

Droit au

logement

Le journal de l'ASLOCA

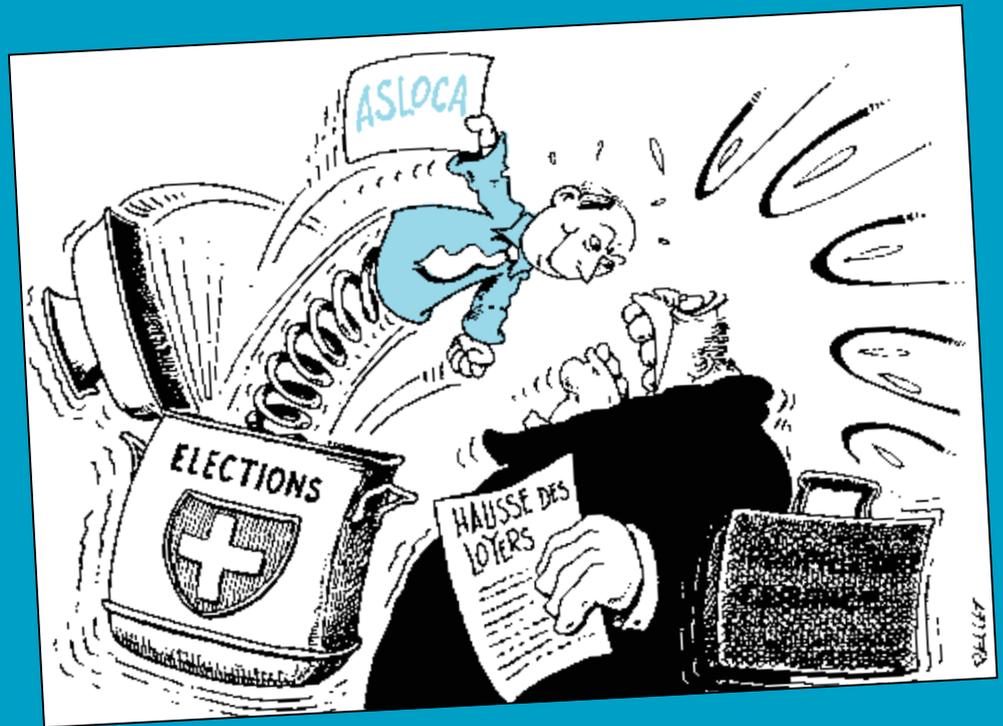
www.asloca.ch



ASLOCA

Elections fédérales du 19 octobre 2003

Aux urnes locataires



JAB
1006 Lausanne

Postcode 1

N° 161 / Septembre 2003
Tirage: 84 500

rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

DROIT AU LOGEMENT
Journal de
L'ASSOCIATION SUISSE
DES LOCATAIRES
fédération romande

Référendum fédéral

Pas de nouveaux privilèges pour les propriétaires

Non au paquet fiscal 2001

pages 5-6

L'immobilier ça rapporte!
Rendements abusifs
page 4

Aux urnes locataires

En mai dernier, notre initiative pour des loyers loyaux a été refusée très nettement en votation populaire. Nous sommes déçus par ce mauvais résultat. Mais la bataille décisive aura lieu en février 2004 avec la votation populaire fédérale sur le nouveau droit du bail, voulu par le Conseil fédéral et le Parlement.

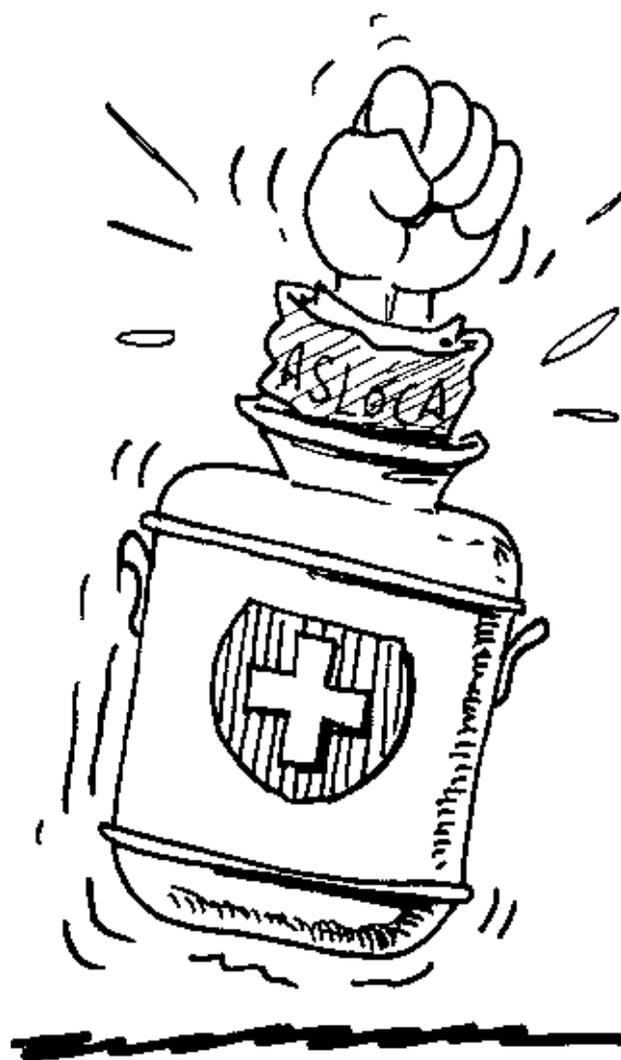
Nous concentrons maintenant l'essentiel de nos forces sur cet objectif: empêcher qu'en février prochain la protection légale des locataires soit torpillée et coulée; empêcher que, par une multiplication des congés, le marché locatif se transforme en une jungle impitoyable; empêcher une explosion de hausses des loyers. Bref, voter NON au projet de loi sur le bail.

Mais nous avons aussi deux échéances intermédiaires, auxquelles nous devons faire face pour préparer l'avenir.

La première est le référendum contre le paquet fiscal décidé par l'Assemblée fédérale en juin dernier.

Alors même que le Conseil fédéral et le Parlement s'apprêtent à couper à la hache dans les dépenses (avec notamment la suppression de l'aide fédérale au logement!), l'Assemblée fédérale a voté des cadeaux fiscaux pharaoniques en faveur des propriétaires de logements, ce qui représente une perte de 500 millions de francs pour l'impôt fédéral direct et une perte de 1,2 milliard pour les impôts cantonaux et communaux. L'ASLOCA ne peut pas admettre cette politique du pire qui assèche les finances publiques et donc les prestations sociales dans le seul but de favoriser les propriétaires de logements au détriment des locataires. Nous avons donc décidé de soutenir le référendum lancé contre cette loi fiscale inique et d'inviter nos membres à le signer.

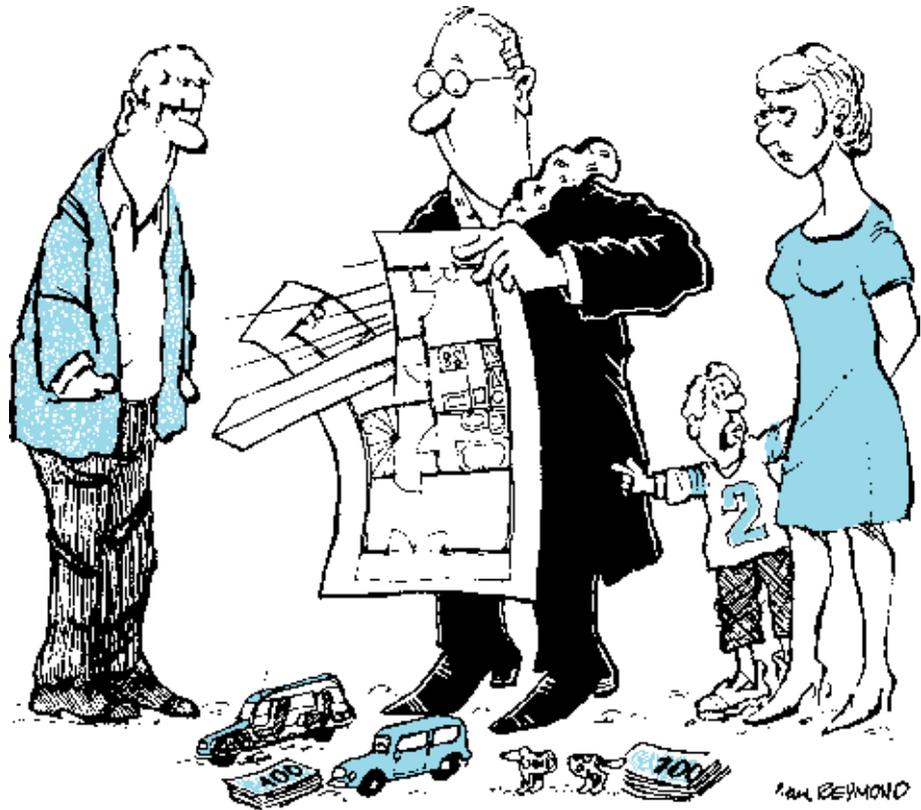
La deuxième échéance intermédiaire est celle du 19 octobre 2003, soit les élections du Parlement fédéral. La législature qui prend fin actuellement a cruellement démontré que les locataires étaient insuffisamment repré-



sentés aux Chambres fédérales. C'est pourquoi il est si important que les membres de l'ASLOCA votent en faveur des candidats recommandés par «*Droit au logement*». Nous devons absolument renforcer au Parlement le camp de la protection légale des locataires.

