

DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA



(Photo: Graphit' J.-F. Robert)

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 186 / SEPTEMBRE 2008
TIRÉ A 90 200 EXEMPLAIRES

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

**CONTRÔLEZ
VOS CHARGES
2007-2008
DEMANDEZ LE
DECOMPTE
détaillé**

**RÉHABILITATION DES FRICHES INDUSTRIELLES EN VILLE
LES IDÉES NE MANQUENT PAS, LA PLANIFICATION PIËTINE**

Des terrains vagues à l'avenir prometteur



par Carlo Sommaruga

On aura rarement vu une conjonction de facteurs économiques aussi défavorables aux locataires.

Premièrement, une inflation quasi galopante touche les locataires à double titre. D'une part, il y a érosion du pouvoir d'achat et donc diminution du revenu réel disponible notamment pour payer son loyer; d'autre part, selon le droit en vigueur cette inflation peut être reportée à concurrence de 40% sur les loyers.

Deuxièmement, avec l'augmentation phénoménale du prix du pétrole, les factures des charges de chauffage et d'eau chaude prennent brutalement l'ascenseur. Certains locataires verront leur facture augmenter de plusieurs centaines de francs. Les soldes à payer seront très pénibles à supporter pour les ménages ayant déjà un budget serré.

Troisièmement, la pénurie de logements s'aggrave à nouveau. Les chiffres publiés le 1^{er} septembre 2008 par l'Office fédéral de la statistique sont fort alarmants. Les centres urbains, là où vit la majorité de la population, en pâtissent directement. Une fois encore, les locataires souffrent le plus vu le recul important des logements locatifs vacants.

Quatrièmement, l'entrée en force du taux hypothécaire unique de référence à 3,5% au 10 septembre 2008 va entraîner une nouvelle vague de majorations de loyer dans les cantons ayant aujourd'hui un taux hypothécaire inférieur, soit ceux de Genève (3%), Fribourg (3,25%) et Berne (3,25%).

Face à cela, les locataires doivent impérativement faire valoir leurs droits. On ne le répétera jamais assez: toute contestation de loyer initial ou en

cours de bail protège le locataire contre les résiliations et lui permet d'obtenir - lorsqu'il est bien conseillé, notamment en s'adressant à nos permanences juridiques - des économies importantes. Il en va de même avec les décomptes de chauffage. Il faut demander le décompte détaillé de l'immeuble à la gérance.

Mais l'engagement de chaque locataire pour la défense de ses droits ne réduit en rien la responsabilité des politiques. C'est à eux de créer des conditions afin que les classes populaires et moyennes puissent disposer de logements en suffisance, d'immeubles économes en énergie et surtout, d'un système de fixation de loyer qui empêche l'envolée des loyers.

SOMMAIRE:

SUISSE

PAGE 03: les charges explosent, vérifiez vos décomptes!

PAGE 04: Pendre la lessive au balcon fait jaser. Le point sur les règlements dans les cantons romands

DOSSIER DU DAL

PAGES 06-09: Friches urbaines, l'avenir de la construction en ville. Interview de Roberto Broggin, secrétaire de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social

VAUD

PAGE 11: Négociations avant signature du contrat de bail: des gérances exagèrent et veulent encaisser des frais sans raison

FRIBOURG

PAGE 12: Résiliation abusive: un gérant gonflé à bloc

GENEVE

PAGE 13: Election des membres de la nouvelle Constituante

VALAIS

PAGE 14: Les abords de la gare de Sion vont revivre

Il faut impérativement vérifier les décomptes

La fin de l'été rime pour les locataires avec décomptes de chauffage et d'eau chaude. Cette année, la facture est salée. L'envolée du prix du baril de pétrole en est la cause principale. Le locataire a peu de moyens pour réduire la facture, mais il doit faire usage de l'ensemble de ceux-ci. Vous trouvez ci-dessous les données nécessaires à ce contrôle. En cas de doute, n'hésitez pas à vous adresser à votre permanence ASLOCA.

Au grand jeu du décompte, le locataire doit faire le contraire d'un joueur de poker. Il doit voir pour payer et non payer pour voir. En effet, il est impératif que le décompte ne dissimule pas des frais que le locataire ne doit pas payer.

Ainsi, un premier examen permettra de voir si le bailleur agis-

sant sous couvert de la hausse attendue des décomptes ne profite pas pour glisser un poste déjà couvert par le loyer.

UNE LISTE TRÈS PRÉCISE
Rappelons que selon l'article 5 OBLF (Ordonnance sur les baux à loyer) les postes inclus dans le décompte des charges sont les suivants:

- combustible et énergie consommés;
- énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;
- frais d'exploitation d'énergies de substitution;
- nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, grattage, brûlage et huilage de la chaudière, ainsi qu'enlèvement des déchets et scories;
- révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris; détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et conduites;
- relevé, décompte et entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle;
- maintenance.

Par contre, selon l'article 6 OBLF, les dépenses pour la réparation et la réfection des installations ainsi que le service de la dette (intérêts) et l'amortissement des installations n'entrent pas en ligne de compte.

VÉRIFICATIONS COMPLEXES MAIS UTILES

Ensuite, dans la mesure où le locataire paye la consommation exacte de combustible, il est important de vérifier que le solde du mazout en citerne à la fin de la période facturée - combustible payé au prix le plus élevé - soit déduit du décompte de l'année 2007-2008.

Ces vérifications ne sont pas simples. Vous pouvez certes y procéder vous-mêmes en sollicitant d'abord les documents suivants auprès de votre régie ou bailleur: le décompte détaillé de l'immeuble et le tableau de répartition entre les locataires. Selon l'article 8 OBLF, la régie doit vous fournir ces informations. Seules les factures doivent être consultées sur place dans les bureaux de la gérance.

Le mieux reste cependant de s'adresser munis de ces documents à la permanence ASLOCA de sa région.

Il faut en effet souligner que l'ASLOCA, par sa pratique et son expérience, est à même d'évaluer assez facilement à combien s'élèvent les charges moyennes par pièce et s'il vaut la peine de procéder à un contrôle plus précis.

S'ORGANISER PAR IMMEUBLE

Pour limiter les coûts de ces contrôles de décomptes et multiplier leur impact, il est intéressant que les locataires d'un immeuble se regroupent. Un seul contrôle sert ainsi à tout le monde. Tous les locataires y gagnent. La solidarité est donc payante!

Carlo Sommaruga

CONTRAT-CADRE ROMAND DE BAUX À LOYER:

FORCE OBLIGATOIRE GÉNÉRALE JUSQU'EN 2014

Lors de sa séance du 25 juin 2008, le Conseil fédéral a, sur demande des associations de locataires et de bailleurs, renouvelé la force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer. L'arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 2008 et a effet jusqu'au 30 juin 2014.

Les dispositions déclarées de force obligatoire générale s'appliquent obligatoirement aux contrats de bail de locaux d'habitation dans les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura et les sept districts francophones du canton du Valais.

L'arrêté du Conseil fédéral et les dispositions déclarées de force obligatoire générale sont publiés dans la Feuille fédérale du 1^{er} juillet 2008 et peuvent par ailleurs être consultés sur internet à l'adresse suivante:

www.bwo.admin.ch

(rubrique «Documentation-Législation»).

Office fédéral du logement, 2540 Granges

Le paradoxe de la corde à linge

Au cœur de l'été, la polémique est née: les Suisses peuvent-ils décentement suspendre slips et chaussettes à leurs fenêtres? Des propriétaires bien-pensants ont hurlé au sacrilège, alors que l'association des locataires alémaniques Mieterverband a tout de suite salué l'idée d'économiser l'énergie du sèche-linge en mettant sa lessive sur une corde à linge. L'ASLOCA relativise la question.

D'après ElectroSuisse, association suisse pour l'électrotechnique, le sèche-linge représente 10% de la consommation en énergie d'un ménage moyen. En bonne logique, mieux vaut donc sécher sa lessive au vent.

Bien entendu, les écologistes sont ravis. Greenpeace estime que le confort climatique est prioritaire face au confort visuel. *Blick* et *Le Temps*, pause estivale oblige, ont fait leurs choux gras de la nouvelle. Le quotidien de la place Cornavin analysait: «Désormais, c'est comme si une partie du sort de la planète ne tenait qu'à un fil: celui de la corde de l'étendage».

