



Photo: Keystone

Suisse

9 L'aide fédérale au logement inutile?

Intérêts hypothécaires à la hausse

9 Les baisses des loyers sont toujours dues

Suisse

12 La pénurie de logements menace

Face aux risques de tremblements de terre

5 La réhabilitation-consolidation de notre habitat

La Suisse ne se trouve pas sur les grandes failles telluriques, sommes-nous pour autant à l'abri des tremblements de terre?

«Pour des loyers loyaux»

L'inquiétant miroir du Conseil fédéral

2

«Loyers loyaux»

# L'inquiétant miroir du Conseil fédéral

**E**n septembre dernier, le Conseil fédéral a définitivement mis au point son contre-projet à notre initiative «*pour des loyers loyaux*».

Tout d'abord, il faut reconnaître que le gouvernement tente un effort méritoire pour **simplifier les règles du jeu des loyers**. Ensuite, il propose une indexation des loyers à 80% de l'indice des prix, ce qui nous semble encore trop généreux pour les bailleurs. Mais une indexation modérée des loyers va dans la bonne direction. Par exemple, on pourrait discuter d'une indexation à 50% de l'indice des prix, à condition que les bailleurs ne disposent pas d'autres facilités supplémentaires pour majorer les loyers.

si le loyer n'a pas augmenté pendant quatre ans, le bailleur peut obtenir une hausse de loyer – jusqu'à 20%! – fondée sur les «loyers comparatifs». Ceux-ci ne seraient pas les loyers statistiques, tels qu'ils sont établis à Genève ou à Bâle. Il s'agirait d'un «**miroir des loyers**» prenant en considération de manière importante les loyers des locataires qui ont changé d'appartement les cinq dernières années. Sur ces loyers, qui sont en partie les plus chers du marché, le Conseil fédéral considère qu'un dépassement allant jusqu'à 15% de la moyenne du miroir ne serait pas abusif. Voilà qui ressemble à une **redoutable spirale de hausses des loyers**. Bref, ce «miroir» a bien de la peine à nous éblouir, car il s'agit d'une institution improvisée qui pourrait devenir incontrôlable et incontrôlée. «*Ah! je ris de me voir si belle en ce miroir...*»

**Décidément, notre initiative pour des loyers loyaux reste la meilleure solution:**

- ✓ elle a l'avantage de reprendre le système du «calcul relatif» auquel les locataires et les propriétaires se sont maintenant habitués depuis près de trente ans et d'en supprimer simultanément le défaut principal en relation avec les intérêts hypothécaires;
- ✓ elle ne demande pas aux locataires de renoncer aux baisses des loyers auxquelles ils ont droit;
- ✓ elle introduit avec le «lissage des intérêts hypothécaires» une règle dont on connaît de manière certaine les effets modérateurs. ■

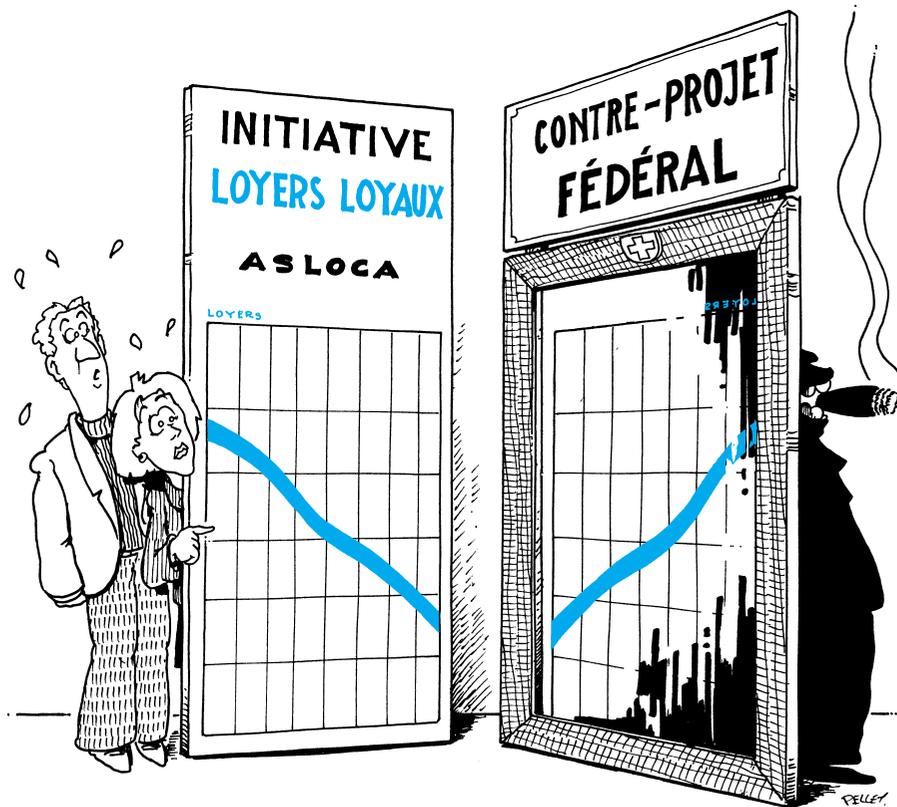


D'autre part, le Conseil fédéral veut supprimer complètement le lien entre intérêts hypothécaires et loyers. Ce faisant, il reconnaît que nos critiques sur ce lien correspondent à l'équité et à la justice.

Le plus difficile à avaler concerne les «loyers comparatifs». Selon le contre-projet,

*Nils de Dardel*

# Loyers loyaux ou miroir des loyers?



## Initiative pour des loyers loyaux

**1** Introduit le lissage des intérêts hypothécaires. Ce système freine les possibilités du bailleur de hausser les loyers lorsque les taux augmentent. D'autre part, avec le lissage, les locataires continuent de pouvoir obtenir des baisses de loyers fondées sur la baisse des intérêts hypothécaires de 1993 à 1999.

**2** L'initiative maintient la «méthode relative de calcul» en vigueur depuis 1972 et qui a fait ses preuves (sauf en ce qui concerne les intérêts hypothécaires).

**3** L'initiative introduit la formule officielle de fixation du loyer initial dans toute la Suisse. Elle facilite la contestation d'un loyer initial abusif.