De votation en référendum et en élections, au plan fédéral, souvent au plan cantonal aussi, les rendez-vous politiques qui concernent directement ou de très près les locataires se succèdent. Pour ne pas les rater et rester informé, il est recommandé de lire attentivement «*Droit au logement*»! ■

Nils de Dardel



Le logement et le divorce

Il est évident que le logement revêt une importance essentielle pour la famille. Il va dès lors de soi que la séparation des époux, et particulièrement un divorce, entraîne des conséquences sur le logement de la famille.

Jusqu'à peu, le logement de la famille ne faisait l'objet d'aucune réglementation dans le droit du divorce. En particulier, ce droit ne réglait pas les rapports entre le ou les locataires et le propriétaire.

Le juge peut attribuer l'appartement

Le nouveau droit du divorce, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2000, contient un nouvel article qui traite de ce problème. En substance, l'art. 121 du Code Civil prévoit que, lorsque des motifs importants le justifient (notamment la présence d'enfants), le juge peut attribuer à l'un des époux les droits et obligations qui résultent du contrat de bail portant sur le logement de la famille. En d'autres termes, le juge peut décider non seulement qui occupera le logement de la famille après le divorce (ce qui était déjà possible sous l'ancien droit), mais encore qui restera ou deviendra titulaire du droit du bail. Ainsi, par exemple, lorsque seul Monsieur était locataire de l'appartement, le juge peut décider que dorénavant, ce sera Madame qui le sera et que la garde des enfants lui est attribuée.

Cette disposition a ceci de particulier, qu'elle s'impose au pro-

priétaire, alors que celui-ci n'est bien entendu pas partie à la procédure en divorce. **Le propriétaire n'a aucune possibilité de refuser que Madame devienne titulaire du contrat de bail, en lieu et place de son ex-mari.**

Afin d'atténuer les effets de transfert de bail imposé au bailleur, la loi prévoit que l'époux qui n'est plus locataire répond solidairement du loyer, jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas, pour deux ans au plus. En d'autres termes, si Madame ne paie pas le loyer, le propriétaire pourra le réclamer à son ex-mari pendant deux ans au plus.

Dans cette éventualité, la loi prévoit également que l'ex-mari pourra récupérer le loyer auprès de son ex-femme, notamment en ne versant pas pendant un certain temps la pension due à cette dernière.

Une heureuse innovation

Cette nouvelle disposition du droit du divorce est une heureuse innovation, dans la mesure où elle permet de clarifier la situation juridique du logement après le divorce.

En effet, auparavant, l'ex-conjoint restait titulaire du droit du bail, mais il n'occupait plus le logement. Avec pour conséquence qu'il restait indéfiniment responsable du paiement du loyer et corollairement, que le conjoint occupant l'appartement mais non

titulaire du droit du bail, ne pouvait pas résilier le contrat, sans la signature expresse de son ex-conjoint!

Il est évident que ce genre de situation est source de conflits, tant il est vrai que tous les divorces ne sont pas amiables et harmonieux.

Et la garantie de loyer?

Qu'en est-il maintenant de la garantie de loyer constituée par l'ancien locataire? Celle-ci ne fait malheureusement pas l'objet d'une réglementation spéciale dans le droit du divorce.

Il va de soi que si l'ex-époux n'est plus locataire de l'appartement, il voudra récupérer la garantie bancaire déposée au début du bail. Il ne pourra le faire cependant qu'avec l'accord du bailleur, celui-ci n'étant bien entendu enclin à donner son accord qu'à la condition que le nouveau locataire constitue une nouvelle garantie.

Cela étant, du point de vue du droit du divorce, la garantie de loyer est un des aspects de la fortune du couple et il conviendra que la convention ou le jugement de divorce règlent précisément le sort de cette garantie, en même temps qu'ils prévoient le partage du canapé du salon, de la télévision ou du chalet de Verbier.

Une solution pratique consiste à prévoir que la garantie de loyer est abandonnée à l'époux qui reste ou devient locataire de l'appartement familial, quitte à ce que cet abandon soit compensé. ■

François Zutter

Le juge peut décider non seulement qui occupera le logement de la famille après le divorce (ce qui était déjà possible sous l'ancien droit), mais encore qui restera ou deviendra titulaire du droit du bail

L'immobilier ça rapporte! Rendements abusifs



(Photo: Interfoto)

Il apparaît que l'investissement immobilier constitue toujours une bonne affaire. C'est donc résolument NON à la révision du droit du bail qu'il conviendra de voter le 8 février 2004

Nous connaissons tous les plaintes des bailleurs et des propriétaires, prétendant *ad nauseam* que l'immobilier ne rapporte rien, que les loyers sont trop bas pour permettre à l'immeuble de «tourner», qu'ils ne peuvent pas se permettre d'accorder des baisses de loyer ou d'entreprendre des travaux d'entretien...

Toutefois, en consultant les petites annonces immobilières parues dans la presse, l'on peut constater que cette vision misérabiliste ne correspond pas tout à fait à la réalité. Evidemment, quand il s'agit de s'adresser à des investisseurs, et non pas à son locataire, le discours change et l'immobilier promet alors des rendements faramineux.

Promesses, promesses

Que l'on en juge: *La société easyHome SA*, à Nyon, promet un «investissement béton» (!), soit un rendement net d'environ 15% à celui qui est disposé à acheter un appartement neuf et à le mettre en location «au prix du marché».

L'entreprise générale Bernard Nicod promet quant à elle un «rendement net garanti» de 11,5% pour celui qui achète un ou plusieurs appartements également à Nyon.

Enfin, la *Société Privée de Gérance*, soit la plus importante régie genevoise, met en vente des immeubles réalisant des rendements nets de 14%, 19%, voire 22,35%! Ces rendements sont extraordinaires et du point de vue du droit du bail, abusifs.

Rendements abusifs

En effet, selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le rendement est abusif lorsqu'il dépasse le taux hypothécaire de la banque de référence, majoré de 0,5%.

A l'heure actuelle, alors que les taux hypothécaires de référence de la majorité des cantons romands sont de 3,25%, le rendement net du bailleur ne doit pas dépasser 3,75%. En d'autres termes, les locataires des appartements et immeubles susmentionnés paient des loyers largement abusifs.

Pour reprendre le premier exemple, *La société easyHome SA* propose d'investir 76 000 francs dans l'achat d'un appartement neuf de 4,5 pièces plus cuisine, coûtant 380 000 francs. Après location de cet appartement «au prix du marché», *La société easyHome SA* garantit un rendement net d'environ 15%, soit 1000 francs par mois sur les fonds propres investis de 76 000 francs.

Dans la mesure où le rendement admissible est actuellement de 3,75%, l'investisseur ne devrait encaisser que 2850 francs par année, et non pas 12 000 francs. L'on calcule dès lors aisément que le loyer du pauvre locataire dépasse de 762.50 francs par mois le loyer admissible, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral!

Rendement net et rendement brut: pas de confusion possible!

Il convient de préciser que toutes ces annonces parlent expressément de rendement net et qu'il n'est pas possible de penser que leurs auteurs aient confondu le rendement net (soit le bénéfice du propriétaire, toutes charges tant d'exploitation que financières payées) avec le rendement brut (soit le rapport entre le montant des loyers et la valeur d'un immeuble).