Et de citer le secrétaire de la Chambre immobilière genevoise, Christophe Aumeunier, selon lequel «le linge qui pend aux balcons, on peut trouver cela sympathique à Naples. Mais il en va autrement à Genève». Les défenseurs de la beauté des façades ne font pas dans la dentelle...

Pourtant, le linge aux fenêtres ou sur les balcons ne dérange pas plus le regard que les innombrables paraboles qui ornent bon nombre de maisons en ville, depuis que leur diamètre réduit ne tombe plus sous le coup des règlements d'urbanisme.

RÈGLEMENTS

TATILLONS ET DISPARATES

Question réglementation, rien n'est tranché uniformément en Suisse romande: les Fribourgeois sont adeptes du laisser-aller, alors que les usages locatifs valaisans stipulent (art. 14c et d) qu'il est interdit d'étendre du linge ailleurs que dans les locaux prévus à cet usage et qu'il est tout aussi interdit de «nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tous autres objets».

Les Neuchâtelois sont soumis à un règlement de police indiquant (art. 3.12) qu'il est «interdit de suspendre du linge au-dessus de la voie publique» et que le dimanche tout étendage «à la vue du public» est exclu. Précisions: en général «l'exposition de literie» (sic) est tolérée jusqu'à 9 h. A Genève, on se lève plus tard: selon le règlement sur la propreté de la ville, «après 10 h du matin, dans toute l'agglomération urbaine, il est interdit d'exposer ou d'étendre de la literie, des tapis, du linge ou des vêtements aux fenêtres, balcons et galeries donnant sur la voie publique ou visibles de celle-ci».

Les usages vaudois notent à l'article 18 que «le locataire ne peut



étendre du linge dans son appartement» sans citer balcons ou fenêtres; seule une disposition générale (art.10) parle d'éviter «tout acte troublant le bon voisinage ou troublant les us et coutumes de l'endroit». Difficile de trancher dans ces cas-là, les «traditions» en matière de buanderie étant sujettes à fluctuations.

FAITES

COMME IL VOUS PLAÎT

Mais tous ces textes n'affectent guère votre quotidien, car faire la lessive fait partie des activités habituelles dans une habitation. L'avocate Anita Thanei, présidente du Mieterverband précise: «Une interdiction générale contrevient aux principes contraignants du droit du bail, à savoir, selon l'art 253 du Code des obligations, que le locataire a le droit de jouir sans restrictions de l'objet loué».

A l'ASLOCA, le secrétaire général Carlo Sommaruga est favorable à la tolérance: «Face aux contraintes énergétiques, il faut réfléchir à nos comportements.

Cela peut passer par l'aménagement dans tous les immeubles de pièces pour sécher le linge, et le cas échéant en permettant effectivement l'étendage au balcon. Mais je comprends que dans des lieux comme une vieille ville historique, on n'ait pas envie de voir du linge aux balcons.» Ainsi, il est logique qu'on n'ose pas sécher ses draps sur la Place fédérale, lors de réceptions officielles. Notez enfin que dans une brochure *Nouveaux bâtiments à faible consommation d'énergie*, l'OFEN recommande de sécher le linge au soleil: «C'est la méthode la moins onéreuse et en plus, le linge est désinfecté par les rayons UV du soleil.»

Un bémol tout de même: la pollution. La poussière automobile ou ferroviaire risque de se déposer sur vos serviettes de bain!

Reste que, contrairement à ce que se demandait un journal gratuit en mal de sensation, «la guerre du linge n'aura pas lieu».

Laurent Duvanel

Dialogue de sourds

Il était une fois un gérant moyen qui ne savait pas bien utiliser sa voix pour traiter avec les locataires d'un locatif moyen, situé à une altitude moyenne dans une ville moyenne d'un canton moyen (nom connu de la rédaction). Lorsque ce gérant s'occupait de l'immeuble, il se trompait souvent. Ce qui avait pour don d'énerver les locataires. Fable moderne.

Lors de sa dernière visite, au début du printemps, ce gérant moyen s'annonce chez un locataire afin, prétend-il, «de vérifier l'état des parquets». Etonnement profond du locataire, qui attendait cet après-midi-là le propriétaire et non son repré-

sentant, pour discuter du remplacement d'une armoire de toilette dans la salle de bain:

- Pardon, Monsieur, les parquets? De quoi souffrent-ils donc mes parquets?

- Je viens constater leur état.

- Mais j'ai rendez-vous avec

le propriétaire pour discuter de tout autre chose.

- Réflexion faite, sourit le gérant, un tantinet gêné après avoir consulté ses papiers, je viens pour estimer la nécessité d'une réfection complète de la salle de bain.

- Quoi, s'emporte le locataire, je l'ai refaite il y a cinq mois cette salle de bain, et vous avez refusé de me payer le matériel utilisé! J'en ai eu pour 1000 francs au bas mot. Vous vous foutez de moi?

- Restez poli, d'ailleurs, je vois que votre bail arrive à échéance fin septembre, vous n'avez pas intérêt à trop m'énerver.

- C'en est trop, petit saligaud, j'ai résilié mon bail pour fin juin, vous ne savez même pas de quoi vous parlez.

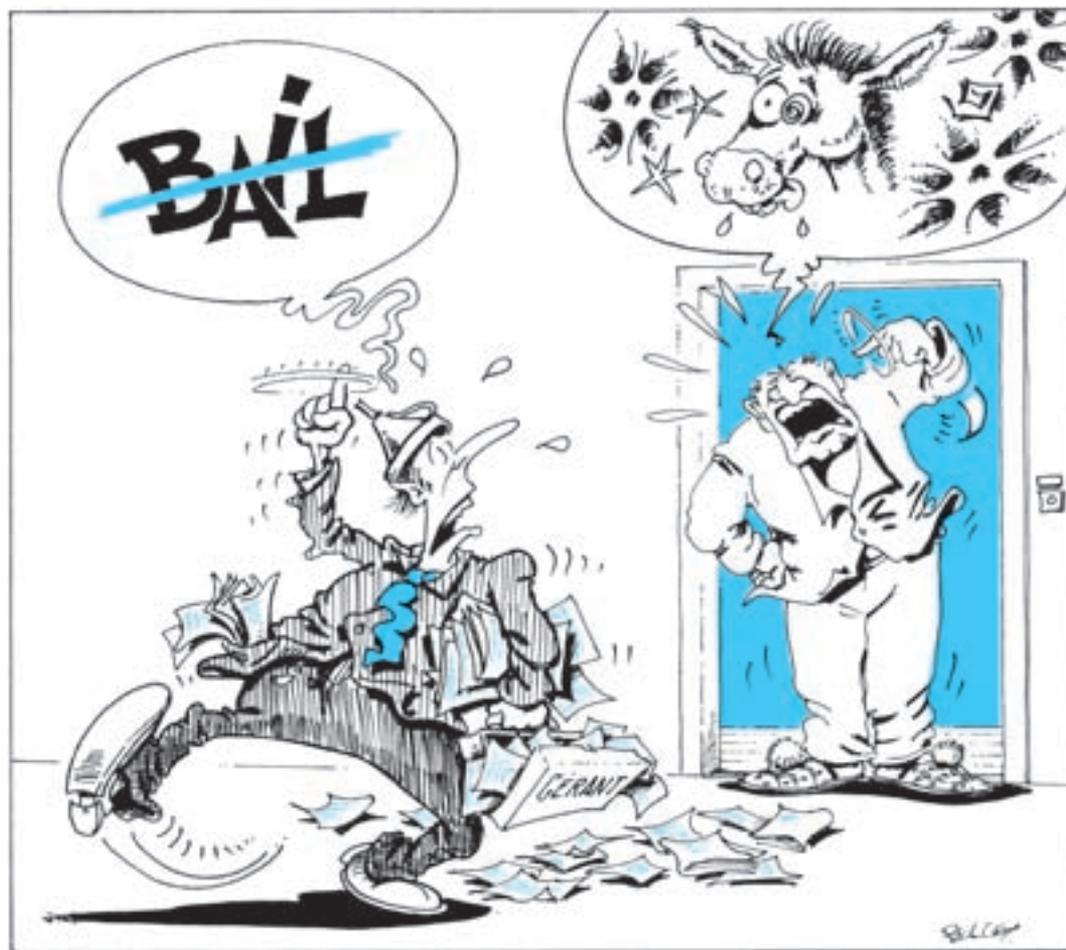
- C'est vite dit, je ne vous crois pas, je vais téléphoner à ma secrétaire, gare à vous si vous mentez.

