

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 232 OCTOBRE 2017

## Dossier

Solidarité  
entre voisins

–

## Vaud

Succès suite à un  
chantier à Gland

–

## Vos droits

Contestation  
du loyer initial



## SOMMAIRE



<b>LE MESSAGE DE L'ASLOCA</b>	<b>p. 3</b>
<b>SUISSE</b> Pénurie de logements bon marché	<b>p. 4</b>
<b>GENÈVE</b> Le logement au centre des débats	<b>p. 5</b>
<b>DOSSIER</b> Solidarité entre voisins: quelques exemples	<b>p. 6-9</b>
<b>VAUD</b> Réduction de loyer obtenue en raison de nuisances	<b>p. 10</b>
<b>FRIBOURG</b> Acomptes trop bas: à qui la faute?	<b>p. 11</b>
<b>VOS DROITS</b> Contestation du loyer initial: mode d'emploi	<b>p.12-13</b>
<b>VALAIS</b> Des appartements vides: oui, mais	<b>p. 14</b>
<b>CONSULTATIONS DE L'ASLOCA</b>	<b>p. 15</b>
<b>NEWS</b>	<b>p. 16</b>



Couverture: Une des nombreuses boîtes à livres installées ces dernières années en Suisse romande. Celle-ci se trouve à Lausanne. @Alexandra Ruiz

## ÉDITO



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

Je suis fière et heureuse de reprendre les rênes du *Droit au logement*. Habitante de Delémont, journaliste durant de nombreuses années au Syndicat du personnel des transports à Berne, je connais bien la Suisse romande et me réjouis d'entrer dans le monde de la défense des locataires. C'est en lisant un magnifique livre que m'est venue l'idée du dossier sur la solidarité entre voisins. «*La mélodie des jours*», de Lorraine Fouchet, raconte comment une femme a priori bien seule, à qui on vient de diagnostiquer un cancer du sein, déclenche un formidable élan de solidarité entre proches voisins, par le biais d'une plateforme Internet. Plein d'interactions entre ces différentes personnes, vivant souvent seules, voient ainsi le jour. J'ai voulu aborder cet aspect essentiel du voisinage dans mon premier dossier du *Droit au logement*. Traiter de tous les échanges possibles entre voisins et de ce qu'ils apportent me paraissait une belle façon de débiter.

Dans ce numéro, nous abordons également les statistiques trompeuses concernant le taux de vacance des logements en Suisse, ainsi que la contestation du loyer initial, possible même en cas de statu quo ou de baisse de loyer. Un succès est également à relever, en page 10: une locataire a vu son loyer être réduit après s'être plainte de nuisances durant un chantier de longue durée dans son quartier.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter  
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**L**e droit du bail est assiégé. Au Parlement, les coups de boutoir des relais parlementaires du lobby immobilier se multiplient. Le même Parlement qui avait mis en musique il y a près de 28 ans dans le Code des obligations le mandat constitutionnel de la protection des locataires contre les abus semble avoir perdu la boussole. Des arguments éculés au service des intérêts des bailleurs reviennent travestis des atours de nouvelle vérité inébranlable. Les rendements élevés et abusifs tirés des objets locatifs partout à travers le pays par les petits comme les gros propriétaires immobiliers dans le cadre des baux en cours ne suffisent plus. Les milieux immobiliers veulent maintenant s'assurer une impunité totale.

Ainsi, l'initiative parlementaire de Hans Egloff, conseiller national UDC, président de *Hauseigentumerverband*, l'association des propriétaires de Suisse allemande, visant à restreindre le droit de sous-louer est déjà bien avancée dans les méandres de la procédure parlementaire. Cet élu UDC - qui se veut le fer de lance du lobby immobilier au Parlement, a déposé en juin 2016 une autre initiative parlementaire sur la contestation du loyer initial. Cette initiative est très pernicieuse. Elle entend supprimer la possibilité de contestation du loyer initial du simple fait que sévit la pénurie de logement. Elle vise donc à restreindre la possibilité de contestation du loyer initial uniquement aux cas de majoration sensible de loyer à la conclusion du bail en cas de situation de contrainte personnelle du locataire. Cela a l'air anodin, mais une telle modification ne permettrait plus, dans les cantons où sévit la pénurie, de contester un loyer initial abusif déjà appliqué au précédent locataire et inchangé lors d'une nouvelle location, voire de contester un loyer abaissé par rapport à celui appliqué au précédent locataire, mais toujours à abusif au regard de la loi.

Seuls des loyers en hausse de 10% au moins à la conclusion du bail pourraient être encore contestés à l'avenir si les Chambres fédérales adoptent l'initiative parlementaire et la mettent en œuvre. Bien sûr la loi permettrait toujours au locataire de contester un loyer initial s'il est dans une situation de contrainte personnelle. Toutefois, cela n'est qu'une possibilité virtuelle de faire valoir ses droits dans la plupart des cas. En effet, le locataire devra faire la très difficile preuve qu'il était en situation de contrainte personnelle. C'est excessivement ardu et les chances de succès sont quasi nulles. Donc un droit purement virtuel.

Rappelons que la contestation du loyer initial par simple fait de l'existence de la pénurie est un instrument à double dimension. Une dimension générale de prévention des hausses abusives et une dimension individuelle de protection de ses droits lorsque la recherche d'un logement est par définition ardue puisque l'offre est limitée.

D'autres initiatives parlementaires ont été déposées tout dernièrement notamment sur le calcul du loyer. C'est donc bien un démantèlement des droits des locataires qui est lancé au Parlement.

Mais les attaques ne s'arrêtent pas à la remise en question des droits de contester le loyer initial abusif. Il y a bien plus grave. Lors de la dernière session parlementaire, le conseiller national UDC zurichois déjà nommé, son pendant romand, le Conseiller national PLR vaudois Olivier Feller et le PDC appenzellois Daniel Faessler ont déposé une série de trois initiatives parlementaires, qui comme un orgue de Staline, s'en prennent à la méthode de fixation des loyers. « Mort au loyer fondé sur les coûts ! Oui au loyer du marché ! » pourrait être le cri de ralliement de ces parlementaires et de la majorité qu'il tente de construire. Il y a danger. Il y a même le feu qui menace la maison des locataires. Car de fait, ce que vise le lobby immobilier, c'est la légalisation des loyers abusifs !

L'ASLOCA ne le laissera pas passer une telle atteinte aux intérêts des locataires.

Elle se mobilisera pour éviter à tout prix la réouverture de la guerre du logement au niveau suisse et la légalisation des loyers abusifs. Bientôt sera lancée une action nationale. Puis le cas échéant ce sera le moment du référendum. A chaque étape, il faudra tous se mobiliser.

Oui, plus que jamais l'heure est à la mobilisation !



# MOBILISATION



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# La pénurie de logements à loyer abordable toujours là ?

Le nombre de logements vacants a plus que doublé en huit ans, mais les logements abordables restent denrée rare.

**D**ébut septembre, l'Office fédéral des statistiques (ci-après OFS) a publié les chiffres des logements vacants. A savoir les logements en propriété ou en location offerts sur le marché et dans l'attente d'un occupant. Ce sont globalement 64 893 logements qui sont actuellement vacants dans le pays. Le nombre de logements locatifs vacants (53 327) a plus que doublé entre 2009 et 2017. Cette abondance de logements s'explique de manière assez facile. D'une part, la construction de logements a été stimulée par la libre circulation des personnes. D'autre part, le reflux de la croissance migratoire n'a pas encore été intégré. Enfin, les taux très bas de la Banque nationale suisse amènent les investisseurs à placer dans l'immobilier, dont les rendements restent très intéressants.