**4** L'initiative renforce la protection du locataire contre les congés (notamment annulation d'un congé donné pour permettre au bailleur de louer plus cher à un nouveau preneur).

## Contre-projet du Conseil fédéral

**1** Supprime tout lien entre intérêts hypothécaires et loyers. Ce faisant, il supprime les possibilités de baisse des loyers auxquelles les locataires ont actuellement droit.

**2** La «méthode relative de calcul» est supprimée. Elle est remplacée par l'indexation des loyers à concurrence de 80% de l'augmentation du coût de la vie. Alternativement, le bailleur peut, tous les quatre ans, majorer le loyer (avec un maximum de 20%) en référence à un «miroir des loyers», soit une table de loyers comparatifs du quartier ou de la localité (risque d'explosion de très nombreux loyers).

**3** Pas de formule officielle de fixation de loyer initial, sauf dans les cantons qui la décident.

**4** Pas d'amélioration de la protection contre les congés. ■

Restitution de loyers payés à tort

# Délai de prescription

**Cette jurisprudence restreint encore un peu plus le droit du locataire à récupérer des loyers payés à tort, spécialement en cas de hausses de loyers nulles.**

La Cour de Justice du Canton de Genève a tranché récemment la question du délai de prescription pour la restitution de loyers payés à tort. Le loyer étant une prestation périodique, son exigibilité se prescrit par cinq ans en vertu de l'article 128 chiffre 1 CO. Cela signifie qu'un bailleur peut réclamer à son locataire les loyers impayés sur les 5 dernières années, d'où l'importance de toujours conserver soigneusement ses quittances de loyer (récépissés, avis de débits, relevés bancaires, etc.), afin de pouvoir

prouver le cas échéant que les loyers réclamés ont été payés. Ce délai s'applique également aux acomptes provisionnels et montants forfaitaires, ainsi qu'au solde annuel des charges.

En revanche, la question du délai pendant lequel le locataire pouvait solliciter la restitution de loyers payés à tort était discutée, la pratique hésitant entre 5 et 10 ans. Aujourd'hui la Cour de Justice a tranché et a appliqué dans le cas d'espèce la prescription de 5 ans, correspondant plus selon elle au but d'une liquidation rapide des litiges.

Cette jurisprudence restreint donc encore un peu plus le droit du locataire à récupérer des loyers payés à tort, spécialement en cas de hausses de loyers nulles. En effet, c'est fréquemment par hasard et souvent longtemps après que le locataire apprend qu'une augmentation de loyer n'était pas valable en la

forme. On ne peut ainsi qu'inciter les locataires à faire procéder à la vérification systématique de toute modification de loyer, afin de s'assurer que celle-ci n'est pas abusive et surtout qu'elle respecte les formes légales.

Cependant, cette jurisprudence n'a pas été confirmée, à notre connaissance, par le Tribunal fédéral. De plus, la question reste ouverte de savoir si ce délai de 5 ans s'appliquerait également en cas de décomptes de frais accessoires erronés. En effet, la plupart des auteurs admettent que le locataire qui a payé à tort des montants relatifs aux frais accessoires peut les réclamer dans l'année qui suit la découverte de l'erreur, mais au plus tard dans les 10 ans à dater du paiement. ■

Carole Aubert

Commission de conciliation de Genève

## Pas d'ampères, pas de loyer!

Sous la présidence du juge Jean-Franklin Mirimanoff, la Commission de conciliation de Genève a rendu une décision perspicace dans un style magistral.

### Les faits:

Madame C. est locataire d'un appartement de deux pièces plus cuisine dans un immeuble construit en 1910.

L'appartement n'est équipé que d'un fusible de six ampères (correspondant à 1320 watts), qui «saute» constamment.

Malgré ses plaintes répétées, la locataire n'obtient pas du bailleur la mise en conformité de l'installation électrique et elle finit par consigner son loyer et par saisir la Commission de conciliation.

### Le droit:

«La consommation entraînée par l'usage d'un aspirateur pendant que le réfrigérateur fonctionne représente au moins 1600 watts, ce qui est incompatible avec l'existence d'un seul fusible...

*Même pour un immeuble ancien, l'usage simultané d'un aspirateur lorsque le réfrigérateur est enclenché ne constitue pas un luxe, mais correspond au besoin élémentaire en électricité pour tout locataire.*

*La déficience en alimentation électrique constitue bel et bien un défaut...».*

### La décision:

Le loyer est réduit de 10% avec effet rétroactif sur sept mois et jusqu'à réparation de l'installation. La locataire est autorisée à continuer de consigner le loyer jusqu'à l'exécution des travaux (décision N° 113 du 4.6.1999). ■

Carlo Sommaruga

Face aux risques  
de tremblements  
de terre

Dans quelle mesure  
nos constructions  
et nos infrastructures  
pourront-elles résister  
à un éventuel sinistre?

Photo: Keystone

La réhabilitation-  
consolidation

# de notre habitat

La Suisse ne se trouve pas sur les grandes failles telluriques. Sommes-nous pour autant à l'abri des tremblements de terre?

Quelle est la nature des dangers encourus dans nos régions?

Sommes-nous confrontés à un accroissement ou à une plus grande exposition au risque? Sommes-nous devenus plus vulnérables?

Dans quelle mesure nos constructions et nos infrastructures pourront-elles résister à un éventuel sinistre?

Quelles sont en Suisse les mesures préventives mises en œuvre pour préparer la population à une telle éventualité et pour en diminuer les dégâts?

Ces mesures sont-elles suffisantes et, en cas de nécessité, améliorables?

Quel en sera le coût?

A un moment où l'actualité est faite d'une impressionnante série

de tremblements de terre (Turquie, Grèce, Taïwan, Turquie à nouveau), il est utile de rappeler quelle est la probabilité de tremblements de terre dans nos régions et légitime de se demander si nous y sommes bien préparés.

Les spécialistes s'attendent à un accroissement des risques non seulement dans les pays du sud mais également dans les pays développés. Cet accroissement trouve son origine dans trois types de causes. La première est de nature socio-économique, la seconde est due aux transformations brutales imposées à notre environnement, la troisième à la faiblesse des mesures de prévention. Nous revenons ci-après sur chacune de ces trois causes.

