que ce matériau a tellement été présenté comme «la fibre aux mille possibilités». A sa grande époque, au milieu du XXe siècle, plus de 3000 produits en contenaient. La fibre était présente au quotidien dans tous les foyers suisses. Elle servait en effet d'isolant dans les grilles-pain, les foehns, les planches à repasser. On l'aurait même mis dans le dentifrice pour son effet abrasif. Maria Roselli affirme qu'en Suisse, dans une maison sur deux, les tableaux électriques contiennent toujours de l'amiante.

En revanche, «sous la pression de l'opinion publique, les Etats-Unis ont totalement renoncé à la production d'amiante (mais non aux importations et à la vente)». Dans les pays de l'Union européenne, l'interdiction est générale depuis le 1er janvier 2005 seulement.

La Ville veut mener une politique sociale

Adopté par le Conseil municipal en février dernier, le nouveau règlement de la Ville de Genève, fruit d'un long travail, vise à atteindre une meilleure affectation de son parc immobilier.

Les prix pratiqués sur le marché locatif genevois portent gravement atteinte au droit des personnes à disposer d'un toit. Pour répondre aux besoins de ceux qui ne peuvent assumer les loyers exigés par le privé, la Ville de Genève œuvre pour fournir des logements à caractère social. La municipalité possède à cet effet un parc immobilier de 385 immeubles correspondant à 5388 logements gérés par la Gérance immobilière municipale (GIM).

DES RÉGIMES DISTINCTS

Jusqu'à présent, cinq règlements intégrés aux baux fixent les conditions de location de ces logements. Les locataires de la GIM sont ainsi soumis à des régimes distincts en fonction de l'année de conclusion du contrat et du règlement alors en vigueur. Ces cinq règlements prévoient que la Ville peut accorder à ses locataires une subvention

(aide personnalisée) calculée en fonction des revenus de ceux-ci (taux d'effort) et du nombre de personnes qui occupent le logement (taux d'occupation). Cette aide financière vient en déduction du loyer.

SYSTÈME PEU SATISFAISANT

Le système actuel s'est montré insatisfaisant. Il appelait une refonte pour permettre à la GIM de continuer à remplir sa mission de service public. Fruit d'un long travail, le nouveau règlement a été adopté par le Conseil municipal le 18 février 2009. La logique des logements à caractère social se heurte à deux problèmes: d'une part, la diminution du nombre de personnes occupant le logement (sous-occupation) et d'autre part l'augmentation substantielle des revenus des occupants. Avec les régimes actuels, le locataire qui ne sollicite plus l'aide personnalisée parce que sa

situation financière s'est améliorée depuis la conclusion du bail, n'est pas tenu d'en informer la GIM. Il va donc payer un loyer dit réel, calculé selon une méthode propre à la GIM. Le problème tient toutefois au fait que ce locataire continue à occuper un logement social, alors que sa situation financière lui permettrait de trouver un appartement sur le marché privé.

LE TAUX D'EFFORT

Aujourd'hui, selon la Ville, 47% de ses locataires se trouvent dans cette situation, ce qui met sérieusement à mal sa capacité à fournir à la population des appartements à caractère social. Le nouveau règlement a pour objectif d'inciter les locataires disposant de moyens suffisants à restituer le logement social auquel ils n'ont plus droit, et de parer à la sous-occupation. Pour répondre au premier but fixé, le nouveau règlement supprime

le système d'aide personnalisée et le remplace par un mécanisme de loyer calculé selon le taux d'effort. Cette distinction d'apparence purement formelle présente cependant une plus grande transparence. Le locataire sera en effet tenu de communiquer à la GIM l'évolution de sa situation financière, puisque celle-ci détermine le montant de son loyer. Et il ne pourra ainsi plus se soustraire à son devoir d'annonce en renonçant à l'aide personnalisée. La fixation du loyer selon un taux d'effort offre en outre l'avantage de ne pas être soumis à l'impôt, ce qui ne serait pas le cas de l'aide personnalisée.

LE TAUX D'OCCUPATION

Concernant le taux d'occupation, il faut en premier lieu relever que le nouveau règlement, à la demande de l'ASLOCA, est plus généreux que ses prédécesseurs en permettant d'attribuer des logements de 2 pièces de plus que le nombre d'occupants. Cette règle souffre une exception pour les couples qui



DR

Conseillère administrative en charge du logement, Sandrine Salerno va devoir appliquer le nouveau règlement.