Les chiffres de l'OFS ont déchaîné la presse. Elle s'est mise à marteler la fin de la pénurie car le taux de vacance national passait à 1,46%, soit presque 1,5%, taux considéré comme le point de sortie de la pénurie. C'est aller un peu vite en besogne.

## Pénurie sévère dans certains cantons

Même les banques, dans leurs analyses périodiques du marché immobilier, précisent que la situation de pénurie reste de mise. Ainsi le Credit Suisse écrivait récemment: «*En dépit du boom dans la construction, la pénurie dans les grands centres n'est pas réglée. Certes une certaine détente y est survenue à partir de 2014 (...). Néanmoins avec un taux de vacance de 0,38% au 1er juin 2017, les cinq grands centres de Suisse souffrent globalement d'une pénurie de logements.*»<sup>1</sup>. Vu la population vivant dans les cinq plus grandes villes de Suisse, c'est déjà près d'un million de personnes qui sont soumises à une très sévère pénurie de logements.

Mais, en regardant de plus près les statistiques, on constate que la pénurie touche bien plus de personnes. En effet, selon l'OFS ce sont sept cantons<sup>2</sup> qui cette année encore se retrouvent avec un taux de vacance en dessous de 1%, soit avec une forte pénurie. Or la population de ces cantons s'élève à 3,4 millions de personnes, pas moins de 40% de la population

suisse. Une proportion socialement choquante mais qui n'émeut en rien le conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann, chargé du logement.

## Le fléchissement des loyers ne concerne que les loyers les plus chers

A ce stade, il faut le redire, il n'y a pas de données officielles sur le taux de vacance en fonction du type de logement ou du niveau du loyer. C'est clairement par choix politique que ces chiffres ne sont pas disponibles. Le mauvais traitement des couches populaires et de la classe moyenne en matière de logement n'apparaît pas au grand jour. Les analystes immobiliers reconnaissent cependant que, dans le segment des logements bon marché et des loyers abordables, la pénurie persistera encore longtemps et que le fléchissement des loyers, dont la presse s'émeut trop facilement à chaque chiffre publié, ne touche que les segments des loyers les plus chers. Pour les logements bon marché, la pression reste haussière. On en veut pour preuve le fait que, malgré la baisse des loyers des objets les plus chers offerts à la location<sup>3</sup>, l'Office cantonal de la statistique du canton de Genève<sup>4</sup> (OCSTAT) met en évidence que depuis 2001 lors d'un changement de lo-

cataire, il y a en moyenne une augmentation de loyer de 10% ou plus. Cette augmentation du loyer initial touche évidemment les logements à loyer abordable.

On mentionnera que, même si le marché devait temporairement se trouver globalement détendu avec au moins 1,5% de vacance partout, les loyers ne baisseraient pas forcément. Afin de maintenir la valeur des biens immobiliers dans les bilans des caisses de pensions, des assurances, des fonds de placement, le loyer sera maintenu, mais des cadeaux seront faits. Ici un déménagement offert, là un garage gratuit pour une année, plus loin la gratuité du loyer pour trois ou six mois ou encore une voiture offerte. Le loyer resterait ainsi fixé au même niveau. Cela s'est déjà produit par le passé et commence à se produire par exemple en Valais (voir page 14). On est encore loin d'un prochain glissement de loyers chers et abusifs vers un niveau abordable.

Notre initiative reste pleinement d'actualité.

<sup>1</sup> Credit Suisse, Economics Alert, 30.08.2017

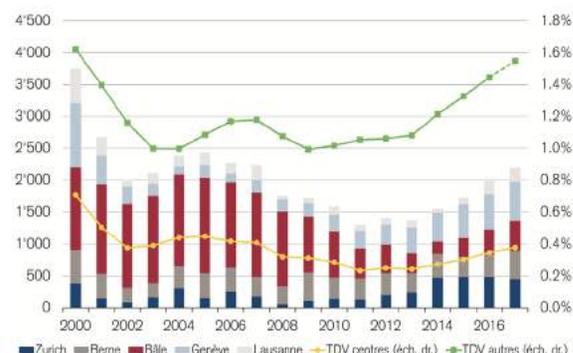
<sup>2</sup> BL, BS, GE, OW, VD, ZG, ZH

<sup>3</sup> Homegate

<sup>4</sup> [http://www.ge.ch/statistique/graphiques/affichage.asp?filtre=Graph=05\\_04&dom=1](http://www.ge.ch/statistique/graphiques/affichage.asp?filtre=Graph=05_04&dom=1)

## Logements vacants dans les grands centres

Comparaisons des taux de vacance (TDV) entre les centres et les autres communes, 2017: estimations



Sources: Office fédéral de la statistique, offices cantonaux et communaux de la statistique, Credit Suisse



CHRISTIAN DANDRÈS  
Avocat  
ASLOCA Genève

## Placer le logement au cœur du débat

Cinq ans après la finalisation de la nouvelle Constitution genevoise, qui stipule que «*le droit au logement est garanti*», le besoin fondamental de se loger n'a pas trouvé de réponse. L'ASLOCA s'engage pour que cela change.

**A**u printemps prochain s'achèvera la première législature depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle Constitution du 14 octobre 2012. Cette dernière avait maintenu au catalogue des droits fondamentaux, à son article 38, le droit au logement: «*Le droit au logement est garanti. Toute personne dans le besoin a droit d'être logée de manière appropriée*». Il s'agissait d'une gageure eu égard à la volonté de certains constituants de profiter de ce processus constituant pour supprimer des droits acquis de haute lutte par les locataires.

### Cinq ans plus tard

A l'heure du bilan, un constat s'impose. Le besoin fondamental de se loger n'a pas trouvé de réponse. Plus de 8000 personnes sont inscrites auprès de l'Office du logement et des Fondations immobilières de Droit public dans l'attente d'un appartement qu'elles ne parviennent pas à louer auprès de bailleurs privés. Cinq ans après que la Constituante a mis un point final à son travail, le nombre d'exclus du marché du logement a augmenté tout comme les loyers. Genève vit toujours une crise du logement.

### Contrer les attaques

Et pour cause, la majorité politique issue des urnes en octobre 2013 n'a eu de cesse de s'attaquer aux intérêts des locataires. Les lois de

**«Sauvegardez les rentes en créant du logement» est une réponse essentielle à la crise du logement en permettant la réalisation de près de 10 000 logements principalement à loyer libre et dans les autres catégories qui ont été le plus préférentielles par les promoteurs**



Des membres de l'ASLOCA défilant lors d'une manifestation genevoise pour le logement (2013).

protection des locataires, en particulier la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, ont été attaquées sous plusieurs angles. La majorité parlementaire a tenté d'ouvrir une brèche dans la protection contre les congés-ventes et a aussi tenté de remettre en cause la protection contre les démolitions-reconstructions. Un projet de loi du Parti libéral-radical préconise même de supprimer le financement des Logements d'utilité publique (LUP). L'ASLOCA et ses alliés politiques ont donc dû contrer ces attaques, dont les plus importantes ont été repoussées, notamment à l'occasion du scrutin de juin 2016 contre la loi Zacharias (loi 11408).