## L'accroissement des risques est de nature socio-économique

Dans un contexte politique mondial peu favorable au contrôle économique des entreprises par les collectivités, il n'est pas étonnant de voir baisser drastiquement la qualité du bâti vis-à-vis des problèmes de sécurité que ne peuvent percevoir individuellement les habitants. Lorsque cet ultime affaiblissement s'opère sur des logements déjà précarisés par le bas niveau économique de leurs locataires, les populations sont alors exposées à un risque décuplé par la systématisation des défauts et malfaçons. L'apparence du béton armé ne suffit pas pour résister aux tremblements de terre! Si ce genre de distorsion généralisée ne semble pas avoir existé en Suisse, il n'en demeure pas

moins vrai que des difficultés pourraient naître si le coût d'une mise aux normes sismiques venait peser lourdement sur la part du logement dans un budget des ménages déjà fortement affaibli par la baisse relative des revenus et salaires, voire par le chômage.

## Transformations brutales imposées à l'environnement

Les principales transformations subies par notre environnement sont dues à la densification des régions urbaines en extension et au type et à la qualité de leurs aménagements et des équipements.

Les concentrations urbaines forment les régions les plus vulnérables en cas de tremblement de terre. Cette fragilisation a plusieurs causes, soient la présence de fortes populations sur des territoires restreints, l'intensification du domaine bâti, la centralisation des services, la concentration d'infrastructures lourdes (comme les routes, les gares et les aéroports, le réseau d'assainissement, les équipements techniques, les télécommunications), le recours aux technologies dures (comme les centrales nucléaires), divers bouleversements des sols et sous-sols (comme le déboisement, l'asphaltage et le bétonnage excessifs, la modification du régime des eaux souterraines, ...).

## L'inadéquation des mesures de prévention

L'énumération ci-dessus des différentes causes à l'origine de l'accroissement des dégâts en cas de tremblement de terre, découlant de la dégradation de l'environnement social et naturel, rejoint l'avis d'experts engagés dans l'étude des dé-

astres. Le contexte mondial laisse apparaître le développement de la complexité et de l'interdépendance entre les désastres naturels et ceux qui sont dus à l'action de l'homme, allant de l'accident technologique aux conflits armés. La conférence finale de la Décennie internationale de la prévention des catastrophes naturelles, qui s'est tenue à Genève en juillet dernier, a renversé l'approche courante en mettant l'accent sur la vulnérabilité des sociétés plutôt que sur le phénomène de la catastrophe.

Certes, l'aléa naturel existe, mais c'est le contexte social de chaque pays qui va déterminer l'ampleur de la catastrophe subie. Et s'il est vrai que l'on ne peut prévoir les tremblements de terre, il est aussi vrai que l'on sait parfaitement quels en sont les risques et avec quels moyens, si la volonté politique existe, les prévenir et, lorsque le séisme a lieu, en diminuer les dégâts.

## Il y a lieu de renforcer la prévention

Un bref état de la question nous amène à nous situer entre les deux positions présentes, l'alarmisme et le laisser-aller. Les uns, tout en ayant raison sur la nécessité de réviser nos règles, préconisent des solutions peu adaptées à la variété des types de bâti existants, surestimant les mesures à prendre. Les autres ont tendance à ignorer ou passer sous silence les dispositions architecturales ou constructives qu'imposerait la prudence. C'est l'approche de nombre d'architectes et de maîtres de l'ouvrage, désireux d'éviter des dépenses dont la nécessité ne s'est pas avérée.

L'analyse sereine de la liste et de l'intensité des séismes survenus dans l'histoire suisse montre que leur probabilité d'occurrence et leur force sont relativement faibles. Pour donner, une échelle de référence, le récent séisme d'Izmit se-

rait environ mille fois plus fort en termes d'énergie libérée que le séisme probable, une fois tous les quatre siècles, dans une ville du plateau suisse. Il est vrai que pour le Haut-Valais, zone la plus sismique de Suisse, ce même séisme à quatre cents ans d'intervalle serait déjà plus fort, mais resterait quand même trente fois plus faible que celui d'Izmit.

Comme la plupart des pays européens, la Suisse s'est dotée de normes parasismiques, édictées par la Société des ingénieurs et des architectes SIA, qui imposent le dimensionnement des constructions de telle sorte qu'elles ne puissent s'effondrer pour un séisme de retour probable tous les quatre siècles.

(suite page 7)

## Urgences

La Société suisse du génie parasismique et de la dynamique des structures (SGBE) et le Groupe spécialisé de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) constatent que «(...) le danger sismique est négligé de façon flagrante» tant au niveau législatif qu'au niveau des mesures de protection et de leur priorité. Ils ont publié un «Programme national d'action pour la réduction du risque sismique (NAPER)». «Nécessaire et urgent», disent-ils! Voici leurs urgences:

- ☞ Créer une loi fédérale.
- ☞ Rendre obligatoire le respect des prescriptions parasismiques des normes de construction.
- ☞ Encourager la normalisation parasismique par un financement public.
- ☞ Identifier la sécurité sismique des infrastructures et des ouvrages publics et privés vitaux, si nécessaire en réaliser l'assainissement avec un établissement clair des priorités et délais.
- ☞ Vérifier la sécurité sismique des installations ayant un potentiel dangereux, si nécessaire en réaliser l'assainissement avec un établissement clair des priorités et délais.
- ☞ Améliorer la formation de base et la formation continue des spécialistes.
- ☞ Améliorer la détermination des conditions locales de l'aléa sismique en fonction de la géologie locale.
- ☞ Adapter la formation des corps de sauvetage aux particularités d'une catastrophe sismique.



cles. Pour le plateau suisse et le Jura cela correspond à une magnitude de l'ordre de 6,5 à 7 sur l'échelle MSK, pour Genève de 7, dans le Bas-Valais de 8, les variations sur l'ensemble de la Suisse étant limitées.

En réalité, les chiffres sont assez mal connus et constituent des moyennes statistiques très plates. Cependant l'on sait que, pour une intensité de 8, le risque encouru par une construction en béton armé normalement construite est celui de la fissuration de ses murs. A l'exception des bâtiments sur piliers (parkings ou commerces en rez-de-

chaussée) et de quelques cas de dispositions vicieuses, pour lesquels il existe un risque aggravé, les constructions récentes réalisées en béton armé, ou en structure métallique, même en hauteur, sont, grâce à leur système de chaînage, dalles et contreventements, largement à l'abri du risque d'effondrement pour les intensités mentionnées.