«Certains subiront une majoration»

Aujourd'hui la moitié des locataires de la Ville ne perçoit plus d'aide personnalisée compte tenu de l'augmentation de leurs revenus. Que comptez-vous faire pour cette situation ne réduise pas à néant la mission de la GIM?

Sandrine Salerno. Le parc de la Ville de Genève comporte pour

moitié des locataires dont le revenu est aujourd'hui inconnu de la Gérance immobilière municipale. Lorsque le nouveau règlement leur sera appliqué, ces ménages devront nous fournir ces données. Certains verront alors leur loyer réduit. D'autres subiront une majoration. Un petit nombre d'entre eux, dont les revenus sont confortables, seront incités à chercher une

solution de relogement. Bien entendu ils disposeront de tous les droits que leur confère le Code des obligations. Les cas particuliers seront examinés avec humanité. S'ajoute que le processus se fera sur la durée. Il n'y aura pas de révolution dans les pratiques de la Ville mais une évolution au service d'un but éminemment social.

ne peuvent obtenir qu'un 3 pièces. En contrepartie, si le taux d'occupation n'est pas respecté, le règlement prévoit une majoration de loyer de 25% par pièce excédentaire. A cette mesure peut s'ajouter la résiliation du bail. En cas de congé motivé par la sous-occupation, la GIM doit toutefois s'efforcer de proposer une solution de relogement adaptée à la nouvelle situation du locataire en cause. Animé du même souci que celui rappelé plus haut, le règlement n'admet la sous-location qu'avec une extrême retenue. Cela pourrait s'avérer contraire au Code des obligations.

Le choix des autorités municipales de recentrer l'activité de la GIM autour du logement social est à saluer. La pénurie de logement frappe en effet de manière particulièrement violente les personnes à bas revenus. Il faut dès lors espérer qu'en orientant ses locataires à hauts revenus vers le marché locatif privé, la Ville de Genève diminue de façon significative la durée d'attente des candidatures et puisse



Les locataires des immeubles de la Ville vont devoir présenter leurs revenus régulièrement.

ainsi répondre notamment aux besoins urgents des personnes évacuées de leur logement. Toutefois deux bémols s'imposent. D'une part, dans le contexte de pénurie actuelle, il est difficile de se reloger, même avec un re-

venu confortable. D'autre part, le parc immobilier de la Ville est insuffisant. Il ne correspond qu'aux 5% des logements existant sur le territoire de la commune. Pour peser réellement sur le marché locatif gangrené par la

spéculation, la Ville de Genève doit mener une véritable politique de construction et d'acquisition d'immeubles, en usant notamment du droit de préemption que lui confère la loi.

Christian D'Andrès

Le nouveau règlement prévoit que les loyers des locataires en sous-occupation pourront être majorés de 25 à 75%. Comment allez-vous appliquer cette nouvelle donne aux locataires en place?

Le locataire en sous-occupation verra effectivement son loyer majoré. Toutefois ces augmentations de loyer resteront raisonnables, la marge de manœuvre de la Ville étant en

toute hypothèse limitée par le Code des obligations. En outre, nous favoriserons les échanges d'appartements à de bonnes conditions, et cela dans la mesure du possible.

Quels sont les principaux enjeux de ce nouveau règlement que vous allez devoir appliquer?

Le nouveau règlement vise à mettre en place une véritable politique sociale du logement.

En période de pénurie, il incombe aux collectivités de réserver les appartements qu'elles détiennent aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin. Cet objectif peut être atteint en déterminant des priorités dans l'octroi des appartements, en fixant un taux d'occupation des logements (rapport entre le nombre de personnes et le nombre de pièces du logement) et en prévoyant, dans les limites

admissibles par le Code des obligations, un loyer dépendant du revenu du groupe familial concerné. La municipalité veut aussi éviter que les aides qu'elle prodigue à ses locataires ne génèrent des impôts sur le revenu.

Cela a de l'importance pour les ménages dont le budget est déjà très serré.