### Un fort engagement

L'ASLOCA s'est également engagée en faveur de la constitution d'un socle de logements soustraits

à la captation privée de la rente foncière en déposant des initiatives au niveau fédéral («*Davantage de logements abordables*») et à Genève («*Construisons des logements pour toutes et tous: davantage de coopératives et des logements bon marché*»). Ces initiatives ont abouti et seront soumises au scrutin populaire. L'ASLOCA s'engage également à récolter des signatures en faveur de l'initiative populaire qu'elle a rédigée conjointement avec le Cartel intersyndical de la fonction publique «*Sauvegardez les rentes en créant du logement*» ([www.asloca.ch/geneve](http://www.asloca.ch/geneve)). Cette initiative est une réponse essentielle à la crise du logement en permettant la réalisation de près de 10 000 logements principalement à loyer libre et dans les autres catégories qui ont été les plus préférentielles par les promoteurs. La campagne électorale pour l'élection du Grand Conseil et du Conseil d'Etat a débuté et s'achèvera en avril 2018. L'ASLOCA s'engagera pour placer le logement au cœur du débat. En commençant par appeler à signer et à faire signer l'initiative «*Sauvegarder les rentes en créant du logement*».



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

# OBJECTIF: CRÉER DES LIENS

On a tous un objet chez nous que l'on utilise très rarement ou plus du tout. Pourquoi ne pas le prêter, le donner ou l'échanger avec autre chose? De nouvelles formes de solidarité entre voisins apparaissent, qui sont toutes des occasions de créer des liens entre les habitants d'un quartier ou d'un immeuble.

L'économie sociale et solidaire est en train de changer le concept même de voisin. Mais il ne faut pas la confondre avec économie collaborative et économie du partage, qui se basent toutes deux sur des échanges pécuniaires. Ces termes, encore un peu confus pour la plupart d'entre nous, ne sont pas similaires. Il est essentiel de distinguer des concepts qui n'ont pas les mêmes valeurs: dans ce dossier on parlera de simples échanges entre voisins, système centré sur l'intérêt général et qui a pour ambition de créer du lien social et de rapprocher les membres de la communauté, sans aucun but lucratif. On part ici du principe que les voisins qui nous entourent sont les plus à même de pouvoir nous aider au quotidien. On vit les uns à côté des autres et on a tous quelque chose à offrir, un peu de temps à donner, quelque chose à partager. Internet a permis la création de nombreuses plateformes communautaires, qui encouragent ces partages. Voici un tour d'horizon des différentes sortes d'échanges entre voisins.

## Réseaux sociaux de proximité

On s'inscrit sur un site (exemples: Peuplade, PROXiiGEN, Smiile, Nextdoor aux Etats-Unis, etc.) et on y donne son vrai nom et son adresse. Internet n'est plus alors utilisé pour connaître des personnes habitant à l'autre bout du monde, mais, au contraire, pour se mettre en relation avec les gens du quartier, les voisins, les vraies gens qui habitent la porte à côté. Ces applications permettent d'échanger des conseils sur le choix d'un jardinier, d'un médecin, d'une baby-sitter, etc. Certains veulent même encourager l'organisation d'apéros et de rencontres. Il s'agit donc d'une connexion qui offre un véritable échange humain, et donne la possibilité d'une rencontre en chair et en os. Les personnes âgées, en particulier, se servent de ces réseaux comme d'un moteur de

convivialité. En Suisse il semblerait que nous sommes trop peu nombreux pour faire vivre de tels réseaux, mais il en existe tout de même. Dans les grandes villes, ils pourraient prendre de l'ampleur ces prochaines années.

## Boîte à livres

Une boîte à livres, c'est un lieu d'échange de livres, sous forme d'une caissette à journaux, d'une cabine téléphonique reconvertie ou encore d'une étagère ou de cageots réaménagés. Ces boîtes à livres, qui sont de plus en plus nombreuses en Suisse, fonctionnent grâce à la participation citoyenne. Les participants se croisent, s'arrêtent, se rencontrant autour d'une étagère de livres en libre accès.

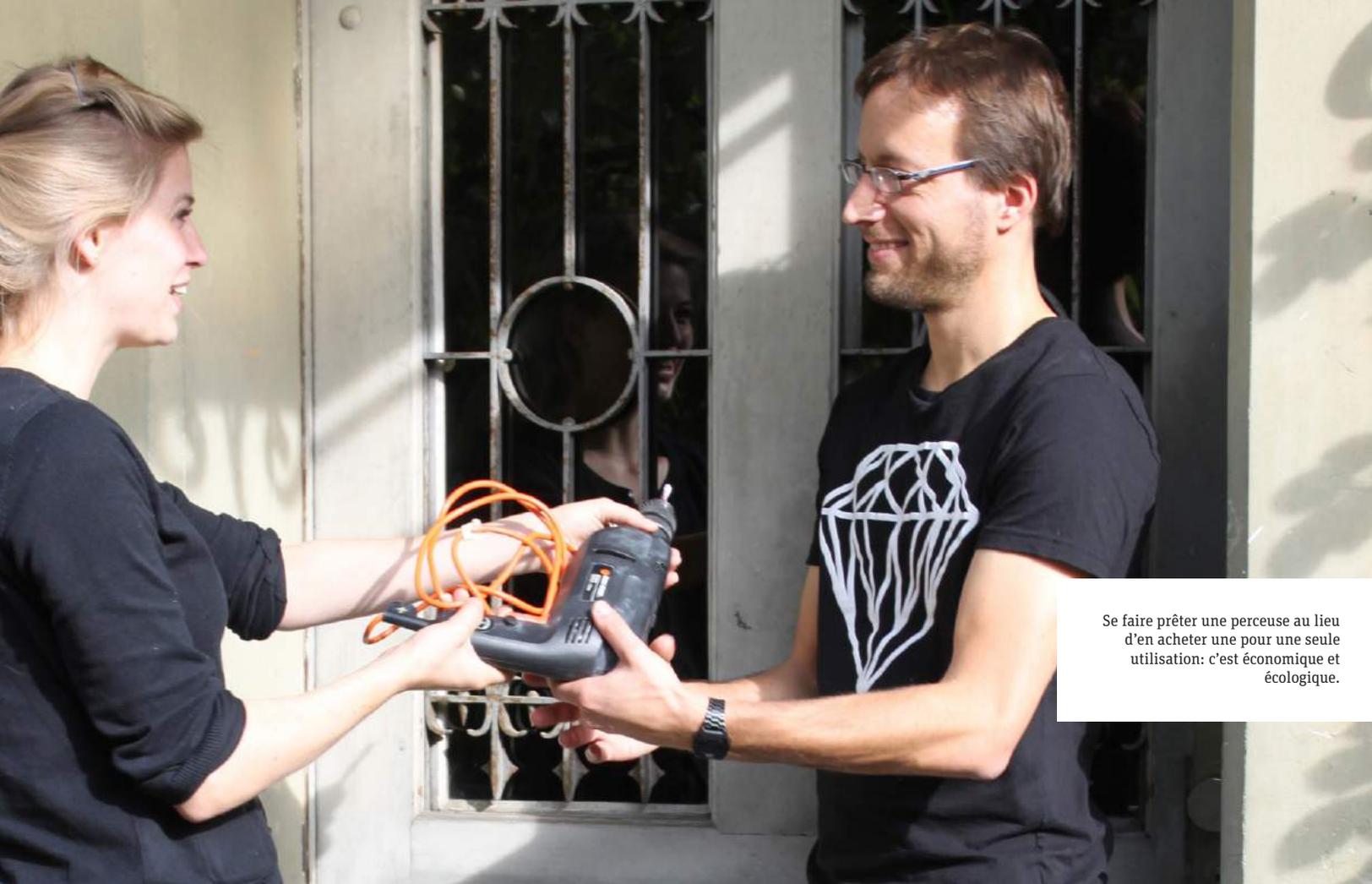
Ce sont des lieux de partage. Si la plupart des boîtes sont installées sur le domaine public, certaines se trouvent au pied d'immeubles, dans des écoles, des crèches, des hôpitaux, des gares, des maisons de quartier, etc. Dans les cas d'installation sur un terrain privé, il faut demander l'autorisation au propriétaire ou à son représentant: agence immobilière, régie ou concierge.