La secrétaire confirmant que le bail a bien été résilié au 30 juin, le gérant moyen est dans ses petits souliers, enguirlande sa secrétaire: «Vous auriez pu me tenir au courant, j'ai l'air d'un imbécile maintenant». Mais le locataire, hors de ses gonds, continue à l'insulter vertement: «Pas seulement l'air, un triple imbécile, voilà ce que vous êtes. Foutez-moi l'camp, sinon je vais m'énerver encore plus».

Le gérant prend ses cliques et ses claques tout en proférant une menace: «Vous entendrez parler de moi». Très remonté, le locataire rétorque dans l'escalier: «On verra quand!»

Il ne croyait pas si bien dire. Un chèque a surgi dans la boîte aux lettres le lendemain matin. En effet, le propriétaire, arrivé 15 minutes plus tard, constate que les travaux ont bien été effectués dans la salle de bain; en outre, il doit admettre que le système électrique de l'armoire est défectueux et dangereux, les fils pendant nus à l'air. Il promet de remplacer sans tarder l'armoire et de rembourser les 1000 francs au locataire en ajoutant: «Vous savez, je ne savais même pas qu'il y avait eu changement de locataire et des travaux à faire.»

*La mouche qui écoutait dans la salle de bain
p.c.c. Laurent Duvanel*



Sus aux terrains vagues

Les mutations économiques des années 80 et 90 ont laissé de nombreux terrains vides au centre des villes. Les pouvoirs publics peinent à s'activer pour les occuper. C'est pourtant une des solutions évidentes pour sortir de la crise du logement. L'Office fédéral du développement territorial évalue le potentiel à 1700 hectares pour loger près de 200'000 habitants. Mais parfois, il faut assainir avant de construire. Comme souvent en matière d'aménagement du territoire, beaucoup d'espoir et peu de concret.

Les friches industrielles ne cessent de croître en Suisse: on recensait en 2004 quelque 17 millions de m² sur 380 sites. Alors

qu'en 1991, on dénombrait 10 millions de m². Le développement de cette «ressource» est une conséquence directe de

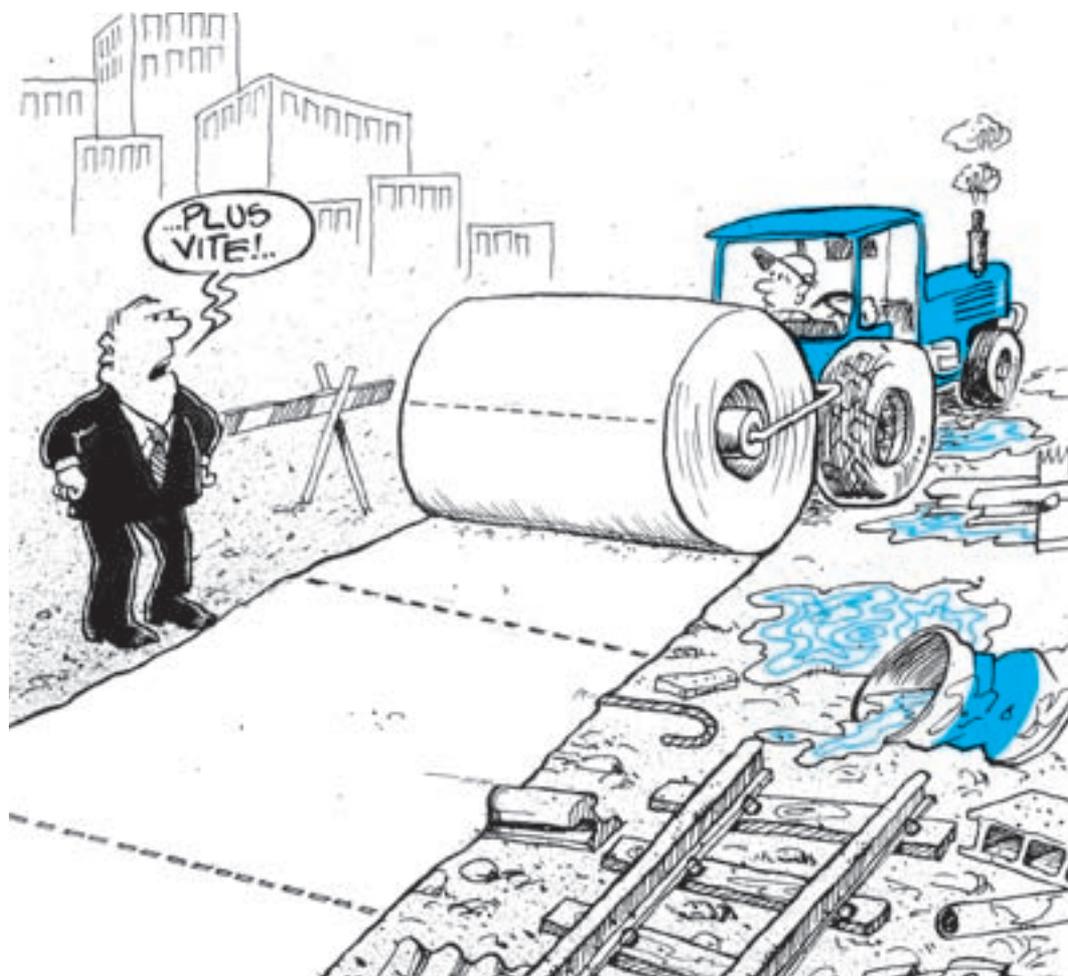
l'évolution de l'économie helvétique: depuis trente ans au moins, l'industrie suisse est en phase de concentration. Ainsi,

les places de travail sont délocalisées en Europe de l'Est ou en Asie et les lieux de production qu'elles occupaient laissés à l'abandon. Résultat: de nombreuses aires industrielles ou artisanales - inutilisées ou partiellement utilisées - attendent des jours meilleurs pour voir s'activer maçons, menuisiers et électriciens. Sur ces 1700 hectares, l'Office fédéral du développement territorial estime qu'on pourrait loger 190'000

FRICHES FERROVIAIRES ET INDUSTRIELLES

La Suisse, nation pionnière du chemin de fer, dispose de nombreuses friches ferroviaires prêtes à être revitalisées, comme celles de la gare de La Chaux-de-Fonds où sont prévus logements et écoles (noire couverture) ou de Sion (voir article p.14).

Citons aussi les parcelles industrielles situées à proximité des gares d'Yverdon (Hermes-Precisa, partiellement reconvertie) ou de Serrières (NE, Suchard, en réhabilitation), le site d'IRIL (transformé en école d'art) à Renens. Les exemples de reconversion réussie à Winterthur (Sulzer) ou Zurich (Escher-Wyss) démontrent qu'il est possible de faire revivre ces lieux où les trains à vapeur arrivaient avant l'âge des camions. Pour autant que les promoteurs privés soient encouragés à y construire par les pouvoirs publics.ld



personnes et que 13'000 entreprises pourraient offrir quelque 140'000 postes de travail.

Précisons que dans ce dossier, le terme de friche désigne une aire industrielle, artisanale, ferroviaire ou militaire sous-utilisée ou plus du tout utilisée. Qu'elle soit contaminée ou pas ne change rien à la dénomination de la friche.

DÉPOLLUTION ET PROMOTION FONT MAUVAIS MÉNAGE

«Afin de préserver la faible réserve de terrains dont dispose la Suisse, il est important de réaffecter ces surfaces», note l'Office fédéral de l'environnement (OFEV). Plus vite écrit que réalisé. En effet, deux facteurs freinent la réaffectation: l'assainissement de la friche et sa promotion. Dépolluer une parcelle souillée de déchets toxiques prend du temps, alors que la promotion immobilière déteste attendre. Car les millions de francs immobilisés doivent rapidement être rentabilisés sous forme de vente ou de location. Les promoteurs privés vont donc construire ailleurs, souvent en périphérie et les friches restent en carafe.