Il apparaît dès lors, au vu de ce qui précède, que l'investissement immobilier constitue toujours une bonne affaire.

Ce genre de rendement abusif, et partant de loyer excessif, démontre qu'il est absolument indispensable que les loyers continuent à être fondés sur les coûts (rendement) comme c'est le cas dans le droit actuel. Et non pas sur les loyers du marché, recensés dans une statistique tenue secrète par l'Administration fédérale, comme le propose la révision du droit du bail, récemment adoptée par les Chambres fédérales, mais combattue par un référendum de l'ASLOCA.

C'est donc résolument NON à la révision du droit du bail qu'il conviendra de voter le 8 février 2004. ■

François Zutter

Référendum fédéral

Pas de privilèges fiscaux supplémentaires pour les propriétaires **Non au paquet fiscal 2001!**

Suisse

Ce sont les classes modestes et moyennes, et les locataires, soit la majorité de la population, qui seront ainsi appelés à faire de lourds sacrifices. Un référendum à signer et à faire signer (page 6)

5

Droit au logement n° 161

Septembre 2003

Le 7 février 1999, le peuple et les cantons ont rejeté l'initiative populaire «propriété du logement pour tous» déposée par la Société suisse des propriétaires fonciers. L'ASLOCA a, à l'époque, vivement combattu cette initiative car elle aurait engendré des pertes fiscales de 1,9 milliard de francs par année pour la Confédération, les cantons et les communes. Seule une minorité de personnes, déjà riches propriétaires, aurait profité de l'application de cette initiative alors que ses conséquences inévitables auraient été l'adoption de programmes d'économies ainsi que des hausses d'impôts supportés pour l'essentiel par les couches modestes et moyennes de la population et par l'ensemble des locataires.

La législation fiscale actuelle favorise déjà les propriétaires

Selon le système actuel, le propriétaire qui habite son propre logement est imposé fiscalement sur la valeur locative qui correspond à un revenu en nature, soit au loyer qu'il paierait s'il en était locataire. Le propriétaire est cependant avantagé par rapport au locataire car ce dernier ne peut déduire son loyer de son revenu imposable. Le propriétaire l'est doublement car le loyer pris en considération pour déterminer la valeur locative est inférieur aux loyers du marché. De plus, le contribuable propriétaire de son logement peut encore déduire les intérêts des dettes hypothécaires, les frais d'entretien, d'exploitation, ceux d'administration et l'ensemble des déductions autorisées est, en moyenne, plus important que la valeur locative

imposable! La législation actuelle favorise donc déjà, en pratique, le propriétaire.

Non à l'aggravation de l'inégalité fiscale entre locataires et propriétaires

Le 20 juin 2003, les Chambres fédérales ont adopté le train de mesures fiscales 2001 (paquet fiscal). Il porte sur une modification du système d'imposition de la propriété du logement ainsi que sur une réforme de l'imposition du couple et de la famille et des allègements fiscaux en matière de droit de timbre. Le Parlement a aboli l'imposition de la valeur locative au titre de revenu imposable pour les propriétaires qui habitent leur logement. Cependant, ont été maintenues les possibilités de déduire, pour les nouveaux propriétaires, durant 10 ans, à partir de 2008, les intérêts passifs dus à l'endettement hypothécaire à raison de 7500 francs par an pour une personne seule et de 15 000 francs par an pour un couple ainsi que les frais d'importantes rénovations ou de travaux d'entretien qui dépassent 4000 francs par année. La majorité des parlementaires a également permis une déduction, durant 10 ans dès 2008, de 6000 francs par an pour une personne seule et 12 000 francs pour un couple au titre d'épargne logement. Conséquences: les caisses fédérales seront privées de rentrées fiscales de 480 millions par an, dont 30%, soit 144 millions pour les cantons. A ce montant, il faut ajouter 1 à 1,2 milliard de pertes fiscales annuelles pour les cantons et les communes. Ce pa-

quet fiscal 2001 aggrave donc l'inégalité entre locataires et propriétaires et il doit être rejeté, tout comme l'a été l'initiative «propriété du logement pour tous».

Non à un paquet fiscal antisocial et injuste

L'ASLOCA n'a pas combattu, sur le principe, la suppression de l'imposition de la valeur locative mais à condition que les propriétaires ne puissent plus déduire les intérêts passifs et les frais immobiliers, car ces derniers ne constituent dès lors plus des frais d'acquisition du revenu, et à condition qu'une telle opération soit neutre fiscalement. Or, la loi adoptée par les Chambres fédérales crée de nouveaux cadeaux fiscaux en faveur des propriétaires au détriment des finances publiques, déjà déficitaires. **Ce sont les classes modestes et moyennes, et les locataires, soit la majorité de la population, qui seront ainsi appelés à faire de lourds sacrifices**, au profit d'une minorité. Des coupes drastiques ont récemment été opérées dans l'aide fédérale destinée à encourager le logement à loyer modéré. Les mesures d'assainissement du budget de la Confédération, proposées par le Conseil fédéral, d'une hauteur totale de 3,3 milliards, prévoient, déjà, entre autres, de réduire de 255 millions de francs la contribution destinée à financer les retraites anticipées, de 110 millions celle prévue pour l'adaptation des rentes AVS à l'évolution des salaires et une nouvelle réduction de 138 millions de la contribution affectée au logement à loyer ou à prix modéré. ■

Valérie Garbani

PAS DE PRIVILEGES FISCAUX SUPPLEMENTAIRES POUR LES PROPRIETAIRES

NON AU PAQUET FISCAL 2001

**REFERENDUM contre la loi fédérale du 20 juin 2003 sur la modification
d'actes concernant l'imposition du couple et de la famille,
l'imposition du logement et les droits de timbre
(publiée dans la Feuille fédérale le 1er juillet 2003)**

Les citoyennes et citoyens suisses soussignés ayant le droit de vote demandent, en vertu de l'article 141 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 et conformément à la loi fédérale du 17 décembre 1976 sur les droits politiques (art. 59 s.), que la loi fédérale du 20 juin 2003 sur la modification d'actes concernant l'imposition du couple et de la famille, l'imposition du logement et les droits de timbre, soit soumise au vote du peuple.

Seuls les électrices et électeurs résidant dans la commune indiquée en tête de liste peuvent y apposer leur signature.

Les citoyennes et citoyens qui appuient la demande doivent la signer de leur main.

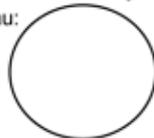
Celui qui se rend coupable de corruption active ou passive relativement à une récolte de signatures ou celui qui falsifie le résultat d'une récolte de signatures effectuée à l'appui d'un référendum est punissable selon l'article 281 respectivement l'article 282 du code pénal.

Expiration du délai référendaire : 9 octobre 2003

Canton	N° postal	Commune politique			Signature manuscrite	Contrôle (laisser en blanc)
NOM <i>(écrire à la main et si possible en majuscules!)</i>	Prénom	Date de naissance (jour / mois / an)		Adresse exacte (rue et numéro)		
1						
2						
3						
4						
5						

Le/la fonctionnaire soussigné-e certifie que les ____ (nombre) signataires du référendum dont les noms figurent ci-dessus ont le droit de vote en matière fédérale dans la commune susmentionnée et y exercent leurs droits politiques.

Sceau:



Le/La fonctionnaire compétent/e pour l'attestation
(signature manuscrite et fonction officielle):

Lieu: _____

Date: _____

**Cette liste, entièrement ou partiellement remplie, est à renvoyer au plus vite mais au plus tard
jusqu'au 19 septembre 2003 à :**

**ASLOCA, Fédération romande, rue du Concert 2, Case postale 2273,
2001 Neuchâtel. Demandez d'autres listes par téléphone au 032-724.63.23
ou par télécopie au 032-721.46.18**

Elections fédérales du 19 octobre 2003

«Nos» parlementaires à Berne, une activité essentielle

A quoi sert un parlementaire fédéral défendant la protection légale des locataires? Si l'on en juge au résultat du nouveau droit du bail de décembre 2002, contre lequel nous avons dû lancer un référendum, on pourrait dire qu'il ne sert à rien du tout! Le Parlement a en effet accouché d'une loi désastreuse qui, si elle entrainait en vigueur, sèmerait tempête et désolation dans les maisons locatives.