De nombreuses boîtes à livres ont été installées un peu partout en Suisse romande ces dernières années. En page 9, le cas de la ville de Lausanne.

## Mon appareil à crêpes contre ton service à fondue

Au lieu d'acheter tous les appareils ménagers possibles, genre spiraliseur, trancheuse ou gaufrier, pourquoi ne pas se les prêter entre voisins? Les motivations sont écologiques bien sûr, mais aussi économiques. Et le petit plus,

@Pamplounpe



Se faire prêter une perceuse au lieu d'en acheter une pour une seule utilisation: c'est économique et écologique.

c'est le contact noué avec le voisin avec qui on n'avait peut-être jamais échangé, ne serait-ce que quelques mots. La plupart des sites d'échange du style ont vu le jour récemment. Mais une association suisse, Pumpipumpe, a abordé le problème autrement, en créant des autocollants à apposer sur sa boîte aux lettres (voir page 8). Pas besoin de connexion Internet pour cette version-là des échanges entre voisins.

C'est bien là finalement l'objectif de ces réseaux, créer des liens, des rencontres et des échanges, sur le terrain et pas seulement sur la Toile.

Quelques exemples de sites d'échange en Suisse: [www.e-syrent.ch](http://www.e-syrent.ch); [www.sel-suisse.ch](http://www.sel-suisse.ch); [www.keepinuse.ch](http://www.keepinuse.ch)

**Les boîtes à livres sont des lieux de partage. Si la plupart des boîtes sont installées sur le domaine public, certaines se trouvent au pied d'immeubles, dans des écoles, des crèches, des hôpitaux, des gares, des maisons de quartier, etc.**



Une boîte à livres installée en bas d'un immeuble de Prilly (VD).

# Partager au lieu de posséder

L'association suisse Pumpipumpe veut encourager l'interaction sociale entre voisins par le prêt et l'emprunt d'objets qu'on utilise rarement. Interview de Sabine Hirsig, une des trois personnes à l'origine du projet.

## Comment vous est venue l'idée de ces autocollants?

Nous savions qu'il existait des plateformes de partage d'objets aux Etats-Unis. Mais nous voulions qu'il soit possible d'échanger sans passer forcément par Internet. Nous avons eu l'idée des autocollants, qui se voient en passant dans la rue. C'est quelque chose de très local. Cela n'aurait pas tellement de sens d'aller emprunter une tondeuse à gazon à l'autre bout de la ville. Le but est de créer des liens entre les voisins proches. Nous avons donc créé Pumpipumpe il y a cinq ans et nous avons actuellement environ 25 000 personnes qui utilisent nos autocollants.

## Est-ce que cela fonctionne bien? Vous recevez des nouvelles des utilisateurs?

Oui, ça marche bien. Certains nous suggèrent d'autres autocollants, nous demandent d'en créer car ils ont du temps à donner ou des services à proposer. Pour l'instant nous en restons au matériel de base à prêter. On aimerait garder l'esprit des échanges gratuits, on ne veut pas passer par l'argent mais rester dans un système basé sur la confiance.

## Donc on prête sa débroussailleuse par exemple, à n'importe quelle personne venant sonner chez nous?

Le principe est basé sur la confiance, oui. Mais cela n'empêche pas de demander par exemple une pièce d'identité si on est un peu méfiant, ou même de refuser si on pense qu'il pourrait y avoir un problème. Nous laissons les utilisateurs définir les conditions de prêt et d'emprunt avec leurs voisins. Libres à eux de demander un gage pour plus de sécurité ou de remercier d'une façon ou d'une autre (par exemple en offrant un gâteau en guise de re-

merciement pour la forme à gâteau empruntée). Sur le fond, nous aimerions encourager le prêt et l'emprunt gratuit d'objets et espérons que tous les participants feront usage respectueux de l'offre généreuse de leurs voisins.

## C'est un système qui fonctionne certainement mieux en ville qu'en zone rurale, n'est-ce pas?

Oui, c'est clair. Notre objectif est d'ailleurs de créer des liens entre les voisins, qu'ils apprennent à se connaître et évitent des achats parfois coûteux pour quelques rares utilisations. Ces échanges se font peut-être déjà dans la campagne, où tout le monde se connaît. Mais il ne faut pas oublier que plus il y aura d'utilisateurs, mieux ça fonctionnera. Certaines personnes nous appellent pour nous dire qu'ils n'ont eu encore aucune demande. Les habitudes ne se changent pas du jour au lendemain, il faudra du temps pour faire évoluer les mentalités. Nous avons maintenant créé une carte recensant toutes les adresses des personnes ayant acheté les autocollants. Ce qui permet à chacun de voir où se trouve la

**“Les habitudes ne se changent pas du jour au lendemain, il faudra du temps pour faire évoluer les mentalités”**

prochaine tondeuse à gazon, des cartons à bananes ou encore une grande échelle. Au départ nous pensions qu'apposer les autocollants sur les boîtes suffisait, mais le phénomène est encore trop marginal dans certaines zones.

*Propos recueillis par  
Henriette Schaffter*



Plus d'infos sur [www.pumpipumpe.ch](http://www.pumpipumpe.ch)

L'association Pumpipumpe a créé une série d'autocollants qui vont des appareils ménagers aux tables de fête en passant par la boule disco et les jeux de société. 25 000 personnes utilisent actuellement ces autocollants.





Xavier Vasseur, chargé du projet des boîtes à livres à Lausanne.

@lanuitdelecture

## Boîtes à livres: l'exemple de Lausanne

La commune de Lausanne soutient financièrement une association, La Voie des Arts, pour l'installation de boîtes à livres en ville. Elle veut clairement différencier l'activité de prêt des bibliothèques des actions de partage entre résidents, geste qui doit rester d'initiative privée et de proximité. Quelques questions à Xavier Vasseur, chargé du projet des boîtes à livres à Lausanne.

### Qui installe des boîtes à livres à Lausanne? Principalement des associations, la commune, des privés?

Essentiellement notre association. Quelques associations de quartier et privés l'ont fait, mais c'est marginal.

### Est-ce que les échanges sont nombreux? Les livres sont-ils régulièrement renouvelés?

Oui, des milliers d'ouvrages sont échangés par année!

### Qu'est-ce que cela amène d'après vous? Les gens lisent-ils vraiment plus? Échangent-ils d'autres choses parfois?

Cela permet à des personnes qui n'ont pas l'argent pour s'acheter des livres d'en acquérir (et non de les emprunter à la bibliothèque). Nous avons maints témoignages de gens qui passent par curiosité et repartent avec des livres. Une dame âgée passe chaque semaine prendre cinq romans, un pour elle et quatre pour ses voisines plus âgées qui ne peuvent pas se déplacer mais aiment lire. Et comme les gens font

parfois la file devant la cabine, ils échangent. J'ai moi-même discuté avec des gens de tous âges (3-80 ans), de toutes origines (touristes de passage, habitants, visiteurs) et de tous milieux (SDF, handicapés, jeunes cadres, familles, personnes âgées, etc.).