Logiquement, l'Etat devrait intervenir pour résoudre cet antagonisme. Un projet fédéral piloté par l'OFEV entend remédier, quoique bien timidement, à la situation. Partant du constat qu'il y a intérêt écologique, économique et social à réhabiliter les friches, l'OFEV rappelle trois éléments:

- 1) selon la volonté du Conseil fédéral, tous les sites contaminés doivent être assainis en l'espace d'une génération;
- 2) la reconversion génère une valeur ajoutée sous forme de nouvelles rentrées fiscales pour les communes concernées et des recettes pour les entreprises artisanales et commerciales locales;
- 3) il s'agit aussi de maintenir la réserve de terrains: en densifiant les friches, la pression exercée pour bâtir sur les rares espaces intacts subsistant dans les zones fortement urbanisées diminue.

COMPÉTENCES MAL DÉFINIES

Une étude sur dix friches effectuée dans les cantons d'Argovie, de Zurich et de Lucerne conclut que rarement les obstacles techniques ou financiers empêchent une reconversion, alors que des problèmes d'ordre organisationnel ou structurel retardent en général le processus. Propriétaires et entrepreneurs attendent des autorités des conseils compétents et souhaitent avoir comme interlocuteur un chef de projet ayant des pouvoirs décisionnels.

Dans le cadre d'un projet pluri-annuel 2007-2011, la Confédération propose ainsi de créer une base de données «Info-friches» recensant bases juridiques, terrains disponibles et exemples de bonnes pratiques pour aider les personnes intéressées à développer leurs idées. L'objectif final est de lancer un marché en ligne des terrains industriels à reconvertir.

DÜBENDORF: BRUIT CULTUREL ET MILITAIRE SUR UNE FRICHE AÉRONAUTIQUE

La plus grande friche de Suisse est située à deux pas de Zürich, à quelque six km du centre-ville: c'est l'aérodrome militaire de Dübendorf. Abandonné par les jets de l'armée de l'air à fin 2005, il est prévu depuis longtemps de le fermer. Mais le Conseil d'Etat zurichois fait de la résistance. Il veut maintenir une base d'hélicoptère jusqu'en 2014; en fait, il s'agit surtout de la base centrale et des places de travail de la Garde aérienne Suisse REGA. Ce terrain pourrait cependant faire mieux que d'héberger quelques avions et les concerts de stars comme Madonna ou les Rolling Stones.

Plusieurs projets placent 10'000 habitants et 6'000 emplois sur les 265 hectares de l'aérodrome. Une vision consiste à y placer un «parc national d'innovation» d'une future «Fondation Recherche Suisse». Histoire de créer une chaîne de plus-value «en vue de garantir la compétitivité de la Suisse dans le contexte de la concurrence mondiale». L'armée garderait 60 ha, la recherche occuperait 150 ha, le solde étant laissé aux promoteurs privés et publics pour des réalisations immobilières. Cet exemple démontre que la phase de planification risque d'être longue. Un postulat a été accepté par les Chambres fédérales en 2006 et l'arrêt des activités a été repoussé à 2014. En attendant, la pénurie de logement perdure sur les bords de la Limmat.lid

Toutefois, il reste beaucoup de chemin à parcourir. L'OFEV note en effet que lors de reconversion de friches polluées, «il faut concilier des intérêts fort divers (...) La gestion du processus est complexe, demande beaucoup de temps et génère des coûts élevés». De plus, les bases légales pour obtenir des subventions manquent pour l'instant. En cas d'acceptation, l'initiative dite «pour le paysage» permettrait d'agir. Du côté des propriétaires de ces jachères de type urbain, ce n'est pas la joie non plus: «Les propriétaires des sites industriels désaffectés

n'ont aucune expérience en la matière et sont généralement dépassés par la complexité des processus de reconversion.»

Bref, si les projets ne manquent pas sur le papier, il y a des exigences élevées à remplir en matière de coordination (ce qui n'est souvent pas à la portée de petites structures privées ou coopératives) et des lacunes législatives à combler pour inciter les grands promoteurs à s'intéresser à ces parcelles. Patience donc...

Laurent Duvanel

Comment utiliser les «dents creuses»

Après la fermeture du site pollué d'Artamis sur les bords du Rhône à Genève, l'utilisation des terrains désaffectés reste d'actualité au bout du lac. Pour maîtriser le développement de ces sols convoités, il s'agit de planifier intelligemment l'équilibre entre logements et emploi tout en évitant autant que possible la spéculation foncière. L'avis de Roberto Brogini, homme de terrain en matière de logement.

Roberto Brogini est secrétaire de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. *Droit au logement* lui a demandé quelle politique suivent les pouvoirs publics en vue de revitaliser les friches urbaines.

DAL: Existe-t-il encore beaucoup de terrains bâtissables à Genève?

Roberto Brogini: Malheureusement, il n'existe pas beaucoup de friches directement constructibles. Il est toutefois prévu de densifier la plupart de ces dernières, appelées «dents creuses» en jargon urbanistique. Plusieurs opérations sont en cours: la Fondation pour le logement social va construire prochainement 93 logements sur le site de Sécheron près de la gare, ainsi que 17 logements à l'angle de la rue Rousseau et de la rue du Cendrier (là où le Petit Jacob avait sa baraque). Cette dernière réalisation devrait d'ailleurs être un modèle au plan énergétique: si la fondation obtient des subsides, on installera des pompes à chaleur pour chauffer cet immeuble.

Généralement, quelles sont les conditions à remplir pour que les réaffectations de friches industrielles soient réussies?

Les collectivités publiques doivent être tout d'abord très attentives à la proportion entre logements nouveaux et nouvelles places de travail. Afin d'éviter un trop grand déséquilibre qui engendrerait des déplacements trop longs, si les places de travail sont au centre et les logements en périphérie comme cela a été trop longtemps la tendance*. En outre, avant de pla-

nifier concrètement des immeubles, il faut d'emblée définir les espaces communautaires, tels que places, rues, cours d'eau à revitaliser; ainsi on pourrait arriver à présenter une conception exemplaire de ces nouveaux quartiers, en partant de modèles d'éco-quartiers.

Si ces friches sont tant convoitées aujourd'hui, n'y a-t-il pas



Artamis à la Jonction, friche des Services industriels genevois, où s'est installé le Galpon, collectif de théâtre

un risque de spéculation foncière sur ces terrains bien situés, spéculation qui entraînerait des loyers plus hauts pour les futurs locataires?

Il s'agit d'accorder des droits de superficie plutôt que de vendre les terrains, afin de minimiser les frais financiers qui sont en fin de compte à charge des locataires sous forme de loyers. Il

s'agit de tirer le meilleur parti de cette solution, en octroyant des droits d'une durée différente en fonction de l'usage. Ainsi on peut imaginer de maintenir la durée traditionnelle de 99 ans pour les locatifs construits par les pouvoirs publics, mais de limiter celle de terrains destinés à l'artisanat et aux services à une trentaine d'années pour des réalisations privées.

On évitera ainsi des aberrations comme celle de l'Hôtel du Rhône, construit sur un terrain appartenant à la Ville qui a délivré un droit de superficie de 99 ans. Droit exempté de redevance annuelle, car l'exécutif en place à l'époque estimait qu'il fallait relancer la construction!

Erigé dans les années 50 pour héberger les nombreux étrangers ayant à faire à Genève pour les Nations Unies, ce palace cinq étoiles ne paye ainsi rien à la Ville pour sa parcelle principale (les autres, comme son parking, ne sont pas gratuites) malgré le fait qu'il dispose d'un magnifique emplacement sur les rives du Rhône au centre-ville.

*Propos recueillis
par Laurent Duvanel*

* Voir à ce propos les réflexions de Daniel Marco (*Domaine Public* n°1786 du 12 juillet 2008), sur le projet d'agglomération franco-valdogenevoise qui envisage de construire 100'000 logements d'ici à 2050, une moitié en Suisse, l'autre sur France; soit plus de 2300 logements par an à Genève, dont environ 1100 logements dits sociaux. On est loin du compte, vu qu'en 2007, seules 1600 unités ont été bâties.



Un atelier phare d'Artamis: celui des éditions HÉROS-LIMITE qui maintiennent l'art de la typographie artisanale

TROIS IMMEUBLES EN VUE ENTRE RHÔNE ET ARVE À GENÈVE

DAL: Que va-t-il se passer sur le site récemment évacué d'Artamis, une fois l'assainissement réalisé, soit en septembre 2011 si la planification est respectée?