Ainsi donc, les Valérie Garbani, Anita Thaneï, Strahm, Jutzet, Schwab, Grobet et de Dardel, qui ont défendu les locataires bec et ongles pendant de longues années, auraient-ils pu aussi bien ne rien faire? En tentant un effort d'objectivité, on peut dire qu'ils auraient pu faire un peu mieux, probablement, mais que, très franchement, les vents n'étaient pas favorables. De plus, le jugement doit être porté sur une longue période et non sur tel ou tel événement ponctuel.

D'arrache-pied

Défendre les locataires au Parlement, ce n'est pas seulement travailler d'arrache-pied dans les commissions et dans les couloirs pour contrer les propositions du lobby des propriétaires et faire valoir les nôtres propres. C'est aussi participer à l'activité associative à l'extérieur du Parlement et relayer au plan politique les aspirations du mouvement des locataires. C'est ce que nous avons pu faire grâce à l'initiative «pour des loyers loyaux». Certes, celle-ci a échoué en votation populaire. Mais elle a constitué pendant de longues années un instrument politique très précieux qui a permis aux parlementaires proches de l'ASLOCA de

mener une bataille défensive très importante. Nous avons pu ainsi contrer les premières tentatives de démolition du droit du bail engagées pendant les années 1990. Par exemple, l'initiative du radical immobilier zurichois Hegetschweiler, à la suite d'un important travail de polémique et de contestation en commission et sous-commission, a-t-elle été finalement purement et simplement abandonnée, la majorité de droite ne parvenant pas à se mettre d'accord sur des solutions crédibles.

Echec au compromis romand

Quant à la révision du droit du bail, proposée par le Conseil fédéral comme alternative à notre initiative, le résultat final est très mauvais pour les locataires.

Mais, au cours du débat, nous sommes passés de très près à côté d'une solution de compromis, qui aurait constitué une amélioration non négligeable pour les locataires. Là aussi, il y a eu une bonne combinaison du travail associatif et du travail parlementaire. Nos négociateurs (Valérie Garbani et Michel Bise) sont parvenus à un accord avec la Fédération romande immobilière (FRI) en 2002 et nous avons alors travaillé à le répercuter au Parlement.

Certes, le Hauseigentümerverband, la droite lémanique et le conseiller fédéral Couchepin s'opposaient à cet accord, mais l'accord avait le soutien de toute l'ASLOCA suisse, de la gauche, des écologistes, du groupe indépendant-évangélique, de la FRI et donc, normalement, de la droite politique romande.

Cause romande trahie

Le vote décisif sur l'accord romand a eu lieu au Conseil national le 5 juin 2002. A cette occasion, l'«accord romand» a été refusé par 95 voix contre 83, soit une différence de 12 voix seulement.

Si l'on examine de près le vote de chacun, on constate que l'échec de l'accord romand est dû au fait que la FRI n'est pas parvenue à convaincre suffisamment d'élus romands de la droite. Les conseillers nationaux Antille (Rad.) et Mariétan (PDC) n'étaient pas présents. Christen (Rad.), Cina (PDC), Favre (Rad.), Claude Frey (R), Guisan (Rad.), Sandoz (Rad.), Odilo Schmid (PDC), René Vaudroz (Rad.) ont rejeté le compromis historique et trahi la cause romande. Si ces absents et ces infidèles avaient suivi la consigne de la FRI, l'accord romand aurait été accepté par 93 voix contre 87.

D'authentiques défenseurs des locataires

Le long travail des parlementaires proches de l'ASLOCA a donc été très près d'aboutir à une solution digne et valable. Cela montre bien que «nos» parlementaires sont utiles aux locataires de ce pays.

Voilà pourquoi l'ASLOCA doit aussi agir pour conserver et développer un cercle d'authentiques défenseurs des locataires aux Chambres fédérales. ■

Nils de Dardel

Le long travail des parlementaires proches de l'ASLOCA montre combien ils sont utiles aux locataires de ce pays

7

Droit au logement n° 161

Septembre 2003

Elections fédérales du 19 octobre

Choisir les candidats

L'ASLOCA pour être

Parmi les fort nombreux candidat(e)s tant au Conseil national qu'au Conseil des Etats, douze candidat(e)s méritent, à notre avis, votre confiance et votre soutien. Militantes actives ou proches de l'ASLOCA, qualifiées et aguerries, ces douze personnes sont parfaitement habilitées à représenter les intérêts des locataires à Berne.

La politique du logement est actuellement à la peine et il est essentiel que la voix des défenseurs des locataires puisse se faire entendre à Berne. ■

Bienne



François Contini

Avocat. Député au Grand Conseil bernois (Alternative verte et sociale). Président de l'ASLOCA de Bienne et environs

«Bilan de la dernière législature: une réforme fiscale qui profitera essentiellement aux propriétaires fonciers déjà aisés plutôt qu'aux familles de condition modeste! Une révision du droit du bail qui supprime de fait le droit pour les locataires de s'opposer aux augmentations abusives de loyer! Il est grand temps de mettre un terme à cette politique néolibérale en allant voter et en se mobilisant dans des organisations telles que l'ASLOCA!»

Genève



Carlo Sommaruga

Candidat au Conseil national pour le PS, avocat à l'ASLOCA de Genève depuis 1990, membre du Comité de l'ASLOCA Romande et de l'Assemblée des délégués de l'ASLOCA Suisse. Il a siégé 10 ans au Conseil municipal de la Commune de Thônex et est actuellement député au Grand Conseil genevois.

Confronté quotidiennement aux difficultés de la population dans le cadre de son activité professionnelle, il défend avec opiniâtreté les intérêts individuels et collectifs des locataires.

S'il est avant tout présent sur des questions de logements, de lutte contre la pénurie et d'aménagement du territoire, il s'engage également pour une fiscalité favorisant les ménages modestes, des assurances réellement sociales, une politique non discriminatoire à l'égard des personnes étrangères et une politique internationale de solidarité.

Neuchâtel



Valérie Garbani

Elue au Conseil national en octobre 1999, Valérie Garbani, avocate, est candidate pour une deuxième législature sur la liste femmes du Parti socialiste neuchâtelois (liste n° 33 A). En janvier 2001, elle a succédé à Nils de Dardel au poste de secrétaire générale de l'ASLOCA-Romande.

A ce titre, elle a participé aux débats parlementaires et à la campagne en faveur de l'initiative «pour des loyers loyaux» et a combattu le projet de révision du droit du bail adopté par les Chambres fédérales en décembre 2002.

Elle a également pris une part active dans les négociations avec les milieux immobiliers romands qui ont abouti à la conclusion de «l'accord romand», malheureusement refusé par le parlement fédéral.

Ses prochaines luttes sont de gagner la votation du 8 février 2004 sur le référendum contre la révision du droit du bail ainsi que de combattre l'antisocial et inéquitable paquet fiscal 2001.

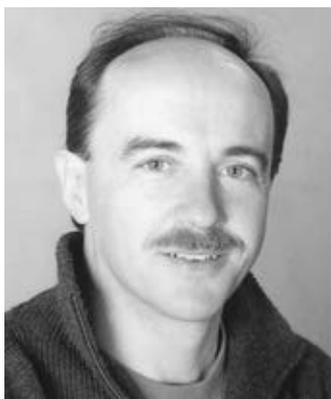
Valérie Garbani siège à l'Autorité de conciliation comme commissaire locataire et participe régulièrement à la rédaction de «Droit au Logement».

Comment voter?

- 1) Choisir une liste
- 2) Si les candidats proches de l'ASLOCA ne figurent pas sur la liste, les rajouter à la main
- 3) Cumuler les candidats de l'ASLOCA (les inscrire deux fois)
- 4) Ne pas dépasser le nombre maximum de sièges dévolu au canton

tobre 2003

at(e)s de tre plus fort



Daniel Perdrizat

La candidature de Daniel Perdrizat (groupe PopEcoSol) représente le prolongement de son engagement tant sur le plan politique général que sur celui de ses activités professionnelles et associatives. Avocat, membre fondateur de l'ASLOCA-Neuchâtel, représentant de «SolidaritéS» au Grand Conseil, il a également siégé de nombreuses années comme commissaire locataire à l'Autorité de conciliation.