### Y a-t-il parfois des déprédations?

Non. Parfois les personnes posent des sacs de livres au sol sans prendre le soin de les ranger. Nous n'avons eu aucune déprédation à regretter depuis le début du projet.

### Y a-t-il des boîtes à livres dans les immeubles, réservées finalement au proche voisinage?

Oui, certaines entreprises le font. On nous a également signalé une boîte dans le hall d'un immeuble.

*Propos recueillis  
par Henriette Schaffter*

### Réaction des régies

Il semblerait que les régies ne soient pas vraiment acquises à ces installations et ne les permettent que rarement. Une des régies contactées réagit ainsi: «Bien que nous n'ayons jamais entendu parler de ce procédé, nous vous informons ne pas être favorables à cette installation. Le hall d'un immeuble est réservé aux différentes informations en lien avec la vie de l'immeuble (avis locataires, informations importantes diverses, coordonnées concierges et régie, etc.).». Vaut donc mieux prendre contact avec sa régie avant d'entreprendre les premières démarches d'installation d'une boîte à livres.

**“Une dame âgée passe chaque semaine prendre cinq romans, un pour elle et quatre pour ses voisines plus âgées qui ne peuvent pas se déplacer mais aiment lire”**



NICOLE TILLE  
Juriste  
ASLOCA Vaud

# Nuisances d'un chantier voisin: loyer réduit

Une locataire obtient une réduction de son loyer pour toutes les nuisances engendrées par un chantier voisin. Elle a dû pour cela passer par le Tribunal des baux vaudois.

**M**me Chapuis (nom d'emprunt) est locataire depuis 1985 d'un appartement de quatre pièces situé au nord de la ville de Gland. Un chantier pour l'édification d'un nouveau quartier de vingt et un immeubles et six cents places de parc a commencé le 1er mars 2012 pour finir le 31 août 2014. Auparavant, à l'exception de deux bâtiments locatifs, le périmètre était une surface agricole cultivée et en prairie.

## Pas d'accord obtenu avec le bailleur

Mme Chapuis a sollicité une réduction de loyer auprès de son bailleur pour toutes les nuisances engendrées par le chantier. N'ayant pas trouvé d'arrangement avec ce dernier, elle a porté l'affaire devant le Tribunal des baux du canton de Vaud.

## Nuisances importantes reconnues

Par jugement du 20 mai 2016, le tribunal a alloué à Mme Chapuis une réduction de loyer de 10% pour la période du 1er mars 2012 au 31 août 2014, et de 30% supplémentaires du 1er août 2012 au 30 septembre 2013 en raison de toutes les nuisances occasionnées par le chantier. Le tribunal relève que, lorsque la locataire a conclu son bail, elle bénéficiait d'un environnement calme. Si elle devait s'attendre à ce que de nouvelles habitations soient construites dans son voisinage et devait accepter, sans pouvoir se plaindre d'un défaut, que la quiétude de la campagne soit compromise, rien ne lui permettait de supposer que, trente ans plus tard, surviendraient les nuisances consécutives à la construction d'un quartier entier sur près de trois ans. L'accès du chantier s'est fait exclusivement par une route

**“Le trafic des véhicules de chantier empruntant cet accès a généré d'importantes nuisances sonores, des poussières et des gaz d'échappement”**

aménagée à proximité immédiate de l'immeuble dans lequel habite la locataire. Le trafic des véhicules de chantier empruntant cet accès a généré d'importantes nuisances sonores, des poussières et des gaz d'échappement, ce qui donne droit à la locataire à une réduction de loyer de 10% sur toute la durée du chantier. A cela s'ajoutent les nuisances provoquées par la construction de quatre bâtiments, dont les travaux de gros œuvre sont particulièrement bruyants. Une réduction supplémentaire de 30% se justifie dès lors durant cette période.

Une locataire a obtenu des réductions de loyer pour nuisances dues à un chantier voisin.



@HenrietteSchaffner



L'Asloca, section Broye vaudoise,  
recherche pour son bureau de Lucens

des **consultants bénévoles**

Convientrait à des étudiants en droit (expérience)  
ou à des juristes intéressés.

Les consultations ont lieu les lundis soir de 19 h 30 à 21 h.

Renseignements  
asloca.broye@bluewin.ch



ALAIN RIBORDY  
Avocat  
ASLOCA Fribourg

## Acomptes insuffisants: à qui la faute?

A la conclusion d'un bail, le bailleur a le devoir de fixer des acomptes suffisants pour les frais accessoires. Lorsqu'il sous-estime ceux-ci, qui est responsable?

**T**rop souvent, des locataires se retrouvent avec d'importants soldes de frais accessoires à payer. Le montant qu'on leur réclame dépasse parfois celui du loyer, quand le bailleur présente simultanément plusieurs décomptes annuels, violant ainsi la règle de la présentation au moins une fois par année<sup>1</sup>. La seule sanction possible pour ce genre de violation de la loi est la prescription, mais qui n'intervient qu'après cinq ans<sup>2</sup>. Comment éviter alors les difficultés financières?

### Trouver une solution

Il faut demander dans ce cas à l'ASLOCA de vérifier si les frais facturés ont bien été prévus de manière individualisée dans le contrat, s'ils sont en rapport avec l'usage de la chose et s'ils correspondent bien à des dépenses effectives. Si ces trois conditions sont réunies, il semblerait qu'on ne puisse rien faire en raison de la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF). Il ne resterait alors qu'à solliciter des délais de paiement. Mais est-ce vraiment la seule solution?

La jurisprudence se base sur un arrêt rendu il y a onze ans par le TF, en lien avec un cas qui n'est pas très exemplaire. Le locataire s'était en effet douté que les acomptes étaient trop bas quand il a conclu le bail. Il avait payé les soldes pendant plusieurs années, alors même qu'il contestait les décomptes pour d'autres raisons. Le TF a alors jugé que les acomptes ne constituent qu'un paiement partiel et qu'il incombe au locataire de se renseigner sur le coût effectif s'il veut éviter d'avoir à payer un solde important.

### Jurisprudence à revoir

De nombreux auteurs et certains tribunaux refusent de suivre cette jurisprudence. Le TF devrait d'ailleurs la modifier.

En effet, le législateur et le TF ont constaté l'interdépendance entre le loyer net et les frais accessoires à plusieurs reprises. Ils ont notamment exigé que le locataire reçoive toutes les informations permettant d'apprécier le caractère éventuellement abusif du loyer brut. De

plus, c'est toujours le loyer brut qui est pris en compte lors de la détermination du droit à l'assistance judiciaire ou à des prestations complémentaires, ou encore lorsque l'on fixe des pensions en droit de la famille. En pratique, l'acompte bel et bien est une information sur le montant des frais effectifs.