Roberto Brogini: «Un programme précis prévoit trois constructions sur cette parcelle de 26'267 m². Attribués à trois opérateurs, soit la Coopérative des Rois - chargée de construire des appartements en PPE ou des logements en loyer libre -, la CODHA (coopérative de l'habitat associatif) qui devrait mettre à disposition de ses membres 80 à 100 logements et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social qui créera des appartements en location pérennes de type HBM (dont la majorité devra comporter un nombre de pièces inférieur ou égal à 4, chacune ayant une surface de 25 m² au maximum). Ces logements sont donc prévus pour des personnes à revenu modeste et le montant de leurs loyers sera contrôlé par l'Office du Logement.

Outre le logement, il est prévu au rez-de-chaussée des activités commerciales artisanales et autres équipements collectifs, qui pourront avoir caractère culturel ou scolaire.

Un concours d'architecture sera ainsi lancé cette année normalement, pour élaborer le projet d'ensemble, afin de garantir une cohérence du tout. Il s'agit de créer là un éco-quartier sans circulation de véhicules à moteur à l'intérieur du périmètre bâti.

Finalement, il est question de réaliser en sous-sol un parking notamment pour compenser la perte des places de stationnement occasionné par la venue du tram.

Il est prévu que le Conseil administratif (exécutif de la Ville) octroie des droits de superficie après négociations avec les trois opérateurs et l'Etat qui possède aussi une partie des terrains. Id



tre sans hiérarchie, valorisant la création

Il faut sortir de l'impasse

Alors que le canton voit s'installer de plus en plus de nouveaux habitants, la construction de logements stagne. La politique actuelle, remaniée en 2005, ne répond pas aux besoins. Etat des lieux.

La situation sur le marché du logement est toujours plus catastrophique. Le nombre de logements vacants diminue et la pénurie s'aggrave. Le taux de vacance passe de 0,8% (2007) à 0,5% (2008). Pour rappel, il se situe bien en dessous de ce qui est considéré comme un marché équilibré, soit un nombre de logements vacants représentant 1,5% du parc locatif. Conséquence bien connue: les loyers augmentent.

LOGEMENTS PEU ADÉQUATS

La construction de nouveaux logements, après une légère embellie observée ces dernières années, tend à nouveau de manière générale à stagner. En outre, il faut constater que les nouveaux logements construits ne correspondent pas toujours aux besoins prépondérants de la population vaudoise. De plus, et compte tenu des prévisions démographiques (environ 75'000 nouveaux habitants risquent de venir s'installer dans le canton d'ici à 2020), la situation pourrait encore se péjorer.

A l'évidence nous sommes dans une impasse. Un constat s'impose clairement: l'économie privée immobilière ne peut ré-

pondre à elle seule aux besoins en logements des Vaudois et les pouvoirs publics, canton et communes doivent s'engager plus fortement et investir dans la réalisation de nouveaux logements.

L'ATTRAIT DU CANTON EN PÂTIT

Plusieurs interventions allant dans ce sens ont d'ailleurs déjà été déposées devant le Grand Conseil.

Relevons que le Conseil d'Etat s'émeut enfin de cette situation, car un canton qui connaît une pénurie en logements très marquée n'est pas un canton attractif et son développement économique en pâtit.

Il organise ainsi le 2 octobre 2008 des assises du logement, intitulée «comment répondre aux besoins en matière de logement et favoriser un marché équilibré». L'ASLOCA-Vaud participera à ces assises. S'il ne faut pas en attendre de miracles, il faut néanmoins saluer le fait que tous les acteurs de l'économie immobilière s'accordent à dire que la situation actuelle ne peut perdurer et que des mesures doivent être prises.

Par quelque bout qu'on le prenne, l'état des lieux de la politique du logement dans le canton de Vaud fait ainsi état d'une situation difficile voire dramatique. La politique actuelle du logement, pourtant remodelée en 2005, se révèle insuffisante et impuissante à répondre aux besoins en matière de logement. Plus grave encore, certains se proposent de jeter le bébé avec l'eau du bain et de démanteler le cadre législatif actuel.

Car, comme nous l'avons annoncé dans ces colonnes, une double menace plane: l'abrogation de deux lois visant à préserver le parc locatif existant et à maintenir sur le marché des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population. Ce sont la loi sur la démolition, la transformation et rénovation de maisons d'habitation (LDTR) et celle sur l'aliénation d'appartements précédemment loués (LAAL).

LA GRATUITÉ DES PROCÉDURES DÉRANGE TOUJOURS

En question également, nos lectrices et lecteurs le savent, la gratuité de la procédure devant le Tribunal des baux. Le Grand Conseil devra prendre position en principe cet automne sur le

sort des deux lois précitées et probablement au cours de l'année prochaine sur la remise en question de la gratuité du Tribunal des baux.

Notre association se bat par tous les moyens démocratiques pour s'opposer à ces divers démantèlements législatifs et pour faire entendre sa voix, car il en va de l'intérêt et de la protection des locataires vaudois. S'il le faut, nous n'hésiterons pas à nous jeter dans la bataille en lançant des référendums.

L'ASLOCA suit de près toutes ces problématiques; nous reviendrons sur les assises du logement dans le prochain numéro.

Anne Baehler Bech

L'ASLOCA Intersections Service de consultation juridique Lausanne, Morges et Renens recherche

Un/e consultant/e juridique – adjoint/e à la direction à 100 %

Domaine d'activités

- Conseil juridique aux locataires lors de consultations
- Assistance des locataires en audience devant la Commission de conciliation et le Tribunal des Baux
- Suivi des dossiers
- Assister la direction dans ses tâches d'organisation et de gestion

Profil souhaité

- Formation universitaire ou équivalente
- Expérience du travail au sein d'une petite équipe
- Connaissances juridiques
- Intérêt pour les tâches d'organisation
- Excellente maîtrise des outils informatiques
- Maîtrise de la langue anglaise parlée
- Résistance au stress.

Entrée en fonction: 1^{er} novembre 2008

Lieu de travail: Lausanne (à 5 min. de la gare)

Votre dossier complet avec les documents usuels est à adresser à:

ASLOCA Intersections

Rue J.-J Cart 8

Case postale 56

1001 Lausanne

Contrat à prendre ou à laisser

Lorsque vous négociez un appartement, la gérance profite parfois de la pénurie pour imposer dans le bail des dispositions qui ne vous conviennent pas. Vous pouvez alors renoncer à signer le bail. Attention: certains bailleurs tentent de facturer à ce moment-là des frais administratifs. Refusez de les payer.

La liberté contractuelle est l'une des bases du droit suisse et le bail ne fait pas exception: même si les éléments essentiels du contrat sont la remise d'un bien contre le paiement d'un loyer, il y a d'autres facteurs qui ont de l'importance dans l'esprit des parties et qui peuvent jouer un rôle sur la volonté de celles-ci de conclure ou non.

Un contrat de bail écrit règle en général une multitude de points autres que la détermination de l'objet loué et du loyer demandé. Il peut définir par exemple la durée du bail, les conditions de renouvellement, le système d'adaptation du loyer, les frais accessoires dont le locataire doit s'acquitter en sus, les dépendances qui font partie de l'objet loué.

Pour autant qu'elles ne soient pas contraires aux règles du Code des obligations ou des dispositions paritaires romandes, ces dispositions annexes ont force obligatoire dès la signature du contrat par les deux parties.

CAVE À BIEN PLAIRE?

Le locataire qui s'est inscrit pour un appartement peut donc avoir la mauvaise surprise de constater, à réception du contrat, que la liste de frais annexes qu'il aura à supporter est importante, ou que certains services qu'on

aurait pu croire comme étant compris dans le loyer ne le sont pas. Il est alors tout à fait libre de négocier ce contrat.

Malheureusement, en période de pénurie, les bailleurs sont peu enclins à revoir leurs copies. Monsieur X. en a fait la malheureuse expérience: s'étant inscrit pour un appartement, il voit sa candidature acceptée. Il déchant vite en recevant peu après un contrat de plusieurs pages indiquant notamment que le loyer est indexé au 100% du coût de la vie, que l'acompte de charges comprend une liste

impressionnante de frais accessoires outre l'eau chaude et le chauffage. Bouquet final, la cave est à bien plaie.

DIFFÉREND

SUR L'INDEXATION

Monsieur X. retourne le contrat en proposant une indexation à 80% et la suppression de la mention à bien plaie pour la cave. Le bailleur refuse de négocier.