Le problème concerne les constructions anciennes, pour lesquelles notre position est plus réservée. L'on sait qu'en cas d'un séisme d'intensité 8, le risque pour les bâtiments en maçonnerie courante est l'écroulement partiel. Pour les bâti-

ments traditionnels réalisés en petits matériaux pierreux, le risque serait parfois l'effondrement total.

## Consolidation des logements

De façon générale, le comportement en cas de tremblement de terre de la très grande majorité (plus de 80%) du parc immobilier suisse est, en comparaison avec d'autres types de risques, assez mal connu. Il est indispensable d'adapter les normes en conséquence et de développer la connaissance faisant défaut à travers un outil méthodologique de diagnostic, d'estimation des coûts et d'intervention adapté à la question. La norme pourra être appliquée à partir des programmes périodiques de réhabilitation des bâtiments.

La méthode à élaborer devra tenir compte des différents types de construction (implantation, destination, matériaux, durée de vie, intérêt culturel, etc.) et déterminer les procédés de mise en œuvre en fonction du statut et de l'âge de chaque bâtiment, de la solvabilité de ses occupants. Le coût de la mise aux normes parasismiques des constructions neuves peut être nul ou modéré, de quelques pour-cent du coût de la réalisation, ce qui correspond à un effort limité. C'est le coût de la consolidation des bâtiments existants qui reste inconnu.

L'objectif pour ceux-ci ne saurait être simplement de maximiser la sécurité mais bien d'optimiser frais consentis et sécurité. Pour les immeubles de logements, notre proposition consiste à imaginer des travaux de consolidation qui peuvent rester inscrits dans le cadre des frais de travaux courants de réhabilitation, et de faire porter l'effort sur le dépistage et la consolidation de cas vraiment dangereux.

A terme, il s'agira de développer une «culture du tremblement de terre» qui sera dotée de ses bases légales, qui développera ses programmes de recherche et d'application, calibrant le risque et définissant le standard de protection, qui bénéficiera de programmes appropriés d'enseignement donnés dans les écoles d'architecture, qui aura ses techniques de gestion, de diagnostic et de maintenance établis en fonction de chaque type de bâtiments, qui fournira aux intéressés des recommandations accessibles et durables, trouvant ses prolongements au sein d'un service civil. ■

*Cyrus Mechkat, architecte, professeur à l'Institut universitaire d'études du développement de l'Université de Genève, IUED*

*Jean-Pierre Cêtre, ingénieur civil, professeur à l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, IAUG*

## Simon Epiney, conseiller aux Etats

# Le Conseil fédéral minimise les dangers



### Quelles mesures plus précisément souhaitez-vous que le Conseil fédéral prenne à titre de prévention contre les dangers de séismes?

Simon Epiney: Le Conseil fédéral devrait prendre les mesures suivantes: premièrement, l'octroi de crédits d'investissement aux collectivités publiques en vue d'assainir les ouvrages et installations vitales particulièrement vulnérables (hôpitaux, locaux d'ambulances, pompiers et centrales d'alarme, installations et équipements destinés à l'approvisionnement et l'évacuation, etc.). Ensuite, la promulgation de bases légales à titre préventif pour limiter les effets d'un séisme. Ainsi que le respect obligatoire des normes modernes en la matière. Enfin, la mise en œuvre d'un programme national d'action pour la réduction du risque sismique.

### Que pensez-vous de la réponse du Conseil fédéral à votre motion?

S.E.: Le Conseil fédéral fait du juridisme s'apparentant à une imprévoyance coupable en se retranchant derrière l'absence d'une base constitutionnelle pour pouvoir intervenir.

La Confédération assume déjà certaines tâches dans le domaine de la prévention et de la gestion de risques extraordinaires (irradiation, rupture de barrages, épidémies...).

Il est douteux que le législateur ait voulu exclure du domaine fédéral la sécurité parasismique.

Le Conseil fédéral reconnaît, pour le surplus, une certaine compétence de la Confédération dans le domaine de la sécurité des ouvrages. En acceptant la motion comme postulat seulement, il minimise les dangers en dépit des avertissements répétés du monde scientifique. ■

*Propos recueillis par Gérard Berger*

«En Suisse, la menace sismique est incontestable et lourde de conséquences», explique le Valaisan Simon Epiney, nouvellement élu conseiller aux Etats. Il poursuit: «Par exemple, le tremblement de terre de 1855 à Viège (VS) provoquerait des pertes humaines et des dégâts d'environ 30 milliards de francs.

Cette année, la terre n'a pas tremblé qu'en Turquie et en Grèce ou à Taïwan mais également dans notre pays. La Société suisse du génie parasismique et de la dynamique des structures (voir encadré page 6) alerte depuis quelques mois les autorités fédérales».

Parce que «ces dernières se réfugient derrière une absence constitutionnelle pour éviter de prendre des mesures et que cette imprévoyance coupable a de quoi laisser songeur». Simon Epiney, alors conseiller national, a déposé en décembre 1998, une motion invitant le Conseil fédéral à soumettre au Parlement un projet de loi. Car, «ne vaut-il pas mieux prévenir que guérir?» Mais Berne tergiverse!

## L'homme défie la Terre

**L'homme, par ses activités industrielles, est responsable, chaque année, de centaines de séismes.**

**Le barrage de Xin Fong Jiang à 160 km de Canton a causé un séisme de 6,1 en 1962 et des centaines de milliers de secousses dans la décennie suivant sa construction.**

**Selon le professeur Gary Whitford (Université du Nouveau-Brunswick, USA), 65% des tremblements de terre depuis 45 ans auraient été causés par des essais nucléaires souterrains. (...) Certains savants restent persuadés que le tremblement de terre qui fit 45 000 morts en Arménie en 1988 résultait d'une explosion thermonucléaire à 3500 km de là.** ■

«Ça m'intéresse», nov. 1999

Droit au logement N° 141  
Décembre 1999

Marc Badoux, professeur à l'EPFL

## «Une faible perception du danger»



Photo: G. Berger

Marc Badoux, professeur au département de génie civil de l'EPFL

**Agadir, le Chili et Kobe sont dans toutes les mémoires. Aujourd'hui, Izmit, Athènes, Taïwan et, à nouveau la Turquie, les séismes se succèdent. La loi des grands nombres?**

**Marc Badoux:** Les sismologues affirment qu'il n'y a pas de liens entre Izmit et Taïwan. Il s'agit plutôt d'une loi de probabilités! Les failles sont connues, leurs prolongements probables aussi. 1999 n'est pas plus une année à séismes qu'une autre. Simplement ceux-ci ont touché des régions plus peuplées. Chaque année, une dizaine de séismes atteignent ou dépassent 7 sur l'échelle de Richter, mais avec des conséquences moindres s'ils se produisent dans des régions peu peuplées. Taïwan et la Turquie sont des régions très peuplées et qui comptent des bâtiments fragiles.