Propos recueillis
par *Christian D'Andrès*

La colocation gagne du terrain en Valais

Mode de vie traditionnellement en vogue dans le milieu urbain et surtout universitaire, la colocation fait ses premiers pas dans le canton.

Le partage d'un même logement a depuis toujours été très fréquent au sein du milieu étudiant et dans les grandes villes, principalement pour des raisons financières. Or depuis peu, poussés par les circonstances économiques actuelles et la pénurie de logements en altitude, de plus en plus de locataires envisagent ce mode d'habiter. Des annonces commencent à voir le jour dans les journaux du canton ainsi que sur Internet, proposant à des inconnus de partager un logement. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce phénomène:

- **La hausse constante du prix des loyers.** Même dans notre canton, qui tend à répercuter plus tardivement et de manière plus atténuée les hausses de loyers, ces derniers deviennent progressivement inaccessibles à des personnes seules occupant des 2½ pièces et 3½ pièces.

- **La multiplication des divorces et séparations.** De plus en plus de familles éclatent, rendant nécessaire de se procurer deux logements de taille inférieure au lieu d'un de grande taille. Par conséquent, ces nouvelles unités familiales entrent en concurrence avec

les personnes seules qui voient l'offre de logements pouvant leur convenir fortement réduite. Parallèlement, de nombreux appartements de taille supérieure se retrouvent sur le marché et conviennent bien à la colocation.

- **L'envie d'indépendance.** De plus en plus de jeunes célibataires veulent quitter leur famille sans pour autant avoir l'envie de se retrouver seuls. Ce besoin de compagnie s'accommode parfaitement de la colocation en permettant de maintenir des contacts tout en conservant son indépendance quand on en ressent le besoin.

IMPROVISATION DÉCONSEILLÉE

Aux yeux de ces adeptes, ce mode de vie recèle de nombreux

avantages. Le plus significatif reste la possibilité de disposer d'un logement de grande surface, avec toutes ses commodités, tout en payant une part de loyer souvent inférieure au loyer d'un studio.

Malgré ces aspects séduisants, une colocation réussie ne s'improvise pas. En effet le choix du(des) colocataire(s) revêt une importance capitale si l'on ne veut pas rapidement aller au devant de cruelles désillusions. Des discussions préalables afin de cerner les attentes et le mode de vie du futur colocataire sont indispensables. Il est en outre recommandé de coucher sur le papier les droits et obligations de chacun, afin de clarifier la partie vie commune. Régler la vie au quotidien (organisation des tâches ménagères, fréquence des visites et invitations, horaires, etc) est essentiel et permet d'éviter bien des disputes et malentendus.

QUI SIGNE LE CONTRAT?

Il est également important d'être au clair sur les relations contractuelles avec le bailleur. Notamment sur le ou les personnes qui signent le contrat de bail et sur l'engagement solidaire pris par les colocataires s'agissant du paiement du loyer. En effet, en cas de défaut de l'un, c'est l'autre qui passera à la caisse pour l'entier du loyer, quitte ensuite à se retourner contre son partenaire. Les permanences de l'ASLOCA sont bien entendu toujours à votre disposition pour vous conseiller et vous renseigner au moment d'aborder cette façon alternative de se loger.

Pascal Perraudin



PERMANENCES ASLOCA

FRIBOURG

ASLOCA-FRIBOURG
CASE 12
1634 LA ROCHE
T: 0848 818 800

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h30-11h15
lundi et jeudi: 13h15-16h15
Consultations sur rendez-vous

Permanences sans rendez-vous

Fribourg
Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
(côté rue du Criblet)
mercredi: 19h-20h

Bulle
Centre médico-social
place de la Gare 5 / 3^e étage
1^{er} et 3^e lundi du mois: dès 20h

Romont
Café-Restaurant de l'Ange
Chavannes-sous-Romont
1^{er} et 3^e jeudi du mois: 19h-20h

Permanences en allemand
sans rendez-vous

Fribourg
Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
1^{er} et 3^e jeudi du mois: 19h-20h

GENÈVE

ASLOCA-GENÈVE
RUE DU LAC 12
1207 GENÈVE
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch

Permanence sans rendez-vous
lundi-jeudi: 17h-18h
vendredi: 12h30-13h30

Consultations
Les avocats reçoivent également sur
rendez-vous en dehors de ces heures