### Devoir d'information du bailleur

A la conclusion du bail, le bailleur a donc le devoir<sup>3</sup> de donner correctement cette information, en fixant des acomptes suffisants pour les frais accessoires. A défaut, le locataire est induit en erreur sur le coût de son logement. Il peut invoquer un dol, entraînant la nullité d'un contrat, en prouvant que le bailleur l'a intentionnellement trompé, mais cela est souvent difficile. En cas de dol, le locataire peut exiger une réduction du loyer net permettant de compenser le dépassement des acomptes. Si le dol n'est pas établi, le locataire peut in-

valider le contrat pour erreur au sens de l'art. 23 CO et refuser de payer le solde qui dépasse la marge de tolérance de 15%<sup>4</sup>. Mais, si le bailleur refuse d'accorder une baisse de loyer, le locataire est alors placé devant un choix délicat: connaissant désormais le coût réel du logement, soit il s'en accommode pour les futurs décomptes de frais accessoires, soit il déménage à la prochaine échéance légale. A ce moment-là, le dommage subi par le locataire en raison de son départ anticipé (frais de déménagement, éventuelle différence de loyer jusqu'à l'échéance contractuelle) doit être indemnisé par le bailleur en raison de la violation du devoir d'information<sup>5</sup>.

- 1 art. 4 al. 1 OBLF
- 2 art. 128 CO
- 3 art. 2 al. 1 CC
- 4 art. 25 al. 2 CO
- 5 art. 97 CO



En pratique, l'acompte est une information sur le montant des frais effectifs.



FRANÇOIS ZUTTER  
Avocat répondant  
ASLOCA Genève

## Contestation du loyer initial: mode d'emploi

On ne le répétera jamais assez, le locataire peut contester le loyer de son nouveau logement ou de ses nouveaux locaux commerciaux dans les 30 jours dès réception des clés en s'adressant à la Commission de conciliation.

Dans la plupart des cantons romands (Fribourg, Genève, Vaud et Neuchâtel) et seulement quelques cantons alémaniques (Zurich, Zoug et Nidwald), le bailleur doit remettre au locataire une formule obligatoire lors de la conclusion d'un nouveau bail pour un logement.

Contrairement à ce que l'on croit souvent, ce formulaire est obligatoire pour tout nouveau bail et non pas seulement au changement de locataire; en particulier, il est obligatoire même si le logement n'avait jamais été loué jusque-là, parce que occupé par son propriétaire ou que le bâtiment est neuf.

Ce formulaire a pour but d'informer le nouveau locataire de son droit de contester le loyer initial dans un délai de 30 jours. Il doit comprendre les mentions obligatoires comme un formulaire de majoration de loyer, à savoir le montant du loyer du précédent locataire (s'il y a lieu), le montant du nouveau loyer et surtout le motif ayant conduit à la fixation de ce loyer. Certains cantons, notamment Vaud et Neuchâtel, prévoient qu'il soit indiqué sur ce formulaire le motif de la hausse de loyer: cela est erroné car ce que le locataire conteste en réalité n'est pas la hausse de loyer au changement de locataire mais le loyer lui-même. L'indication de ce motif a pour but que le locataire puisse

décider en toute connaissance de cause, s'il veut accepter ou contester le loyer.

### Contestation possible même en cas de statu quo ou de baisse de loyer

Comme indiqué plus haut, le formulaire est également obligatoire lorsque le logement n'a jamais été loué de sorte que cela n'a pas de sens de parler de motif précis de la hausse de loyer. Le nouveau locataire peut par ailleurs également contester le loyer initial même si le loyer n'a pas été augmenté par rapport à celui payé par l'ancien locataire ou même a été baissé. En effet, le locataire peut contester le loyer initial si l'une des trois conditions alternatives suivantes est remplie:

- Le loyer a été sensiblement majoré par rapport au loyer payé par l'ancien locataire; selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une majoration sensible est d'au moins 10%;
- Le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale: cette condition est remplie dès que le locataire avait de bonnes raisons de changer de logement, sans que l'on puisse attendre de lui qu'il renonce à l'occasion qui s'est présentée;
- Le locataire a été contraint de conclure le bail en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux: il suffit au locataire d'apporter la preuve, qui est souvent notoire, d'une pénurie de logements ou de locaux commerciaux, c'est-à-dire si le taux de vacance est inférieur à 1,5 %; lorsque le canton impose la formule officielle pour la fixation du loyer initial, cette condition est sans autre réalisée.

Une fois que cette condition de recevabilité de la contestation est remplie, il convient de fixer le nouveau loyer. A cet égard, le loyer de l'ancien locataire ne constitue pas un plancher incompressible: le nouveau loyer peut être fixé en dessous de celui-ci.

### Loyer abusif ou non?

Lorsque l'immeuble est récent, ou a été acheté

**NOTIFICATION DE LOYER  
LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL**

Bailleur ou représentant : \_\_\_\_\_ Locataire : \_\_\_\_\_

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces : \_\_\_\_\_

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit :

**LOYER PAYÉ PAR LE PRÉCÉDENT LOCATAIRE DEPUIS LE :**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	CHF	CHF	CHF
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	CHF	CHF	CHF
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>

**NOUVEAU LOYER DES L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU BAIL :**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	CHF	CHF	CHF
Acpte chauffage, eau chaude	CHF	CHF	CHF

@HenrietteSchaffter

Ce formulaire a pour but d'informer le nouveau locataire de son droit de contester le loyer initial dans un délai de 30 jours.



Dessin de Fiami publié dans le magazine «Bon à Savoir» 2/2012

récemment, le locataire peut exiger un calcul de rendement au sens de l'art. 269 CO, à savoir que le juge détermine quel est le loyer maximum que le bailleur peut obtenir en fonction des fonds propres investis pour l'achat ou la construction de l'immeuble, toutes ses charges, tant financières (frais hypothécaires) que d'entretien étant couvertes.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le rendement net est excessif s'il dépasse de plus de 0,5% le taux hypothécaire de référence pour les loyers. On le sait, ce taux est actuellement de 1,5%, de sorte que le loyer est abusif s'il permet au bailleur d'obtenir un rendement net des fonds propres investis supérieurs à 2%! Aucun bailleur ne se contentant d'un rendement aussi faible, on peut sans crainte affirmer que tous les loyers, ou presque, sont abusifs au sens de la loi! Malheureusement, cette démonstration ne peut être faite que dans des cas exceptionnels, notamment lors de la contestation du loyer initial.

#### Quelques recherches à mener

Il est donc utile que le locataire se renseigne auprès du Registre foncier pour savoir à quelle date l'immeuble ou l'appartement a été construit ou acheté par le bailleur; si cette date

est récente, à savoir moins de 40 ans environ, le locataire pourra exiger du bailleur qu'il communique au Tribunal toutes les pièces permettant d'effectuer le calcul de rendement, à savoir notamment l'acte d'achat mentionnant le prix de vente, les justificatifs des coûts de construction, les charges d'exploitation de l'immeuble pour les cinq dernières années ainsi que l'état locatif actuel. A noter qu'à Genève et dans le Jura les inscriptions au Registre foncier doivent contenir le prix d'achat de l'immeuble. Cette information est publique et peut être demandée par le locataire qui souhaite contester le loyer initial car il a un intérêt particulier à connaître cette information.

Lorsque l'immeuble est neuf, il arrive fréquemment que l'on trouve des informations sur les coûts de construction, soit au Service des autorisations de construire communal ou cantonal, soit directement sur le site Internet du bureau d'architectes ayant réalisé l'ouvrage.

En cas d'immeuble nouvellement construit, le loyer est abusif s'il permet au bailleur d'obtenir un rendement brut supérieur au taux hypothécaire de référence auquel on ajoute 2%; le rendement brut est calculé uniquement sur le coût de construction de l'immeuble, y compris le prix d'achat du terrain.