Fribourg



Louis-Marc Perroud

«Mon activité d'avocat – que j'exerce depuis plus de 20 ans – m'a confirmé l'importance

d'une défense efficace des locataires et des travailleurs. Les temps que nous vivons démontrent fort bien que rien n'est jamais définitivement acquis. Cela justifie que je participe comme candidat au Conseil des Etats, à la lutte pour la liberté et la dignité des femmes et des hommes. Il m'appartient donc de convaincre les Fribourgeois qu'il est essentiel d'y élire un socialiste.»



Erwin Jutzet

Président fondateur du Mieterverband Deutschfreiburg en 1986, siège au comité et se tient à disposition des locataires aux consultations de Morat et Guin.

«Conseiller national, membre de la Commission des affaires juridiques et de la sous-commission qui s'occupait (initiative finalement refusée) de l'initiative parlementaire demandant le loyer du marché, j'ai pu me battre avec pugnacité pour le droit des locataires.

La Suisse a un taux hypothécaire des plus bas, mais des loyers parmi les plus hauts en Europe. Il y a donc encore du pain sur la planche!»



Françoise Morel

Députée socialiste au Grand Conseil fribourgeois. Consultante Asloca-Fribourg – Section Sud.

«Le durcissement de la politique des partis de droite, le démantèlement des acquis sociaux, le tout à l'économie et au profit doivent être contrés au Conseil national et au Conseil des Etats, par un renforcement des rangs socialistes qui placent l'humain au centre.»

Vaud



Anne Baehler Bech

Les Verts, Riex. Secrétaire générale Asloca-Vaud. Députée.



Jean-Michel Dolivo

Pour une alliance socialiste-SolidaritéS, Lausanne. Avocat, mandataire Asloca-Vaud.



Silvia Giorgatti Sutterlet

PSV, Yverdon-les-Bains. Consultante ASLOCA. Conseillère communale.



Luc Recordon

Les Verts, Jouxten-Mézery. Avocat, député, municipal. Ancien président Asloca-Lausanne



Irène Wettstein Martin

PSV, Vevey. Avocate. Consultante à l'Asloca-Vevey

Dans le canton de Vaud, les candidats proche de l'ASLOCA sont particulièrement nombreux et répartis dans plusieurs forces politiques. Ils sont engagés de longue date dans la défense efficace et combative des locataires.

Elimination des déchets

La taxe au sac: pas si simple!



(Photo: Gérard Berger)

Selon la loi suisse sur la protection de l'environnement, l'élimination des déchets urbains doit être financée par le principe de la causalité. De nombreuses communes – principalement en

Suisse alémanique – ont ainsi introduit au cours des dix dernières années des taxes conformes au principe dit du pollueur payeur. «Aujourd'hui quelque 70% de la population suisse sont soumis à

de telles taxes. L'introduction de ces taxes a souvent suscité la controverse: en reconnaissant leurs avantages écologiques (moins de déchet et plus de recyclage), on craignait qu'elles ne

Où va notre vieux papier?

En Suisse, on récupère chaque année 1,1 million de tonnes de vieux papier. Près des deux tiers sont recyclés.

Avec 150 kg de vieux papier et de carton récupéré par personne et par an, la Suisse se situe en troisième position derrière l'Allemagne et l'Autriche. Pourtant tout n'est pas rose, car les recycleurs ont leurs ennemis jurés: outre le plastique, ils craignent les berlingots de lait, de jus d'orange et autres thés froids. Il faut donc absolument éviter de mettre au vieux papier les emballages composites (ceux

qui comportent du papier associé à du plastique ou à de l'aluminium). A ne pas mettre au vieux papier non plus les barquettes en polymère expansé («Sagex»), les pochettes de photos en plastique.

Le papier journal utilisé aujourd'hui est composé d'un mélange de 80% de vieux papier et de 20% de fibres fraîches. La fabrication de papier 100% recyclé demande seulement 0,5 kWh d'énergie par kilo, contre 1,4 à 1,7 kWh pour les différentes catégories de papier neuf. La différence est aussi spectaculaire au niveau

de la consommation d'eau: un kilo de papier neuf exige entre 17 et 87 litres d'eau suivant sa qualité. Le 100% recyclé n'a besoin que de 1,1 litre. La pollution engendrée par la fabrication est également moindre, car on peut se passer d'une série de produits toxiques nécessaires pour la fabrication des papiers neufs: chlore, mercure, acide sulfurique, mercaptène ou acide chlorhydrique.

Source: Energie environnement. Été 2001

provoquent une augmentation de l'élimination inappropriée».

L'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (OFEP) considère que «la taxe au sac est efficace et bien acceptée». Taxe au sac, combinaison d'une taxe au sac et d'une taxe de base ou encore taxe au poids, elles ont été introduites en Suisse en 1975. Elles ont été appliquées, principalement en Suisse alémanique, à partir de 1990. Selon l'OFEP, la taxe au sac provoque une forte réduction des quantités d'ordures ménagères: «Dans les communes avec taxe au sac, les sacs poubelles contiennent nettement moins de déchets recyclables (-30%) que les sacs des autres communes».

Fort injuste et pas si simple

Il n'en demeure pas moins que les taxes, en leurs principes, sont moins sociales que ne le sont les impôts; qu'il n'est pas si simple d'organiser, même temporairement, une mini-déchetterie chez soi: papier, carton, verre, PET, alu, pampers... notamment pour les familles nombreuses; qu'aujourd'hui encore le principe du sur-emballage à but commercial-publicitaire est fort répandu. Et qu'il appartient aux consommateurs de s'en débarrasser à leur frais.

Dossier préparé par
Gérard Berger

Les déchets de masse

Les déchets de chantier forment de loin la catégorie la plus importante du point de vue quantitatif: quelque 11,9 millions de tonnes. Environ 80% des déchets de chantier sont valorisés, de plus petites quantités sont incinérées ou mises en décharge.

Avec 4,7 millions de tonnes annuelles, les déchets urbains occupent le deuxième rang. 2,6 millions de tonnes sont incinérées ou mises en décharge. Les déchets urbains se composent des ordures provenant des ménages, des collectes sélectives, ainsi que de déchets comparables provenant de l'artisanat et des services. Bien qu'ils aient diminué de près d'un dixième depuis 1993, les déchets urbains forment encore une des catégories les plus importantes. ■

Elimination sauvage, élimination inappropriée

– L'incinération de déchets à l'air libre ou en cheminée:

L'impact sur l'environnement immédiat est important, car cette pratique occasionne des émissions particulièrement nuisibles. Des dioxines sont par exemple émises en quantité jusqu'à 1000 fois plus élevée que dans une usine d'incinération moderne, équipée d'un dispositif efficace d'épuration des fumées.

– Dépôts sauvages:

– Dépôts de déchets dans les parcs et les forêts

L'impact sur l'environnement est relativement faible, car ces déchets sont éliminés par les communes. Mais cette pratique leur occa-

sionne des coûts supplémentaires importants. En outre, la vue de ces déchets est très gênante.

– Dépôts de déchets aux points de collecte et dans les poubelles publiques.

Aucun impact immédiat sur l'environnement, car ces déchets sont éliminés par les communes qui doivent supporter un coût supplémentaire.

– Littering (dégradation de la propreté des rues et des places par des déchets): Pas d'impact immédiat sur l'environnement si ce n'est la gêne optique. Ces déchets sont normalement éliminés par les communes qui doivent supporter un coût supplémentaire. ■



(Photo: Gérard Berger)

Précieuses épluchures

Eplucher une pomme de terre, peler une banane, ramasser des fleurs fanées, tailler la haie du jardin... autant de gestes quotidiens qui produisent chaque année environ 1,5 million de tonnes de «déchets organiques». Or, un tiers de cette matière naturelle – surtout des déchets de cuisine – finit encore dans les sacs à ordures et part pour l'incinération, soit 60 kg par personne et par an. Dommage, ces déchets brûlent difficilement, ils sont constitués de 90% d'eau. On détruit une précieuse matière première qui ne demande qu'à produire du compost de très haute qualité. De plus, leur incinération coûte très cher à la communauté: quelque 250 francs la tonne.

Les 300 lieux de compostages que compte notre pays produisent annuellement 380 000 tonnes de compost utilisé par l'agriculture (50%), le jardinage (12%), les horticulteurs et paysagistes pour le reste.