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA-TRANSJURA
CASE 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58

Permanence téléphonique
jeudi: 17h-19h
vendredi: 13h30-15h

Les avocats reçoivent également sur
rendez-vous en dehors de ces heures

BIENNE & SEELAND

ASLOCA-BIENNE c/o
ASLOCA CANTON DE BERNE
CASE
3000 BERNE 25
Consultations sur rendez-vous
T: 0848 844 844

ASLOCA ROMANDE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
RUE DES PÂQUIS 35
CASE 2184
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
E: asloca.romande@asloca.ch
*Le secrétariat romand ne donne pas
de renseignements juridiques*

NEUCHÂTEL

ASLOCA-NEUCHÂTEL
RUE DES TERREAUX 1
2000 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations
Neuchâtel
sur rendez-vous ou par téléphone

La Chaux-de-Fonds
sur rendez-vous
rue Jardinière 71, Case 35
2301 La Chaux-de-Fonds
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA-VALAIS
RUE DE L'INDUSTRIE 10
CASE 15
1951 SION

Permanence téléphonique
lundi: 9h-11h
jeudi: 9h-11h et 14h-17h
T: 027 322 92 49
mardi: 9h-11h (T: 079 782 88 51)

Toutes consultations sur rendez-vous

Sion
Rue de l'Industrie 10 (pavillon
parking Swisscom)
lundi: 14h-18h
mercredi: 18h-20h
T: 027 322 92 49

Martigny
rue des Finettes 22 (bâtiment SCIV)
mardi: 18h-19h30
T: 027 322 92 49

Monthey
Café du Valais, av. de la Gare 63
mardi: dès 18h
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48

Viège
Me David Gruber
Überbielstrasse 10
2^e et 4^e mercredi du mois: dès 18h
T: 027 946 25 16

VAUD

ASLOCA-BROYE VAUDOISE
AVENUE DE LA GARE 9
CASE 16
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 60 45

Permanence téléphonique
lundi, mercredi, vendredi: 8h-11h
Consultations sur rendez-vous

ASLOCA-LAUSANNE
RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

ASLOCA-MORGES
RUE DE LA GARE 3
CASE 24
1110 MORGES 1
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

ASLOCA-RENENS
RUE DE LAUSANNE 31B
1020 RENENS
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

**SERVICE DE CONSULTATION
JURIDIQUE DE LAUSANNE,
MORGES ET RENENS**

T: 021 617 10 07
Permanence téléphonique
lundi-jeudi: 9h-12h et 13h30-16h30
vendredi: 9h-12h et 15h-16h30

Permanences sans rendez-vous
Lausanne lundi, 16h-17h30, et
vendredi, 10h-11h30
Morges mardi de 18h30-20h

Consultations sur rendez-vous
Lausanne lundi-vendredi et
mercredi soir 18h30-20h

Morges mardi matin et jeudi matin
Renens lundi soir, mardi après-midi
et jeudi après-midi

VAUD (SUITE)

ASLOCA-LA CÔTE
LES PLANTAZ 13A
1260 NYON
T: 022 361 32 42

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h15-10h15
mardi et jeudi: 15h-17h

Consultations sur rendez-vous
Nyon
Les Plantaz 13a (Gais-Logis)
Rolle
avenue du Général Guisan 32
lundi après-midi

**ASLOCA-MONTREUX-
EST VAUDOIS**
CASE 1024, 1820 MONTREUX
T: 021 962 78 66 / F: 021 962 78 68

Consultations
Aigle
sur rendez-vous
Hôtel de Ville, jeudi: 8h30-11h
Montreux
sur rendez-vous
avenue des Alpes 18
lundi, mardi, mercredi et vendredi:
le matin de 8h30 à 12h00 ainsi que
mardi soir de chaque 1^{er} mois de
18h30 à 19h30

ASLOCA-NORD VAUDOIS
RUE DES PÊCHEURS 8
CASE 92
1401 YVERDON-LES-BAINS
T: 024 426 10 66 / F: 024 423 69 03
Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h-17h
Consultations sur rendez-vous
Yverdon-les-Bains
rue des Pêcheurs 8
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h-12h, 14h-18h, 19h30-21h