**7 sur l'échelle de Richter? Expliquez-nous!**

**M.B.:** Les sismologues ont deux échelles de référence: celle dite de Richter et celle appelée MSK. L'échelle de Richter mesure la magnitude, c'est-à-dire l'énergie dégagée (voir dans ces pages). MSK est une échelle d'intensité. Elle permet de mesurer les effets sur les bâtiments.

**Les tremblements de terre ne se produisent-ils qu'à l'étranger?**

**M.B.:** Non! Si la Suisse connaît une sismicité faible à moyenne, cela ne signifie pas qu'elle soit sans risques! Le séisme le plus violent qui a secoué l'Europe centrale ce

millénaire s'est produit à Bâle en 1356. Selon une étude de l'Office fédéral pour la protection civile, les dégâts pourraient atteindre 30 à 50 milliards de francs en cas de répétition, aujourd'hui, de ce séisme historique. Somme à multiplier par deux ou trois si l'on prend en compte les coûts indirects. Séisme maximum de ce qui peut se produire en région alpine, il est certain cependant que des séismes importants se reproduiront. Quand, dans 100, 500 ou 1000 ans? Personne ne peut le dire.

**Les régions les plus exposées sont le Valais, en particulier le Haut-Valais et, nous l'avons vu, Bâle. Barrages et centrales nucléaires, ponts et tunnels, immeubles aussi, notre pays y est-il préparé?**

**M.B.:** Les centrales nucléaires ont été construites en tenant compte du danger d'une importante secousse tellurique. Ce sont même les ouvrages les mieux préparés. La sécurité parasismique des barrages a été évaluée et semble adéquate. Les ponts et tunnels ressortissent aux cantons. Les normes parasismiques ont été introduites en 1989. Ce qui a été construit auparavant, l'a été avec des normes insuffisantes! Ce qui ne signifie pas que tous les bâtiments et ouvrages sont inadéquats. Dans beaucoup de cas leur résistance intrinsèque est suffisante pour notre pays, étant donné que la plupart de nos villes sont situées dans des zones de sismicité faible et les constructions d'assez

bonne qualité. Cependant, il faut s'attendre à ce qu'une partie du bâti n'ait pas une tenue sismique adéquate.

Il y a un travail d'identification à mener et, ensuite, pour prendre les mesures de renforcement nécessaire tout en sachant que cela coûte très cher. Il y a deux priorités: assurer la protection de la vie en prévenant les effondrements et prévenir une interruption prolongée du bâti essentiel, hôpitaux, centre de télécommunication, caserne de pompiers, voies de communication...

**1989! Pourquoi si tard?**

**M. B.:** La Suisse a eu la très grande chance de ne pas avoir connu de séismes dévastateurs depuis très longtemps, d'où une très faible perception de ce danger. ■

*Propos recueillis par  
Gérard Berger*

### Vous avez dit Richter?

La magnitude donnée par l'échelle de Richter est un calcul de l'énergie libérée au foyer du tremblement de terre, mesurée par les sismographes. Une magnitude de 5 correspond à l'énergie libérée par la bombe d'Hiroshima; 6, à 30 fois cette bombe en raison du rapport entre magnitude et énergie.

Le danger d'un séisme ne dépend pas que de sa magnitude. Plusieurs facteurs entrent en jeu: d'abord la profondeur du foyer sismique (hypocentre) par rapport à la surface (épicerentre). Plus le foyer est superficiel, plus il est dangereux. La nature du sous-sol est déterminante. Des roches molles (sable, argile...) sont plus vulnérables que du grès ou du granit. Mais les plus grands facteurs de risques sont la densité de population et la qualité des constructions à l'épicerentre.

En Turquie, les journaux ont désigné les coupables: des constructeurs qui, pour augmenter leurs bénéfices, utilisent des matériaux bon marché et ignorent les normes de construction parasismiques, et des architectes responsables de fautes conceptuelles.

Selon un rapport récent de la Croix-Rouge internationale sur les catastrophes, 40 des 50 villes se développant le plus rapidement dans le monde sont dans des zones sismiques. ■

*«Ça m'intéresse», nov. 1999*

### Des chiffres qui font trembler

**1 million de séismes par an, toutes magnitudes confondues**

**1 ou 2 séismes de magnitude supérieure à 8 par an dans le monde**

**18 séismes de magnitudes comprises entre 7 et 7,9 par an dans le monde**

**9,5 c'est la magnitude la plus forte enregistrée, au Chili, en 1960**

**655 237 morts lors du séisme de Tangshan, en Chine, en 1976** ■

*«Ça m'intéresse», nov. 1999*

# L'aide fédérale au logement inutile?

Le Conseil fédéral cherche à clarifier les tâches respectives de la Confédération et des cantons et à simplifier la péréquation financière entre ces derniers. Dans un projet en consultation, il est prévu que la Confédération abandonne toute règle fédérale visant à encourager la construction de logements et l'accès à la propriété. Ces missions seraient laissées à la seule responsabilité et compétence des cantons. Une telle perspective n'est pas nouvelle puisque DAL en parlait déjà en novembre 1997. Mais la menace se précise.

Le commentaire qui accompagne la proposition de la Confédération est édifiant et mérite d'être cité: «L'offre en appartements, tant au niveau de la quantité que de la qualité, et la qualité de l'habitat ont atteint un tel niveau en Suisse que des mesures de la Confédération ne sont plus nécessaires dans ce domaine. Le financement de la construction de logements ne cause

aujourd'hui plus de problèmes à l'ensemble des participants sur le marché. (...) Si les cantons jugent nécessaire de prendre des mesures en matière d'aide, ils sont en mesure d'y parvenir par eux-mêmes.»