A son grand regret, le locataire informe le bailleur de sa volonté de ne pas conclure le bail. La gérance lui notifie alors une facture pour «frais administratifs» du fait de sa renonciation à l'appartement. Heureusement, il s'y oppose avec succès en rappelant au bailleur les règles sur les négociations précontractuelles.

En effet, dans la mesure où les parties sont de bonne foi, celui qui refuse d'aller plus avant

dans les négociations n'est pas tenu d'indemniser l'autre, surtout quand le partenaire contractuel refuse d'emblée toute discussion.

Les bailleurs profitent du manque de marge de manœuvre des locataires en matière de pourparlers lorsque les objets sur le marché sont rares et que la nécessité principale est de se loger. Il est toutefois important de bien lire un contrat avant de l'accepter, car le locataire est tout à fait libre de refuser de conclure à n'importe quelles conditions, et ceci sans frais supplémentaires.

Silvia Diaz



[Photo: A. Ruiz]

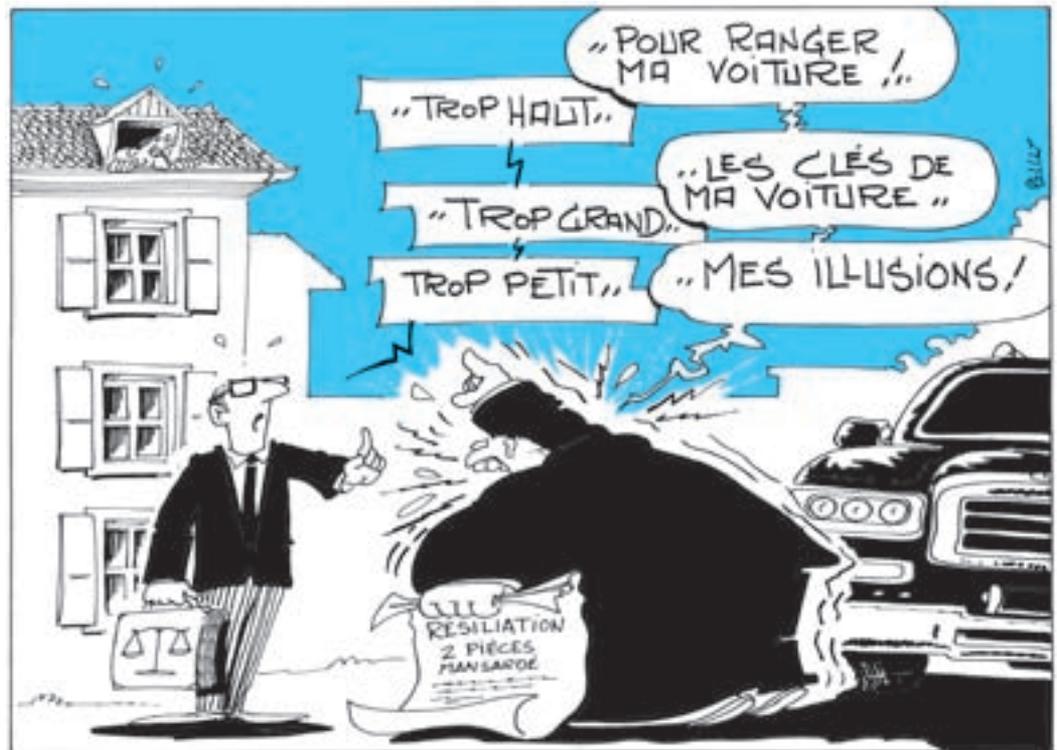
Vaines prétentions: résiliation abusive

Affaire ratée pour un bailleur qui cherchait à s'enrichir en voulant faire payer des charges supplémentaires à son locataire, puis en lui résiliant son bail dès la contestation de ce dernier.

Au mois de mai 2006, le locataire, habitant dans son appartement depuis 1997, reçoit un décompte de chauffage et d'eau chaude relativement élevé pour la période 2004-2005. Simultanément, la régie lui notifie également un décompte de chauffage et d'eau chaude pour la période 2005-2006. Surpris par ces décomptes et le solde à sa charge, il contacte sa régie, FONCIA GECO Gruyère SA, afin d'obtenir les détails de ces décomptes, pièces justificatives à l'appui. Le locataire demande également à pouvoir contrôler les décomptes des périodes 1997 à 2006 et remarque que plusieurs décomptes présentent des soldes en sa faveur, dont les montants ne lui ont jamais été restitués.

DÉCOMPTES ERRONÉS

Fort de ces informations, le locataire prend rendez-vous auprès d'un avocat-conseil de l'ASLOCA afin d'éplucher l'ensemble de ces décomptes. On constate que ces divers documents prenaient en compte des frais liés à la taxe d'épuration, alors que ceux-ci étaient déjà compris dans le loyer. Lors de cet entretien, l'avocat-conseil de l'ASLOCA découvre en outre que le taux hypothécaire retenu dans le contrat de bail avait baissé et que le locataire pouvait ainsi légitimement prétendre à une réduction de loyer. Le locatai-



re exige alors le remboursement des sommes trop perçues, ainsi qu'une baisse de loyer auprès de son bailleur. En guise de réponse, le locataire se voit notifier une résiliation de son bail à loyer, accompagnée du formulaire idoine. Par contre sa baisse de loyer est admise par la régie, évidemment pour la période postérieure à la date de sa résiliation!

LE PROPRIÉTAIRE PRÉTEND SE RELOGER

Mais attention: le propriétaire de l'immeuble déclare étonnamment vouloir s'installer lui-même dans l'appartement en question. Très étonné par la décision du propriétaire de venir habiter dans son petit appartement de 60 m², sans cuisine agencée et bruyant de surcroît, le locataire entreprend diverses recherches concernant son propriétaire. Il constate que ce dernier est propriétaire de plu-

sieurs immeubles sur l'arc lémanique, comportant des logements beaucoup plus luxueux et spacieux que celui qu'il vise.

Assisté d'un avocat-conseil de l'ASLOCA, le locataire saisit alors la Commission de conciliation en matière de baux à loyer pour contester cette résiliation, subsidiairement obtenir une prolongation de bail et faire valoir ses prétentions. Très curieusement et contre toute attente, la Commission de conciliation donne raison au propriétaire et confirme cette résiliation. Devant la Commission de conciliation, le propriétaire déclare se retrouver à la rue après la vente de son lieu d'habitation... réponse pour le moins surprenante pour quelqu'un qui possédait encore, au moment des faits, une société active dans le domaine de l'immobilier! De plus, le propriétaire prétend vouloir venir

habiter le logement du locataire pour se rapprocher de ses enfants et ce bien qu'il soit propriétaire d'un immeuble dans la commune même de leur lieu de résidence!

Choqué par cette décision et convaincu de son bon droit, le locataire fait recours et saisit le Tribunal des baux de la Gruyère, où il obtient enfin gain de cause après plusieurs mois de procédure. Cette instance a donc annulé cette résiliation jugée abusive et astreint le propriétaire à rembourser les frais accessoires perçus en trop. En outre, le Tribunal des baux a aussi accordé la diminution de loyer requise par le locataire, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire, mettant les dépens à la charge de ce pauvre propriétaire.

Pierre Mauron

Garder l'acquis dans la future constitution

Pour rédiger son nouveau texte fondamental, Genève va élire un cénacle de 80 individualités. L'ASLOCA ne présente pas de liste indépendante sous sa bannière. Pourtant la question du logement figurera à l'ordre du jour. Voyons de quoi il s'agit.

Le 24 février 2008, le peuple genevois a accepté l'idée d'une révision complète de sa constitution cantonale. Le 19 octobre prochain, il devra élire 80 personnes qui œuvreront au sein d'une assemblée constituante et auront pour tâche de proposer aux Genevois une nouvelle constitution d'ici à 2012.

QUELS ENJEUX POUR LES LOCATAIRES?

Dans un contexte social et politique particulièrement défavorable aux locataires, l'ASLOCA mène depuis plusieurs décennies une bataille qui a porté quelques fruits.