Trop précieux pour la poubelle

A mettre au compost: gazon, feuilles, branchages... mais aussi épluchures, pelures d'orange, fleurs fanées, marc de café, sachets de thé, coquille d'œufs, et tous les déchets de cuisine y compris les restes de repas. ■

Vaud

Jalouse la CVI?

La Fédération romande immobilière publie à l'intention de ses membres un mensuel sur papier glacé. Normal, ils ont plus de moyens que nous. Dans leur numéro de mai, ils font une présentation de leurs différentes sections

cantonales qui sont accompagnées d'illustrations. Du pont du Mont-Blanc pour les Genevois à l'Eglise de Valère pour les Valaisans, rien de plus banal. Pour la Chambre vaudoise immobilière (CVI), pas de monument historique mais un

groupe de bâtiments du début du siècle (photo de gauche).

La CVI a-t-elle déménagé dans les bureaux de l'ASLOCA-Lausanne? On pourrait se poser la question car le secrétariat de l'ASLOCA-Lausanne est installé dans l'immeuble situé au premier plan!

Domage que le photographe de la CVI n'ait pas avisé l'ASLOCA de son passage, sinon la photo aurait peut-être ressemblé à la photo de droite. ■

Jacques-André Mayor



Genève

Conciergerie: formation en cours d'emploi

Formation conciergerie
 Pour toute information
 Université Ouvrière
 de Genève
 Place des Grottes 3,
 1201 Genève.
 Tél. 022 733 50 60.
 e-mail:
 kschindler@uog.ch.

Le Conseil d'Etat genevois, préoccupé par l'augmentation des manifestations de violence et d'incivilité sur le canton de Genève, a décidé, en novembre 2001, de créer un fonds de prévention de la violence. L'Université Ouvrière de Genève (UOG) a présenté dans ce cadre un projet de formation des concierges en emploi dans le canton. En effet, actuellement, aucune formation professionnelle, reconnue et obligatoire, n'existe pour les concierges.

Ils sont formés sur le tas, même si le savoir-faire national et social se perd, vu le remplacement par des sociétés de nettoyages. L'objectif de l'UOG est de permettre à un

public faiblement qualifié d'accéder à la connaissance et de favoriser la reconnaissance des acquis. La majeure partie du cours est consacrée aux questions sociales, car à l'interface de la rue et de la maison, le concierge peut être confronté à des conflits de voisinage, des dégradations, des problèmes de violence, de délinquance, de drogue, d'enfants, de chiens, etc.

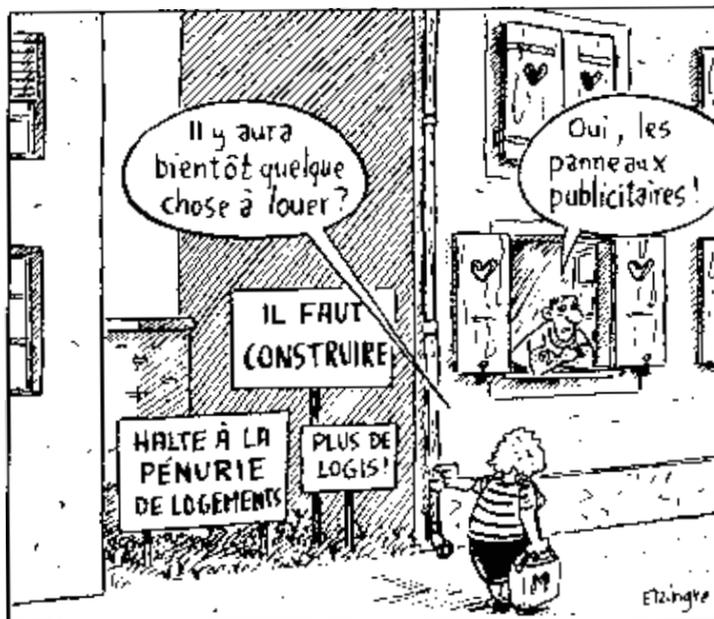
Nombre de concierges sont isolés dans leurs fonctions et parfois dépassés face à des problèmes d'ordre relationnel ou social. Ainsi, le cours part de l'expérience des participants à travers des travaux pratiques et des échanges. Il donne des outils concrets de travail aux con-

cierges. Les domaines enseignés sont les relations avec les locataires et la sécurité, mais aussi l'entretien des locaux, l'hygiène et la problématique de l'environnement.

La formation de 112 heures, répartie de septembre 2003 à mai 2004, est soumise à une taxe d'inscription de 750 francs par personne. Ce montant peut être toutefois couvert par le chèque annuel de formation qui peut être demandé par les participants à l'Office d'orientation et de formation professionnelle (rue Prévost-Martin 6, 1205 Genève). ■

D'après UOG INFO
 juillet-août 2003.

L'ASLOCA neuchâteloise soutient une initiative contre la pénurie de logements



La Suisse compte environ 67% de locataires, dont 80% vivent dans les villes et les agglomérations. Les dépenses annuelles consacrées au loyer et aux frais accessoires se chiffrent à 46 milliards par année. Les locataires consacrent entre 20 et 30% de leurs revenus au loyer, le pourcentage le plus élevé étant supporté par les revenus les plus faibles.

Le nombre de logements vacants ne cesse de diminuer, et ce depuis quelques années. En 2000, en moyenne suisse, le taux de vacances a chuté sous la barre des 1,5%, seuil considéré comme étant une situation de pénurie. Au 1^{er} juin 2002, le canton de Neuchâtel disposait de 970 logements libres, soit un taux de 1,18%, synonyme de grave pénurie, ce qui a pour conséquence une augmentation des loyers.

Dans les années 1980, entre 40 000 et 45 000 nouveaux logements étaient mis annuellement sur le marché. Aujourd'hui, ce nombre a chuté en dessous des 30 000. Dans le canton de Neuchâtel, la baisse a été encore plus spectaculaire.

Le marché ne peut résoudre à lui seul le problème du logement

Cette situation de pénurie, qui ne cesse de s'aggraver, est due à plusieurs causes. L'évolution démographique et sociale, les besoins des ménages et la situation conjoncturelle ont des incidences sur le marché de l'immobilier, mais ne sont pas les principaux motifs de la situation de pénurie, qui est avant tout due à la particularité de ce marché.

A la fin des années 1980, au terme de la bulle spéculative dans l'immobilier, les investisseurs privés et institutionnels se sont tournés vers les marchés boursiers, jusqu'à leur effondrement en 2001. Actuellement, les placements immobiliers commencent à nouveau d'être considérés attractifs avec des taux de rendement intéressants.

Cependant, le marché de l'immobilier ne peut fonctionner exclusivement selon les règles de l'économie de marché car le jeu de l'offre et de la demande exigerait qu'il y ait, en permanence, des milliers de logements vacants, soit des capitaux se chiffrant en milliards sans rentabilité. Démanteler la protection des locataires et laisser aux seules règles du marché celui de l'immobilier sont en conséquence des propositions qui ne résoudront, ni à court, ni à moyen, ni à long terme, la crise du logement.

Nécessaire intervention des pouvoirs publics

Les investisseurs sont attirés par le marché immobilier en période de pénurie car ils sont certains de

remplir leurs immeubles à des loyers élevés. Toutefois, une construction ne se réalise pas en quelques semaines. Au surplus, il est parfois difficile de mener à bien la réalisation d'un projet immobilier en raison de problèmes liés au financement et au coût de la construction. Une intervention des collectivités publiques est ainsi nécessaire pour rééquilibrer le marché, en pratiquant une politique anticyclique de construction et de rénovation de logements à loyers abordables.

Désengagement de Berne

En mars 2003, les Chambres fédérales ont porté atteinte à la politique sociale du logement en réduisant l'aide fédérale destinée à encourager l'habitat à loyer ou à prix modéré à 300 millions sur quatre ans. Le soutien financier de la Confédération a pourtant permis la mise à disposition de 70 000 logements à loyers abordables ces 25 dernières années. Les mesures d'allègement 2003 du budget de la Confédération, proposées par le Conseil fédéral, prévoient de nouvelles réductions de 243,6 millions de francs entre 2004 et 2006 pour atteindre le niveau zéro des dépenses en 2006. Une initiative parlementaire déposée au Conseil des Etats propose même de supprimer l'aide fédérale au logement comme une tâche de la Confédération, seule l'aide à l'accession à la propriété devant être encouragée.