L'aide fédérale au logement souffre principalement de deux grands défauts: elle provoque des hausses régulières de loyer, en partant du principe que les salaires et revenus des ménages augmentent régulièrement. Mais depuis le début de la crise, beaucoup de familles de condition modeste n'ont pas bénéficié de hausses de revenus. D'autre part, elle limite les droits des locataires d'immeubles bénéficiant de l'aide, notamment sur la possibilité de contester le montant du loyer. Malgré cela, l'aide fédérale a facilité la construction de nombreux logements et elle a dans bien des cas permis à des familles de se loger à des conditions financières moins onéreuses que dans le marché libre. L'aide fédérale mériterait une sé-

rieuse refonte, mais pas de disparaitre.

Dans plusieurs cantons, dont Vaud et Genève, il existe des aides cantonales et communales qui sont plus efficaces que l'aide fédérale. Il arrive que les deux systèmes soient utilisés dans un immeuble, sans difficultés particulières.

Si ce projet était adopté, on peut supposer que plusieurs cantons romands conserveraient leur désert en matière d'aide au logement. Certains verraient probablement d'un bon œil une population désargentée émigrer vers des cantons plus soucieux d'aider ceux qui en ont besoin. Heureusement, l'aide fédérale est inscrite dans la Constitution et le peuple aura le dernier mot. Nous sommes convaincus qu'en votation populaire il se montrerait plus sage que les concepteurs de ce projet. ■

Jacques-André Mayor

## Conseil national

### Une ASLOCA plus forte

**Le peuple a renforcé le nombre de députés ASLOCA, une bonne chose face à la détermination des milieux immobiliers de réduire les droits légaux des locataires et de s'opposer aux «Loyers loyaux».**

**Genève:**  
Nils de Dardel,  
Christian Grobet

**Vaud:**  
Pierre Chiffelle,  
Jean-Jacques Schwaab

**Neuchâtel:** Valérie Garbani

**Fribourg:** Erwin Jutzet

**Suisse alémanique:**  
R. H. Stramm, C. Janiak,  
H. Fässler, B. Banga,  
H. Widmer, P. Rechsteiner,  
A. Thanei, E. Leuenberger.

## Intérêts hypothécaires à la hausse

# Les baisses de loyers sont toujours dues!

La hausse des intérêts hypothécaires a d'abord été annoncée par la Banque Cantonale de Bâle, puis par celle de Zurich. En Suisse alémanique, la majorité des banques cantonales ont maintenant suivi le mouvement, faisant passer le taux directeur des hypothèques à taux variable en premier rang de 3,75% à 4,25%.

En Suisse romande, la Banque Cantonale Vaudoise, au début novembre 1999, a été la première à annoncer qu'elle allait augmenter le taux de 4% à 4,5%, battant ainsi un triste record de Suisse. A Genève, la Banque Cantonale s'est contentée de décider d'une majoration d'un quart pour cent. Il ne fait pas de doute que les autres cantons vont suivre. C'est déjà le cas à Neuchâtel.

Faut-il s'attendre à des hausses de loyers? Si l'on applique la loi en vigueur, la réponse est: non! Depuis 1993, les intérêts hypothécaires ont baissé de 7% à 4%. Or, la plupart

des loyers n'ont pas été adaptés à cette baisse d'intérêts. Les bailleurs, dans l'immense majorité des cas, n'ont donc pas droit à une hausse de loyer quelconque, lorsque le taux remonte d'un petit quart ou d'un petit demi pour cent.

On peut donc penser que les bailleurs et régisseurs, suivant le sage conseil de Claudine Amstein (Fédération romande immobilière), s'abstiendront d'envoyer des avis de hausse de loyer. Mais certains d'entre eux ne résisteront peut-être pas à l'envie – qui les démange – et notifieront des majorations de loyer de faible amplitude. Dans de tels cas, il est absolument impératif pour le locataire de faire opposition à l'autorité de conciliation même s'il s'agit d'une hausse modérée du loyer. En effet, dans un tel cas, le locataire qui ne fait pas opposition risque de perdre pour les années à venir tout son capital juridique fondé sur la baisse

précédente des intérêts hypothécaire. Il pourrait ainsi être victime de hausses supplémentaires, à chaque majoration future des intérêts hypothécaires.

Le début du XXI<sup>e</sup> siècle s'inscrit comme une période favorable pour le locataire qui est décidé à défendre ses droits quelle que soit sa situation particulière.

**a)** Le locataire qui n'a pas obtenu de baisse de loyer pendant les années 1990 peut s'opposer à toute hausse de loyer et peut solliciter et obtenir une baisse;

**b)** le locataire qui a obtenu une baisse, il y a trois ou quatre ans, peut obtenir une baisse supplémentaire le cas échéant et, en tout cas, peut s'opposer à toute hausse;

**c)** le rare locataire dont le loyer a été réduit et adapté à un taux de 4% des intérêts hypothécaires peut s'opposer à une hausse en faisant valoir le rendement de la chose louée avec l'aide de l'ASLOCA.

**Moralité:** locataire! défends tes droits. Consulte à ce sujet le bureau le plus proche de l'ASLOCA. ■

Nils de Dardel

Neuchâtel

# Sogirom se moque du monde

Les locataires de la gérance Sogirom seraient bien inspirés de vérifier à deux fois leur bail avant de le résilier. En effet, cette gérance a l'habitude de conclure des contrats s'écartant singulièrement des termes et usages habituels dans le canton de Neuchâtel. Une clause préimprimée dispose que le bail ne peut être résilié qu'une fois par année, et ce avec un préavis de 4 mois. Ainsi, de nombreux locataires résilient hors des termes et délais contractuels. C'est à

la réception de la réponse de la gérance que les choses se corsent. En général, le locataire apprend avec surprise que sa résiliation intervient hors délai, dans l'hypothèse où il n'aurait pas lu attentivement son bail. Ensuite, il apprend qu'il devra déboursier une première somme de 25 francs à titre de «frais administratifs et débours» pour être libéré de ses obligations, et ce, même s'il a rempli les conditions légales. Une seconde page annexée au cour-