En dépit de la volonté populaire, les majorités politiques, poussées par les milieux immobiliers, n'ont eu de cesse que de

remettre en cause ces acquis. Pour faire face à ce travail de sape, l'ASLOCA a présenté une initiative populaire (IN 120) qui fut adoptée par la population le 24 septembre 2006. La Constitution s'est vue ajouter un nouvel article 160F interdisant au Grand Conseil de modifier sans l'aval du peuple une loi qui aurait été approuvée par scrutin populaire. Cette interdiction est toutefois limitée au domaine du logement et de la protection des locataires.

RUDE BATAILLE POLITIQUE EN VUE

Au nombre des lois protégées par l'article 160F figure la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, formidable instru-

ment de défense des locataires (LDTR). Elle permet notamment d'éviter que des appartements ne soient transformés en bureaux, de fixer un loyer maximum après que le bailleur a effectué des travaux, de limiter la vente d'appartements loués et d'exproprier temporairement des locaux laissés vides à des fins spéculatives.

Inutile de préciser que la LDTR est la bête noire des milieux immobiliers qui tentent en vain de l'abattre depuis qu'elle existe. Ces derniers entrevoient une lucarne avec le prochain scrutin. Les travaux de la Constituante pourraient être l'occasion d'en finir avec l'article 160F et la LDTR qu'il protège.

L'offensive propagandiste a déjà débuté. Ça et là fleurissent des articles empoisonnés et des prises de positions mensongères contre l'article 160F. Et la critique se pare des atours du juridisme. Tel professeur d'université nous explique que la Constitution genevoise n'en se-

rait plus une, parce que le peuple l'aurait trop utilisée... Sous couvert de pureté juridique, les milieux pro-bailleurs appellent à la suppression de l'article 160F et balaisent d'un revers de main le fait que cette disposition a été approuvée par le peuple à une très large majorité.

François Zutter

LES CANDIDATS DE L'ASLOCA

L'ASLOCA-Genève ne présente pas de liste indépendante de candidats. Mais plusieurs représentants des locataires sont en lice sous différentes couleurs politiques:

Nils DE DARDEL
membre d'honneur de l'ASLOCA (liste SolidaritéS Gauche en Mouvement)

Christian GROBET
vice-président de l'ASLOCA (liste AVIVO: Défense des aînés, des locataires, du progrès social, des services publics)

Souhaïl MOUHANNA
membre du comité de l'ASLOCA (liste AVIVO: Défense des aînés, des locataires, du progrès social, des services publics)

Raphael VAVASSORI
avocate à l'ASLOCA (liste Socialiste pluraliste)

Alberto VELASCO
vice-président de l'ASLOCA (liste Socialiste pluraliste)

Le 19 octobre, votez et appelez à voter pour vos candidats et candidates!



[Photo: A. Ruiz]

Des logements le long des voies CFF

Lors du concours EUROPAN 9, rassemblant de jeunes architectes et concepteurs pour planifier de manière interactive dans les centres urbains, la ville de Sion était l'un des 76 sites du concours, répartis sur 22 pays d'Europe. En effet, le quartier de la gare comprend, depuis près de deux décennies, plusieurs hectares de friches industrielles, utilisées en partie actuellement comme parkings extérieurs. But avoué de l'exercice: créer des logements.

Bref retour en arrière: à la fin des années huitante, un gigantesque projet nommé «Cour de Gare» avait vu le jour, à l'initiative de plusieurs promoteurs privés. Il s'agissait de bâtir un ensemble réunissant commerces, services publics (poste - administration) et habitat, sur les ruines des anciens bâtiments de la Fédération laitière et agricole du Valais, à l'avenue de Tourbillon. Grevé par des problèmes financiers, ce projet n'a jamais vu le jour et le site est donc demeuré inoccupé,

tout en constituant le plus vaste espace constructible du centre-ville, à proximité de la plus grande gare routière de Suisse.

INTÉGRER GARE ET HABITATIONS

La municipalité a donc lancé des réflexions approfondies sur l'avenir du quartier de la gare, avec un projet d'urbanisme d'envergure. Dans cette perspective, la participation, en tant que site, à EUROPAN 9 - concours lancé sur le thème

«Urbanité européenne - ville durable et nouveaux espaces publics» - était l'occasion rêvée de susciter des projets venus de divers horizons. Le projet lauréat, émanant d'architectes norvégiens, prévoit une intégration de la gare et de ses fonctions au sein des immeubles à bâtir et qui affleurerait les quais, avec bien entendu le respect des normes de sécurité. La gare serait donc, en quelque sorte, absorbée par les constructions voisines des voies de chemin de fer. La commune de Sion a également mis l'accent sur le développement des logements, notamment pour faire face à la demande liée à l'emploi.

GARDER UNE TAILLE HUMAINE

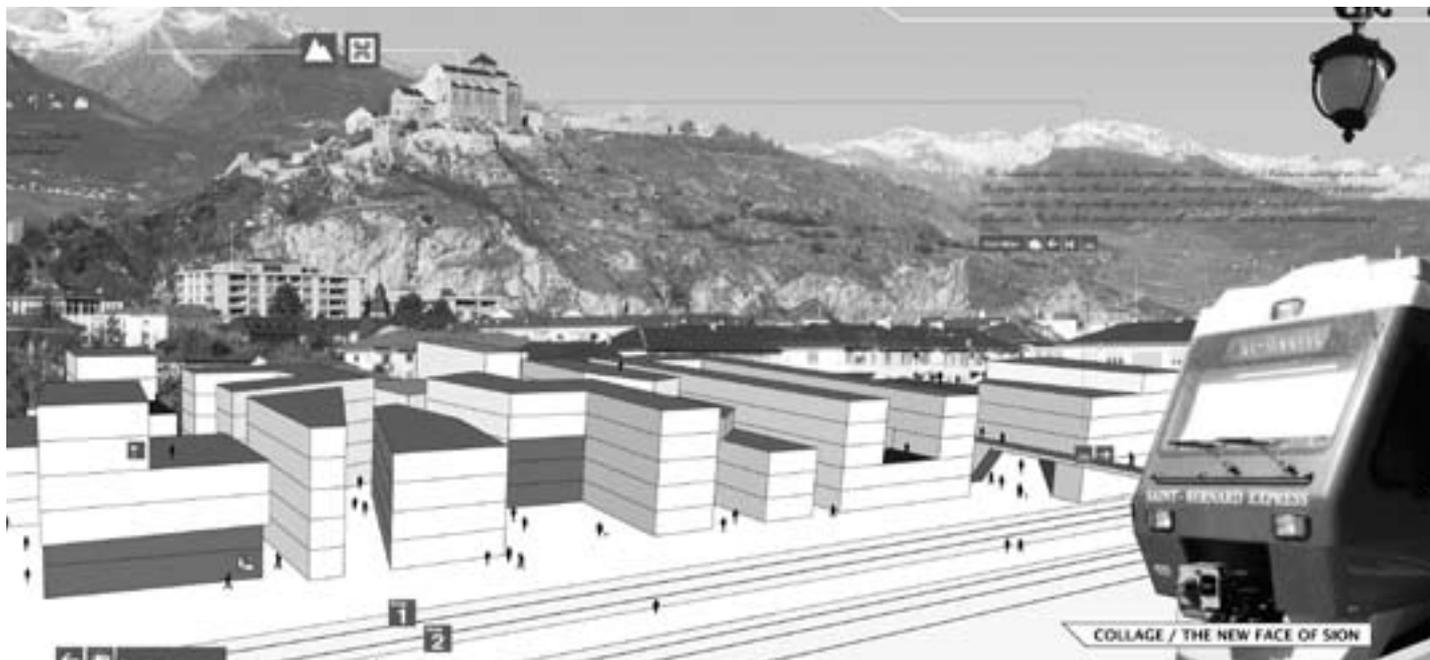
Mme Nathalie Luyet, architecte de la Ville relève le fait que le projet primé garde une taille «humaine», tout à fait compatible avec celle d'une ville de 30'000 habitants comme Sion.

Désormais, le processus est lancé. Mme Luyet souligne que la municipalité tient à associer étroitement les propriétaires des terrains concernés, lesquels se trouvent quasi exclusivement en mains de privés, aux démarches et réflexions en cours.

Comme tout projet d'ampleur, le nouveau visage du quartier de la gare se réalisera par phases successives, au gré des initiatives desdits propriétaires. Mais, selon le souhait de la Ville, sous une forme compatible avec les lignes tracées par le projet EUROPAN 9. Elles seront affinées et mises en œuvre petit à petit, pour aboutir, d'ici 25 à 30 ans, à un nouveau visage du site de la gare de Sion.