**ASLOCA-VEVEY-
LA TOUR-DE-PEILZ**
CASE 38
1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

Consultations sans rendez-vous
rue du Simplon 40
lundi: 18h-20h et jeudi: 17h-19h
Les avocats reçoivent également
sur rendez-vous

ASLOCA-VAUD
RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 50 36 / F: 021 617 11 48

ASLOCA TRANSJURA INVITATION A TOUS LES MEMBRES

Assemblée générale

Mercredi 6 mai 2009
à 20 heures

à l'Hôtel de la Gare à Moutier

Ordre du jour (extrait):

1. Présentation des comptes 2008
2. Fixation du montant des cotisations

L'assemblée sera suivie d'un exposé sur les économies d'énergie.

Venez nombreux!

DROIT AU LOGEMENT

paraît cinq fois par année

Editeur ASLOCA

rue Jean-Jacques Cart 8
1006 Lausanne

Abonnement 13 francs / an

Rédactrice en chef Claire-Lise Genoud
case postale 17, 3963 Crans-Montana 1
claire-lise.genoud@asloca.ch

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

Système graphique A. Ruiz & S.

Delgado

Imprimerie St Paul, Fribourg

Bruxelles se penche sur les logements sociaux

Réunis à Marseille en novembre, les 27 ministres européens du logement ont décidé de se donner les moyens de loger les ménages à faibles revenus.

Ces dernières années, les tensions enregistrées sur les marchés du logement en Europe ont replacé au centre de l'agenda politique la question de l'accessibilité au logement social. Car si aujourd'hui plus de vingt millions de ménages européens ont recours au logement social, plusieurs millions d'autres attendent, souvent dans des conditions d'extrême précarité, d'avoir accès à un logement décent.

ADÉQUAT, DE QUALITÉ ET À PRIX RAISONNABLE

En 2007, face à la défaillance du marché, le Parlement européen s'est résolument prononcé pour le droit à un logement adéquat, de qualité et à un prix raisonnable. En demandant aux Etats membres d'adopter les dispositions législatives nécessaires afin de rendre ce droit effectif, il a inscrit la relance d'une offre de logement social comme une priorité commune aux 27 Etats membres de l'Union européenne. Signe de cette évolution, le Comité européen de coordination de l'habitat social (CECODHAS) a joué un rôle important dans les discussions sur la politique régionale et l'utilisation des fonds structurels pour la période 2007-2013 de l'Union européenne. La question du logement social a également été relayée lors de la 17^e réunion des ministres européens en charge du logement, qui s'est tenue à Marseille du 24



© European Community, 2009

L'Europe reste préoccupée par les sans-abris et souhaite trouver une solution commune.

au 26 novembre 2008. Face à la crise que traversent actuellement les pays européens, les débats se sont concentrés sur l'accès à un logement décent pour les personnes en difficulté.

DÉCLARATION COMMUNE

Les recommandations des 27 ministres s'inscrivent dans une volonté d'interventions, à tous les niveaux, pour promouvoir les logements sociaux.

Ils ont à cet effet adopté une déclaration commune appelant les Etats et les institutions à poursuivre les travaux sur la connaissance du marché du logement et des différentes politiques qui y concourent et à échanger régulièrement entre

eux. Parmi les demandes formulées par les ministres, on signalera la nécessité de prendre en compte la question du logement et de l'exclusion par le logement dans le cadre de l'Année européenne 2010 de lutte contre la pauvreté et l'exclusion.

De même que l'organisation à l'échelle de l'Union européenne d'une conférence sur le « sans-abrisme » afin de dégager une compréhension partagée de la situation.

QUESTIONS FINANCIÈRES

A défaut d'un grand plan de relance de la construction au niveau européen, les ministres ont abordé la question des aides financières

au logement social. Car, comme l'a affirmé Christine Boutin, la ministre française du logement: «Une simple reconnaissance d'un droit au logement ne suffit pas si elle n'est pas accompagnée de politiques ambitieuses et de moyens financiers sérieux».

Les ministres ont ainsi discuté de la possibilité d'orienter les fonds européens du Feder (Fonds européen de développement régional) vers le logement.

Le projet, qui doit encore être ratifié par l'UE, consisterait à mobiliser une partie des crédits communautaires en faveur des opérations visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements sociaux.

Carlo Sommaruga