rier exige un montant forfaitaire de 160 francs à titre «d'indemnité transactionnelle en couverture partielle des frais liés à la résiliation anticipée». La gérance précise que «sans réponse de votre part dans les cinq jours ouvrables dès réception de cette lettre, nous admettrons que vous n'acceptez pas les conditions précitées ci-dessus et que vous renoncez, par conséquent, à votre résiliation anticipée. De ce fait, votre contrat poursuivra ses effets jusqu'à la prochaine échéance contractuelle pour laquelle vous devrez à nouveau résilier». Sogirom se moque décidément du monde. En effet, un locataire qui remplit les conditions légales pour la résiliation anticipée (successeur solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions) est libéré sans autre du bail; la gérance ne peut pas lui réclamer une indemnité supplémentaire quelconque. D'autre part, la résiliation du bail par le locataire est irrévocable et définitive, de sorte que la gérance ne saurait y ajouter ses propres conditions pour l'accepter! On ne peut que conseiller aux locataires de Sogirom de refuser de signer ces conditions illégales et de consulter l'ASLOCA en cas de difficultés. ■

Carole Aubert

Vaud

# Merci à la BCV

A l'occasion de sa conférence de presse, la direction de la Banque Cantonale Vaudoise a annoncé récemment la hausse de ses taux hypothécaires. Pour les nouvelles hypothèques cette hausse entre immédiatement en vigueur et pour les anciennes elle aura effet au 1<sup>er</sup> février prochain. Le nouveau taux sera de 4,5%.

Si ce mouvement à la hausse était déjà annoncé, il concernait des banques qui avaient des taux inférieurs et qui le réajustaient à 4,25% au maximum. D'autre part, la BCV est le premier établissement bancaire cantonal romand à annoncer une hausse. Par le passé, en période de baisse, la Banque Cantonale

Vaudoise a toujours retardé le plus possible la diminution de ses taux, en étant systématiquement parmi les dernières, en utilisant des délais d'entrée en vigueur plus longs et en gardant des taux presque toujours supérieurs. Et cela en invoquant chaque fois des raisons économiques.

A l'occasion de cette même conférence de presse, la BCV a annoncé des résultats économiques tellement magnifiques qu'ils frisent presque l'indécence.

Alors, à quoi joue-t-elle ?

Que les locataires vaudois ne doivent pas s'attendre à des cadeaux de leur Banque Cantonale n'est un secret pour personne. D'ailleurs personne ne demande des cadeaux. Mais avec des résultats de cette ampleur on pouvait au minimum s'attendre à une attitude identique en période de hausse qu'en période de baisse des taux. Nous savons bien que le dernier mot quant à la fixation du taux hypothécaire de référence, celui qui compte pour le calcul des loyers, appartient au conseil d'administration de la banque qui se réunit en décembre. Mais nous ne nous faisons guère d'illusions. Quelle sera la conséquence d'une éventuelle hausse du loyer sur les budgets des vaudois? C'est le dernier des soucis de notre BCV. Merci! ■

Anastase Démétriades

## DAL

**Un article de Droit au logement vous a fait réagir? Vous avez un cas à dénoncer, une suggestion à émettre?**

Ecrivez à:

DAL

Gérard Berger

Case 3001

2303 La Chaux-de-Fonds 3

ou par le

site internet de l'ASLOCA

www.asloca.ch

Pour compléter son équipe de consultants

**L'ASLOCA-LAUSANNE**

cherche un/une

**SECRETAIRE-CONSULTANT(E)**

**A MI-TEMPS**

Ayant l'expérience des problèmes relatifs à la défense des locataires et décidé(e) à se battre pour cette cause.

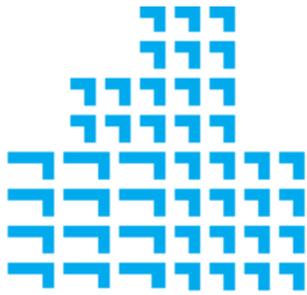
**Entrée en fonction en février 2000 ou à convenir.**

Pour plus d'informations, contacter:

**M. Jacques-André Mayor,**  
tél. 021/617 10 07

Faire offre manuscrite à:

**ASLOCA-Lausanne**  
**Rue Jean-Jacques-Cart 8**  
**1006 Lausanne**



## ASLOCA Nos permanences à votre service

### FRIBOURG

#### ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg  
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.

#### ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9.

### GENEVE

#### ASLOCA-Rive

Adresse: 27, bd Helvétique (8<sup>e</sup> étage), 1207 Genève, tél. (022) 737 21 21, fax (022) 737 21 35

#### ASLOCA-Voltaire

Adresse: 1-3, 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-Courtellary-Moutier

c/o adresse: Espace Noir, rue Francillon 29, 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 18 h., 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. et fax (032) 724 54 24  
Consultations sur rendez-vous.

#### ASLOCA- Montagnes neuchâteloises

Adresse: Rue Numa-Droz 108, 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 12 h.  
Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

### VALAIS

#### ASLOCA-Valais

Secrétariat : Rue de Gravelone 1, 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-Broye vaudoise

Adresse: Route de Moudon 10, 1522 Lucens (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: Rue J.-J.-Cart 8, 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 87, 1400 Yverdon-les-Bains  
**Orbe:** tél. (024) 441 35 19 de 19 h. à 20 h.  
**Yverdon:** permanence téléphonique (024) 423 69 74 lundi de 8 h. à 12 h. et de 14 h. à 17 h.; mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 14 h. à 17 h.

Consultations: Rue des Pêcheurs 8 (Centre social). Toutes les consultations 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.; mercredi et vendredi de 15 h. à 17 h.

#### ASLOCA-Nyon

Adresse: Les Plantaz 13 A, 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: Plantaz 13 A (Gais-Logis).

#### ASLOCA-Renens

Adresse: Rue de Lausanne 31 B, 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.

#### ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: Rue J.-J.-Cart 8, 1006 Lausanne, tél. (021) 617 50 36, Fax (021) 617 11 48

### SUISSE

#### ASLOCA romande

p. a. Nils de Dardel ASLOCA-RIVE: Boulevard Helvétique 27, case 3055 1207 Genève, tél. (022) 737 21 21, fax (022) 737 21 35

**Site internet  
de l'ASLOCA  
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,  
rue J.-J.-Cart 8, 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:

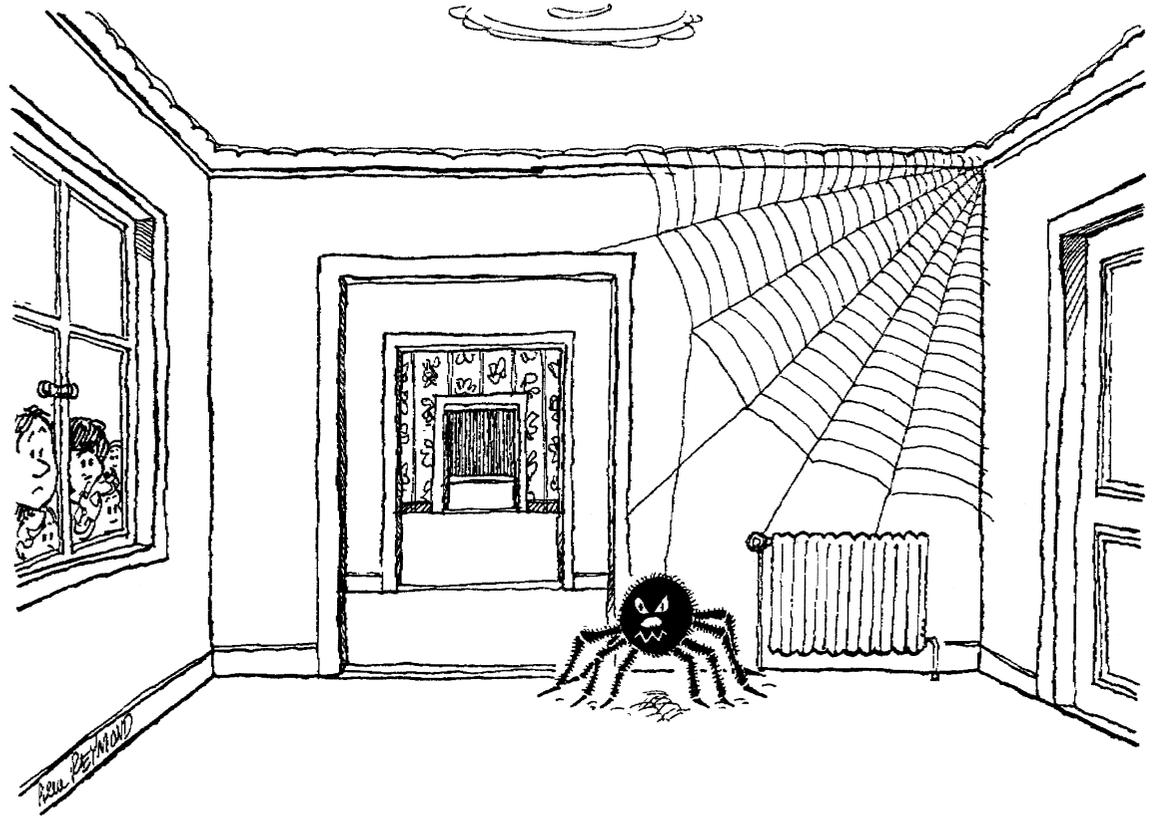
**Gérard Berger**  
case postale 3001  
2303 La Chaux-de-Fonds 3

Imprimerie  
Atar Roto Presse SA,  
Genève

moressum

# La pénurie de logements menace

Suisse



Les locataires ont tout à craindre d'une nouvelle période de pénurie.

Chaque année, à fin juin, la Confédération procède au recensement des logements vacants. Pendant plusieurs décennies, ceux-ci étaient, à quelques exceptions près, insuffisants dans toutes les régions du pays. La pénurie de logements augmente fortement les risques d'abus, car le candidat à la recherche désespérée d'un logement n'est pas en mesure de négocier les conditions de la location lorsqu'il trouve enfin un appartement vacant.

Depuis le début des années 90 et l'arrivée de la crise, la tendance s'est inversée et le nombre de logements vacants a augmenté au-dessus du seuil critique de 1,5%. Il est généralement admis que la pénurie est grave au-dessous de ce seuil. Au 1<sup>er</sup> juin 1998, le taux de logements vacants était de 1,85% sur l'ensemble du pays et, dans les cantons romands, de 2,46% pour le Valais, de 2,45% pour Vaud, de 2,21% pour Fribourg, de 2,07% pour le Jura, de 2,03% pour Neuchâtel de 1,61% pour Genève et de 1,51% pour Berne. Le locataire se trouvait face à un choix plus étendu, mais qui bien souvent ne correspondait

pas à ses besoins et à ses moyens, notamment dans les grandes villes. La pénurie était qualitative.

La tendance est sérieusement en train de s'inverser. Si les cantons de Fribourg, du Valais et du Jura ont toujours un taux supérieur à 2%, il passe à 1,81% dans le canton de Vaud et à 1,61% dans celui de Neuchâtel. Genève descend à 1,36% et repasse au-dessous de la barre de 1,5%. Dans les régions urbaines, le taux est partout descendu au-dessous de 1,5%. Dans le district de Lausanne, par exemple, le taux de logements vacants est de 1,2% et si les studios et les deux pièces restent encore nombreux sur le marché, les grands appartements sont quasi introuvables.

## Les milieux immobiliers et patronaux se réjouissent

Les milieux immobiliers et patronaux se réjouissent de cette évolution: le manque à gagner des logements vacants diminue et la cons-

truction de logements va redémarrer. Les locataires ont par contre tout à craindre d'une nouvelle période de pénurie. Elle était prévisible. Lorsque la pénurie est forte, les investisseurs construisent, avec de bonnes perspectives de louer rapidement tous les logements. Puis ils en construisent trop et trop chers, qui restent vides. Le nombre de logement vacants remonte et la construction de nouveaux logements s'effondre. Jusqu'à l'apparition d'une nouvelle pénurie... Et l'on recommence!

L'automne est noir pour les locataires. Les milieux immobiliers cherchent par tous les moyens à démanteler la protection des locataires, le taux hypothécaire augmente et la pénurie revient. Sans parler des revenus qui stagnent et des cotisations d'assurance maladie qui persistent à augmenter. Vivement les fêtes pour nous remonter le moral! ■

Jacques-André Mayor