Responsabilisation des cantons et des communes

Au vu de ce qui précède, pour remédier efficacement à la pénurie de logements et permettre la réalisation et la rénovation de logements à loyers abordables, une politique plus active aux niveaux cantonal et communal est indispensable. C'est l'objectif de cette initiative cantonale soutenue par l'ASLOCA qui donne à l'Etat les moyens indispensables d'agir de manière constante en matière de politique du logement, dans l'intérêt général et sans interventionnisme excessif. Les instruments mis à disposition de l'Etat sont en effet usuels et ciblés. ■

Valérie Garbani
et Michel Bise

Cette initiative cantonale remédie à la pénurie de logements. Elle permet la réalisation et la rénovation de logements à loyers abordables. A signer et à faire signer sans délai (page 14)

INITIATIVE POUR LA CONSTRUCTION ET LA RENOVATION DE LOGEMENTS

TEXTE DE L'INITIATIVE

Les électrices et électeurs soussigné-e-s, exerçant leurs droits politiques dans le canton de Neuchâtel, demandent que l'Etat soutienne la construction, la transformation et la rénovation de logements locatifs répondant aux besoins prépondérants de la population, particulièrement des familles, et favorise ainsi l'attractivité du canton.

1. Il prend toutes les mesures nécessaires à la réalisation des objectifs suivants:

- inciter les propriétaires à réaliser les travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés de leurs immeubles et des logements;
- maintenir et développer un parc de logements au confort approprié et dont les loyers sont abordables, en tenant compte des principes du développement durable;
- favoriser en priorité le développement et les activités en ce domaine des collectivités publiques et des organismes privés sans but lucratif, tels les coopératives d'habitation et les fondations.

2. Les instruments nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis sont notamment les suivants:

- l'octroi de prêts sans intérêt ou à un taux préférentiel;
- le cautionnement d'emprunts hypothécaires et de crédits de construction;
- l'octroi de subventions aux collectivités publiques et à des organismes privés sans but lucratif tels que les coopératives d'habitation et les fondations;
- l'encouragement à l'élaboration de projets de construction et de rénovation.

3. Les loyers des logements pour lesquels une aide est accordée sont contrôlés par l'Etat sur une durée de 10 à 20 ans selon le type d'aide.

4. Pour permettre la mise en œuvre de cette politique, l'Etat constitue un fonds pour la construction et la rénovation de logements, alimenté annuellement d'un montant d'au minimum Fr. 3 millions, sauf les années où le taux d'appartements vacants est supérieur à 2%.

5. Dans l'année suivant l'acceptation de cette initiative, le Conseil d'Etat prend les dispositions d'application nécessaires qui resteront en force jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation.

COMMUNE DE

Feuille no.

Echéance du délai pour le dépôt des listes : 2 mars 2004

No	Nom	Prénom	Adresse exacte Rue/numéro	DATE NAISS Jour /mois/année	SIGNATURE

L'autorité communale soussignée atteste que les _____ signataires ci-dessus sont électeurs en matière cantonale.

....., le

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL (signatures)

Scellum communal

--

Si le Grand Conseil adopte un contreprojet répondant aux objectifs de l'initiative dans une mesure suffisante, les soussigné-e-s autorisent les membres du comité d'initiative, agissant collectivement, à retirer ladite initiative au profit des nouvelles dispositions.

Qualité d'électeur. Sont électrices et électeurs en matière cantonale, s'ils sont âgés de 18 ans révolus: a) les Suissesses et les Suisses domiciliés dans le canton; b) les Suissesses et les Suisses de l'étranger qui sont inscrits dans le registre électoral d'une commune du canton en vertu de la législation fédérale; c) les étrangères et étrangers, ainsi que les apatrides, qui sont au bénéfice d'une autorisation d'établissement en vertu de la législation fédérale et qui sont domiciliés dans le canton depuis au moins 5 ans

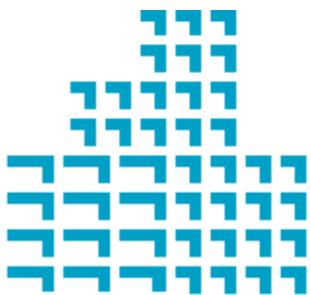
Seul-e-s les citoyennes et citoyens d'une même commune peuvent signer sur la même feuille.

Art. 101 de la loi sur les droits politiques, du 17.10.84 : « L'électeur doit apposer de sa main lisiblement sur la liste ses noms, prénoms, année de naissance et adresse et signer. Il ne peut signer qu'une fois la même initiative. Celui qui appose une signature autre que la sienne, qui signe pour un tiers ou qui, intentionnellement, signe plus d'une fois est punissable (art.292 du Code pénal suisse) ».

Membres du comité d'initiative : Babey Katia rue Fritz-Courvoisier 23, 2300 La Chaux-de-Fonds; Barrelet Muriel rue du Nord 181, 2300 La Chaux-de-Fonds; Berberat Didier Les Foyards 63, 2300 La Chaux-de-Fonds; Bertschi Christiane Grand-Rue 20, 2036 Comondrèche; Bise Michel 2073 Enges; Bolay Mercier Corine Crêt-Vaillant 28, 2400 Le Locle; Bonhôte Pierre Porces-Rouges 19, 2000 Neuchâtel; Cramer Adriano Closel 8, 2074 Marin; Cuche François 1er Mars 40, 2206 Les Geneveys/Coffrane; De Weck Nicolas Sablons 12, 2000 Neuchâtel; Deneys Heidi Monique-St-Hélier 5, 2300 La Chaux-de-Fonds; Duvoisin Odile Coteaux 33, 2016 Cortaillod; Garbani Valérie Sous-le-Pré 19, 2014 Bôle; Haussener Mathez Virginie Ruelle de la Baratte 1, 2046 Fontaines; Houlmann Viviane Côte 16, 2300 La Chaux-de-Fonds; Jeanprêtre Pittet Marie-Claire Matile 30, 2000 Neuchâtel; Karakash Jean-Nathanaël Ecole d'Horlogerie 9, 2114 Fleurier; Lembyradio Raoul Ph.Suchard 30, 2017 Boudry; Matthey Francis Rue du Parc 53, 2300 La Chaux-de-Fonds; Müller Devaud Silva rue des Parcs 35, 2000 Neuchâtel; Ory Gisèle Léopold-Robert 73, 2300 La Chaux-de-Fonds; Reinhard Diane Plancemont 13a, 2108 Couvet; Studer Jean Mail 74, 2000 Neuchâtel; Taillard David Rte de Mi-Côte 19a, 2400 Le Locle.

Renvoi des signatures: jusqu'au 20 janvier 2004 à

ASLOCA Romande, rue du Concert 2, Case postale 2273, 2001 Neuchâtel



ASLOCA

Nos permanences à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)
Adresse: Case 36, 1700 Fribourg

ASLOCA-Fribourg
Adresse: Case 36, 1700 Fribourg
Tél. **0848 818 800**

Permanence téléphonique:
Lundi et jeudi de 8 h 30 à 11 h.
Lundi, mardi et jeudi de 13 h 15 à 16 h 15.

Consultations juridiques:

Uniquement sur rendez-vous.

Consultations sans rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

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

Estavayer-le-Lac: Hôtel-restaurant du Port, 2^e et 4^e jeudis du mois dès 20 h.

Romont: Café de l'Ange, 1^{er} et 3^e jeudis du mois de 19 h à 20 h.

Consultations en langue allemande:
Fribourg chaque 1^{er} jeudi du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

ASLOCA-Rive
Adresse: 27, boulevard Helvétique (8^e étage), 1207 Genève
Tél. 022 737 21 21.
Fax 022 737 21 35.

ASLOCA-Voltaire
Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet 1201 Genève
Tél. 022 716 18 00.
Fax 0 716 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.
e-mail: asloca@aslocageneve.ch

JURA

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

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

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtelay-Moutier
Secrétariat Case postale 8, 2740 Moutier. Tél. 032 493 42 27
Permanence téléphonique au 032 493 37 89, le mardi et le vendredi de 8 h 30 à 11 h 30, sur rendez-vous le vendredi de 14 h à 16 h 30.