L'ASLOCA se réjouit que de nombreux logements seront construits et veillera à ce que les loyers demeurent abordables.

Pascal Perraudin



PERMANENCES ASLOCA

FRIBOURG

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

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

Permanences sans rendez-vous

Fribourg

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

Bulle

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

Estavayer-le-Lac

Café-restaurant du *New-Port*
2^e jeudi du mois: dès 20h

Romont

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

Permanences en allemand
sans rendez-vous

Fribourg

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

GENÈVE

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

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

Consultations

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

JURA & JURA BERNOIS

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

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

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

BIENNE & SEELAND

ASLOCA-BIENNE c/o
ASLOCA CANTON DE BERNE
CASE
3000 BERNE 23
Consultations sur rendez-vous
T: 0848 844 844

ASLOCA ROMANDE

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

NEUCHÂTEL

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

Consultations
Neuchâtel
sur rendez-vous ou par téléphone
La Chaux-de-Fonds

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

VALAIS

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

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

Toutes consultations sur rendez-vous

Sion

Rue de l'Industrie 10 (pavillon
parking Swisscom)
lundi: 14h-18h
mercredi: 18h-20h

Martigny

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

Monthey

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

Visp

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

VAUD

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

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

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

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

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

SERVICE DE CONSULTATION JURIDIQUE DE LAUSANNE, MORGES ET RENEUS

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

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

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

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

VAUD (SUITE)

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

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

Consultations sur rendez-vous

Nyon

Les Plantaz 13a (Gais-Logis)
Rolle
avenue du Général Guisan 32
lundi après-midi

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

Consultations

Aigle

sur rendez-vous
Hôtel de Ville, jeudi: 8h30-11h
Montreux

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

ASLOCA-NORD VAUDOIS
RUE DES PÊCHEURS 8
CASE 92
1401 YVERDON-LES-BAINS
T: 024 426 10 66 / F: 024 423 69 03

Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h-17h

Consultations sur rendez-vous

Yverdon-les-Bains

rue des Pêcheurs 8
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h-12h, 14h-18h,
mardi: 8h30, 13h-16h30

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

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

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

DROIT AU LOGEMENT

paraît cinq fois par année
Editeur ASLOCA
rue Jean-Jacques Cart 8
1006 Lausanne
Abonnement 13 CHF / an
Rédacteur responsable Laurent Duvanel
case 3115, 2303 La Chaux-de-Fonds
courriel: lduvanel@bluewin.ch
Diffusion Membres des sections de
l'ASLOCA Romande et abonnés.
Système graphique A. Ruiz & S.
Delgado
Imprimerie St Paul, Fribourg

Suite au départ pour raisons de santé du titulaire, l'ASLOCA recherche

un/une **rédacteur en chef** polyvalent
pour son journal *Droit au Logement* (5x par année, 16 pages), afin
d'assurer la confection du journal, soit secrétariat de rédaction,
recherches iconographiques, mise en page et contacts avec l'imprimerie,
facturation des collaborations, gestion des séances de rédaction et mise
en ligne des PDF du journal sur site web.

Exigences:

- Excellente plume, capacités rédactionnelles (un dossier par n°)
- Indépendance, bonne organisation, flexibilité
- Maîtrise d'un logiciel de mise en page (InDesign)
- Expérience de la vie associative, connaissance de la problématique du logement en Suisse, connaissance de l'allemand (anglais/italien un +).

L'ASLOCA offre des conditions salariales conformes aux usages
(y.c. 2^e pilier), et beaucoup d'autonomie.

Taux d'occupation: 15%

Entrée en fonction: novembre / décembre 2008

Le cahier des charges peut être demandé à: asloca.romande@asloca.ch
Le titulaire actuel répond à vos questions au 032.969.29.03

Délai de postulation: 10 octobre 2008 (dossier avec C.V. extraits de
votre press-book et documents usuels) par courrier postal à:

ASLOCA romande, case postale 2184, 1211 Genève 1 ou par courriel

Méthodes de gangster

Comment se débarrasser de locataires à faibles revenus pour relouer deux fois plus cher? Des fonds d'investissements privés étasuniens ont trouvé un procédé pour faire fuir les habitants: la société propriétaire menace d'expulsion pour loyers impayés alors que les montants ont été versés. Au locataire de prouver devant le Tribunal des baux qu'il s'est bien acquitté de son dû!

Il faut beaucoup de volonté pour résister aux requins de Vantage Properties et Normandy Partners. Derrière ces dénominations anodines se cachent deux grands groupes financiers privés qui cherchent à maximiser leurs bénéfices en augmentant aussi vite que possible le montant des loyers dans des immeubles à loyers contrôlés.

Il faut savoir que la ville de New York dispose de lois protégeant les logements à loyer abordable

occupés. Notez bien: occupé, sous-entendu par des locataires. Le loyer de ces appartements (il y en a plus de 1,2 million dans la mégapole américaine, soit 59% des logements à Manhattan, 57% dans le Bronx, 43% à Queens, 42% à Brooklyn et 15% à Staten Island, le district le plus huppé de la ville) est contrôlé tant qu'il n'y a pas changement de locataire.

La méthode des financiers aux poches profondes est simple: il

suffit de «libérer» un logement de son locataire pour pouvoir augmenter le loyer de plus de 20%. Pour améliorer encore le bilan annuel, dès que le loyer grimpe au-delà de 2'000 dollars, l'appartement n'est plus considéré à loyer modéré; le propriétaire peut alors appliquer le prix qu'il lui plaît.

Financièrement, c'est nettement plus intéressant que de garder des locataires dont le loyer annuel ne peut augmenter qu'en fonction d'un taux fixé par l'autorité municipale en charge du logement, le *Rent Guidelines Board*. Le taux actuel maximal est plafonné à 3% par an, une aubaine sur le marché immobilier surchauffé de New York.

TROIS FOIS AU TRIBUNAL POUR GARDER SON LOGIS

José Ricardo Aguiza, un portier âgé de 45 ans, vit dans le même appartement du quartier de Woodside à Queens depuis 14 ans. Il n'a jamais eu de problème avant que Vantage Properties n'achète l'immeuble en 2006. A partir de juillet 2007, il a été poursuivi en justice trois fois de suite par ce fonds d'investissement, deux fois pour soi-disant non-paiement du loyer. Chaque fois, il a pu prouver qu'il avait versé la somme convenue. Finalement, troisième procédure, Vantage refuse de prolonger le bail. Et offre devant le juge trois mois de loyer gratis à José Aguiza s'il accepte de déménager.

Il a bien entendu refusé. En avril de cette année, il a même déposé plainte avec cinq autres locataires courageux contre ce propriétaire aux dents longues, l'accusant de pratiques contraires aux lois protégeant

les consommateurs dans l'Etat de New York. Le cas mentionné n'est pas une exception: dans un groupe d'immeuble - propriété de Vantage - comprenant 2124 logements près de 1000 locataires ont reçu, depuis octobre 2006, des convocations du Tribunal des baux.

UN BUSINESS LUCRATIF

Selon la journaliste Gretchen Morgenson, spécialiste des placements financiers et chroniqueuse économique réputée, Vantage Properties a payé plus d'un milliard de dollars US ces deux dernières années pour acquérir 9200 appartements à loyers contrôlés. Plus de 75'000 appartement à loyer contrôlé ont été acquis par des spéculateurs qui ne cachent guère leurs intentions.

Ainsi, sur son site web, Normandy Partners annonce fièrement qu'il y a «une opportunité à court terme d'augmenter le cash flow en convertissant des appartements à loyer stabilisé en unités vides à louer aux prix du marché». Résultat, le taux de logements inoccupés dans certains immeubles de cette société dépassent les 30%, alors que le taux moyen des logements contrôlés à New York tourne autour de 5,6%.

Robert McCreanor, avocat de l'Association d'aide aux locataires immigrés du *Catholic Migration Office* de New York conclut: «Ce qui est choquant dans ces pratiques affairistes, c'est qu'elles visent à générer des bénéfices au-dessus de la moyenne en déplaçant des personnes pauvres et vulnérables». *Enquête du New York Times*. Adaptation: L.Duvanel



(Photo: C. Vuille)

Au pays du capitalisme ultralibéralisé, les locataires sont menacés par des affairistes friands de rendement immédiat.