#### Oubli du bailleur: délai de 30 jours annulé

A noter que, dans les cantons où le formulaire de fixation du loyer initial est obligatoire, si celui-ci n'a pas été notifié au locataire, le loyer peut être contesté en tout temps, même au-delà du délai de 30 jours, avec effet rétroactif au début du bail! Il arrive très souvent, lorsque le bailleur n'est pas assisté par une régie immobilière, qu'il omette de notifier le formulaire, en particulier lorsqu'il s'agit d'un bail de sous-location. Cette omission permet donc souvent de rectifier des loyers abusifs bien des années après la conclusion du bail.



Il est donc hautement recommandé au locataire de consulter la section locale de l'ASLOCA avant ou immédiatement après la conclusion d'un nouveau bail et de vérifier si le formulaire obligatoire avait bien été notifié en temps utile. Des économies de milliers de francs par année peuvent être réalisées.



RITA THEODULOZ  
Juriste  
ASLOCA Valais

## Le Valais, l'eldorado des locataires?

Pas vraiment, non! Le taux de logements vacants est important, certes, mais il ne s'agit pas d'appartements à loyer modéré.

**S**elon l'Office fédéral de la statistique, le marché de la location en Valais a vu le nombre de ses logements vacants augmenter de 1050 entre juin 2016 et juin 2017. Ainsi, au 1er juin 2017, le Valais compte près de 4000 logements destinés à la location. Le taux de vacance des trois pièces et demi est le plus élevé (1750) avant les quatre pièces et demi (1443). Toutefois, seuls 1000 deux pièces vacants ont été recensés. La statistique n'a, quant à elle, rien révélé sur les une pièce et demi ni sur les studios.

Comment en est-on arrivé là? Les caisses de pensions extérieures au canton ont investi leur argent en Valais, afin d'obtenir un meilleur rendement qu'ailleurs. Les obligations ne rapportant quasi plus rien, les caisses de pensions ont investi dans l'immobilier. Le Valais a été choisi comme lieu d'investissement car les prix étaient encore abordables.

### Les constructions récentes visent le rendement avant tout

En effet, les nombreuses constructions réalisées ces dernières années ont bel et bien été faites dans un but de rendement des fonds de placement et non de mise à disposition de logements à loyer modéré! De plus, la position du locataire se voit également affaiblie dans le cadre des prolongations de bail suite à une résiliation, tout comme dans le cadre des contestations de loyer initial. Difficile de prôner la crise du logement dans un tel contexte!

Toutefois, ce n'est pas pour autant que les locataires à faibles et moyens revenus, tels que les jeunes, les personnes âgées et les familles trouvent à se reloger plus facilement, au vu des loyers élevés des logements neufs hors de portée de leur budget. Ce n'est d'ailleurs pas surprenant que le taux de vacance le plus élevé se trouve dans les trois et quatre pièces et demi.

En conclusion, en l'absence d'investissements dans des logements à loyer modéré, ce n'est que dans plusieurs mois que peut-être les loyers des logements vacants vont diminuer, à force de rester vides.

Trop de logements et trop peu de loyers abordables gâtent tous les jeux.

Le Valais a été choisi comme lieu d'investissement car les prix étaient encore abordables. Mais ces investissements n'ont pas été réalisés dans des appartements à loyer abordable.



## CONSULTATIONS HORAIRES & ADRESSES

### ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35  
Case postale 2104  
1211 GENÈVE 1

T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22

E: [asloca.romande@asloca.ch](mailto:asloca.romande@asloca.ch)

*Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses.*

### FRIBOURG

#### ASLOCA FRIBOURG

Case postale 18

1774 COUSSET

T: 0848 818 800 (tarif local)

**Permanence téléphonique:**

lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15

lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15

E: [asloca-fribourg@bluewin.ch](mailto:asloca-fribourg@bluewin.ch)

*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

**Consultation sans rendez-vous:**

Rue Saint-Pierre 2, 1700 FRIBOURG

(2<sup>e</sup> étage, entrée Fiduciaire FIDAF)

mercredi: 18 h - 19 h

(juillet - août: cf. boîte vocale)

#### BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère

Rue de la Léchettera 24 (au rez)

1630 BULLE

**Consultation sans rendez-vous:**

1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois à 20 h précises,

pas d'accès possible ensuite

(juillet - août: cf. boîte vocale)

#### ROMONT

Centre portugais

Route de la Condémine 3

1680 ROMONT

**Consultation sans rendez-vous:**

1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois: 19 h - 20 h

(sauf au mois d'août)

### GENÈVE

#### ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12

1211 GENÈVE 6

T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05

E: [asloca.geneve@asloca.ch](mailto:asloca.geneve@asloca.ch)

**Consultation sans rendez-vous:**

lundi, mardi et jeudi: 16 h 30 - 18 h

mercredi et vendredi: 12 h 30 - 13 h 30

*Les avocats reçoivent également*

*sur rendez-vous*

### JURA & JURA BERNOIS

#### ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46

2800 DELÉMONT 1

T: 032 422 74 58

**Permanence téléphonique:**

jeudi: 17 h - 19 h

vendredi: 13 h 30 - 15 h

E: [transjura@asloca.ch](mailto:transjura@asloca.ch) *(uniquement pour*

*annoncer un changement d'adresse)*

*Les avocats reçoivent également*

*sur rendez-vous*

#### BIENNE & SEELAND

##### ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE

Rue Monbijou 61

3007 BERNE

T: 0848 844 844

Consultation sur rendez-vous

### NEUCHÂTEL

#### ASLOCA NEUCHÂTEL

rue des Terreaux 1

Case postale 1673

2001 NEUCHÂTEL

T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26

Consultation sur rendez-vous

E: [aslocane@bluewin.ch](mailto:aslocane@bluewin.ch) *(uniquement pour*

*annoncer un changement d'adresse)*

#### LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71

2300 LA CHAUX-DE-FONDS

T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

Consultation sur rendez-vous

### VALAIS

#### ASLOCA VALAIS

rue de l'Industrie 10

Case postale 15

1951 SION

T: 027 322 92 49

Consultation sur rendez-vous

**Permanence téléphonique:**

mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30

mercredi: 9 h - 11 h

jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30

#### SION

Rue de l'Industrie 10

1950 SION

**Consultation:** Cindy Genin

mardi: 16 h 30 - 18 h 30

vendredi: 13 h 30 - 16 h

**Consultation:** Paolo Campanile

mercredi: 9 h - 11 h

#### MARTIGNY

Rue des Finettes 20

1920 MARTIGNY

(bât. des Syndicats chrétiens)

**Consultation:** Rita Theoduloz

mardi: 16 h - 17 h 30

#### MONTHEY

Place de l'Hôtel-de-Ville 9

1870 MONTHEY

(bureau des Syndicats chrétiens)

**Consultation:** Cindy Genin

mercredi: 16 h - 18 h 30

#### VIÈGE

Ueberbielstrasse 10, 3930 VIÈGE

T: 027 946 25 16

**Consultation:** Harald Gattlen

2e et 4e mercredis du mois: 18 h - 20 h

### VAUD

#### ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

#### ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9

Case Postale 16

1522 LUCENS

T: 021 906 60 45 / F: 021 906 62 32

Consultation sur rendez-vous

**Permanence téléphonique:**

lundi et mercredi: 8 h - 11 h

E: [asloca.broye@bluewin.ch](mailto:asloca.broye@bluewin.ch) *(uniquement*

*pour annoncer un changement d'adresse)*

#### ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)

Case postale 56

1001 LAUSANNE

T: 0840 17 10 07 / F: 021 617 11 48

Consultations sur rendez-vous

**Permanence téléphonique:**

lundi à jeudi:

9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30

vendredi: 9 h - 13 h 30

#### LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8

1006 LAUSANNE

lundi à jeudi:

8 h 15 à 11 h 45 et 13 h 45 à 17 h

vendredi: 8 h 15 à 13 h 30

E: [asloca.ls@asloca.ch](mailto:asloca.ls@asloca.ch) *(uniquement pour*

*annoncer un changement d'adresse)*

#### MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES

lundi: 8 h 15 à 11 h 45

jeudi: 8 h 15 à 11 h 45

E: [morges@asloca.ch](mailto:morges@asloca.ch) *(uniquement pour*

*annoncer un changement d'adresse)*

#### RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS

E: [renens@asloca.ch](mailto:renens@asloca.ch) *(uniquement pour*

*annoncer un changement d'adresse)*

#### YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3<sup>e</sup> étage)

1400 Yverdon-les-Bains

lundi: 8 h 15 à 11 h 45 / jeudi: 13 h 45 à 17 h

E: [aslocanv@bluewin.ch](mailto:aslocanv@bluewin.ch) *(uniquement pour*

*annoncer un changement d'adresse)*

#### ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a

1260 NYON

T: 022 361 32 42

Consultation sur rendez-vous

**Permanence téléphonique:**

lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15

mardi et jeudi: 15 h - 17 h

#### NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON

E: [asloca.nyon@bluewin.ch](mailto:asloca.nyon@bluewin.ch) *(uniquement*

*pour annoncer un changement d'adresse)*

#### ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

**Consultation sans rendez-vous:**

lundi après-midi

#### ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX

T: 021 963 34 87 / F: 021 963 34 88

Consultations sur rendez-vous

**Permanence téléphonique:**

lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

#### AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

#### MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX

lundi, mercredi et jeudi

E: [asloca.montreux@sunrise.ch](mailto:asloca.montreux@sunrise.ch)

*(uniquement pour annoncer un changement*

*d'adresse)*

#### ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38

rue du Simplon 40, 1800 VEVEY

T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

E: [asloca.info.vevey@bluewin.ch](mailto:asloca.info.vevey@bluewin.ch)

*(uniquement pour annoncer un changement*

*d'adresse)*

**Consultations sans rendez-vous:**

lundi: 18 h - 20 h / jeudi: 17 h - 19 h

*Les avocats reçoivent également sur*

*rendez-vous*

**Vous avez déménagé?  
Merci d'envoyer un e-mail  
uniquement à votre section  
(cf. adresses ci-dessus).  
Ni le secrétariat romand  
ni la rédaction ne gèrent  
les fichiers d'adresses  
des membres de l'ASLOCA**

## DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement.

Nom/Prénom \_\_\_\_\_

Adresse postale \_\_\_\_\_

NPA/Localité \_\_\_\_\_

Date et signature \_\_\_\_\_

A renvoyer à: ASLOCA Romande - case postale 2104 - 1211 Genève 1



@Claude Böncher

## Parlement

**L'imposition de la valeur locative est au centre des débats politiques.** Ainsi, à la mi-septembre, le Conseil national a refusé une initiative parlementaire de Susanne Leutenegger Oberholzer (PS/BL) qui visait la suppression de l'imposition de la valeur locative et de toutes les déductions fiscales en faveur du propriétaire. Un changement de système pur et dur. Toutefois, la suppression de la valeur locative est toujours en discussion. En effet, les commissions de l'économie du Conseil national et du Conseil des Etats ont approuvé une initiative parlementaire qui vise également à abolir l'impôt sur la valeur locative sans pertes fiscales et tout en assurant l'égalité de traitement entre propriétaires et locataires. La quadrature du cercle! Pour l'heure, l'administration doit présenter des propositions.

Source: ats/Le Temps

## Crise du logement à Ibiza

**Les habitants de l'île espagnole ont de la peine à se loger.** Le tourisme de masse a presque doublé en passant de 1,7 million en 2010 à 3 millions en 2016. Cela a engendré une forte demande et a fait se multiplier les locations saisonnières, alimentant la spéculation. Un collectif citoyen dénonce cette situation depuis des mois. Des offres abusives voient le jour un peu partout sur l'île (500 euros par mois pour un balcon seul, 300 euros pour un matelas sans salle de bains, etc.). Pour essayer de maîtriser ce phénomène, le Parlement régional a voté une loi pour interdire les locations saisonnières sans licence et limiter les places dédiées au tourisme.

Source: TdG/ATS

## Déménagement

**Rapport sur les déménagements 2017.** En dépit du taux de vacance plus élevé et de la baisse de l'immigration, la fluidité sur le marché immobilier suisse demeure à un niveau élevé. La raison:

les déménagements des ménages suisses augmentent légèrement. Selon une analyse des demandes de renvoi reçues par la Poste suisse, entre août 2016 et juillet 2017, près de 400 000 ménages ont déménagé en Suisse. En comparaison du dernier rapport des déménagements de 2014, ce chiffre a augmenté de près de 6%. En même temps, les arrivées en Suisse depuis l'étranger ont nettement diminué. Avec un taux de déménagement de 12,6%, le canton de Zurich possède le marché du logement le plus fluide, talonné par les cantons de Bâle-Ville et de Zoug. Sur les dix plus grandes villes, seulement Genève et Lugano affichent des taux de déménagement inférieurs à la moyenne.

Source: obs/homegate AG

## Mobilité résidentielle selon le revenu

**Les couches populaires se maintiennent dans les centres urbains.** Une étude dont les résultats ont été dévoilés récemment contredit l'idée répandue d'un déplacement progressif des ménages disposant de faibles revenus hors des zones urbaines. L'examen de la mobilité résidentielle dans les six grandes agglomérations de Suisse montre en effet que la diminution du nombre de personnes actives qui prévaut dans les villes-centres se trouve atténuée par l'arrivée de personnes plutôt pauvres. L'Office fédéral du logement (OFL) a mandaté une recherche portant sur la mobilité résidentielle des personnes selon leur

situation économique, dans les agglomérations de Zurich, Bâle, Berne, Lugano, Lausanne et Genève. La mobilité des personnes disposant d'un budget très restreint se distingue clairement des autres deux groupes: elles déménagent nettement moins souvent et, quand elles changent de logement, elles le choisissent le plus souvent dans la commune où elles habitent déjà. Les déménagements hors de la ville-centre les mènent avant tout dans une autre commune plutôt pauvre de l'agglomération. En outre, la ségrégation sociale est plus prononcée en Suisse romande et à Bâle.

Source: Office fédéral du logement

Poste CH SA

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 1



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal de l'ASLOCA Romande  
N°232 octobre 2017

Tiré à 93'756 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

**Editeur:**  
ASLOCA Romande  
Fédération romande des locataires  
Case postale 2104  
1211 Genève 1

**Rédactrice en chef:**  
Henriette Schaffter  
Case postale 5873 - 1002 Lausanne  
[henriette.schaffter@asloca.ch](mailto:henriette.schaffter@asloca.ch)

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

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

**Comité de rédaction:**  
Anne Baehler Bech, Christian Dandrès,  
Paul D'Ans, Marie-Claire Jeanprêtre-  
Pittet, Carlo Sommaruga, Elodie Surchat,  
Rita Theoduloz, François Zutter

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Alain Ribordy, Nicole Tille

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Centre d'Impression des Ronquoz  
Cir-SA, Sion