ASLOCA-Bienne
c/o ASLOCA du canton de Berne Case postale, 3000 Berne 23. Consultations: Bâtiment du SIB, 33, route de Morat (3^e étage), Bienne, tous les mardis et jeudis de 15 h à 18 h, sur rendez-vous 0848 844 844.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise
Adresse: par sa présidente
Case postale 8
2005 Neuchâtel

Neuchâtel:
1, rue des Terreaux
2000 Neuchâtel



Avez-vous changé d'adresse?

Chère lectrice, cher lecteur,

Nous avons besoin de votre collaboration pour maintenir à jour le fichier des adresses du DAL. Nous vous remercions d'aviser votre section de tout changement d'adresse ou toute erreur dans l'adressage. Vous contribuerez ainsi à nous permettre de vous livrer le DAL dès sa parution et à réaliser des économies de frais postaux.

Nom: _____ **Prénom:** _____

Mon ancienne adresse : _____

Ma nouvelle adresse : _____

Je reçois plusieurs exemplaire du DAL

A retourner à votre section de l'ASLOCA. Merci!

Tél. 032 724 54 24 Fax 032 724 37 26
asloca@bluewin.ch
Consultations sur rendez-vous.
La Chaux-de-Fonds:
71, rue Jardinière
Case postale 35
2301 La Chaux-de-Fonds
Tél. 032 913 46 86
Fax 032 914 16 26
Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais
Secrétariat: 27, av. des Mayennets
Case 15, 1951 Sion
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 à 17 h.
Martigny: consultations: 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 18 h 30 à 20 h. Tél. 027 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du Valais, 63, av. de la Gare, mardi de 19 h à 21 h Tél. 024 471 17 01.
Adrien Morisod, Tél. 024 471 37 48.
Sierre: consultations au Café-bar Le Président, 1, route de Sion. Lundi de 18 h 30 à 20 h 30.
Brig: Restaurant Diana, Kapuzinerstrasse 23, 2^e et 4^e mercredis du mois de 18 h à 20 h. Tél. 027 923 36 91.

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise
Adresse: 10, route de Moudon
1522 Lucens
Tél. 021 906 60 45.
Fax 021 906 60 45.
Consultations à Lucens sur rendez-vous. Permanence tél. mardi, mercredi et jeudi de 14 h à 17 h.

ASLOCA-Lausanne
Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne
Tél. 021 617 10 07.
Fax 021 617 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, 18, av. Alpes.

ASLOCA-Morges
Adresse: Case 24, 1110 Morges 1
Tél. 021 802 23 40.
Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois
Adresse: Case 92
1401 Yverdon-les-Bains
Yverdon: permanence téléphonique 024 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Consultations 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.

Orbe: tél. 024 441 35 19
de 19 h à 20 h.

ASLOCA-Nyon
Adresse: 13^a, Les Plantaz
1260 Nyon.
Rendez-vous par téléphone les lundis, mardis et jeudis de 8 h 15 à 10 h 15; mardis et jeudis de 15 h à 17 h au 022 361 32 42. Consultations: 13^a, Les Plantaz (Gais-Logis).

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

ASLOCA-Rolle-Aubonne
Adresse: Case 201, 1180 Rolle
Rolle: Consultations lundi soir par rendez-vous 022 361 32 42 les lundis, mardis et jeudis de 8 h 15 à 10 h 15; mardis et jeudis de 15 h à 17 h.
Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. 021 808 54 17.

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

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

SUISSE

ASLOCA romande
p. a. Valérie Garbani
2, rue du Concert
Case 494, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 724 63 23.
Fax 032 721 46 18.

Site internet de l'ASLOCA
www.asloca.ch

Impressum

Le Droit au logement paraît cinq fois par année

Editeur:
ASLOCA
8, rue Jean-Jacques-Cart
1006 Lausanne 1

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

Abonnement simple:
Fr. 13.— par année.

Rédacteur responsable:
Gérard Berger
case postale 3001
2303 La Chaux-de-Fonds 3
e-mail: abatech@bluewin.ch

Imprimerie
Atar Roto Presse SA,
Genève.

Sondage sur DAL

Premières analyses

A ce jour, 416 personnes ont répondu au sondage par courrier et 40 par Internet. Un premier dépouillement des résultats nous permet de constater, avec plaisir, que le DAL est lu à chaque parution par 358 personnes, de bout en bout par 183 sondés alors que 143 n'en lisent parfois que quelques articles et 67 le lisent plus souvent en diagonale.

Principalement, le journal est considéré comme clair, simple sérieux et intéressant. Cependant, environ 80 personnes le trouvent trop austère, trop triste et certains ont même parlé de

vieillot. Par contre, la touche d'humour a été soulignée par 75 personnes qui éprouvent du plaisir à sa lecture.

Une fois lus, les articles considérés comme utiles sont conservés. Pour une faible majorité de sondés, l'intégralité du DAL part au recyclage et une importante minorité le transmet à la famille ou aux voisins.

50% des lectrices et des lecteurs recherchent parfois des articles dans d'anciens numéros et la moitié des sondés est intéressée à la parution d'un sommaire une fois par an.

d'avis que la dimension des articles est adéquate, de même que leur style bien que certains souhaiteraient qu'il soit plus explicatif, voire plus combatif.

Un niveau d'information apprécié

Le niveau de l'information est apprécié très majoritairement comme adéquat. Les dossiers DAL sont lus par un grand nombre de sondés (400 personnes). Celles et ceux qui souhaitent y trouver d'autres sujets indiquent les devoirs des locataires, le bruit, le cahier des charges des concierges, ainsi qu'un classement des plus mauvais et des meilleurs bailleurs. La marche à suivre en cas de litige au moyen de lettres type a également été mentionnée.

Un journal utile

Le journal est utile à une très grande majorité des sondés car il permet aux membres de l'ASLOCA d'être renseignés sur leurs droits et d'être informés de l'évolution de la politique du logement.

Deux tiers des personnes sondées ont eu un contact avec l'ASLOCA, principalement pour des conseils, lors de litiges avec leur propriétaire ou leur gérance ou dans le cadre de contestations de hausses de loyer.

Pour environ 300 sondés, le moment n'est pas venu de renouveler la maquette, ceci pour éviter des frais supplémentaires et inutiles. Celles et ceux minoritaires qui ont répondu affirmativement à cette question souhaiteraient que le DAL se présente sous une forme plus moderne, plus dynamique, avec plus de couleurs. En substance, les lectrices et les lecteurs pensent que le contenu est plus important que le contenant.

Certains aimeraient que l'adversaire ne soit pas toujours diabolisé car il existe des bailleurs très corrects.

Finalement, un grand nombre de sondés remercient la rédaction pour son travail et son engagement. ■

Vaud Merci Philippe Biéler

En mai 1994, vous pouviez lire dans ces mêmes colonnes «*l'ami Philippe nous quitte pour une heureuse destinée*» ou «*je me réjouis... de «perdre» un secrétaire général parce que les qualités que tu as déployées au sein de l'Asloca romande vont maintenant profiter à tout un canton*». Secrétaire cantonal de l'Asloca-Vaud de 1981 à 1987 puis secrétaire général de l'Asloca romande pendant près de 6 ans, Ph. Biéler a marqué de son esprit et de sa présence notre association. Il nous a manqué.

Pendant près de 10 ans, Ph. Biéler a œuvré pour le bien du canton. Fatigué, usé, il annonce qu'il va quitter l'Exécutif vaudois. Si le Conseil d'Etat vaudois déclare comprendre les raisons invoquées par Ph. Biéler pour expliquer sa démission, il fait également savoir qu'il la regrette. Car Ph. Biéler a fait preuve des mêmes qualités au sein de l'Exécutif vaudois qu'au sein de l'Asloca et il manquera au Conseil d'Etat.

Bonne route à toi Philippe et merci pour tout le travail accompli. Et rêvons! Ph. Biéler a assuré qu'il a l'intention, après une pause bien méritée, de continuer à servir la collectivité publique. Peut-être le reverrons-nous à l'Asloca. ■

Anne Baehler Bech

DAL sur Internet: encore très peu connu

La version de DAL sur Internet est encore très peu connue. La politique, l'économie, les décisions des tribunaux, les histoires vécues, mais surtout les conseils pratiques ont les faveurs des lectrices et des lecteurs. Celles et ceux qui souhaitent y lire d'autres rubriques ont surtout indiqué vouloir connaître comment les autres cantons ou même les autres pays gèrent leurs problèmes de logement. La grande majorité est